



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE



UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA ELMELINDA MERCURIO



PROCEDIMENTO N. 197/2022 R.G.E.



**...OMISSIS...
CONTRO
...OMISSIS...**



RELAZIONE DI STIMA



LOTTO N. 1



S. Maria C.V. li 27/11/2023



L'ESPERTO

Ing. Pasquale Ferriero



Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Elmelinda Mercurio, Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere.

Premessa.

In data 11/04/2023 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Ing. Pasquale Ferriero con studio tecnico in S. Maria C. V., Via G. Bonaparte n. 20, quale esperto stimatore nella procedura R.G.E. n. 197/2022, incardinata da ...OMISSIS... contro ...OMISSIS..., nell'occasione mi sono stati posti i quesiti di cui al verbale di giuramento allegato al fascicolo della procedura. La S.V. fissava la successiva udienza per il prosieguo della causa il giorno 12/10/2023, successivamente rinviata al giorno 15/02/2024, pertanto il termine ultimo per il deposito della consulenza era il giorno 16/01/2024.

Nella stessa data in cui veniva conferito l'incarico al sottoscritto Esperto Stimatore, veniva nominato quale custode dell'intero compendio pignorato l'avv. Vincenzo Barone.

Successivamente lo scrivente richiedeva e otteneva una proroga di trenta giorni dei termini di consegna dell'elaborato peritale a causa dei ritardi nella acquisizione della documentazione urbanistica necessaria alla valutazione dell'immobile, che ha causato il differimento dell'udienza.

La presente procedura si basa su atto di pignoramento notificato in data 02/08/2022 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV - in data 12/09/2022, Registro Generale ...OMISSIS...e Registro particolare n. ...OMISSIS... (All. 4 - Nota 1). Il pignoramento risulta trascritto a favore di ...OMISSIS..., con sede in Roma, C.F. ...OMISSIS..., contro ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... (CE) il ...OMISSIS..., C.F. ...OMISSIS.... La trascrizione del pignoramento grava sui diritti immobiliari così descritti:

Unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Mondragone (CE) alla Via Tenente Campanile, e precisamente:

1. Appartamento, posto al piano primo, composto da tre vani ed accessori, censito in NCEU di detto di Comune, al foglio 57, p.lla 399, sub. 5, cat. A/4, classe 3, vani 3,5, R.C. € 177,14;
2. Locale negozio, posto al piano terra, della superficie di mq. 27, censito in NCEU di detto di Comune, al foglio 57, p.lla 399, sub. 3, cat. C/1, classe 3, mq. 27, R.C. € 478,29;
3. Appartamento, posto al piano secondo, composto da tre vani ed accessori, censito in NCEU di detto di Comune, al foglio 57, p.lla 399, sub. 6, cat. A/4, classe 3, vani 3,5, R.C. € 177,14;

4. Locale negozio, posto al piano terra, della superficie di mq. 15, censito in NCEU di detto di Comune, al foglio 57, p.lla 399, sub. 4, cat. C/1, classe 3, mq. 15, R.C. € 265,72.

Previo accordi con il Custode nominato, il giorno 24/05/2023 alle ore 9:30 si provvedeva ad eseguire il primo ed unico accesso presso gli immobili pignorati. Alla data e all'ora stabilita il sottoscritto si recava nei luoghi oggetto di vertenza unitamente al custode giudiziario e, in tale circostanza, si rinveniva la presenza del sig. ...OMISSIS..., debitore esecutato, il quale, prestando ampia collaborazione, consentiva l'accesso e l'esecuzione dei rilievi piano altimetrici e fotografici degli immobili. Le operazioni peritali si concludevano alle ore 11:45.

Il dettaglio delle operazioni svolte è contenuto nel verbale di sopralluogo già agli atti del fascicolo, e riportato nell'allegato 1.

Controllo documentazione. Come richiesto dal G.E., è stato depositato in cancelleria, nei termini previsti dal mandato, il controllo documentale della procedura in oggetto. In riferimento alla completezza della certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore procedente, ex art. 567 comma 2 c.p.c., relativa agli immobili pignorati, si rileva che l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni si estende per un periodo temporale superiore ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento; in particolare l'elenco delle trascrizioni risale a due atti di compravendita stipulati entrambi in data 17/01/1995 (Allegato 4 – Nota 2 e Nota 3).

In riferimento alla tempestività del deposito della certificazione notarile sostitutiva da parte del creditore procedente, si rileva che è stata depositata nei termini di legge.

Di seguito si risponderà ai quesiti posti dalla S.V.I. secondo l'ordine indicato nel verbale di giuramento, riportando nei vari allegati la documentazione richiesta, i grafici e le foto.

a) QUESITO n. 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.

I beni immobili oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe sono costituiti dai diritti di **piena ed intera proprietà** di:

1. **Appartamento** ubicato in Mondragone (CE), con accesso da Via Federico Barbarossa n. 3, posto al piano primo, composto da tre vani ed accessori, censito in NCEU di detto di Comune, al **foglio 57, p.lla 399 sub. 5**, cat. A/4, classe 3, vani 3,5, R.C. € 177,14;
2. **Locale negozio** ubicato in Mondragone (CE), alla Via Tenente Campanile n. 81, posto al piano terra, della superficie di mq. 27, censito in NCEU di detto di Comune, al **foglio 57, p.lla 399 sub. 3**, cat. C/1, classe 3, mq. 27, R.C. € 478,29;

3. **Appartamento** ubicato in Mondragone (CE), con accesso da Via Federico Barbarossa n. 3, posto al piano secondo, composto da tre vani ed accessori, censito in NCEU di detto di Comune, al **foglio 57, p.lla 399 sub. 6**, cat. A/4, classe 3, vani 3,5, R.C. € 177,14;
4. **Locale negozio** ubicato in Mondragone (CE), alla Via Tenente Campanile n. 81, posto al piano terra, della superficie di mq. 15, censito in NCEU di detto di Comune, al **foglio 57, p.lla 399 sub. 4**, cat. C/1, classe 3, mq. 15, R.C. € 265,72.

Sulla base delle caratteristiche degli immobili, come rilevate in occasione dei sopralluoghi effettuati, i beni sopra elencati sono stati inseriti in due lotti per la vendita, come meglio precisato nel seguito.

A seguito del sopralluogo effettuato, lo scrivente ha rilevato che i due locali negozio, elencati ai nn. 2) e 4) costituiscono nell'insieme, di fatto, un'unica unità immobiliare adibita ad attività commerciale. Allo stesso modo, i due appartamenti elencati al nn. 1) e 3) costituiscono, di fatto, un'unica unità immobiliare per civile abitazione tipo duplex, dislocata su due livelli collegati a mezzo di rampa di scale interna. Sebbene la fusione delle unità immobiliari sia avvenuta in assenza di titolo abilitativo edilizio, si ritiene che il ripristino dell'originario stato dei luoghi sia economicamente non conveniente, nell'ambito della procedura esecutiva, rispetto alla vendita nello stato di fatto attuale.

Pertanto, i due appartamenti sono stati entrambi inseriti nel lotto N. 1, mentre i due locali commerciali sono stati inseriti nel lotto n. 2.

Nel seguito della presente relazione, si farà riferimento esclusivamente agli immobili ricompresi nel Lotto N. 1, mentre i restanti immobili pignorati sono oggetto di specifiche relazioni su fascicoli a parte.

I beni in argomento facenti parte del lotto N. 1, per i quali è stata autorizzata la stima, consistono nella **piena ed intera proprietà** di un appartamento per civile abitazione tipo duplex composto da due unità immobiliari poste sulla medesima verticale e collegate a mezzo di rampa scale interna, con annesso terrazzo di copertura. L'accesso alle predette unità immobiliari avviene mediante una scala comune alle due originarie unità immobiliari, con portoncino d'ingresso posto su Via Federico Barbarossa n. 3; detta scala è identificata al NCEU del Comune di Mondragone al Fg. 57, p.lla 399 sub 8, categoria "bene comune non censibile" (Allegato 5 – Visura e Elenco subalterni), e risulta comune esclusivamente alle due unità immobiliari sub 5 e sub 6 costituenti il neoformato lotto n. 1. Pertanto, ai sensi dell'art. 9 dell'atto di provenienza, è da intendersi quale accessorio e/o parte comune delle due unità immobiliari sub 5 e sub 6, pertanto oggetto di vendita forzata.

La porzione di appartamento ubicata al piano primo, priva di identificazione a mezzo di numero interno, è riportata al NCEU di Mondragone al foglio 57, p.lla 399, sub. 5.

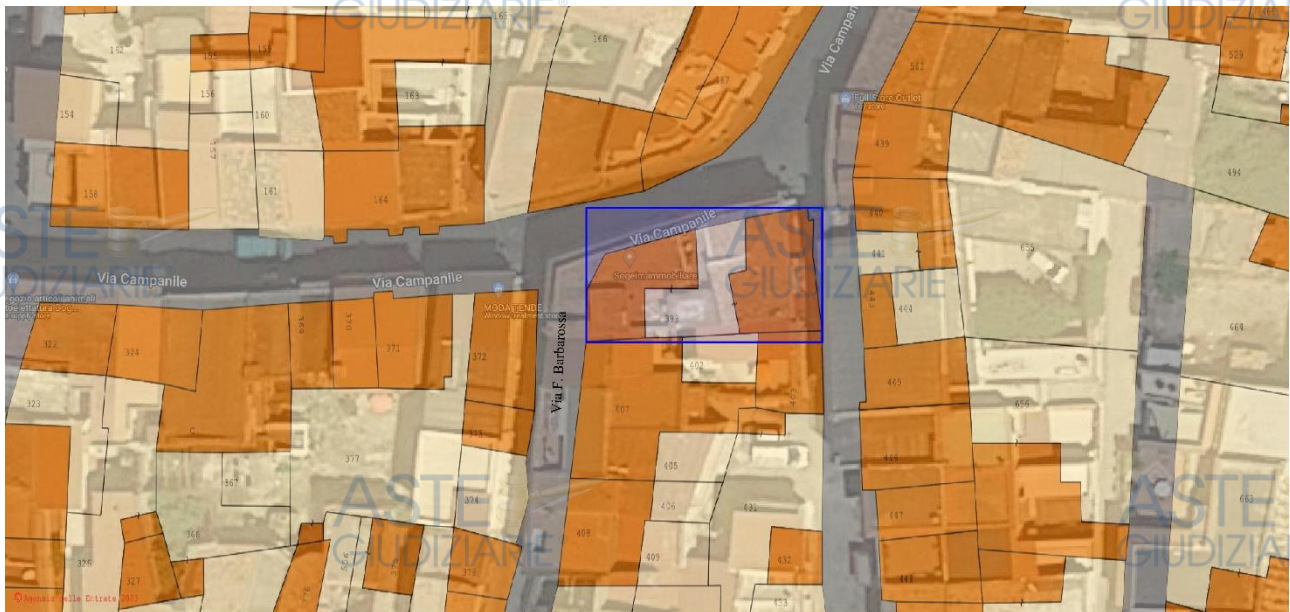
La porzione di appartamento ubicata al piano secondo, priva di identificazione a mezzo di numero interno, è riportata al NCEU di Mondragone al foglio 57, p.lla 399, sub. 6.

Il terrazzo posto al terzo piano è raggiungibile dal secondo piano per mezzo di una rampa di scale interna. Tale terrazzo è privo di identificazione catastale, ma è da ritenersi pertinenza esclusiva del predetto appartamento sub 6, in quanto raggiungibile esclusivamente da esso per mezzo di una rampa di scale interna.

I dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli indicati nella relativa nota di trascrizione e con quelli riportati in catasto sia all'epoca del pignoramento che all'attualità.

Il diritto di piena ed intera proprietà indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello effettivamente posseduto dal debitore in quanto pervenuto con atto di compravendita del 14/07/2005 (Allegato 4 – Atto di provenienza).

SOVRAPPOSIZIONE DELLA FOTO SATELLITARE E DELLA MAPPA CATASTALE



Dalla sovrapposizione della mappa catastale con le foto satellitari si riscontra una sostanziale coincidenza, rendendo certa ed esatta l'individuazione dell'immobile pignorato.

LOTTO N. 1: Diritti di piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione tipo duplex costituito da due unità immobiliari, unite tra loro, poste sulla medesima verticale e collegate a mezzo di rampa scale interna, con annesso soprastante terrazzo di copertura, siti in Mondragone (CE), alla Via Federico Barbarossa n. 3, facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza. L'accesso all'immobile avviene mediante portoncino d'ingresso su via F. Barbarossa, che immette in una scala comune alle sole due unità immobiliare del Lotto 1. La porzione di appartamento posta al piano primo, priva di numero interno, confina con Via Campanile a Nord, con immobile sub. 11 a Est, con particella 403 e cassa scale sub. 8 a Sud, con Via Barbarossa a Ovest; è riportata **nel N.C.E.U. del Comune di Mondragone al foglio 57, p.lla 399 sub. 5, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5.** La porzione di appartamento posta al piano secondo, priva di numero interno, confina con Via Campanile a Nord, con immobile sub. 11 a Est, con particella 403 e cassa scale sub. 8 a Sud, con Via Barbarossa a Ovest; è riportata **nel N.C.E.U. del Comune di Mondragone al foglio 57, p.lla 399 sub. 6, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5.**

b) QUESITO n. 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

I beni costituenti il neoformato lotto di vendita consistono in un appartamento per civile abitazione tipo duplex composto da due unità immobiliari poste sulla medesima verticale e collegate a mezzo di rampa scale interna, ubicate rispettivamente ai piani primo e secondo, con annesso soprastante terrazzo di copertura, il tutto facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza, sito nel Comune di Mondragone (CE) alla Via Federico Barbarossa n. 3.

La porzione di appartamento posta al primo piano oggetto di pignoramento, costituente la zona giorno del duplex, è composta da soggiorno di mq. 22,26, cucina di mq. 19,75, anti-W.C. di mq. 2,64 e W.C. di mq. 5,33, oltre ad un piccolo sottoscala di mq 3,50 circa.

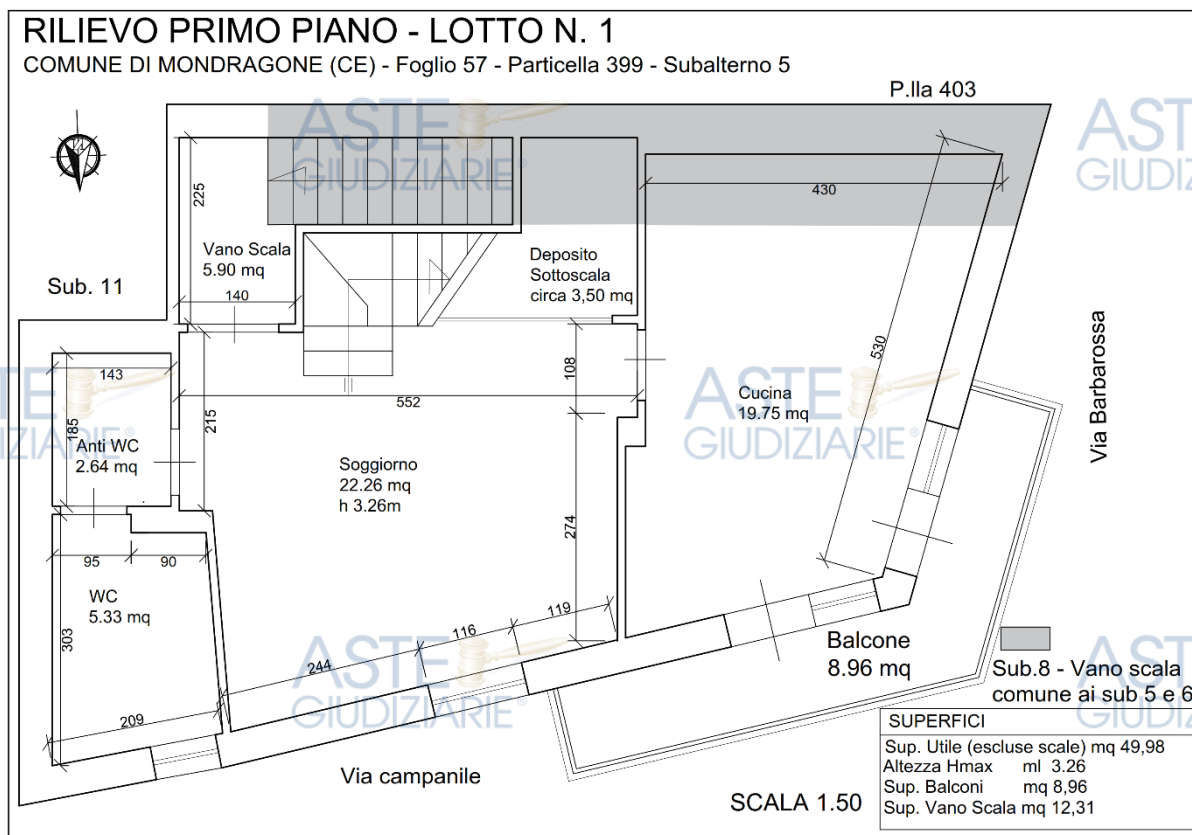
Vi è, inoltre, un balcone disposto ad angolo sui lati Nord ed Ovest di superficie pari a mq. 8,96.

L'altezza interna utile dell'appartamento è di m. 3,26. **Il tutto con una superficie totale netta residenziale di mq. 49,98, oltre a mq. 8,96 di balconi, e con una superficie del vano scala, tra piano terra e primo, pari a mq di 12,31.**

L'ingresso avviene dal vano scala (sub 8), costituito da una unica rampa avente origine al piano terra dove vi è il portoncino d'accesso posto su via F. Barbarossa. Al primo piano, alla fine della rampa, è presente un pianerottolo su cui si apre un secondo portoncino attraverso il quale si accede alla zona giorno del costituito lotto, precisamente nel vano soggiorno. Dal soggiorno, attraverso una

scala a vista, si raggiunge la porzione di appartamento posta al secondo piano più avanti descritta, che costituisce la zona notte del duplex.

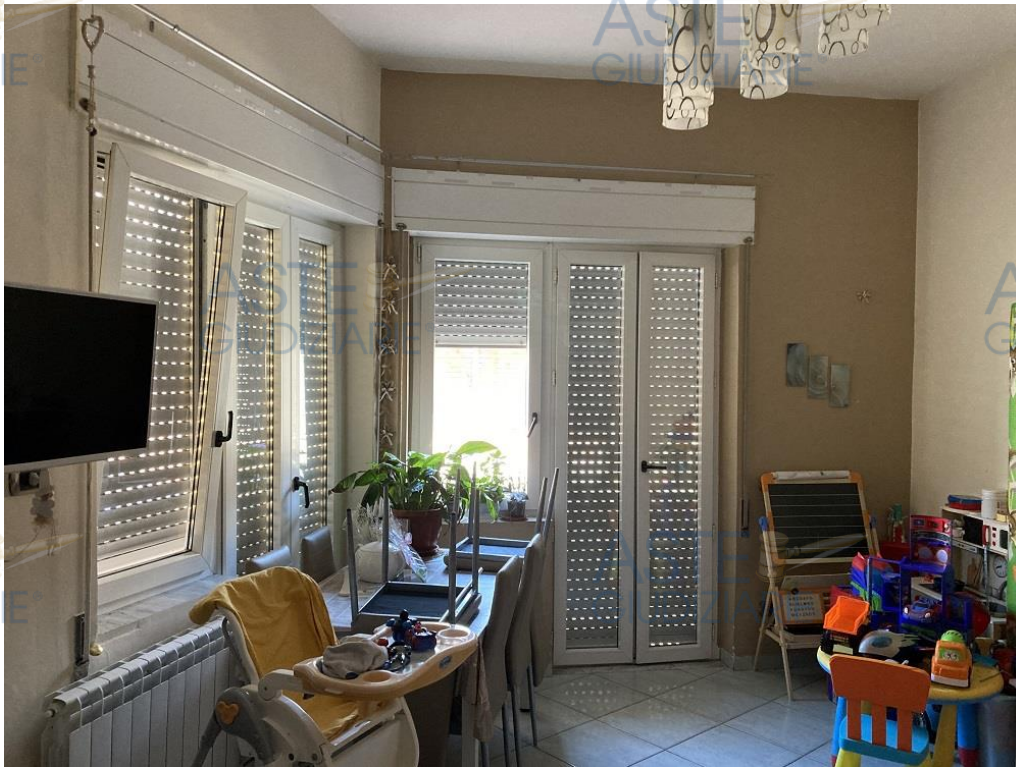
PLANIMETRIA PIANO PRIMO – ZONA GIORNO



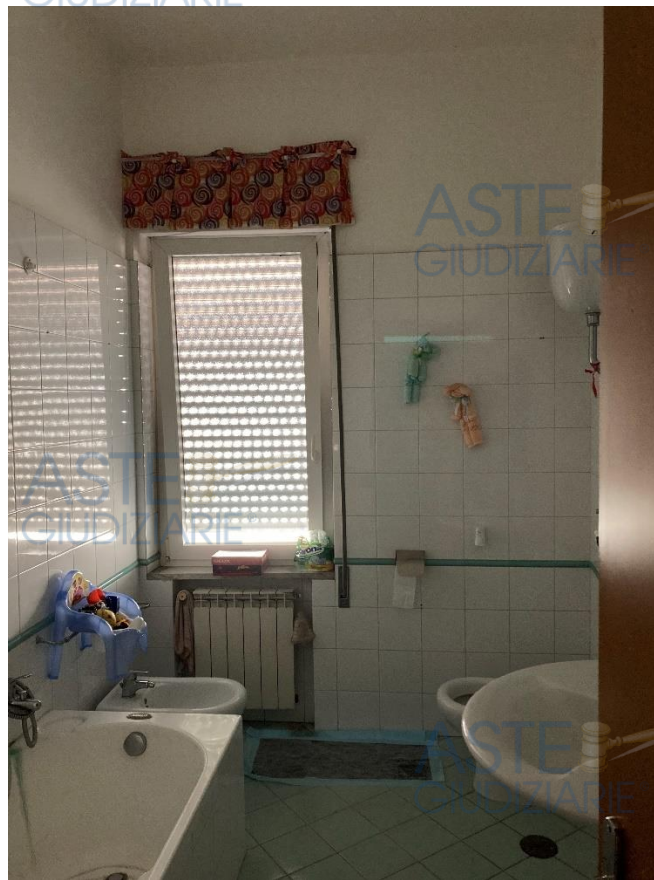
SOGGIORNO



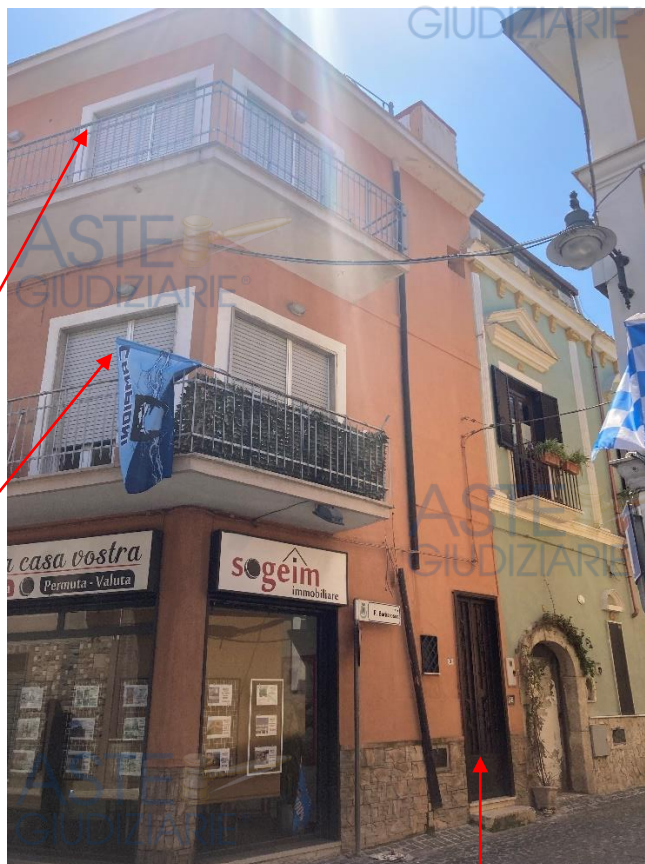
CUCINA



ASTE GIUDIZIARIE® BAGNO



IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'APPARTAMENTO DUPLEX



Appartamento duplex

Ingresso da Via F. Barbarossa

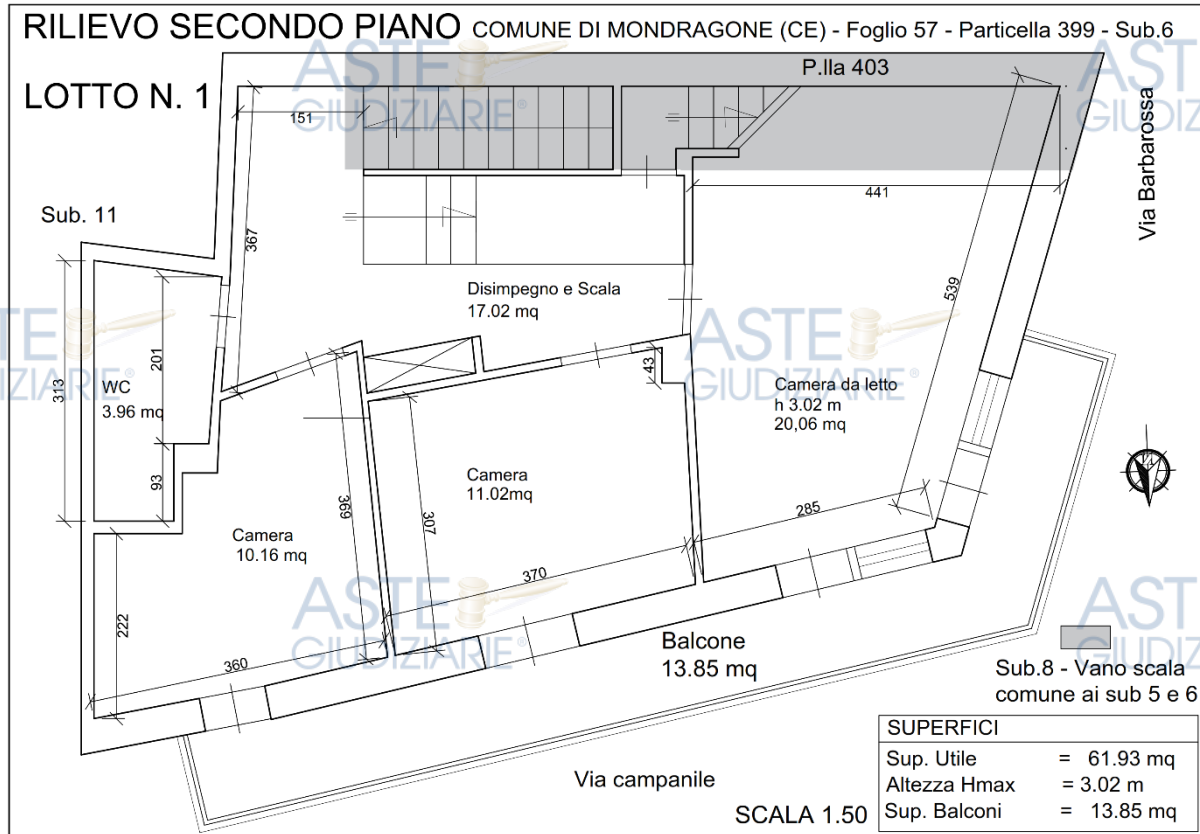
La porzione di appartamento posta al secondo piano è composta da disimpegno e scala di accesso di mq. 17,02, tre camere da letto di mq. 20,06, mq. 11,02, mq. 10,16 rispettivamente, bagno di mq. 3,96. Vi è, inoltre, un balcone disposto ad angolo sui lati Nord ed Ovest di superficie pari a mq. 13,85.

L'ingresso avviene dalla rampa di scale interna avente origine al primo piano, che immette in un ampio disimpegno, da cui si accede alle tre camere da letto ed al bagno. Una breve rampa di scale che parte dal disimpegno appena descritto, attraverso una piccola porta, conduce ad una seconda rampa di scale che consente l'accesso al terrazzo ubicato al terzo piano.

Il terrazzo, privo di identificativo catastale, e posto interamente sulla verticale dell'appartamento, è raggiungibile esclusivamente mediante la predetta rampa di scale ed ha superficie di mq. 62,70; sul terrazzo è presente un piccolo vano ripostiglio di mq 7,40 avente altezza di m. 1,73. Il terrazzo è privo di pavimentazione e finiture, per cui è da considerarsi a tutti gli effetti quale lastrico solare. La rampa scale che conduce al piano terrazzo ha dimensione di circa 4,10 mq.

L'altezza interna utile dell'appartamento è di m. 3,02. Il tutto con una superficie totale netta residenziale di mq. 62,22 compreso scala di accesso, oltre a mq. 13,85 di balconi. Al piano terzo vi è il terrazzo scoperto di mq 62,70, un vano ripostiglio di mq 7,40 e la scala di accesso di mq 4,10.

PLANIMETRIA PIANO PRIMO – ZONA NOTTE



CAMERA DA LETTO

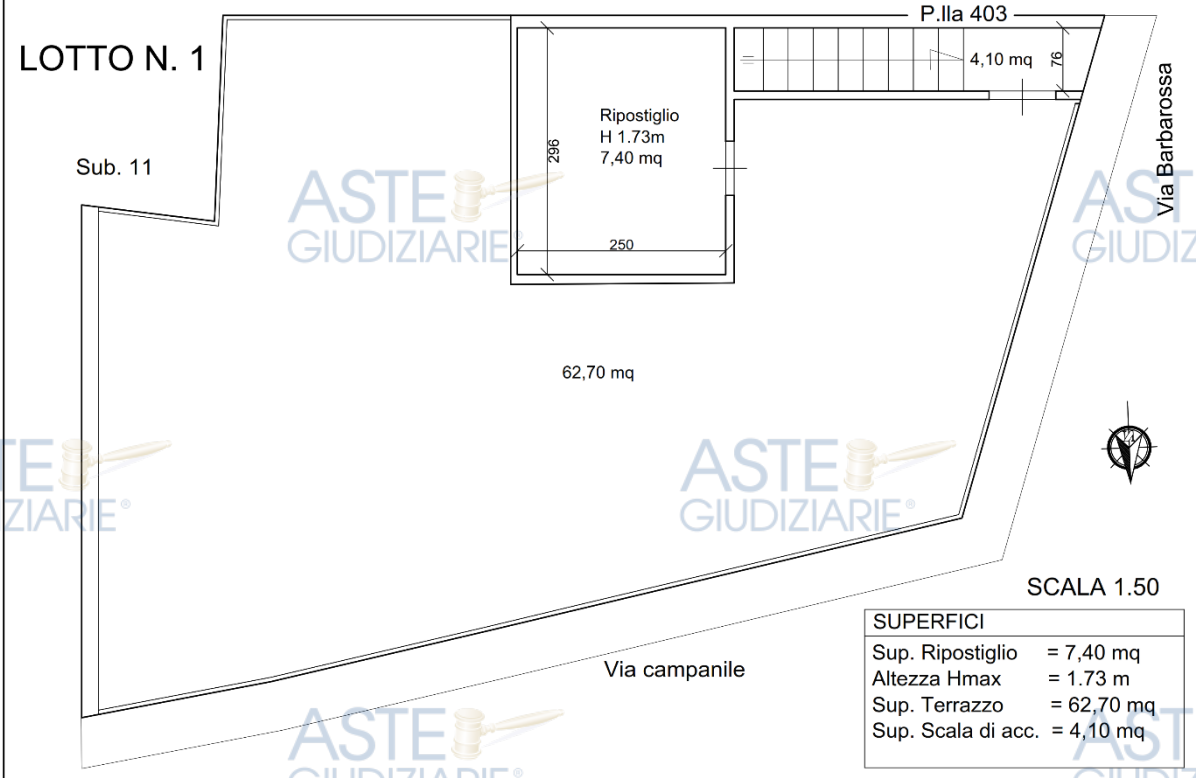


SECONDA CAMERA DA LETTO



DISIMPEGNO CON RAMPA DI SCALE PER L'ACCESSO AL TERRAZZO



RILIEVO PIANO DI COPERTURA COMUNE DI MONDRAGONE (CE) - Foglio 57 - Particella 399

VISTA DEL TERRAZZO


Calcolo superficie commerciale. I coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie commerciale sono quelli forniti dalla norma UNI 10750, che risultano quelli comunemente utilizzati dagli operatori del settore immobiliare, pertanto la superficie commerciale degli immobili in oggetto si ottiene da:

1. 100 % delle superfici coperte calpestabili della porzione di appartamento al primo piano e 100 % delle superfici pareti divisorie interne:
Totale mq 50,80
2. 100% della superficie della scala di accesso dal piano terra, considerata l'esclusiva appartenenza al lotto n. 1:
Totale mq 12,31
3. 100 % delle superfici pareti esterne e 50% delle superfici delle pareti esterne comuni della porzione di appartamento al primo piano, nei limiti del 10% della superficie interna:
Totale mq 5,08
4. 100 % delle superfici coperte calpestabili della porzione di appartamento al secondo piano e 100 % delle superfici pareti divisorie interne:
Totale mq 65,31
5. 100 % delle superfici pareti esterne e 50% delle superfici delle pareti esterne comuni della porzione di appartamento al secondo piano, nei limiti del 10% della superficie interna:
Totale mq 6,50
6. 25% delle superfici a balcone:
Balcone primo piano (8,96 x 0,25) mq 2,24
Balcone secondo piano (13,85 x 0,25) mq 3,46
7. 15% delle superfici a lastrico solare:
Terrazzo terzo piano e ripostiglio (62,70 + 7,40) x 0,15 mq 10,51

N.B.: il terrazzo di copertura è da considerarsi a tutti gli effetti come un lastrico solare, in quanto privo di finiture. Per tale motivo, nel calcolo della superficie commerciale è stato utilizzato il coefficiente di ragguaglio 0,15, inferiore a quello utilizzato per i balconi.

In base ai suddetti coefficienti la superficie commerciale totale degli immobili risulta pari a **mq. 156,61.**

Esposizione. L'appartamento ha affacci sui lati Nord ed Ovest, ove sono ubicati anche due balconi. Tutti i vani, ad eccezione del disimpegno e del bagno posti al secondo piano, sono dotati di aerazione ed illuminazione naturale, il tutto rispondente ai minimi richiesti per legge. L'esposizione

è definibile discreta tenuto conto che le strade su cui l'immobile ha prospicienza presentano larghezza inferiore a m. 8, con conseguente presenza di fabbricati posti a distanza ridotta.

Dotazioni condominiali e aree comuni: Gli immobili oggetto di pignoramento sono parte di un fabbricato di maggiore consistenza edificato su tre livelli fuori terra, composto da sei unità immobiliari.

I piani in elevazione sono collegati per mezzo di due rampe di scale interne, di cui quella a servizio delle unità immobiliari in argomento è censita in catasto come sub. 8, classata come bene comune non censibile. Ciononostante, tale scala risulta a servizio esclusivo degli immobili pignorati.

L'accesso alla scala avviene direttamente da una porta ubicata su Via Federico Barbarossa, contraddistinta con il civico n. 3, che immette in un piccolo androne posto al piano terra. Non risultano dotazioni condominiali, né aree comuni.

Il fabbricato in cui si trovano gli immobili oggetto di pignoramento non è costituito in condominio per cui sono da intendersi quali parti comuni quelle indicate nell'art. 1117 c.c..

Rifiniture interne e Condizioni di manutenzione.

Il fabbricato di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte è stato edificato presumibilmente nella prima metà del XX secolo e comunque in data antecedente il 01/09/1967, come verificabile dalle mappe storiche catastali.

L'appartamento in argomento è stato successivamente oggetto di ristrutturazione avvenuta presumibilmente tra gli anni 2005-2010, tenuto conto delle finiture messe in opera e del loro stato di usura, come riscontrati in fase di accesso, presumibilmente in tale occasione è avvenuta la fusione materiale tra i due preesistenti appartamenti ancora censiti in catasto come sub. 5 e 6.

L'appartamento ha pavimentazione realizzata con piastrelle in gres in tutti i vani, le pareti, invece, sono intonacate e tinteggiate. Il vano cucina ha la parete retrostante la zona cottura rivestita con piastrelle di ceramica di colore marrone effetto "muretto" con finitura opaca; i bagni hanno rivestimento in ceramica monocottura sulle pareti, a tutt'altezza, e a pavimento, di colore bianco e blu.

Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato con impiallacciatura noce di discreta fattura; gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, protetti da persiane avvolgibili in PVC.

L'ingresso all'appartamento avviene per mezzo di una porta blindata e dotata di serratura di sicurezza ubicata sul pianerottolo del primo piano.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento si possono definire buone.

L'intero fabbricato di cui i beni descritti fanno parte, nonché le aree comuni, si trovano in condizioni manutentive complessive che possono essere definite buone.

Impianti. Gli impianti interni dell'appartamento sono quelli per civile abitazione: impianto elettrico, impianto di adduzione acqua calda e fredda ed impianto di scarico acque reflue. Si precisa che gli impianti sono unici per le due porzioni ubicate al primo e al secondo piano.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, questo risulta essere sottotraccia, risalente all'epoca della ristrutturazione e, da quanto si è potuto appurare, conforme alla norma vigenti in materia all'epoca della realizzazione.

L'impianto idrico è alimentato dall'acquedotto comunale.

L'impianto di scarico delle acque reflue è collegato alla pubblica fogna.

L'impianto termico è alimentato da caldaia murale alimentata da bombole di GPL ed è costituito da elementi radianti in alluminio verniciato. La medesima caldaia è utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria.

Contesto urbano in cui è inserito l'immobile. Gli immobili pignorati sono ubicati in zona centrale del Comune di Mondragone, all'interno del centro storico, caratterizzato da strade lastricate con basolato, prive di marciapiedi e di larghezza ridotta, sulle quali affacciano fabbricati edificati in accostamento tra loro senza soluzione di continuità. La zona è prevalentemente a destinazione residenziale, con presenza di alcune attività commerciali ai piani terra.

Il comune di Mondragone, situato a ovest del capoluogo di provincia, dista circa 50 km dallo stesso ed è raggiungibile percorrendo la S.S. 7 Appia, mentre la città di Napoli dista circa 65 km in direzione Sud, raggiungibile percorrendo la S.S. 7 IV Domitiana.

Dalle indagini espletate non è stato rinvenuto l'**Attestato di prestazione Energetico delle unità immobiliari.**

c) QUESITO 3 - Identificazione Catastale del bene pignorato.

Gli immobili pignorati sono esattamente identificati catastalmente, ed i relativi dati sono quelli già indicati nei punti precedenti.

I dati catastali riportati nell'atto di provenienza coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, e coincidono anche con quelli attualmente riportati in catasto.

Dalla disamina della documentazione catastale risulta che in catasto fabbricati sono intervenute le seguenti variazioni catastali con riferimento ai beni pignorati:

Immobile in C.F. fg. 57, p.lla 399 sub. 5

- i dati attuali derivano da:
 - a. classamento del 21/06/1993, in atti dal 10/08/1999 (n. 3159/B.1/1993);
 - b. costituzione del 21/06/1993, in atti dal 29/04/1994 (n. 3159/B.1/1993).

Le vulture susseguitesi in seguito ai passaggi di proprietà relativamente ai beni sopra descritti e variati sono le seguenti:

- i beni sono in ditta ...OMISSIS..., per i diritti di 1/1 di proprietà, dal 14/07/2005 ad oggi;
- dal 17/01/1995 al 14/07/2005 erano in ditta ...OMISSIS... e ...OMISSIS..., per i diritti di ½ ciascuno in regime di comunione di beni;
- dalla costituzione del 21/06/1993 al 17/01/1995 erano in ditta ...OMISSIS..., per i diritti di 1/1 di proprietà.

Immobile in C.F. fg. 57, p.lla 399 sub. 6

- i dati attuali derivano da:
 - a. classamento del 21/06/1993, in atti dal 10/08/1999 (n. 3159/B.1/1993);
 - b. costituzione del 21/06/1993, in atti dal 29/04/1994 (n. 3159/B.1/1993).

Le vulture susseguitesi in seguito ai passaggi di proprietà relativamente ai beni sopra descritti e variati sono le seguenti:

- i beni sono in ditta ...OMISSIS..., per i diritti di 1/1 di proprietà, dal 14/07/2005 ad oggi;
- dal 17/01/1995 al 14/07/2005 erano in ditta ...OMISSIS... e ...OMISSIS..., per i diritti di ½ ciascuno in regime di comunione di beni;
- dalla costituzione del 21/06/1993 al 17/01/1995 erano in ditta ...OMISSIS..., per i diritti di 1/1 di proprietà.

In catasto terreni, l'area di sedime su cui insistono i beni pignorati è così identificata:

- foglio 57, part.lla 399, ente urbano di are 01,70, senza intestazione trattandosi di ente urbano.

Nell'allegato 5 vengono riportate le visure storiche che documentano la ricostruzione catastale riportata.

Dal confronto della planimetria reale dei luoghi, verificata alla data del sopralluogo, rispetto alle planimetrie catastali, si riscontrano le difformità di seguito rappresentate e descritte:

- per il sub. 5: diversa distribuzione degli spazi interni e presenza di scala interna di collegamento con il sub. 6, derivante dalla modifica della scala comune sub 8;
- per il sub. 6: diversa distribuzione degli spazi interni e presenza di scala interna di collegamento con il sub. 5 derivante dalla modifica della scala comune sub 8.

In definitiva le difformità riscontrate risultano catastalmente sanabili laddove risultino sanabili urbanisticamente, come meglio descritto in risposta al quesito n. 6 e, quindi, si rende necessario la presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata. Tale incombenza comporta costi stimati in € **1.000,00** compreso le spese tecniche.

Si precisa che, previa sanatoria, è possibile eseguire una variazione catastale di fusione degli attuali subalterni 5 e 6, con formazione di una unica unità immobiliare.

d) QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO N. 1: Piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione tipo duplex composto da due unità immobiliari poste sulla medesima verticale e collegate tra loro a mezzo rampa di scale interna, con annesso soprastante terrazzo di copertura, sito in Mondragone (CE), alla Via Federico Barbarossa n. 3. **La porzione di appartamento** posta al piano primo è composta da soggiorno, cucina, anti-W.C., W.C. e balcone; **confina** con Via Campanile a Nord, con immobile sub. 11 a Est, con particella 403 e cassa scale sub. 8 a Sud, con Via Barbarossa a Ovest; è riportata **nel N.C.E.U. del Comune di Mondragone al foglio 57, p.lla 399 sub. 5**, cat. A/4, vani 3,5. **La porzione di appartamento** posta al piano secondo è composta da disimpegno, tre camere, bagno e balcone; **confina** con Via Campanile a Nord, con immobile sub. 11 a Est, con particella 403 e cassa scale sub. 8 a Sud, con Via Barbarossa a Ovest; è riportata **nel N.C.E.U. del Comune di Mondragone al foglio 57, p.lla 399 sub. 6**, cat. A/4, vani 3,5. Annessa al piano secondo vi è il terrazzo di copertura, che funge da lastrico solare, sul quale è presente un ripostiglio. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde al classamento e alla consistenza catastale, in quanto è avvenuta di fatto la fusione dei due subalterni descritti con formazione di una unica unità immobiliare, e non corrisponde alle planimetrie catastali per una diversa distribuzione degli spazi interni. Non sono stati reperiti titoli abilitativi rilasciati per l'edificazione del fabbricato, certamente avvenuta in data antecedente il 01/09/1967, né per la successiva ristrutturazione e fusione degli immobili pignorati. Il confronto eseguito unicamente tra le planimetrie catastali e l'attuale stato dei luoghi evidenzia difformità nella distribuzione degli spazi interni, una modifica alla scala comune interna e la fusione dei due subalterni catastali, a seguito di intervento di manutenzione straordinaria. Le difformità

riscontrate, a parere dello scrivente, risultano sanabili ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 in quanto, in assenza di Piano di recupero, si applica la Legge 457/78.

PREZZO BASE: € 127.000,00 (Euro Centoventisettemila/00).

e) QUESITO n. 5 - procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà.

Per la determinazione della provenienza ventennale dei beni oggetto di pignoramento, si sono eseguite le visure presso l'Agenzia del Territorio di Caserta – sezione pubblicità immobiliare (di Caserta-SMCV (Allegato 4).

Si è acquisito l'atto di provenienza delle unità immobiliari in capo al debitore esecutato:

1. Atti di Provenienza. I beni pignorati sono divenuti di proprietà del debitore ...OMISSIS... per la quota di piena ed intera proprietà in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Antonio Decimo di Santa Maria Capua Vetere del 14/07/2005, Rep. N. 47015, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 19/07/2005 ai nn. 38578-9/201716-7, con il quale ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., e ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., coniugi in regime di comunione di beni, vendevano a ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., l'immobile in Mondragone, riportato in C.F. al fg. 57, p.lla 399 sub. 5 (trascritto ai nn. 38578/201716); con il medesimo atto ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., e ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... Il ...OMISSIS..., coniugi in regime di comunione di beni, vendevano a ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., l'immobile in Mondragone (CE), riportato in C.F. al fg. 57, p.lla 399 sub. 6 (trascritto ai nn. 38579/201717) (Allegato 4 – Atto di Provenienza).

2. Ai danti causa, ...OMISSIS... e ...OMISSIS..., coniugi in regime di comunione i beni, la proprietà dell'immobile sub. 5 oggetto dell'odierno pignoramento è pervenuta in virtù del seguente titolo:

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere del 17/01/1995, Rep. N. ...OMISSIS..., trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 08/02/1995 ai nn. 2989/2450 (Allegato 4 – Nota 3), con il quale ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., vendeva a ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., e ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., coniugi in regime di comunione di beni, il diritto di piena ed intera proprietà dell'immobile in Mondragone (CE), riportato in C.F. al fg. 57, p.lla 399 sub. 5 (Allegato 4 – nota 3).

3. Ai danti causa, ...OMISSIS...e ...OMISSIS..., coniugi in regime di comunione i beni, la proprietà dell'immobile sub. 6 oggetto dell'odierno pignoramento è pervenuta in virtù del seguente titolo:

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere del 17/01/1995, Rep. N. 33318, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 08/02/1995 ai nn. 2990/2451 (Allegato 4 – Nota 2), con il quale...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., vendeva a ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., e ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., coniugi in regime di comunione di beni, il diritto di piena ed intera proprietà dell'immobile in Mondragone (CE), riportato in C.F. al fg. 57, p.lla 399 sub. 6 (Allegato 4 – nota 2).

Si riporta di seguito la successione degli intestatari degli immobili:

Altri intestatari nel ventennio

Dal 14/07/2005 ad oggi i beni in ditta ...OMISSIS...per i diritti di 1/1 di proprietà;

dal 17/01/1995 al 14/07/2005 l'immobile sub. 5 era in ditta ...OMISSIS...e ...OMISSIS..., per i diritti di ½ ciascuno in regime di comunione di beni;

dal 17/01/1995 al 14/07/2005 l'immobile sub. 6 era in ditta ...OMISSIS...e ...OMISSIS..., per i diritti di ½ ciascuno in regime di comunione di beni.

Dal confronto della successione degli atti di compravendita con le risultanze catastali risulta identità degli intestatari nel ventennio antecedente il pignoramento.

f) QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondragone, non risultano atti autorizzativi per il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento rilasciati a nome dei proprietari succedutisi nel tempo, come risulta dall'attestazione inviata a mezzo PEC dall'Ufficio Tecnico del comune di Mondragone (Allegato 6).

In ordine alla verifica della regolarità urbanistica, in assenza di titoli edilizi rilasciati, lo scrivente esegue una valutazione mediante confronto tra le planimetrie catastali degli immobili e l'attuale stato dei luoghi, come rilevato in sede di accesso, ai sensi dell'art. 9/bis del DPR 380/01.

Al riguardo, si premette quanto segue:

- Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate è stato certamente edificato in data antecedente il 01/09/1967, come verificabile dagli estratti storici di mappa catastale e dall'aerofotogrammetria ante 1967 (Allegato 6);
- Le planimetrie di entrambe le unità immobiliari pignorate sono state depositate in catasto in data 21/06/1993 in occasione del loro classamento e costituzione, per cui non è possibile reperire planimetrie pregresse ai fini di un eventuale confronto;
- Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Mondragone è costituito dal P.R.G. adottato con delibera di G.C.. N. 61 del 26/11/2003 e approvato con Decreto della Giunta Regionale della Campania n. 597 del 18/11/2005;
- Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate ricade in zona "A3 – area di interesse storico" del predetto P.R.G. subordinata a Piano di Recupero Esecutivo, del quale non è stata data evidenza della sua elaborazione. Nell'allegato 6 sono riportate le norme di attuazione di zona;
- Il fabbricato ricade inoltre in area "V7 – Aree soggette a vincoli conformativi e ricognitivi" come area di interesse archeologico.

Prima di eseguire il confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, occorre fare una considerazione preliminare. La planimetria catastale non rispetta l'esatta giacitura dell'immobile, ovvero ha una forma diversa, pur risultando coerenti le dimensioni interne. In sostanza, la sovrapposizione della planimetria catastale con la planimetria dello stato dei luoghi risulta forviante ai fini urbanistici. La causa è dovuta alle diverse inclinazioni dei paramenti murari esterni posti lungo le strade pubbliche, per i quali si ha la certezza che non hanno mai subito modifiche, come risulta dalle mappe catastali e dalle aerofotogrammetrie. Le difformità sono legate, sostanzialmente, ad una inesatta rappresentazione grafica delle planimetrie catastali le quali, all'epoca della loro redazione, avevano solo una funzione fiscale.

Passando al confronto tra le planimetrie catastali attuali e l'effettivo stato dei luoghi, si rilevano le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni per entrambe le unità immobiliari, realizzata mediante abbattimento e spostamento di tramezzi;
- Diversa conformazione della scala, in catasto rappresentata come cassa scala unica (sub 8 bene comune non censibile) che consentiva l'accesso in maniera autonoma alle due unità immobiliari, poste al primo e secondo piano. All'attualità è presente

una rampa che raggiunge il piano primo, mentre la seconda rampa parte dall'interno dell'unità del primo piano, e raggiunge l'appartamento del secondo piano;

- Fusione dei due appartamenti originari in unica unità immobiliare, sebbene ancora censita in catasto con due subalterni autonomi, con conseguente variazione impiantistica;
- Errata rappresentazione grafica dei luoghi.

Non risultano variazioni di superficie, di volume e dei prospetti esterni.

In via preliminare, è esclusa la possibilità per l'eventuale aggiudicatario di procedere al condono degli abusi commessi ai sensi della Legge 47/85, in quanto non ricorrono le condizioni previste dall'art. 40, essendo le ragioni del credito per cui si procede successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio n. 326/03.

Si passa, quindi, a verificare la sussistenza delle condizioni previste ai fini del rilascio di titolo abilitativo in sanatoria.

Per ragioni di chiarezza espositiva, lo scrivente ritiene opportuno esaminare separatamente nel seguito le possibilità di richiedere la sanatoria per i singoli abusi commessi.

Diversa distribuzione degli spazi interni e fusione di unità immobiliari.

Le difformità rilevate con riferimento alla realizzazione e/o spostamento e/o demolizione di tramezzature interne, con chiusura ed aperture di vani porta anche nei muri portanti, quindi ottenuta con modifica delle parti strutturali dell'edificio, ed anche la fusione delle due unità abitative, rientra tra gli interventi di manutenzione straordinaria cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/01, che prevedeva la presentazione di una S.C.I.A. (art. 22 del DPR 380/01). Si ritiene che anche la errata rappresentazione grafica può essere sanata con il medesimo strumento urbanistico.

Modifica della scala interna.

La scala interna di collegamento tra il primo ed il secondo piano è stata realizzata modificando in parte la conformazione originaria. Nello specifico, la prima rampa di scala che conduce al secondo piano è stata inclusa all'interno dell'unità immobiliare sub 5, mediante lo spostamento della tramezzatura esterna verso il lato opposto della rampa. Inoltre si è operata una modifica dei gradini esistenti, modificandone la posizione in modo da accedere dall'interno del sub 5 e non più dal pianerottolo esterno, il tutto realizzando gradini riportati sulla rampa esistente. La modifica della scala ha comportato un incremento della superficie residenziale del primo piano a discapito della

scala, trasformando una porzione di bene comune non censibile in residenziale. Da quanto si è potuto appurare si ritiene di escludere l'esecuzione d'interventi strutturali sulle rampe scale, benché ne siano stati aumentati i carichi. Pertanto, ai sensi delle NTC 2018, risulta necessaria una valutazione strutturale della scala per verificarne la capacità portante dopo l'incremento di carico derivante dalla suddetta modifica.

Ne consegue che la variazione della scala ha determinato una modifica degli schemi strutturali locali, intesa come maggiori carichi, che interessa il solaio intermedio e la rampa stessa, per cui l'intervento, a parere dello scrivente, rientra tra quelli assentibili con S.C.I.A. (art. 22 del DPR 380/01).

Sanabilità delle opere in difformità.

Le norme di attuazione previste per la zona A3, nella quale ricade il cespite pignorato, prevedono una modalità d'intervento "*indiretta*" ovvero subordinata a Piano di Recupero (P.R.). Da quanto è stato possibile appurare presso l'ufficio tecnico del Comune di Mondragone, il predetto piano attuativo non è stato mai adottato e autorizzato.

Anche in assenza di P.R. le Norme Tecniche di Attuazione del PRG di Mondragone consentono l'intervento "*diretto*", limitatamente per interventi di "***manutenzione e di restauro e risanamento conservativo***", secondo la definizione prevista dall'art. 31 della Legge 05/08/1978 n. 457 implicitamente abrogato e sostituito dall'art. 3 del DPR 380/2001.

Considerato inoltre l'esplicito rimando del PRG alla Legge n. 457/1978, e quanto previsto all'art. 27 comma 4, della suddetta Legge:

Art. 27 - Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente

.....

4. Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici generali. Ove gli strumenti urbanistici generali subordinino il rilascio della concessione alla formazione degli strumenti attuativi, ovvero nell'ambito delle zone destinate a servizi i cui vincoli risultano scaduti, sono sempre consentiti, in attesa di tali strumenti urbanistici attuativi, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Inoltre sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'art. 31....

Si ritiene, in base al combinato disposto delle NTA del PRG e dell'art. 27 della Legge 457/78, che in zona A3 del PRG, in cui ricade l'immobile pignorato, l'intervento di manutenzione straordinaria è ammissibile. Detto intervento va inteso secondo quanto previsto dall'art. 3, comma 1, lett. b del DPR 380/01, che ha sostituito l'art. 31 della Legge 457/78.

Pertanto, le difformità riscontrate, come descritte in precedenza, risultano sanabili ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01, ovvero mediante accertamento di conformità, previa verifica dell'esistenza del requisito della doppia conformità, ovvero della conformità dell'opera allo strumento urbanistico vigente all'epoca della realizzazione e alla data di presentazione della domanda.

La sanatoria richiede il pagamento di una somma variabile da Euro 516,00 a Euro 5.164,00 stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.

Nel caso in esame, pur non essendo nota la data di realizzazione dell'intervento (presumibilmente eseguito dall'attuale proprietario in data successiva all'acquisto del 14/07/2005), l'opera appare conforme allo strumento urbanistico vigente che risale, appunto, al 18/11/2005.

Non potendo stabilire a priori l'incremento di valore dell'immobile, lo scrivente ritiene che il costo della sanatoria possa quantificarsi in Euro 5.000,00 comprensivo della sanzione e delle spese tecniche. Tale importo verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

In conclusione, si ritiene che l'immobile in argomento sia di fatto commerciabile, essendo stato edificato in data antecedente il 01/09/1967 e sia sanabile ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001.

Nell'Allegato n. 6 viene riportata la documentazione significativa fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mondragone.

g) QUESITO n. 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Alla data dei sopralluoghi effettuati, le due unità immobiliari pignorate erano nella disponibilità del debitore esecutato.

h) QUESITO n. 8 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Si riportano di seguito i dati delle formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura:

atto di pignoramento notificato in data 14/07/2003, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV - in data 25/07/2003, Registro Generale ...OMISSIS...e Registro particolare n. ...OMISSIS... (Allegato 4 – Nota 4), a favore di BANCA INTESA S.p.A., con sede in Milano, C.F. 00799960158, contro ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., C.F.

...OMISSIS..., e ...OMISSIS..., nata a ...OMISSIS... il ...OMISSIS..., per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mondragone al fg. 57 p.la 399 sub. 6.

Il citato atto di pignoramento ha dato spunto alla procedura esecutiva n. 364/03 R.G.E. che risulta allo stato archiviata.

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV - in data 19/07/2005, Registro Generale ...OMISSIS...e Registro particolare n. ...OMISSIS... (Allegato 4 – Nota 5), derivante da contratto di mutuo per notaio Antonio Decimo di Santa Maria Capua Vetere del 14/07/2005, rep. N. 47016, a favore di “Meliorbanca S.p.A.”, con sede in Milano, C.F. 00651540585, a garanzia di un importo totale di Euro 350.000,00, contro ...OMISSIS..., nato a ...OMISSIS... (CE) il ...OMISSIS...– C.F. ...OMISSIS..., gravante tra maggiore consistenza, sugli siti in Mondragone censiti in Catasto Fabbricati al fg. 57, part.la 399 subb. 5 e 6.
- atto di pignoramento notificato in data 02/08/2022, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta-SMCV - in data 12/09/2022, Registro Generale ...OMISSIS...e Registro particolare n. ...OMISSIS... (Allegato 4 – Nota 6), a favore di SESTANTE FINANCE S.R.L., con sede in Roma, C.F. 03367430968, per la quota di 1/1 degli immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Mondragone al fg. 57, part.la 399 subb. 5 e 6.

Il citato atto di pignoramento ha dato spunto alla procedura esecutiva in oggetto.

i) QUESITO n. 9 - Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondragone risulta che gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al patrimonio indisponibile dello stato (ex art. 826 c.c.).

j) QUESITO n. 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania – Ufficio Usi Civici, ubicato in Napoli, relativamente agli usi civici del Comune di Mondragone, è risultato che nel detto comune non esistono terre demaniali gravate da uso civico ovvero terre assegnate a categoria con riferimento al foglio di mappa catastale n. 57 (Allegato 1), come si evince dal decreto del commissario degli Usi civici di Napoli del 05/10/1937 allegato.

k) QUESITO n. 11 - fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Gli immobili pignorati sono ubicati in un fabbricato non costituito in condominio, per cui non vi sono oneri condominiali da sostenere.

l) QUESITO n. 12 - Stima dei cespiti pignorati.

Il criterio di stima che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima, è il valore venale che il bene assume nel mercato; per arrivare alla determinazione del valore di mercato dei beni pignorati si utilizzerà un solo metodo di stima, consistente nel metodo diretto di confronto. Non vengono considerate altre metodologie estimative (ad esempio il metodo analitico) in quanto non sono stati reperiti sufficienti dati certi da renderne valido il risultato. Mentre con il metodo di confronto, che nella fattispecie si basa sulle transazioni immobiliari residenziali avvenute in Mondragone, riferite principalmente ad appartamenti per civile abitazione, si sono reperiti dati sufficienti per poter esprimere un valore di mercato del bene oggetto di stima.

Il metodo di confronto si esplica attraverso due fasi: 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

METODO DI CONFRONTO

La individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi è stata effettuata tramite una indagine di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili o quantomeno più prossime a quelle dell'immobile pignorato che ricadono in zona periferica del Comune di Mondragone.

L'indagine è consistita, sostanzialmente, nell'interpellare gli operatori del settore che esercitano nel comune di Mondragone (agenzie immobiliari), e nel ricercare i valori pubblicati dai Mercuriali per la zona in oggetto.

Pertanto, i valori di mercato che possono essere reperiti sono quelli forniti dalle Agenzie Immobiliari della zona e dagli operatori del settore (imprenditori-mediatori). Questi soggetti formulano un possibile prezzo di vendita dell'immobile in base alla loro esperienza, che rappresenta una proposta di vendita, che è suscettibile, in genere, di un piccolo margine di trattativa.

Dall'indagine di mercato le indicazioni di prezzo fornite sono state:

Per appartamenti per civile abitazione con finiture ordinarie, ubicati in contesti simili a quello pignorato, edificati in genere a partire dagli anni 1940/50, è pari a €/mq 600,00 – 1.000,00 a seconda dell'epoca di costruzione, del pregio e delle condizioni di manutenzione.

Dalla consultazione dei dati dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio, riferito al 1° semestre dell'anno 2023 per il comune di Mondragone, si attribuisce agli immobili di tipo residenziale ricadenti nella zona B5 – Centrale/Centro storico (nel quale ricadono quelli oggetto di pignoramento) i seguenti valori di mercato. Quotazioni Immobiliari OMI:

- €/mq 560,00 – 780,00 Abitazioni civili in normale stato conservativo riferite alla superficie commerciale.

Mentre per l'adiacente zona B6 – Centro Urbano, da cui gli immobili pignorati distano poche centinaia di metri, si ottengono i seguenti valori:

- €/mq 800,00 – 1100,00 Abitazioni civili in normale stato conservativo riferite alla superficie commerciale.

Dall'indagine di mercato sono emersi i seguenti prezzi di vendita:

- €/mq 950,00 – 1100,00 Abitazioni civili in buone stato conservativo riferite alla superficie commerciale.

Nel campione individuato rientra anche l'immobile attualmente oggetto di pignoramento e l'immobile confinante.

L'attribuzione del valore di mercato dell'immobile pignorato viene fatta sulla base delle specifiche caratteristiche dell'immobile di seguito sintetizzate.

Considerati i pregi dell'immobile, immobili ristrutturati, dotati di buone finiture; immobili ubicati in zona centrale, indipendenti;

Considerati i difetti dell'immobile, presenza di difformità urbanistiche, assenza di posto auto/ box auto.

La superficie commerciale totale dei due appartamenti, già determinata in risposta al quesito n. 2, è pari a **mq 156,61**.

Tutto quanto sopra considerato si ritiene che il valore di mercato attribuibile all'intero immobile in stima sia:

€/mq 1.000,00

$$V_n = \text{mq } 156,61 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 156.610,00 \simeq 156.000,00$$

Al valore appena individuato vanno detratte le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale, intendendosi le stesse sostenute dal futuro aggiudicatario, ovvero:

- Regolarizzazione catastale € 1.000,00;
- Regolarizzazione urbanistica € 5.000,00;



Pertanto, il valore finale dell'immobile è

$$€ 156.000,00 - € 6.000,00 = € 150.000,00.$$



Infine, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., si propone di seguito il prezzo base d'asta dei cespiti pignorati, determinato applicando una riduzione al valore di mercato testé individuato. Tale valore è anche riportato nello schema sintetico descrittivo del lotto di cui al quesito n. 4.

In considerazione dell'attuale stato di uso e manutenzione degli immobili, del loro stato di occupazione, dell'incertezza sulla conformità urbanistica, considerata l'assenza di documentazione specifica, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita, si apporta una detrazione al valore di stima pari al 15%, ottenendosi in definitiva $€ 150.000,00 - (€ 150.000,00 \times 0,15) = € 127.500,00 \approx € 127.000,00$.

Valore dell'immobile:

€ 127.000,00 (Euro Centoventisettemila/00)

m) QUESITO n. 13 - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati.

Non applicabile in quanto gli immobili pignorati sono di proprietà del debitore per la quota complessiva di 1/1.

n) QUESITO n. 14 - Acquisire le certificazioni di stato civile, d'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Si riportano di seguito i dati acquisiti presso gli uffici competenti.

Il sig. ...OMISSIS... non risulta **coniugato** come da comunicazione resa in data 03/05/2023 dall'ufficio anagrafe del Comune di ...OMISSIS..., ove egli ha stabilito la propria residenza (Allegato 1)

Dal certificato di residenza acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di ...OMISSIS... (Allegato 1) risulta che il sig. ...OMISSIS... è residente in ...OMISSIS... alla Via ...OMISSIS...,.

S. Maria C.V. li 27/11/2023

L'Esperto
(Ing. Pasquale Ferriero)

