

# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

IV Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa Linda CATAGNA

Procedura n. R.G.E. 244/2023

## RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*promossa da*

**BP MORTGAGES s.r.l.**

*contro*

**XXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX**

arch. Emanuela ACCARINO

Viale Augusto, 9 - 80125 Napoli Cell. +39 338 9965414

PEC: [emanuela.accarino@archiworldpec.it](mailto:emanuela.accarino@archiworldpec.it) e-mail: [architetto.accarino@gmail.com](mailto:architetto.accarino@gmail.com)

C.F.: CCR MNL 78A54 F839Q - P.IVA: 06989471211

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## INDICE

1.	PARTI IN CAUSA	3
2.	DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	3
3.	PREMESSA	3
4.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
5.	RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO	4
5.0	QUESITO "0"	5
5.1	QUESITO "1"	5
5.2	QUESITO "2"	8
5.3	QUESITO "3"	22
5.4	QUESITO "4"	25
5.5	QUESITO "5"	26
5.6	QUESITO "6"	29
5.7	QUESITO "7"	33
5.8	QUESITO "8"	34
5.9	QUESITO "9"	35
5.10	QUESITO "10"	35
5.11	QUESITO "11"	36
5.12	QUESITO "12"	36
5.13	QUESITO "13"	41
5.14	QUESITO "14"	41
6.	CONCLUSIONI	41

## ALLEGATI

1.	MANDATO
2.	VERBALE DI SOPRALLUOGO
3.	PROVA DI SPEDIZIONE ALLE PARTI
4.	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
5.	ESTRATTO DI MATRIMONIO
6.	ISPEZIONI IPOTECARIE IMMOBILI
7.	SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE CON FOTO SATELLITARE
8.	PLANIMETRIA STATO ATTUALE IMMOBILI 1-2
9.	RILIEVO FOTOGRAFICO IMMOBILI 1-2
10.	TITOLI
11.	CERTIFICATI DI RESIDENZA STORICA

## 1. PARTI IN CAUSA

### *Creditore*

- BANCO BPM S.p.A., sede legale in Milano, alla Piazza Filippo Meda n. 4, P.IVA 10537050964, quale mandataria di BP MORTGAGES s.r.l., con sede in Milano alla Via Vittorio Betteloni n. 2, P.IVA 08705611005, rappresentata e difesa dall'avv. Andrea Davide Arnaldi, PEC: [andreadavide.arnaldi@milano.pecavvocati.it](mailto:andreadavide.arnaldi@milano.pecavvocati.it) ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Elena Loffredo in Teano (CE) alla Via Salvo D'Acquisto n. 2.

### *Debitori eseguiti*

- Sig. XXXXX XXXXXX, nato a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, e residente in XXXXX (XX) alla Via XXXXXXXXX.
  - Sig.ra XXXXXX XXXXX, nata a XXXX il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, e residente in XXXX (XX) alla Via XXXXXXXXXXXXX.
- entrambi residenti in Mondragone (CE) - alla Via Zara n. 8.

## 2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Sono sottoposti a pignoramento i seguenti beni in Mondragone (CE):

1. **Appartamento** alla **Via Zara n. 4** al piano terra
2. **Autorimessa** alla **Via Zara n. 4** al piano terra

## 3. PREMESSA

La sottoscritta Emanuela ACCARINO, architetto, con studio in Napoli - 80125 - al Viale di Augusto n. 9, iscritta all'Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di Napoli e Provincia al n. 10838 nonché iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 12312, nominata *esperto stimatore* dal G.E. dott.ssa Linda Catagna in data 22/01/2024 nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 244/2023 promossa da BP MORTGAGES s.r.l. contro i Sigg. XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX, è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla

luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e da quella acquisita, da quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti. In data 22/01/2024 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'III.mo Giudice dott.ssa Catagna le affidava il mandato.

La scrivente provvedeva agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c..

*(All. 1: Mandato)*

#### 4. SVOLGIMENTO PERITALI

#### DELLE OPERAZIONI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con un attento controllo preliminare del fascicolo, al fine di verificare la documentazione ex art. 567 c.p.c.. Sono proseguite con le necessarie indagini presso gli Uffici Pubblici, atte al reperimento dei dati e dei documenti essenziali al compimento dell'incarico ricevuto.

In data 27/02/2024 la sottoscritta si è recata sui luoghi di causa unitamente al nominato custode giudiziario dott. Cesare Mauro, per il sopralluogo di rito, per eseguire rilievi metrici e fotografici, per constatare lo stato dei luoghi, accertare lo stato di occupazione, verificare i confini e lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili (che non necessitano di interventi urgenti). Al termine dei sopralluoghi è stato redatto il verbale, controfirmato da tutti gli astanti.

*(All. 2: Verbale di sopralluogo)*

Acquisiti tutti gli elementi sufficienti per la stesura della perizia di stima, si è proceduto con le risposte ai quesiti del mandato, secondo l'ordine con cui esso è stato formulato.

Nel rispetto della normativa, l'elaborato peritale è stato trasmesso alle Parti interessate.

*(All. 3: Prova di spedizione alle Parti)*

#### 5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, le informazioni richieste nel mandato. I paragrafi che seguono hanno i numeri corrispondenti ai quesiti stessi.

## 5.0 QUESITO "0"

### *Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

Agli atti della procedura risulta depositata la certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 Il co. c.p.c., datata 16/10/2023, a firma del Dott. Rolando Laura, Notaio in Venezia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Essa risale sino ad atti derivativi trascritti in data anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (09/10/2023).

Si rinviene agli atti l'estratto di mappa degli immobili pignorati.

La scrivente provvede ad estrarre, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, visure storiche e planimetrie catastali dei cespiti.

*(All. 4: Documentazione catastale)*

Agli atti della procedura non risulta depositato l'estratto di matrimonio degli esecutati. La scrivente ha provveduto ad acquisirlo in data del 24/07/2024. I debitori esecutati risultano tra loro coniugati dalla data del XX/XX/XXXX. Non si evincono annotazioni pertanto si deduce che essi abbiano scelto il regime di comunione dei beni.

*(All. 5: Estratto di matrimonio)*

## 5.1 QUESITO "1"

### *Identificazione dei diritti reali e del bene oggetto di pignoramento*

Nell'atto di pignoramento viene precisato il diritto reale pignorato, ovvero la piena proprietà degli immobili oggetto della presente perizia.

Detto diritto corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di compravendita trascritto in loro favore.

*(All. 6: Ispezioni ipotecarie immobili)*

I cespiti nell'atto di pignoramento vengono così descritti:

- ❖ IMMOBILE 1: Abitazione di tipo popolare alla Via Zara n. 4, vani catastali 3,5, riportata al NCEU del Comune di Mondragone al foglio 19, p.la 696, sub 2, cat. A/4;

- ❖ IMMOBILE 2: Autorimessa alla Via Zara n. 4, consistenza 20 mq, riportata al NCEU del Comune di Mondragone al foglio 19, p.lla 696, sub 1, cat. C/6;  
Detti dati sono conformi a quelli agli atti del catasto. Non emergono difformità.

Allo stato attuale, i due cespiti si presentano fusi fisicamente tra loro e difformi, rispetto alle rispettive planimetrie catastali, sia nella consistenza che nella distribuzione degli spazi interni e nelle aperture. Le incongruenze saranno di seguito meglio precisate in risposta al quesito n. 3.

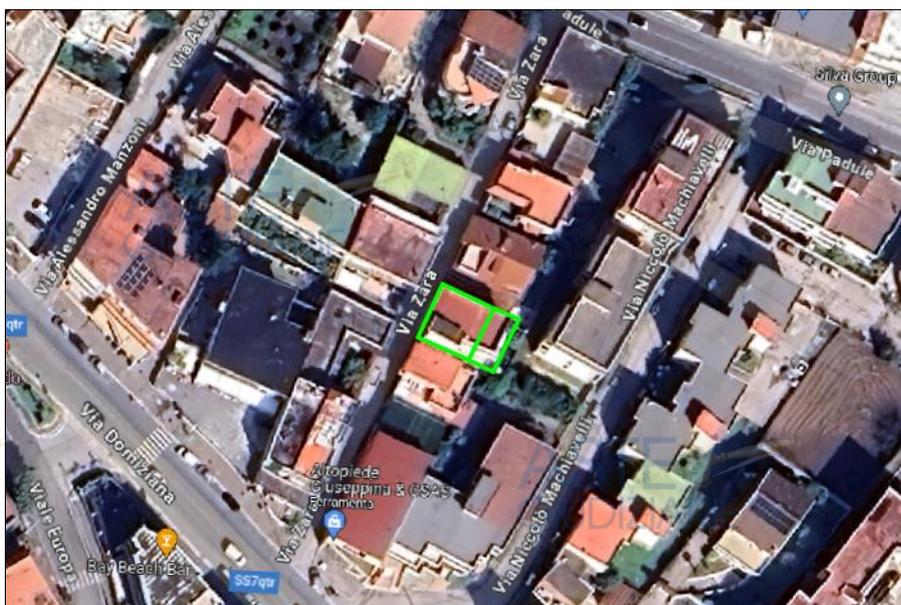
**Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto i beni quali effettivamente esistenti, corrispondenti allo stato dei luoghi.**

Al fine dell'esatta individuazione dei manufatti pignorati, fa seguito la sovrapposizione della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale relativa al fabbricato in cui ricadono gli immobili.

Le due sagome non sono perfettamente sovrapponibili. Dapprima per l'imprecisione dell'immagine satellitare, ma anche per l'inesattezza del grafico catastale, la cui sagoma del fabbricato sembra invadere la particella confinante 695. Nella realtà la sagoma del fabbricato è leggermente differente da quella rappresentata nell'estratto di mappa e non si riscontrano neanche i due corridoi cortilizi laterali.

*(All. 7: Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare)*





Si attesta che il fabbricato in questione non è interessato da provvedimenti espropriativi per pubblica utilità.

La sottoscritta ritiene opportuno, sulla base delle caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, e nell'intento di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, di provvedere alla formazione di un lotto, così rappresentato:

#### LOTTO UNICO

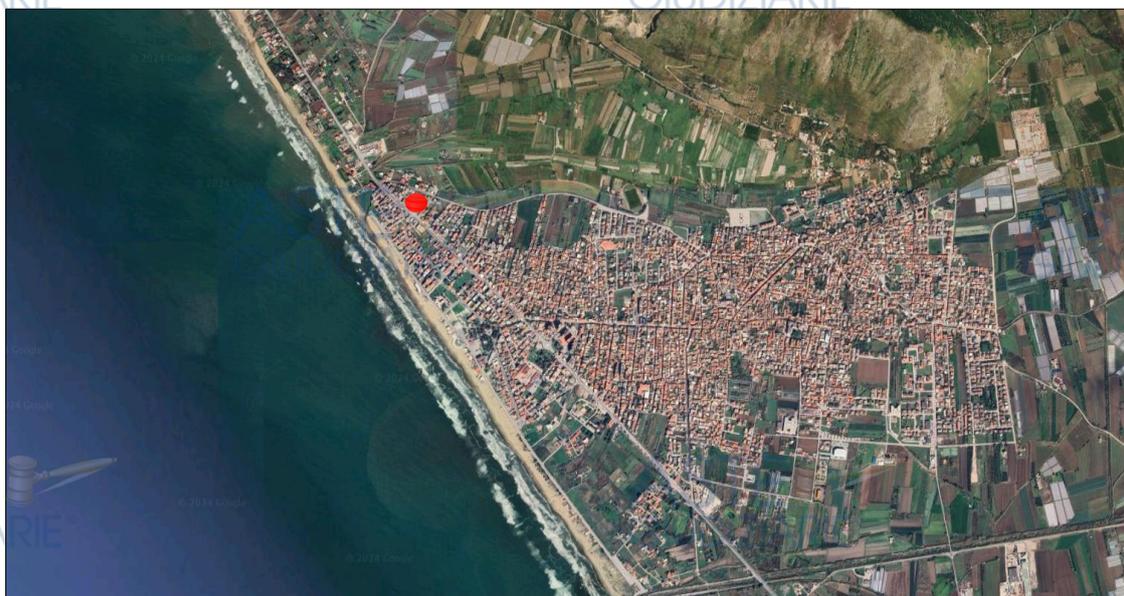
- ❖ **IMMOBILE 1:** Abitazione di tipo civile sita in Mondragone (CE) alla Via Zara n. 8, posta al piano terra, di vani catastali 3,5, riportata al NCEU di detto Comune al foglio 19, p.lla 696, sub 2, cat. A/4; essa confina a nord-est, a sud-est e a sud-ovest con altra unità immobiliare, a nord-ovest con corpo scala e la strada Via Zara;
- ❖ **IMMOBILE 2:** Autorimessa in Mondragone (CE) alla Via Zara n. 8, al piano terra di mq 20, riportata al NCEU di detto Comune al foglio 19, p.lla 696, sub 1, cat. C/6; essa confina a nord-est, a sud-est e a sud-ovest con altra unità immobiliare, a nord-ovest con la strada Via Zara.

## 5.2 QUESITO "2"

### *Individuazione del bene e descrizione del lotto*

#### LOTTO UNICO

L'edificio in cui ricadono gli immobili 1 e 2 è situato nel Comune di Mondragone (CE), ai margini ma nel perimetro del centro abitato, in prossimità dell'arteria principale SS7quater (Via Domiziana) che dispone di maggiori servizi (attività commerciali e pubblico trasporto) ed in prossimità della linea di costa, in un contesto territoriale caratterizzato da edificazione privata, di scarso interesse architettonico, a destinazione residenziale.



La costruzione è in calcestruzzo armato, costituita da tre livelli di piano, messi in collegamento dalla scala condominiale. L'accesso avviene dalla strada Via Zara. È rifinito con pittura di colore chiaro. Lo stato manutentivo è discreto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Le due unità immobiliari, pur avendo ingressi indipendenti dalla strada, si presentano fuse internamente in un unico immobile.

Nello specifico, l'accesso all'appartamento (immobile 1) avviene dal civico n. 8 di Via Zara (che conduce solo alla proprietà degli esecutati) e non dal civico n. 6 (corpo scala condominiale), come da grafico catastale. L'accesso all'autorimessa (immobile 2) avviene dalla strada, dall'apertura posta tra il civico 8 ed il civico 6. Detto locale è raggiungibile anche internamente, dall'appartamento immobile 1, con il quale risulta fuso. Risulta pertanto errato il civico riportato agli atti ed in visura catastale (n. 4).

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



❖ **IMMOBILI 1-2: Abitazione di tipo civile-garage**

L'accesso all'appartamento avviene dalla strada, dal civico n. 8 di Via Zara. Varcato il cancello in ferro, ci si ritrova in un corridoio scoperto di pertinenza dell'immobile in oggetto, posto tra il fabbricato stesso e la proprietà confinante.



*Ingresso*



*Corridoio scoperto*

Percorrendo detto corridoio, sulla destra si incontra l'accesso all'appartamento, mentre in fondo si raggiunge un'ampia area esterna, pavimentata, nonché un ulteriore corridoio pertinenziale, che costeggia il lato sud-ovest del fabbricato, ove è ubicato l'accesso ad un pozzo in comunione con

gli altri condomini del fabbricato, tutte nella disponibilità degli esecutati, come dichiarato nel verbale di sopralluogo.



*Cortile sul retro*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

A  
GI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Corridoio lato nord-ovest*



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

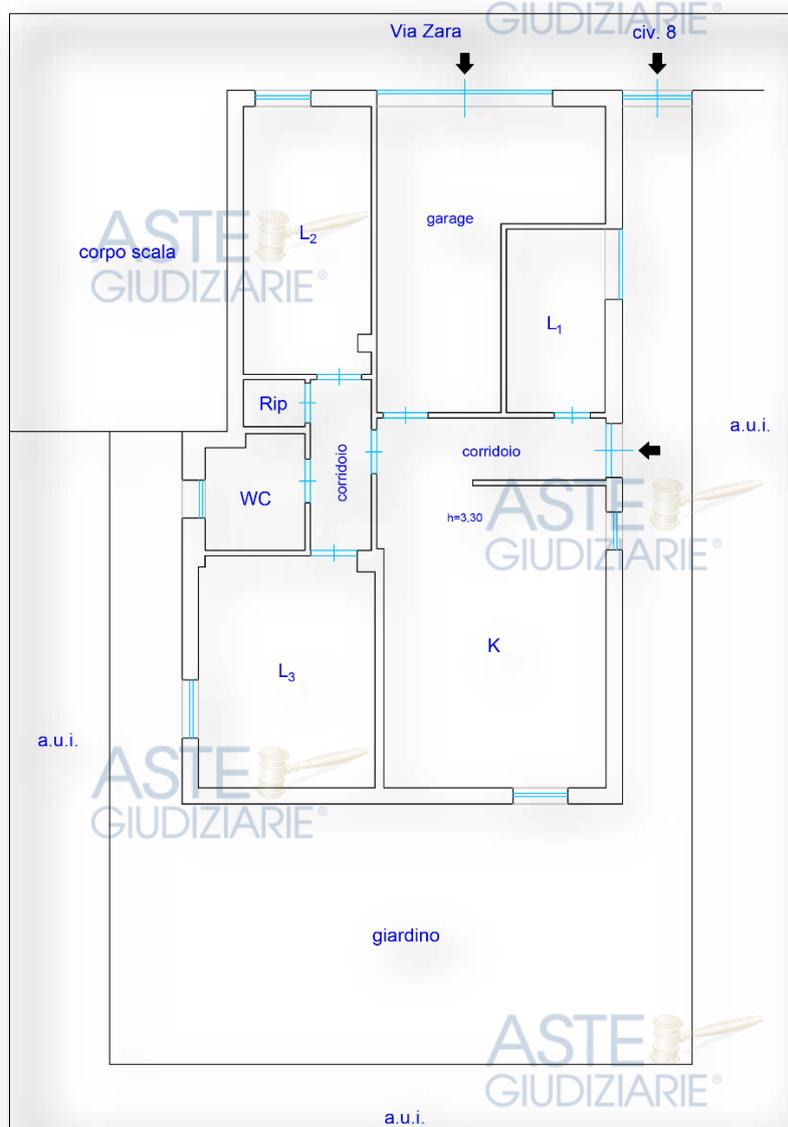
ASTE  
GIUDIZIARIE®

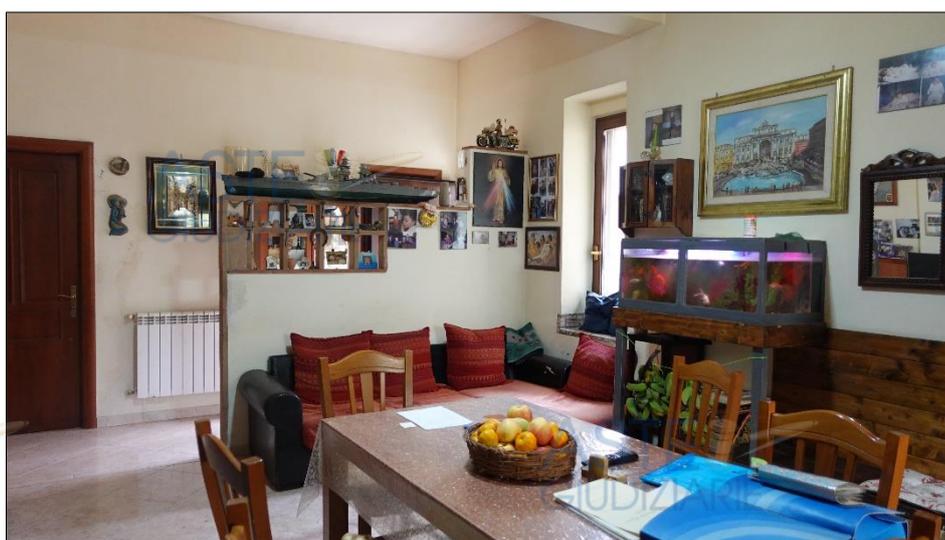
*Accesso al pozzo in comunione*

L'immobile in esame è un appartamento di circa 70 mq, di proprietà degli esecutati, nella misura di 1/2 ciascuno. Esso è pignorato per intero. Dotato di area di pertinenza esterna, di circa 80 mq. Si sviluppa su di un solo livello. È occupato dagli esecutati. Si presenta in discreto stato di manutenzione. Consta di cucina, tre camere da letto, un bagno, un piccolo ripostiglio. È direttamente collegato con il vano destinato a deposito/garage, immobile 2, il cui accesso avviene anche dalla strada.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito e con il supporto del rilievo fotografico si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato attuale dell'appartamento.

(All. 8: Planimetria stato attuale immobili 1-2; All. 9: Rilievo fotografico immobili 1-2)





*Cucina*



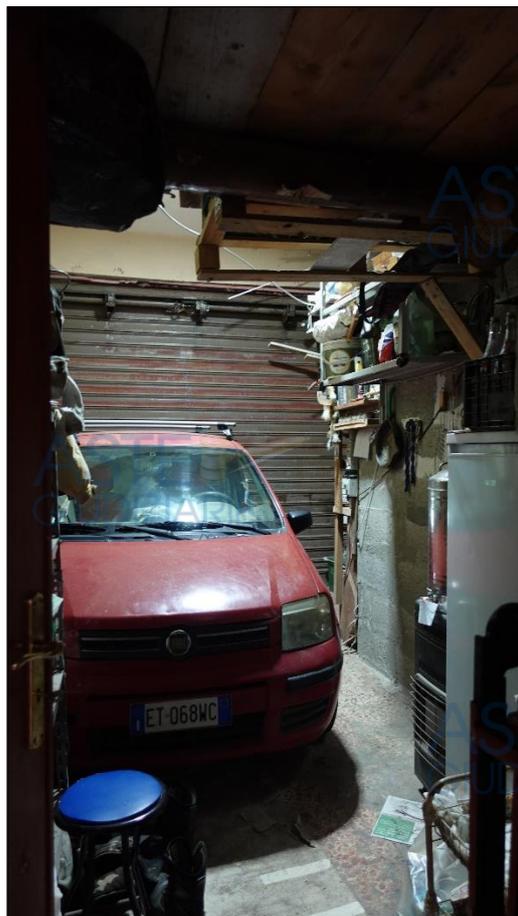
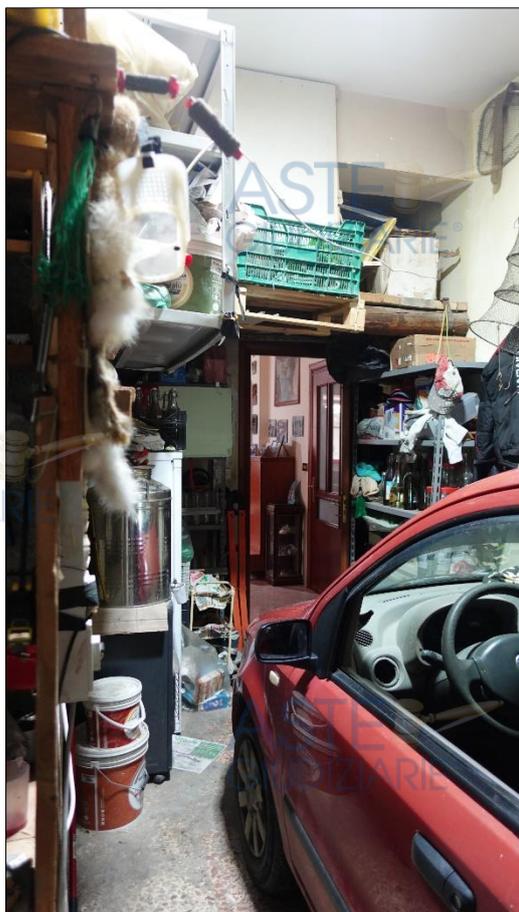
Camera da letto 1



Garage

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Garage



Camera da letto 2



WC



Ripostiglio



Camera da letto 3

Ogni vano è dotato di un'apertura, a meno della cucina che ne ha due e a meno del ripostiglio che è cieco. L'altezza dei vari ambienti è di circa 3,30 m. Le pareti perimetrali sono spesse circa 30 cm, i tramezzi interni circa 10 cm. Le porte interne sono in legno, solo una è mista a vetro. Il ripostiglio è privo di infisso. Gli infissi esterni sono in alluminio, affiancati da napoletane in ferro. Le **finiture** sono di discreta qualità. Tutti gli ambienti sono rifiniti, sia a parete che a soffitto, con pittura di colore chiaro. Il bagno è rivestito con piastrelle fino a metà altezza.

La **pavimentazione** è unica per l'appartamento, e consiste in piastrelle in gres di medio formato posate a cardamone, di colore rosa, ad eccezione del bagno e della camera da letto 1 che hanno piastrelle di formato più piccolo; il garage presenta una pavimentazione in marmettone.

L'alloggio è asservito dai seguenti **impianti tecnici**:

- impianto *idrico-sanitario* per la produzione di acqua fredda e calda
- impianto *elettrico* di tipo sottotraccia
- impianto *citofonico*
- impianto di *riscaldamento autonomo*

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

Ambiente	Superficie calpestabile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Coefficiente (%)	Superficie ragguagliata (mq)	Superficie commerciale (mq)
corridoio	8,38		1	8,38	
cucina	23,18		1	23,18	
letto L1	6,15		1	6,15	
ripostiglio	0,98		1	0,98	
WC	3,76		1	3,76	
letto L2	11,57		1	11,57	
letto L3	13,81		1	13,81	
garage	17,09		1	17,09	
<b>Superficie netta</b>	<b>84,92</b>		<b>1</b>	<b>84,92</b>	
<b>Superficie commerciale</b>	<b>99,45</b>		<b>1</b>		<b>99,45</b>
cortile		77,30			
<b>Superficie non residenziale</b>		<b>25,00</b>	<b>0,3</b>	<b>7,50</b>	<b>7,50</b>
<b>Superficie non residenziale</b>		<b>52,30</b>	<b>0,1</b>	<b>5,23</b>	<b>5,23</b>
<b>Superficie commerciale TOTALE</b>					<b>112,18</b>



Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Per **superficie commerciale**, invece, si intende la somma delle *superfici coperte*, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, e delle *superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo* (di *ornamento*, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed *accessorie a servizio dell'unità immobiliare*, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori).

Non si ha certezza della **rispondenza degli impianti presenti negli immobili 1 e 2 alla vigente normativa**. Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una **Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti** detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € **2.000,00**.

L'immobile 1 risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenesse opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad € **300,00**.

Per l'immobile 2, trattandosi di un garage (categoria catastale C/6), non occorre l'A.P.E.



### 5.3 QUESITO "3"

#### *Identificazione catastale del bene pignorato*

Le unità immobiliari in esame sono così identificate all'N.C.E.U.:

- ❖ **IMMOBILE 1:** Abitazione di tipo civile sita in Mondragone (CE) alla Via Zara n. 4, piano T, riportata al NCEU di detto Comune al foglio 19, p.lla 696, sub 2, cat. A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 177,14. Questo l'identificativo catastale all'impianto meccanografico del 30/06/1987.
- ❖ **IMMOBILE 2:** Box auto in Mondragone (CE) alla Via Zara n. 4, piano T, riportata al NCEU di detto Comune al foglio 19, p.lla 696, sub 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita € 44,42. Questo l'identificativo catastale all'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il fabbricato in cui detti beni ricadono insiste sulla particella terreno identificata al C.T. al foglio 19, particella 696.

Si precisa che gli atti di acquisto anteriori di venti anni alla trascrizione del pignoramento sono successivi alla meccanizzazione del Catasto.

Si accerta la corrispondenza formale tra i dati contenuti nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali. Non vi sono variazioni catastali dalla data del pignoramento ad oggi.

Per quanto attiene le planimetrie catastali, quelle dei due immobili pignorati, ovvero sub 1 e sub 2 sono identiche, comprese nel medesimo grafico. Il locale ad uso garage, pur avendo un ingresso indipendente dalla strada, oltre che dall'appartamento, è riportato nel grafico catastale come *camera* ovvero sembrerebbe ad uso abitativo anche se dalla visura catastale si deduce che dall'impianto sia identificato con categoria C/6 ovvero autorimessa.

Il fatto che le due unità immobiliari, ognuna con il proprio identificativo catastale, siano fuse nello stesso grafico catastale e comunicanti tra loro, sembra un tentativo, illecito, di unione ai fini fiscali.

Due immobili attigui, della medesima proprietà, utilizzati come un unico corpo, possono usufruire dell'agevolazione prima casa IMU solo ed esclusivamente se trattasi di unica unità immobiliare, accatastati con fusione. I requisiti che i due devono avere al fine di poter richiedere la fusione catastale sono i seguenti:

- *devo essere almeno due;*



- *devono avere la stessa titolarità;*
- *devono avere la stessa destinazione d'uso.*

Effettuata la fusione, per poter fruire dell'agevolazione prima casa IMU su entrambe le unità (ora unite) è ovviamente indispensabile dimostrare che il nuovo immobile (frutto della fusione) sia effettivamente uno solo e che venga utilizzato come singola abitazione. Le unità immobiliari resteranno separate, ma attraverso una procedura di accatastamento unico potranno essere considerate ai fini fiscali come una sola unità. La recente circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 27/E del 13/06/2016, istituisce un unico requisito fondamentale al fine di poter procedere, ovvero:

- *non è possibile procedere all'unione quando le due unità immobiliari mantengono i propri requisiti di autonomia funzionale e reddituale.*

Non si può quindi procedere alla fusione se i due immobili mantengono entrambi la capacità di essere utilizzati in modo individuale. A livello catastale non ci sarà la registrazione di un nuovo immobile derivante dalla fusione, ma resteranno due "schede catastali" differenti, nelle quali verrà segnalata l'esistenza e il collegamento della prima unità immobiliare con la seconda. Ciò, quindi, non comporta né l'unificazione della rendita e neppure del subalterno.

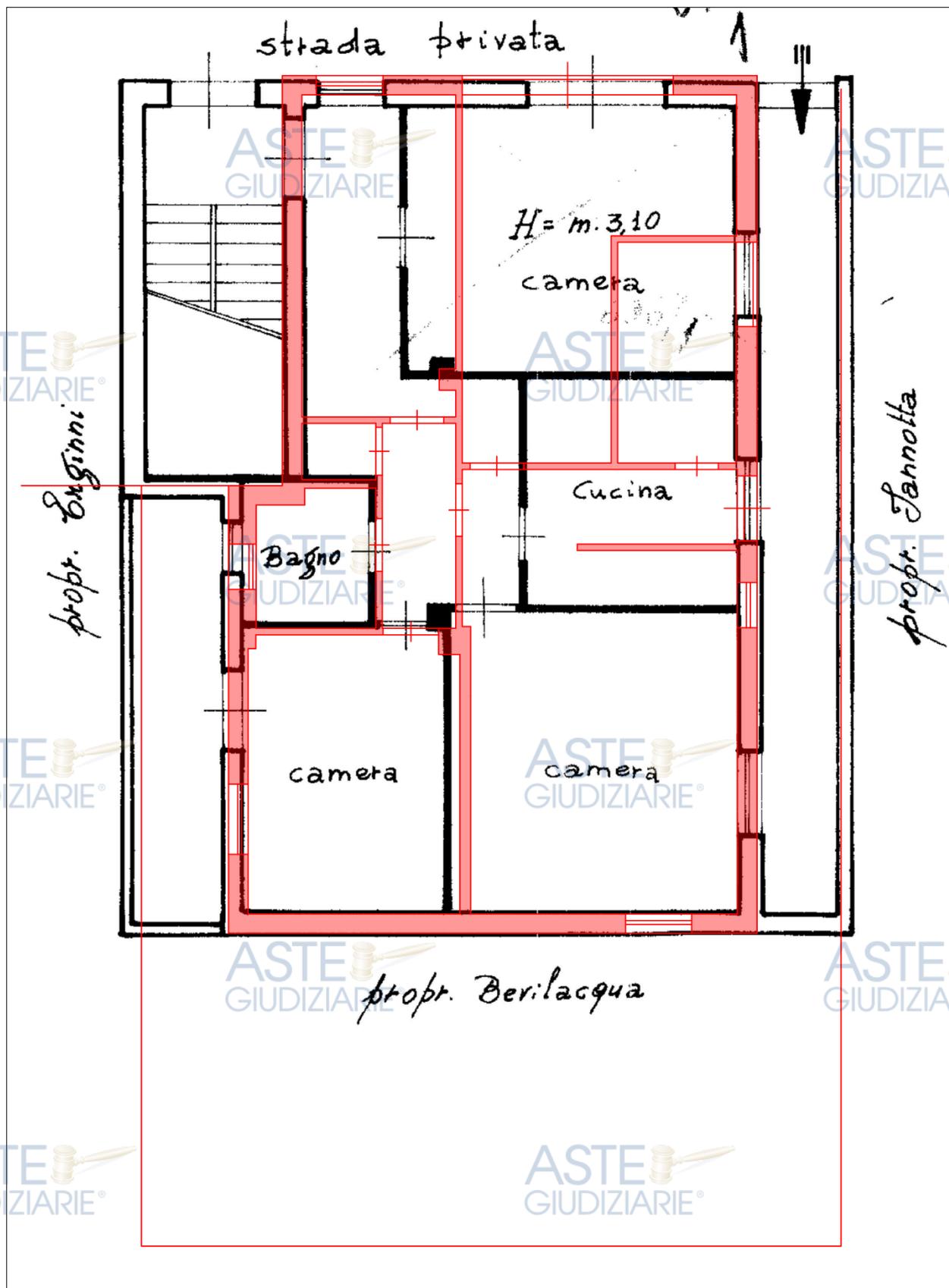
Nel caso in esame, l'unione ai fini fiscali non è contemplata in quanto i due immobili potrebbero essere utilizzati in modo individuale; oltretutto, ognuno ha la propria categoria catastale. Forse è stato fatto un vano tentativo di unione, descrivendo (nel grafico catastale) il vano destinato a garage come *camera*, ma di fatto non è così. Pertanto questa condizione andrebbe ripristinata. Il sub 1 (autorimessa) dovrebbe avere un proprio grafico, senza includere l'appartamento attiguo. Lo stesso varrebbe per il sub 2 (abitazione).

La fusione fisica dei due cespiti potrebbe essere concessa, essendo entrambi della medesima proprietà, ma non ai fini fiscali: la loro fusione comporterebbe la soppressione di entrambi i sub e la generazione di un nuovo ed univoco sub.

Si precisa che nel grafico catastale non è rappresentata l'area esterna pertinenziale posta sul retro, bensì solo i due corridoi laterali.

Con il supporto della sovrapposizione tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi (in rosso), sono facilmente leggibili le difformità che emergono.







Dalla sovrapposizione emergono le seguenti difformità:

1. fusione delle due unità immobiliari (immobile 1 e 2)
2. diversa consistenza delle due unità immobiliari
3. diversa distribuzione degli spazi interni
4. variazioni delle aperture
5. annessione dell'area di pertinenza retrostante



Per quanto attiene la quantificazione dei costi per l'eliminazione delle difformità riscontrate, si rimanda la risposta al quesito n. 6.



#### 5.4 QUESITO "4"

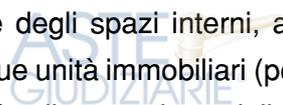
##### *Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto*



La sottoscritta ritiene opportuno, sulla base delle caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, e nell'intento di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, di provvedere alla formazione di un unico lotto.

##### **LOTTO UNICO: appartamento + autorimessa**

Piena ed intera proprietà di unità immobiliare di circa 68 mq ad uso abitazione (immobile 1) ed annesso locale ad uso garage di circa 17 mq (immobile 2) ubicata in Mondragone (CE) alla Via Zara n. 8, piano terra; consta di cucina, tre camere da letto, un bagno, un piccolo ripostiglio, un vano destinato a deposito/garage, e annessa area cortilizia. Sia l'abitazione che il garage (i quali sono internamente direttamente collegati), presentano ingressi indipendenti dalla strada. Confinano a nord-est, a sud-est e a sud-ovest con altra unità immobiliare, a nord-ovest con corpo scala e la strada Via Zara. Riportate nel N.C.E.U. del Comune di Mondragone (CE), l'immobile 1 al foglio 19, p.lla 696, sub 2, cat. A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 177,14 e l'immobile 2 al foglio 19, p.lla 696, sub 1, cat. C/6, classe 2, consistenza 20 mq, rendita € 44,42. Lo stato dei luoghi è difforme dal grafico catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, a modifiche di varie aperture esterne, alla diversa consistenza delle due unità immobiliari (porzione di superficie del vano garage ceduta a favore dell'abitazione), all'annessione dell'area cortilizia posta sul retro per la quale non è possibile stabilirne la titolarità. Il fabbricato di cui fa parte il



cespite in oggetto è stato costruito senza titolo abilitativo, prima del 01/09/1967, e lo si considera verosimilmente regolare sotto il profilo urbanistico, salvo che per le accertate modifiche dello stato dei luoghi intervenute in data successiva. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondragone non si è riscontrata la presenza di pratiche edilizie/di condono; non risulta ordine di demolizione dei beni né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale.

PREZZO BASE *piena proprietà* euro **84.000,00**

PREZZO BASE CORRETTO *piena proprietà* euro **65.200,00.**

## 5.5 QUESITO "5"

### *Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato*

#### ❖ IMMOBILI 1-2

Alla data del 09/10/2023 (trascrizione del pignoramento), le unità immobiliari in esame risultano di proprietà degli esecutati Sig. XXXXX XXXXX e Sig.ra XXXXX XXXXXX. Essi ne acquistano la piena proprietà con atto di compravendita del **26/10/2004** per Notaio dott.ssa Temperini Alessandra, dal Sig. XXXX XXXXXX, nato a XXXXXX (CXXX) il XX/XX/XXXX.

In detto atto i beni oggetto di trasferimento vengono così descritti.

*"Appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra composto da ingresso, disimpegno, due camere, cucina, bagno, ripostiglio ed annessa area cortilizia di pertinenza esclusiva confinante con vano scala, via Zara, proprietà Iannotta e proprietà Erginni; locale ad uso garage posto al piano terra della superficie catastale di mq venti confinante con via Zara, proprietà Iannotta e proprietà Erginni, censiti nel Catasto dei fabbricati di Mondragone al foglio 19, n. 696, sub 2 Via Zara 4 p. T cat. A/4 cl 3 vani 3,5 RC euro 177,14 e sub 1 Via Zara 4 p. T cat. C/6 cl 2 mq 20 euro 44,42. Alla suindicata porzione immobiliare spettano e sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c. nonché diritti di comproprietà per la quota di 1/3 sul pozzo esistente nel cortile che serve anche le altre due unità immobiliari soprastanti e diritti in ragione di 1/3 sull'autoclave. La parte acquirente si impegna a chiudere a propria cura e spese la porta ora esistente tra il locale garage e il vano scala adiacente. Quanto in oggetto è stato edificato prima del 01/09/1967 e non sono intervenute modifiche suscettibili di sanatoria né provvedimenti sanzionatori."*

Dalla descrizione degli immobili trasferiti sembra che l'area cortilizia di pertinenza esclusiva sia limitata ai due corridoi laterali, e non comprenda anche lo spazio più ampio retrostante. I confini del locale ad uso garage sono errati.

Il Sig. XXXX XXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX acquista la piena proprietà degli immobili in oggetto con atto di compravendita del **16/05/2002** per Notaio dott. Lupoli Giovanni, dalla Sig.ra Sellitto XXXXX XXXXX, nata a XXXXX XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX.

Con detto atto viene trasferito l'intero fabbricato in Via Zara 4, tra cui i beni pignorati così descritti.

*“Appartamento al piano terra di due vani, cucina, bagno e corridoio e vano garage al piano terra di circa 20 mq, con latistante spazio scoperto pertinenziale e con ogni inerenza e pertinenza, il tutto confinante con detta via, con beni Erginni Salvatore, con beni Iannotta Antonio ed altri, censiti nel Catasto al foglio 19, n. 696, sub 2 Via Zara 4 p. T cat. A/4 cl 3 vani 3,5 RC euro 177,15 e sub 1 Via Zara 4 p. T cat. C/6 cl 2 mq 20 euro 44,42. Quanto in oggetto è stato edificato prima del 01/09/1967.”*

È ben chiara in questa descrizione quale sia lo spazio pertinenziale esclusivo, ovvero quello posto lateralmente (latistante) il fabbricato. Sembra pertanto escluso lo spazio retrostante.

Con atto di donazione-divisione del **29/01/1998** per Notaio dott. Borrelli Emiddio, XXXXX XXXXXX, nato a XXXXX XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, con la riserva di usufrutto, dona, tra l'altro, ai figli XXXXX XXXXX, nata a XXXXX XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, e XXXX XXXXX, nato a XXXXX il XX/XX/XXXX, la quota pari a 4/6 dell'intero fabbricato in Via Zara 4 tra cui gli immobili oggetto di pignoramento, così descritti. *“Appartamento al piano terra di due vani, cucina, bagno e corridoio e vano garage, con latistante spazio scoperto pertinenziale e con ogni inerenza e pertinenza, il tutto confinante con detta via, con beni Erginni Salvatore, con beni Iannotta Antonio ed altri, censiti nel Catasto al foglio 19, n. 696, sub 2 Via Zara 4 p. T cat. A/4 cl 3 vani 3,5 RC euro 177,15 e sub 1 Via Zara 4 p. T cat. C/6 cl 2 mq 20 euro 44,42. Quanto in oggetto è stato edificato da Sellitto Giuseppe e dalla moglie Borrelli Rosa su una zona di terreno di circa 180 mq da essi acquistata con atto di compravendita notaio Bianca Fusco del 26/09/1962 rep. 12095, registrato ad Afragola l'11/10/1962 n. 336 vol. 93.*

*Con atto di compravendita del **21/08/1972** rep. 16945 notaio Ronza Vittorio registrato a Sessa Aurunca il 09/09/1972 n. 1540, i coniugi XXXXX XXXXX e XXXXX XXXX acquistarono una striscia di terreno di circa 55 mq in Mondragone retrostante il detto fabbricato.*

*In data 07/11/1991 è deceduta XXXXX XXXXX e quindi la quota di comproprietà pari a 3/6 da essa vantata su detto fabbricato con la pertinenziale retrostante striscia si devolve in parti uguali*

*a XXXXX XXXXXX coniuge superstite e ai figli XXXXXX XXXXX e XXXXXX (il tutto come risulta dalla denuncia di successione presentata il 29/04/1992 all'ufficio del registro di Caserta).*

*XXXX XXXXX e XXXXX XXXXXX sono titolari in comune ed in parti uguali dei diritti immobiliari ad essi pervenuti in virtù della donazione che precede e dei diritti immobiliari ad essi pervenuti in virtù della successione legittima della loro mamma XXXX XXXXXX, quali, tra l'altro, quota pari a 2/6 del fabbricato in Mondragone sopra citato. Essi bonariamente convengono di dividere gli immobili. A XXXXXX XXXXX viene ceduto l'intero fabbricato di Via Zara 4"*

Dalla provenienza di questo atto di seduce che i coniugi XXXXX XXXXX e XXXXX XXXX acquistarono la zona di terreno retrostante il fabbricato, separatamente dal terreno su cui è stato edificato il fabbricato in cui ricadono gli immobili in oggetto. Ma nei successivi atti di trasferimento sopra citati, detta area non è menzionata, viene trasferita esclusivamente quella laterale.

Non può che dedursi che il cortile retrostante non sia mai stato incluso nei trasferimenti successivi ovvero in quelli del 1998, del 2002 e del 2004 pertanto dovrebbe essere di pertinenza condominiale, o quanto meno dell'intero fabbricato. D'altra parte, non avendo detto cortile una propria autonomia catastale, dall'estratto di mappa si deduce, essendo graffato al fabbricato, che è di sua pertinenza, e non di esclusiva proprietà. La planimetria catastale dell'immobile pignorato in oggetto ne dà conferma, non essendo riportato.

La scrivente acquisisce gli atti citati e visiona esclusivamente l'atto di compravendita del 21/08/1972 rep. 109575/16945 per notaio dott. Ronza Vittorio. Il Sig. XXXXX XXXXXX, in qualità di procuratore della sorella Sig.ra XXXXX XXXXXX, vende ai coniugi XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXXX una striscia di terreno (...) della superficie complessiva di mq 55,20, riportata in Catasto alla partita 1 foglio 19 particella 696 ed ha i lati est ed ovest di 11,04 metri ed i lati nord e sud di 5 metri. La zona di terreno, già in possesso degli acquirenti, non può essere adibita per suolo edificatorio.

Le dimensioni, quindi la consistenza del suolo trasferito, corrispondono a quelle dalla scrivente rilevate al sopralluogo, in ordine all'area cortilizia posta sul retro del fabbricato.

(All. 10: Titoli)

La consistenza catastale dei beni è difforme da quella attuale. Attualmente il vano ad uso garage presenta una superficie di circa 17,00 mq. Dal grafico catastale, pur non essendo indicato quale sia il suddetto vano, si deduce facilmente che è quello con accesso anche dalla strada, ove è scritto *camera*. Detto vano ha una superficie di circa 20,00 mq, proprio come riportato nella visura del sub 1. Si deduce pertanto che una porzione dell'originario vano ad uso garage sia stata

ceduta e fusa all'annessa unità abitativa, variandone di fatto non solo la consistenza ma anche la configurazione.

Negli atti di trasferimento dei beni in oggetto, gli identificativi catastali sono conformi a quelli attuali, pignorati.

## 5.6 QUESITO "6"

### *Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico*

Il fabbricato in cui ricadono i cespiti in oggetto è stato edificato da XXXXX XXXXXX e dalla moglie XXXXX XXXXXX su una zona di terreno di circa 180 mq acquistata nel 1962, realizzato senza titolo edilizio, quando non era obbligatoria la licenza edilizia, prima dell'01/09/1967.

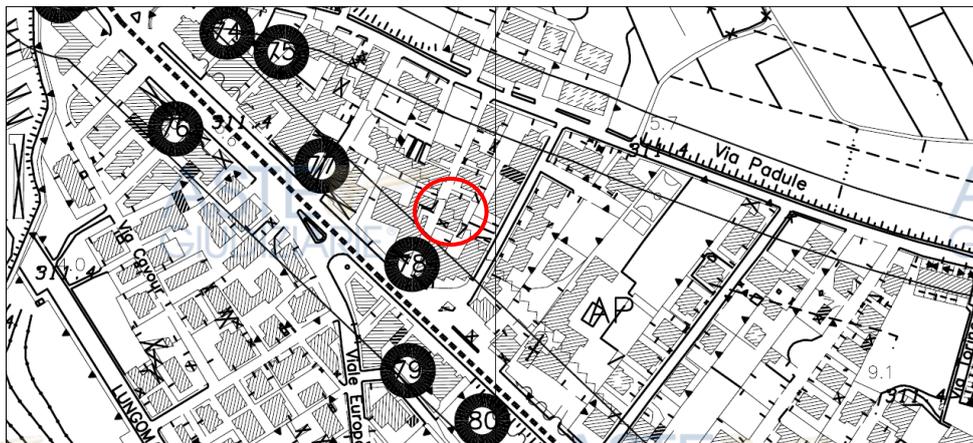
Dalla consultazione del Vigente P.R.G. del Comune di Mondragone si evince che la zona in cui sorge il fabbricato, ricade nell'area urbana edificata. Il fabbricato è situato nella *zona B10 – Area con regole di P.U.E. attuati o approvati*, e come tale risulta soggetta, nello specifico, alle previsioni dell'art. 15 delle norme di attuazione del vigente P.R.G. di Mondragone.

Non risultano vincoli sull'area in questione.

Il fabbricato in oggetto è posto a ridosso, ma oltre, la fascia costiera. In tal caso, qualsiasi intervento di modificazione non deve essere sottoposto al parere della competente Amministrazione.



Zonizzazione



Vincoli

Per rintracciare utili informazioni in merito ai titoli urbanistici autorizzativi, la scrivente ha consultato le dichiarazioni rese negli atti notarili reperiti. In particolare, nell'atto del 2004 si legge: *quanto in oggetto è stato edificato prima del 01/09/1967 e non sono intervenute modifiche suscettibili di sanatoria né provvedimenti sanzionatori*. Nell'atto del 1998 si legge: *quanto in oggetto è stato edificato da XXXXX XXXXXX e dalla moglie XXXXX XXXXXX su una zona di terreno di circa 180 mq da essi acquistata con atto di compravendita notaio Bianca Fusco del 26/09/1962*. Pertanto, sembra dedursi che il fabbricato sia stato edificato tra il 1962 ed il 1967.

Tuttavia, in ossequio alle indicazioni contenute nel mandato, sono state eseguite indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondragone, con il principale scopo di rintracciare la documentazione relativa ai titoli concessori e/o autorizzativi, nonché le eventuali istanze di sanatoria riferite agli immobili pignorati e all'edificio al quale essi appartengono. All'esito delle ricerche avviate sia per nominativi dei proprietari ed aventi causa, sia per ubicazione dell'immobile, l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondragone ha dichiarato che la consultazione degli archivi informatici non ha fornito nessun riscontro.

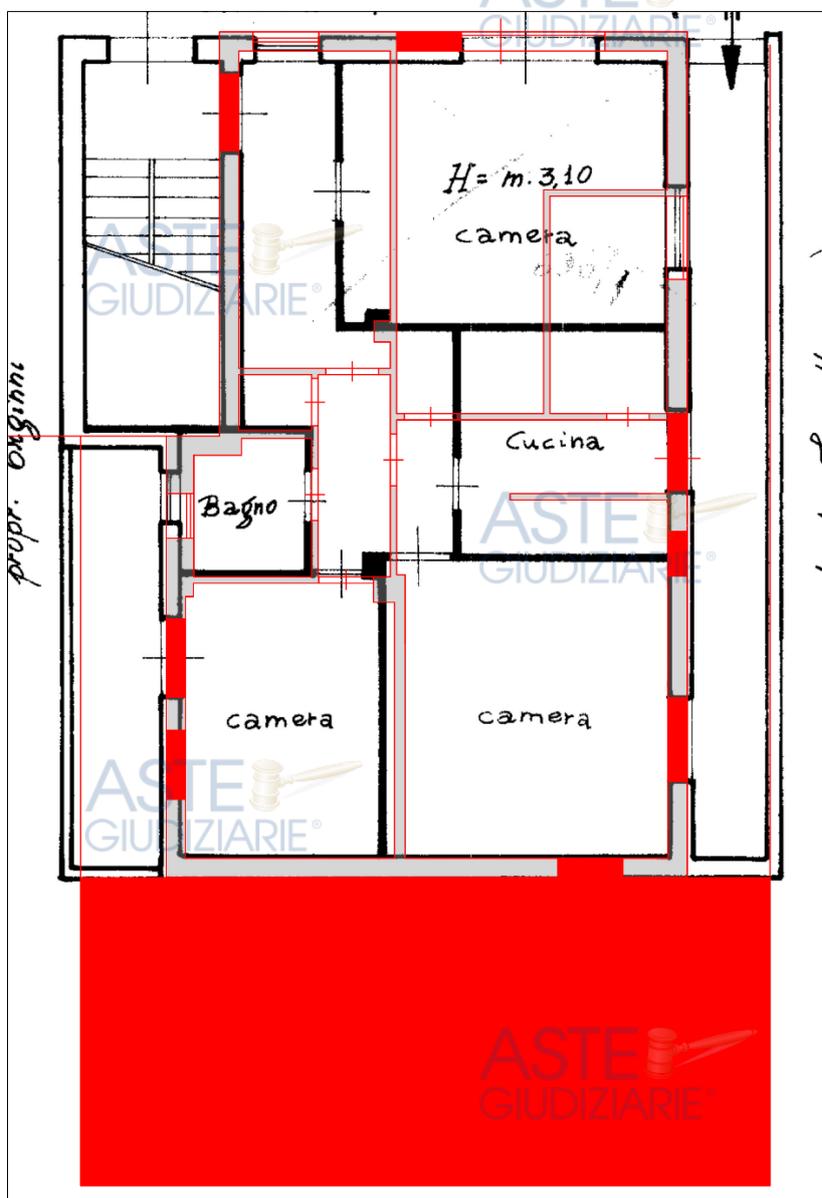
Non avendo riscontrato eventuali licenze edilizie per l'edificazione del fabbricato, l'unica informazione è che esso sia stato edificato in data antecedente il 01/09/1967, quindi lo si considera verosimilmente regolare sotto il profilo urbanistico, salvo che per eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi, eventualmente intervenute in data successiva.

Al fine di fornire riscontro alle richieste del quesito del mandato, per definire la regolarità dei beni pignorati sotto l'aspetto edilizio ed urbanistico, allo stato è possibile fare alcune considerazioni

operando un confronto tra lo stato di fatto e lo stato raffigurato nella planimetria catastale disponibile presso l'Agenzia delle Entrate, risalente al 1970.

Come già anticipato in risposta al quesito n. 3, le difformità che emergono dal suddetto confronto sono:

1. fusione delle due unità immobiliari (immobile 1 e 2)
2. diversa consistenza delle due unità immobiliari
3. diversa distribuzione degli spazi interni
4. variazioni delle aperture
5. annessione dell'area di pertinenza retrostante



Per quanto esposto, in assenza di titoli autorizzativi, l'attuale stato dei luoghi è conseguenza delle modifiche apportate in tempi evidentemente recenti.

Non tutte le modifiche apportate sono sanabili.

Per quanto attiene la diversa consistenza delle due unità immobiliari e la diversa distribuzione degli spazi interni, essendo detti interventi previsti dalla normativa urbanistica vigente, ed essendo gli stessi stati realizzati prima del 24/05/2024, così come disposto dal decreto *Salva-Casa* (D.L. 69/2024) - divenuto legge (L. 105/2024) - **non avrebbero bisogno di alcuna sanatoria, a prescindere da quanto siano difformi**, rientrando gli stessi nella lista delle "tolleranze costruttive" del nuovo Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/01), limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Vincolo Paesaggistico). Il comma 3 dell'art. 34-bis specifica che le suddette tolleranze "sono dichiarate dal tecnico abilitato" e, in sostanza, una volta rilasciata detta dichiarazione, il manufatto sarebbe "salvo" senza bisogno di passare dalla sanatoria. Solo un tecnico, insomma, può valutare le singole situazioni, individuando se l'opera difforme può essere automaticamente sanata o se è invece da sanare con versamento di sanzioni.

I costi per la dichiarazione asseverata da parte di un tecnico abilitato si stimano in **1.000,00 euro**. Tuttavia l'attuale incertezza derivante dalla entrata in vigore del testo in tempi recentissimi nonché dalla discrezionalità del tecnico che dovrà valutare se nel proprio caso specifico scattano le tolleranze più ampie del *Salva-Casa*, per le quali sarà cruciale verificare, non solo la loro data di realizzazione, ma anche gli aspetti tecnici specifici nonché la presenza di vincoli urbanistici, rende necessario un confronto preliminare con gli addetti del settore tecnico comunale.

Laddove non dovesse essere possibile dichiarare l'automatica sanabilità degli interventi, sarà necessario prevedere una pratica CILA in sanatoria, i cui costi si stimano, comprensivi di sanzione e di oneri tecnici, in **2.500,00 euro**.

Per quanto attiene la variazione delle aperture, il decreto *Salva-Casa* non si esprime nello specifico, ma non sembra tollerare dette difformità. Per tale motivo, essendo detti interventi in contrapposizione alla normativa urbanistica vigente, dovrà prevedersi il ripristino dello stato dei luoghi. Si stimano costi pari a **5.000,00 euro**.

Per quanto attiene l'area di cortilizia retrostante, dallo studio dei vari titoli non è stato possibile attribuirne la titolarità, e sebbene all'attualità detta area sia nella esclusiva proprietà degli esecutati e sebbene essa sia fisicamente fusa con le aree pertinenziali latitanti di esclusiva proprietà degli esecutati, non può che considerarsi di pertinenza del fabbricato. Per tale motivo,

andrà scorporata dal calcolo delle superfici già stimate in risposta al quesito 2. Di seguito si riporta la rettifica.

Ambiente	Superficie calpestabile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Coefficiente (%)	Superficie raggugliata (mq)	Superficie commerciale (mq)
corridoio	8,38		1	8,38	
cucina	23,18		1	23,18	
letto L1	6,15		1	6,15	
ripostiglio	0,98		1	0,98	
WC	3,76		1	3,76	
letto L2	11,57		1	11,57	
letto L3	13,81		1	13,81	
garage	17,09		1	17,09	
<b>Superficie netta</b>	<b>84,92</b>		<b>1</b>	<b>84,92</b>	
<b>Superficie commerciale</b>	<b>99,45</b>		<b>1</b>		<b>99,45</b>
cortile		25,72			
<b>Superficie non residenziale</b>		<b>25,00</b>	<b>0,3</b>	<b>7,50</b>	<b>7,50</b>
<b>Superficie non residenziale</b>		<b>0,72</b>	<b>0,1</b>	<b>0,07</b>	<b>0,07</b>
<b>Superficie commerciale TOTALE</b>					<b>107,02</b>

Sarà necessario aggiornare le planimetrie catastali, mediante pratica DOCFA, il cui costo si stima, per ogni cespite, in euro 300,00, per un totale di **600,00 euro**.

## 5.7 QUESITO "7"

### *Stato di possesso attuale dell'immobile*

Gli immobili pignorati sono nella disponibilità degli esecutati.



La scrivente acquisisce presso il Comune di Capua il certificato di residenza storica degli esecutati. Entrambi risiedono presso l'appartamento pignorato dal 06/07/2006.

(All. 11: Certificati di residenza storica)



## 5.8 QUESITO "8"

### Verifica di esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Gli immobili della presente relazione non sono oggetto di altre procedure esecutive, né di altri procedimenti giudiziari civili.

(All. 6: Ispezioni ipotecarie)

Per gli immobili in oggetto non è costituito il Condominio, come dichiarato nel verbale di sopralluogo.

Dai titoli di provenienza si evince che *alla porzione immobiliare spettano e sono compresi nella vendita i proporzionali diritti di comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c. nonché diritti di comproprietà per la quota di 1/3 sul pozzo esistente nel cortile che serve anche le altre due unità immobiliari soprastanti e diritti in ragione di 1/3 sull'autoclave.*

### Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Diritti di comproprietà sul pozzo esistente nel cortile che serve anche le altre due unità immobiliari soprastanti e diritti sull'autoclave.

### Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- Oneri per la cancellazione di gravami costituiti da: imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile, imposta di bollo di € 59,00, tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione (art. 3 comma 3 del D.L. n. 347/1990 e art. 44 del DPR n. 131/1986). La cancellazione della trascrizione del pignoramento avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita



- Costi per l'allineamento catastale (DOCFA), pari ad euro 300,00 per ogni cespite, per un totale di **euro 600,00** che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura
- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), pari ad **euro 300,00** che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura
- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti), pari ad **euro 2.000,00**, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta
- Costi per sanare gli interventi (sanabili) che sono stati realizzati senza autorizzazione, mediante CILA in sanatoria, i cui costi si stimano in **euro 2.500,00**, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta
- Costi per il ripristino dello stato dei luoghi per la variazione (non sanabile) delle aperture realizzate senza titolo abilitativo, i cui costi si stimano in **euro 5.000,00**, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta



## 5.9 QUESITO "9"

### *Verifica della ricaduta del bene su suolo demaniale*



Non ricorre tale circostanza

## 5.10 QUESITO "10"

### *Verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altro tipo*



A seguito di istanza inoltrata al Comune di Capua, non si rinvennero censi, livelli o usi civici gravanti sul bene.

---

## 5.11 QUESITO "11"

---

*Informazioni relative alle spese di gestione dell'immobile e verifica di eventuali procedimenti in corso*

Per il fabbricato in Via Zara n. 4 non è costituito il condominio.

---

## 5.12 QUESITO "12"

---

*Valutazione del bene*

La determinazione del valore di mercato viene di seguito svolta con il metodo della stima diretta ovvero mediante la comparazione di beni che presentano caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima e dei quali si conosca il valore di mercato.

Si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Partendo dalla quotazione media in una determinata zona, si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ovvero individuare i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

<b>LOTTO UNICO</b>
--------------------

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche dell'unità immobiliare da stimare sono rappresentati da:

***K<sub>1</sub> - Taglio.*** In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio medio, si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo:

$K_1 = 1,00$

***K<sub>2</sub> – Stato conservativo.*** Lo stato conservativo influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame lo stato conservativo è discreto, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 1,00$$

***K<sub>3</sub> – Qualità delle finiture.*** Concorre a formare il prezzo di un immobile la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è discreta, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,00$$

***K<sub>4</sub> – Dotazione impianti.*** Tiene conto della presenza degli impianti e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo immobile dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è leggermente superiore allo standard per l'impianto di riscaldamento autonomo, pertanto si assume il fattore:

$$K_4 = 1,02$$

***K<sub>5</sub> – Presenza di parcheggio esclusivo.*** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame l'immobile, prevedendosi la vendita in un unico lotto unitamente al box auto, si presenta dotato di parcheggio esclusivo (garage), pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 1,10$$

***K<sub>6</sub> – Pertinenze esclusive.*** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame, dovendo escludere dalla valutazione lo spazio cortilizio retrostante il fabbricato in quanto non è stato possibile appurarne la titolarità, pur essendo all'attualità nella disponibilità esclusiva degli esecutati, resterebbero come pertinenze accessorie i due corridoi laterali, in uno dei quali



ricade il pozzo in comproprietà con gli altri condomini, pertanto si reputa opportuno non considerare per il caso in esame pertinenze accessorie, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,00$$

***K<sub>7</sub> – Livello di piano.*** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi.

- Piano seminterrato: tra il -20% e il -25 % del valore quotato
- Piano terra: -10% del valore quotato
- Piano attico: tra il 15% e il 20% del valore quotato

L'unità abitativa è posizionata al piano terra ma presentando un ingresso indipendente si valuta di assumere il coefficiente:

$$K_7 = 1,00$$

***K<sub>8</sub> – Affaccio e panoramicità.*** La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. L'immobile affaccia sugli spazi di pertinenza, pertanto si assume il valore:

$$K_8 = 1,00$$

***K<sub>9</sub> – Luminosità.*** Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Tutti gli ambienti hanno una sufficiente illuminazione nelle ore diurne, come lo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9 = 1,00$$

***K<sub>10</sub> – Qualità distributiva e funzionalità ambienti.*** Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_{10} = 1,00$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10}$$

$$K_{TOT} = 1,12$$



Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro (Vu) pari a **600,00 €/mq**. Tale quotazione corrisponde all'incirca alla media dei valori dedotti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferita alle vendite realizzate su immobili abitativi di tipo civile aventi caratteristiche simili a quello staggito ricadenti nella stessa zona dell'abitazione in oggetto nel primo semestre 2021 e opportunamente verificata mediante indagini di mercato sulla rete e presso le agenzie immobiliari di zona.

							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2							
Provincia: <b>CASERTA</b>							
Comune: <b>MONDRAGONE</b>							
Fascia/zona: <b>Centrale/CENTRO%20URBANO</b>							
Codice zona: <b>B6</b>							
Microzona: <b>0</b>							
Tipologia prevalente: <b>Abitazioni di tipo economico</b>							
Destinazione: <b>Residenziale</b>							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	780	1150	L	2,8	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	720	L	2,8	4	L
Ville e Villini	Normale	750	1050	L	2,5	3,5	L

### Calcolo del valore di mercato dell'immobile

Allo scopo di valutare le peculiarità del singolo immobile apportando le opportune correzioni fornite dai coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (Vu), il coefficiente correttivo totale (K<sub>TOT</sub>) e la superficie commerciale (Sc):

$$V_m = V_u (\text{€/mq}) \times K_{TOT} \times S_c (\text{mq})$$

$$V_m = 700,00 \times 1,12 \times 107,02 = \text{€ } 83.903,68$$

Per approssimazione sarà:

$$P = \text{€ } 84.000,00$$

**Calcolo del valore di mercato unitario**

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$Vu = Vm/Sc = € 84.000,00/107,02 \text{ mq} = 784,90 \text{ €/mq}$$

**Calcolo del prezzo a base d'asta**

Per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 10% per l'assenza di garanzia per vizi, giustificata dal fatto che si è ritenuto il fabbricato verosimilmente regolare sotto il profilo urbanistico/edilizio non avendo riscontrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondragone documentazione alcuna.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = Vm - 10 \%$$

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = € 84.000,00 - 10 \% = € 75.600,00$$

Si sono rilevati oneri di regolarizzazione catastale, costi per la certificazione degli impianti e per la certificazione energetica, oneri per il ripristino dello stato dei luoghi e per la sanatoria, il cui importo è stato stimato in € 10.400,00. Questi andranno decurtati dal prezzo base d'asta ottenuto.

Si avrà:

$$P = € 75.600,00 - € 10.400,00$$

$$P = € 65.200,00$$

**Calcolo del prezzo a base d'asta unitario**

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al prezzo base d'asta espresso in €/mq:

$$Vu = P/Sc = € 65.200,00/107,02 \text{ mq}$$

$$Vu = 609,23 \text{ €/mq}$$

**$V_m = \text{euro } 65.200,00$**



### 5.13 QUESITO "13"

#### *Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota*

Gli immobili della presente relazione sono pignorati per l'intera quota.

Essi sono stati acquistati dagli esecutati nel 2004 e non risultano comodamente divisibili, pertanto la valutazione è stata fatta per l'intero.



### 5.14 QUESITO "14"

#### *Acquisizione certificati di stato civile e precisazione del regime patrimoniale in caso di matrimonio*

La scrivente ha acquisito i certificati di residenza storica ed estratto di matrimonio dei coniugi esecutati presso il Comune di Mondragone (CE).

Gli esecutati sono coniugati dalla data del 17/06/2006. Non si evincono annotazioni pertanto si deduce che essi abbiano scelto il regime di comunione dei beni.

Essi risiedono presso l'appartamento pignorato dal 06/07/2006.

*(All. 5: Estratto di matrimonio; All. 11: Certificati di residenza storica)*



## 6. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla determinazione del più probabile valore di mercato della piena ed intera proprietà degli immobili che risulta pari a:

LOTTO UNICO: appartamento + garage.....€ 65.200,00

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi eventuale chiarimento.



Napoli, 05 Settembre 2024



L'esperto

**Arch. Emanuela ACCARINO**

