



TRIBUNALE di SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

promosso da

ASTORE SPV S.R.L.

contro

OMISSIS e OMISSIS

R.G.E. n° 290/2023

Giudice Dott. Emiliano Vassallo



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO UNICO: piena proprietà di fabbricato unifamiliare in Mondragone (CE) alla via Sementini n°47
identificato nel N.C.E.U. del Comune di **Mondragone (CE)** al **Foglio 59** e costituito dalle seguenti particelle:

p.lla 316 sub 3 graffata p.lla 214 sub 5 - C/6, consistenza 45 mq, rendita € 99,93 - piano T- via A. Sementini;

p.lla 229 sub 6 graffata p.lla 259 sub 8 - A/2, consistenza 7 vani, rendita € 777,27 - piano T- via A. Sementini;

p.lla 229 sub 7 graffata p.lla 259 sub 7 - A/2, consistenza 9 vani, rendita € 999,34, piano 1 - via A. Sementini;



PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Aldo Natale, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n° 3081, nominato Esperto Stimatore dal Giudice Dott. Emiliano Vassallo nel procedimento di Esproprio Immobiliare iscritto al R.G.E. n° 290/2023 del Tribunale di S. Maria Capua Vetere (CE), in data 22/04/2020 prestava il giuramento di rito ai sensi dell'art. 161 disp. att. c.p.c. e riceveva ufficialmente l'incarico di rispondere ai quesiti disposti dal giudice che di seguito sono riportati con la relativa risposta. Il sottoscritto, dopo una serie di indagini presso l'immobile oggetto del pignoramento e sulla scorta degli accertamenti effettuati presso Enti vari, ha redatto la presente relazione così articolata:

1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni peritali
3. Risposte ai quesiti dell'incarico.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Come si evince dai verbali allegati, le operazioni preliminari di sopralluogo e rilievo presso i luoghi di causa sono state svolte nelle seguenti date: 12.07.2024, 12.09.2024, 29.09.2024, 20.01.2025, 27.01.2025, 12.02.2025, 26.02.2025, 12.03.2025, 24.03.2025

Breve riassunto delle operazioni peritali

Il dodici luglio del 2024, il sottoscritto C.T.U., congiunto con il custode giudiziario incaricato della procedura nella persona dell'avvocato OMISSIS, si reca nel Comune di Mondragone (CE) per dar seguito al mandato ricevuto nel giudizio iscritto al R.G.E. n°290/2023 del Tribunale di S. Maria Capua Vetere (CE) e da inizio alle operazioni peritali per i beni oggetto di pignoramento.

L'incontro è fissato presso i luoghi di causa in via Sementini n°47.

All'appuntamento sono presenti entrambi gli esecutati che permettono di accedere e visionare l'immobile. Esso consiste in un fabbricato unifamiliare, costituito da piano terra, piano rialzato e piano primo, e con terrazza praticabile in copertura.

In tale data, quindi, si effettua una visione generale e con l'ausilio di rollina metrica e distanziometro laser, si effettua il rilievo planimetrico ed il rilievo fotografico dello stato dei luoghi.

L'immobile è abitato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

In fase di accertamenti successivi, essendo emerse delle criticità catastali, il sottoscritto le comunicava al G.E che in data 08.01.2025 autorizzava la nomina di un collaboratore per il rilievo celerimetrico delle aree oggetto di accertamento e rinviava l'udienza alla data del 13.02.2025.

Poiché, in data 20.01.2024 il debitore veniva a mancare, tale situazione rallentava le operazioni tecniche necessarie per l'accatastamento delle porzioni di fabbricato in esame, per cui veniva chiesta proroga per la consegna della relazione tecnica d'ufficio. Il G.E. rinviava l'udienza alla data del 19.06.2025.

Ogni ulteriore chiarimento potrà meglio evincersi dall'allegato verbale di sopralluogo.

Il sottoscritto, inoltre, allo scopo di acquisire dati utili al corretto svolgimento delle operazioni peritali ha svolto indagini e accertamenti presso: l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - e l'Agenzia dell'Entrate - Servizi Catastali - di Caserta; l'Ufficio Stato Civile, l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio Tecnico di Mondragone (CE); l'Ufficio Stato Civile di Caserta; l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania in Napoli; Agenzie Immobiliari operanti nel Comune di Mondragone (CE).

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "**difformità formali**" dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- a) nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- b) nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- c) nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere meramente nominale* (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;
- nell'ipotesi di **"difformità sostanziali"** dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.".

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

L'oggetto del presente pignoramento è il **diritto di proprietà** per la **quota di 1/1**, dei sigg. ri OMISSIS, nato a OMISSIS, e OMISSIS, nata a OMISSIS, sugli immobili siti in Mondragone (CE) e censiti al Catasto urbano del predetto Comune come segue al Foglio 59:

- 1) p.lla 229 sub. 6 e p. lla 259 sub. 8 graffate;
- 2) p.lla 345, sub. 6;
- 3) p.lla 229 sub. 7 e p.lla 259 sub.7 graffate;
- 4) p.lla 345, sub.7.
- 5) A/5 in Mondragone vani 2 piano T-1 in catasto Foglio 59 p.lla 316 sub.1, p.lla 229 sub.7, p.lla 259 sub. 7, p.lla 29 sub. 6, p.lla 259 sub. 8, p.lla 214 sub. 5 e p.lla 316 sub. 3;

Si evidenzia che gli identificativi catastali dei cespiti contenuti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione coincidono, ma dagli accertamenti catastali effettuati al Foglio 59 del Catasto Urbano del predetto Comune risultano solo i seguenti cespiti:

- 1) p.lla 229 sub 6, graffata p.lla 259 sub 8, cat.A2;
- 2) p.lla 229 sub 7, graffata p.lla 259, sub 7, cat.A2;
- 3) p.lla 214 sub 5, graffata p.lla 316 sub 3, cat.C6.

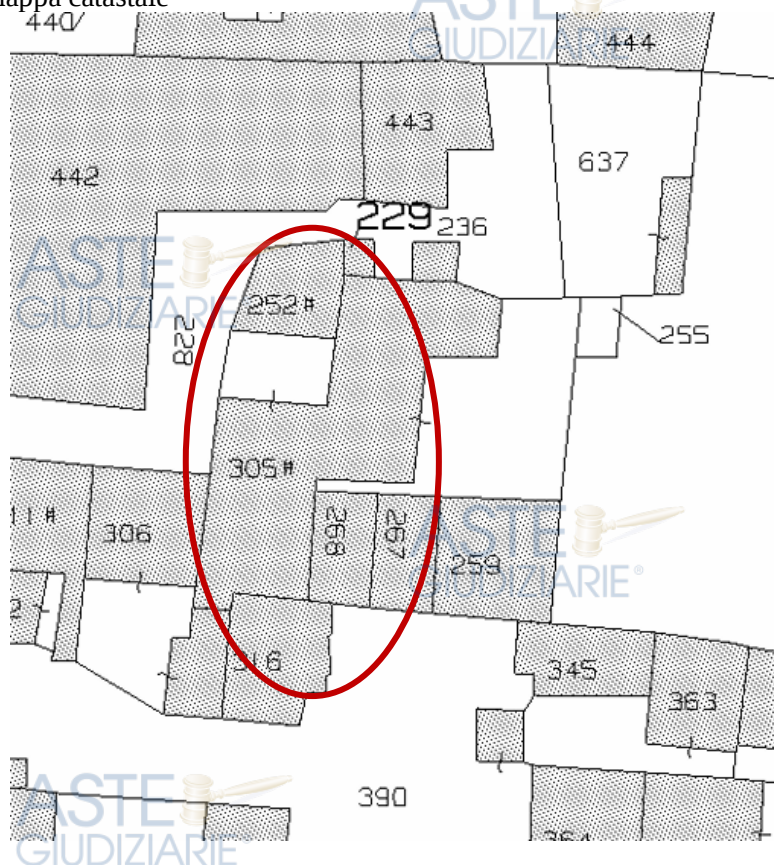
Per una esatta individuazione del compendio esecutato di seguito si riporta l'immagine satellitare acquisita con Google Earth Pro, lo stralcio della mappa catastale relativa al F.59 del Comune di Mondragone (CE) con l'individuazione del fabbricato di cui fanno parte i cespiti esecutatie e la sovrapposizione dell'ortofoto con lo stralcio della mappa catastale.

Stralcio ortofoto satellitare



ASTE
GIUDIZIARIE®

Stralcio della mappa catastale



Sovrapposizione dell'ortofoto con lo stralcio della mappa catastale



Come è possibile evincere dalla sovrapposizione dell'ortofoto con lo stralcio della mappa, in corrispondenza dei luoghi oggetto di esecuzione viene riportato il numero 305.

Tale dato non deve trarre in inganno in quanto questo avviene in virtù di un disallineamento tra le mappa del Catasto Fabbricati con quelle del Catasto terreni: questo perché il catasto italiano, inventario dei beni immobili presenti nel territorio nazionale, è stato realizzato attraverso la costituzione di due successivi distinti sub-sistemi: il primo - denominato Catasto Terreni - comprendente l'elenco di tutti i terreni di natura agricola ovvero comunque inedificati; il secondo - denominato Catasto Edilizio Urbano - costituito dalle costruzioni di natura civile, industriale e commerciale. Successivamente si è giunti alla fusione dei due sistemi che, purtroppo in alcuni casi, ha generato dei disallineamenti dovuti alla mancanza di titoli intermedi atti a determinare esattamente la corrispondenza tra i due sistemi.

Per quanto concerne la titolarità dei beni, la stessa è rinvenuta sugli atti di acquisto recuperati presso la conservatoria (cfr: QUESITO n. 5):

- una porzione di cespite risulta pervenuto per Compravendita e Donazione del 07.10.1980 e successiva rettifica del 21.09.1990;
- altra porzione del cespite risulta pervenuta per Compravendita del 22.01.1981 e per Compravendita del 25.03.1981.

Le modifiche catastali rinvenute agli atti del pubblico registro immobiliare sono risalenti ad epoca antecedente l'atto di pignoramento precisamente hanno interessato la particella 229/7 e 259/7 con oggetto ampliamento e fusione, proprio per riportare già all'epoca una consistenza maggiore in virtù degli atti di acquisto, per tale motivo non hanno potuto pregiudicare la corretta individuazione delle unità in capo all'esecutato.

Ai fini della vendita si procede alla formazione di un **UNICO LOTTO** costituito dalla **piena proprietà** di **fabbricato unifamiliare** sito in Mondragone (CE) alla via Sementini identificato nel N.C.E.U. del **Comune di Mondragone (CE) al Foglio 59** e costituito dalle seguenti particelle:

- p.lla 316 sub 3 graffata p.lla 214 sub 5 - C/6, consistenza 45 mq, rendita € 99,93 - piano T (Allegato n°1a);
- p.lla 229 sub 6 graffata p.lla 259 sub 8 - A/2, consistenza 7 vani, rendita € 777,27 - piano T (Allegato n°1b);
- p.lla 229 sub 7 graffata p.lla 259 sub 7 - A/2, consistenza 9 vani, rendita € 999,34, piano 1 (Allegato n°1c).

Confini del fabbricato:

- sul lato nord confina con proprietà di altra ditta;
- sul lato est confina con proprietà di altra ditta;
- sul lato sud prospetta su cortile comune e traversa di via Sementini e confina con proprietà di altra ditta;
- sul lato ovest confina con proprietà di altra ditta e prospetta su traversa di via Sementini.

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il compendio esecutato è un immobile unifamiliare a due piani fuori terra con area esterna pertinenziale ubicato in Mondragone (CE) alla via Sementini n°47.

La zona di riferimento è centrale ed è caratterizzata da un contesto di edifici di tipo residenziale.

Nelle immediate vicinanze sono presenti negozi di prima necessità e vendita al dettaglio, servizi vari (uffici, scuole, banca, chiesa, ecc.).

La zona è ben servita e ben collegata alla rete viaria cittadina.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE BENE ESECUTATO

Il compendio esecutato è un immobile unifamiliare in Mondragone (CE) alla via Sementini n°47 (Cfr.: foto n°1).

Esso è un piccolo stabile indipendente con area esterna pertinenziale facente parte di una maggiore consistenza immobiliare.

Si compone di due piani fuori terra: piano terra, piano primo e lastrico solare di copertura.

Il piano terra: parte è residenziale e parte è adibito ad autorimessa.

La zona del piano terra adibita ad autorimessa è **identificata** nel **N.C.E.U.** del Comune di **Mondragone** (CE) **Foglio 59 p.lla 316 sub 3 graffata p.lla 214 sub 5 - C/6**, consistenza 45 mq, rendita € 99,93 - piano T- via A. Sementini (Allegato n°1a).

La zona residenziale del piano terra è **identificata** nel **N.C.E.U.** del Comune di **Mondragone** (CE) **Foglio 59 p.lla 229 sub 6 graffata p.lla 259 sub 8 - A/2**, consistenza 7 vani, rendita € 777,27 - piano T- via A. Sementini (Allegato n°1b).

Il piano primo è **identificato** nel **N.C.E.U.** del Comune di **Mondragone** (CE) **Foglio 59 p.lla 229 sub 7 graffata p.lla 259 sub 7 - A/2**, consistenza 9 vani, rendita € 999,34, piano 1 - via A. Sementini (Allegato n°1c).

Confini autorimessa (Allegato n°2a):

- sul lato nord confina con stessa ditta - p.lla 229 sub 6 graffata p.lla 259 sub 8;
- sul lato est confina con stessa ditta - p.lla 229 sub 6 graffata p.lla 259 sub 8 e prospetta su cortile comune;
- sul lato sud prospetta su traversa via Sementini;
- sul lato ovest confina con proprietà di altra ditta.

Confini piano terra abitativo (Allegato n°2a):

- sul lato nord confina con proprietà di altra ditta;
- sul lato est confina con proprietà di altra ditta;
- sul lato sud prospetta su cortile comune e confina con autorimessa stessa ditta - p.lla 229 sub 6 graffata p.lla 259 sub 8;
- sul lato ovest confina con proprietà di altra ditta e prospetta su traversa via Sementini.

Confini piano primo (Allegato n°2b):

- sul lato nord confina con proprietà di altra ditta
- sul lato est prospetta su area pertinenziale e confina con proprietà di altra ditta;
- sul lato sud prospetta su cortile comune e traversa via Sementini e confina con proprietà di altra ditta;
- sul lato ovest confina con proprietà di altra ditta e prospetta su traversa via Sementini.

Come riportato nel Rilievo Planimetrico dello stato attuale (Allegato n°2a), l'accesso pedonale allo stabile avviene dalla traversa di via Sementini posta a nord/ovest della struttura: ivi è posto un portoncino a due ante contrassegnato dal civico numero 47 da cui si accede all'abitazione (Cfr.: foto n°1).

La parte residenziale del piano terra è costituita da due aree: una area posta a quota +0,20 cm rispetto al livello stradale ed un'altra area posta a quota +0,80 cm rispetto alla quota precedente.

La prima area è composta da un ampio ingresso di circa 39,80mq, una cucina di circa 21,05mq, un corridoio, un soggiorno di circa 29,90mq, una sala da pranzo di circa 24,70mq, un'area esterna pertinenziale con deposito (Cfr.: foto n°2, 3, 4).

L'altezza utile rilevata degli ambienti è di circa 3,59m, tranne il soggiorno che ha altezza pari a 3,32m.

La seconda area è raggiungibile dall'ingresso mediante una piccola rampa a 5 gradini che conduce ad un disimpegno da cui si eleva una doppia rampa di scale che collega i piani del fabbricato.

Tale area è composta da n°2 camere da letto (camera 1 di circa 17,00mq e camera 2 di circa 15,40mq), disimpegno, n°2 bagni (Cfr.: foto n°5, 6). L'altezza utile rilevata degli ambienti di tale area è di circa 2,80m.

Dall'ingresso si raggiunge la cucina posta a sud, il soggiorno e la sala da pranzo entrambe poste a nord e l'area esterna pertinenziale posta a nord/est (Cfr.: foto n°3). L'area esterna, completamente recintata da muro alto, presenta una superficie complessiva di 67,90mq: è parzialmente pavimentata e nella parte centrale è dotata di un patio di forma esagonale composto da una struttura in legno lamellare coperta da tegole (Cfr.: foto n°4).

L'area esterna è raggiungibile solo dall'interno del fabbricato (piano terra).

Tutti gli ambienti della zona residenziale sono illuminati ed areati naturalmente, tranne il corridoio ed i due bagni.

La parte del piano terra adibita ad autorimessa (Allegato n°2a), è posta a sud/ovest dello stabile ed è raggiungibile, internamente, dall'ingresso mediante il corridoio che serve anche la cucina (Cfr.: foto n° 7, 8).

Essa è costituita da un unico ambiente di circa 39,30mq accessibile anche dall'esterno, mediante una porta carrabile, direttamente dal cortile comune posto a sud/est dello stabile (Cfr.: foto n° 9).

Essa è illuminato ed areato mediante lumi ingredienti posti a sud ed ovest.

Il **piano primo**, come riportato nel Rilievo Planimetrico dello stato attuale (Allegato n°2b), è composto da ampio disimpegno, cucina/tinello, soggiorno/pranzo, n°4 stanze da letto, n°2 corridoi, n°3 bagni, n°3 balconi.

Esso è raggiungibile dal piano sottostante mediante la predetta scala interna a doppia rampa (Cfr.: foto n°5) che smonta nel disimpegno centrale (Cfr.: foto n°10)

Sul lato sud del disimpegno è posta la cucina/tinello di circa 48,15mq. Tale ambiente è collegato al soggiorno/pranzo posto ad ovest (Cfr.: foto n°11) ed entrambi affacciano su un balcone angolare (balcone 2) di circa 16,10mq (Cfr.: foto n°12). Dal soggiorno, tramite un corridoio si raggiunge il bagno che serve tale zona. Esso è di circa 7,15 mq ed è esposto ad ovest.

La zona notte è raggiungibile sempre disimpegno centrale: mediante un corridoio posto a nord (Cfr.: foto n°13) si accede alle n°4 camere da letto di cui tre esposte a ovest (camera 3 di circa 13.15 mq, camera 4 di circa 11.60 mq e camera 5 di circa 20.35mq) ed una camera ad est (camera 6 di circa 17.95 mq), ed ai due bagni entrambi esposti ad est (Cfr.: foto n°14, 15)

La camera 4 prospetta su un piccolo balcone di circa 3.80 mq posto ad ovest, mentre la camera 6 ed il bagno 4 prospettano su un balcone di circa 8.05 mq posto ad est

Tutti gli ambienti del piano primo sono illuminati ed areati naturalmente, tranne il disimpegno ed i corridoi. L'altezza utile rilevata al piano primo è di circa 2,85m.

Il terrazzo di copertura, come riportato nel Rilievo Planimetrico dello stato attuale (Allegato n°2c), è raggiungibile dal piano sottostante mediante la predetta scala interna (Cfr.: foto n°5, 10). Esso, di superficie pari a circa 206,20, è praticabile ed è chiuso perimetralmente con muretto (Cfr.: foto n°9, 16, 17).

Il fabbricato è intonacato e complessivamente si presenta in sufficiente stato di conservazione, anche se necessita di diversi lavori di manutenzione sia interni che esterni.

Complessivamente è esposto su tre lati: est, sud e ovest.

CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Come si evince dal rilievo fotografico dello stato dei luoghi, internamente l'immobile eseguito, seppur realizzato negli anni '90 circa, è ben tenuto, anche se sono necessari di lavori di manutenzione sia interni che esterni.

Caratteristiche dell'unità immobiliare:

- gli infissi esterni sono in alluminio e sono muniti di tapparelle esterne;
- le porte interne sono ad una anta in legno, in sufficiente stato;
- i pavimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica, in buono stato;
- i rivestimenti dei bagni sono in buono stato.

Impianti

Dagli accertamenti in loco si è rilevato che l'immobile è fornito dei seguenti impianti: impianto elettrico del tipo sottotraccia; impianto idrico/sanitario del tipo sottotraccia; impianto tv; impianto di riscaldamento.

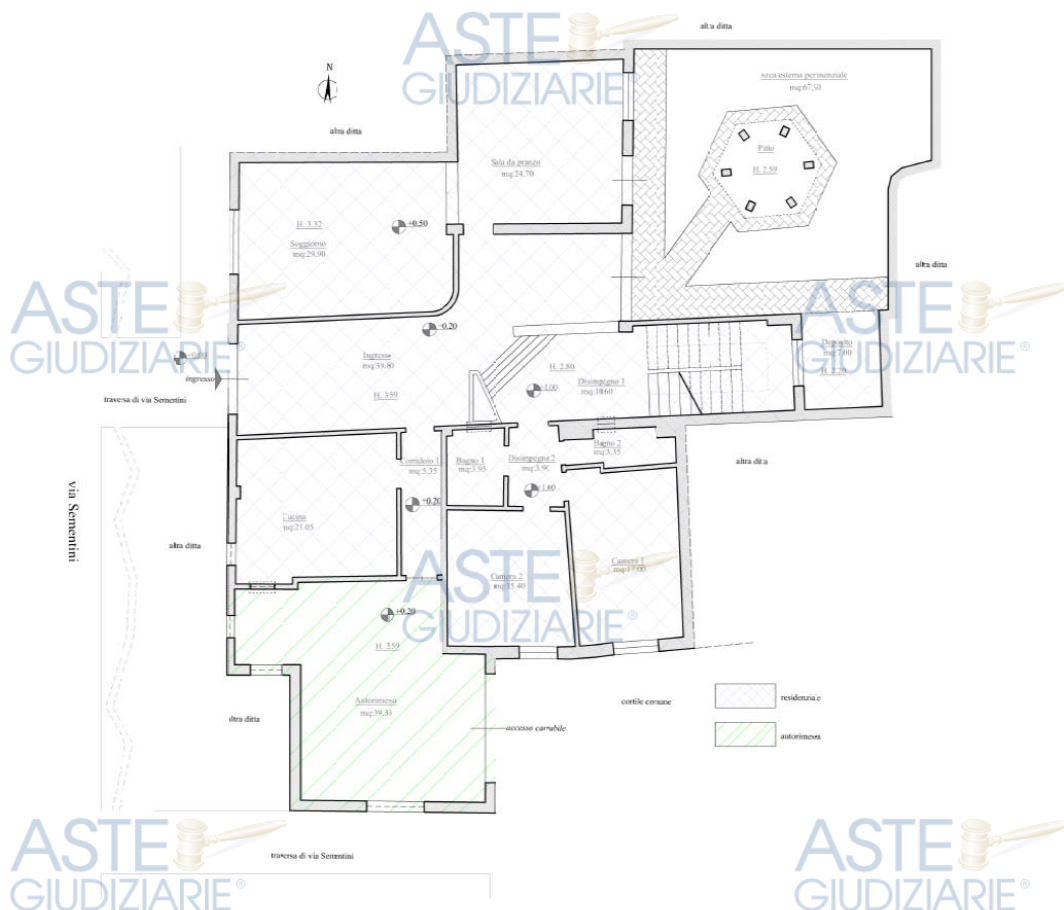
Per l'immobile non è stato reperito il certificato di conformità degli impianti installati, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

I costi necessari per il rilascio dell'Attestato di Prestazione Energetica ammontano a circa 500,00€ circa.

Si riportano le planimetrie dello stato dei luoghi:

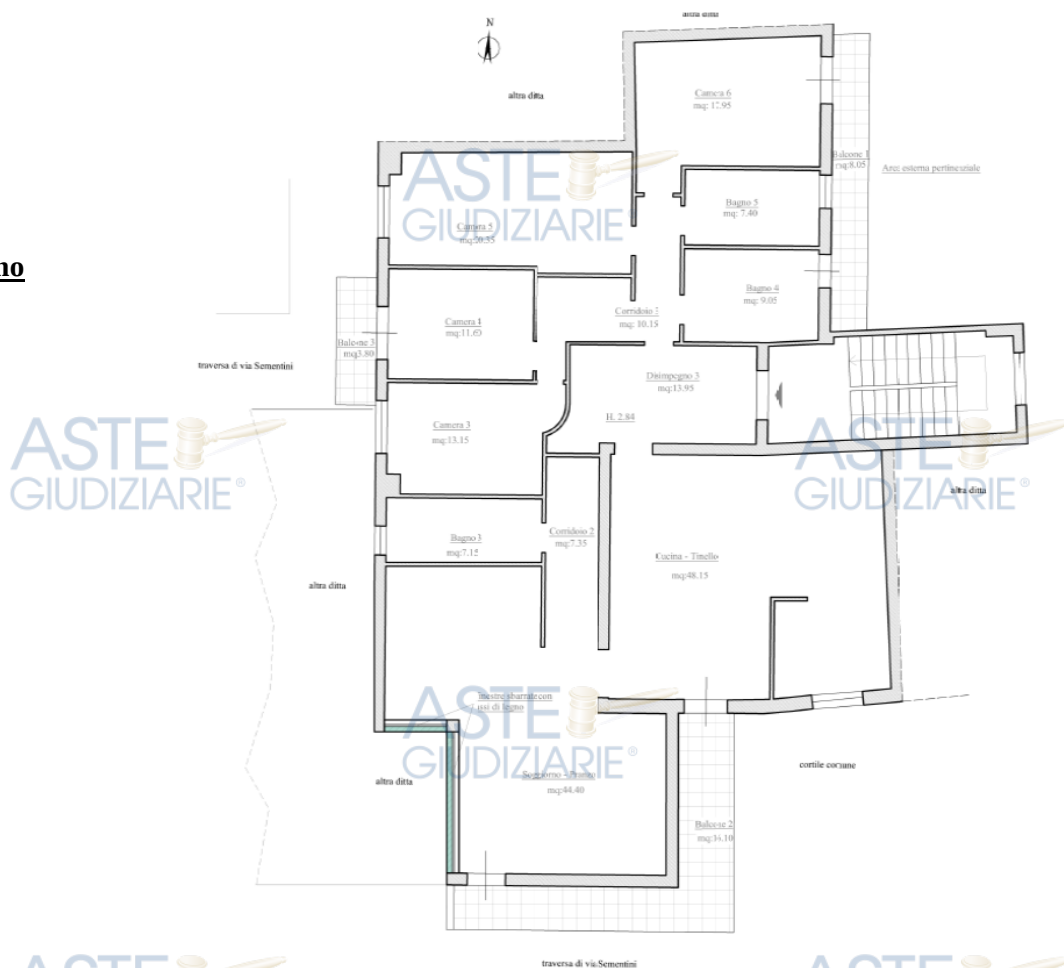
ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta Piano Terra

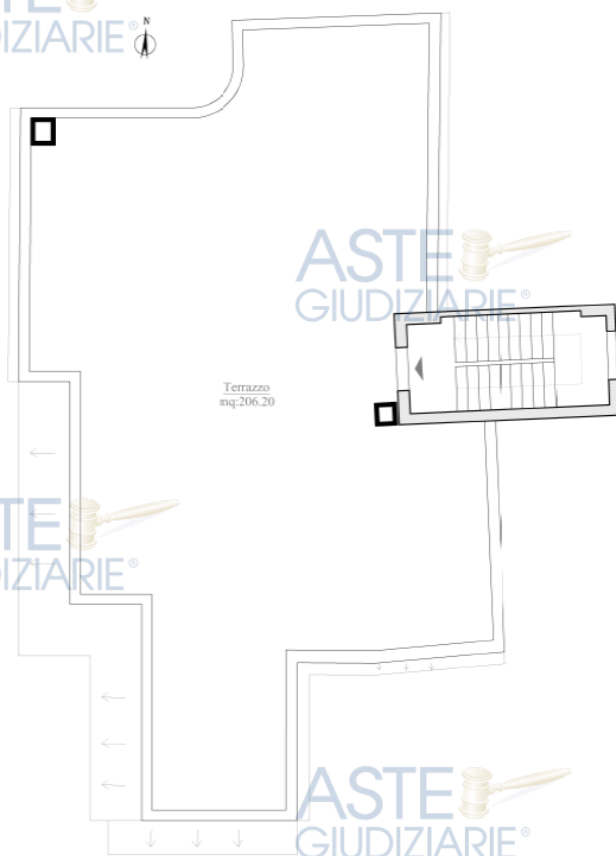


ASTE
GIUDIZIARIE®

Pianta Piano Primo



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Pianta Piano Copertura- Lastrico Solare**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Di seguito si riportano foto descrittive dello stato dei luoghi:

**Foto n°1-** Vista dell'ingresso pedonale del fabbricato**Foto n°2-** Vista della cucina P.T.



Foto n°3- Vista dell'ingresso



Foto n°4- Vista dell'area esterna

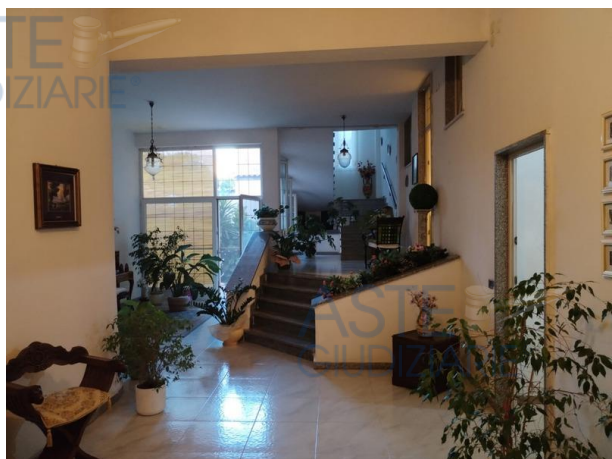


Foto n°5- Vista dell'ingresso e della scala



Foto n°6- Vista del bagno P.T.



Foto n°7- Vista del corridoio P.T.



Foto n°8- Vista dell'autorimessa

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n°9- Vista del prospetto sud e est del fabbricato



Foto n°10- Vista della scala di accesso al P.1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n°11- Vista del tinello P.1



Foto n°12- Vista del balcone 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n°13- Vista del corridoio 3 P.1



Foto n°14- Vista della camera 5 P.1



Foto n°15- Vista del bagno 4 P.1



Foto n°16- Vista del terrazzo di copertura



Foto n°17- Vista del terrazzo di copertura

DATI METRICI

Di seguito si riportano:

- la **Tabella A** contenenti i valori delle superfici utili riferite ai singoli ambienti del cespite, l'altezza e l'esposizione dei singoli ambienti;
- la **Tabella B** contenenti i valori della superficie commerciale.

Si evidenzia che nel presente paragrafo si procederà a determinare la superficie commerciale dei cespiti eseguiti allo stato attuale (al lordo degli abusi, meglio specificati nei paragrafi di riferimento).

Tabella A			
Destinazione	Sup.Utile (mq)	Altezza	Esposizione
PIANO TERRA			
ingresso	39,80	3,59	est e ovest
cucina	21,05	3,59	ovest : lume ingrediente
soggiorno	29,90	3,32	ovest
sala da pranzo	24,70	3,59	est
corridoio 1	5,35	3,59	non illuminato direttamente
disimpegno 1	10,60	2,80	est e ovest
disimpegno 2	3,90	2,80	non illuminato direttamente
camera 1	17,00	2,80	sud
camera 2	15,40	2,80	sud
bagno 1	3,95	2,80	non illuminato direttamente
bagno 2	3,35	2,80	non illuminato direttamente
sup. utile interna PT	175,00		
area esterna	67,90		esterno- ovest
deposito esterno	7,00	2,20	nord
autorimessa	39,30	3,59	sud ed ovest
sup. non residenziale	114,20		
PIANO PRIMO		3,59	
disimpegno 3	13,95	2,85	non illuminato direttamente
cucina/tinello	48,15	2,85	sud
soggiorno/pranzo	44,40	2,85	sud
camera 3	13,15	2,85	ovest
camera 4	11,60	2,85	ovest
camera 5	20,35	2,85	ovest
camera 6	17,95	2,85	est
bagno 3	7,15	2,85	ovest
bagno 4	9,05	2,85	est
bagno 5	7,40	2,85	est
corridoio 2	7,35	2,85	non illuminato direttamente
corridoio 3	10,15	2,85	non illuminato direttamente
sup. utile interna P1	210,65		
balcone 1	8,05		esterno- est
balcone 2	16,10		esterno- sud/ovest
balcone 3	3,80		esterno- ovest
sup. non residenziale	27,95		
PIANO COPERTURA			
terrazzo di copertura	206,20		
sup. utile copertura	206,20		

La superficie utile interna complessiva del piano terra è di circa 175,00mq, del piano primo è di circa 210,65mq, oltre l'autorimessa, l'area esterna, i balconi ed il terrazzo di copertura.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile in oggetto ed estrinseche della zona di riferimento, per il calcolo della superficie commerciale, si utilizzano i coefficienti di ponderazione di seguito riportati:

Tabella B			
Consistenza	Sup. lorda (mq)	% coefficiente	Sup. commerciale (mq)
SUP.PRINCIPALE PIANO TERRA	219,15	1	219,15
SUP.PRINCIPALE PIANO PRIMO	264,76	1	264,76
TERRAZZO DI COPERTURA	248,90	0,05	12,45
BALCONI	27,95	0,3	8,39
AUTORIMESSA	46,10	0,5	23,05
DEPOSITO ESTERNO	8,70	0,25	2,18
AREA ESTERNA	69,65	0,1	6,97
Totale Sup. commerciale			536,93

La superficie commerciale è di circa 536,93 mq.

Il calcolo della **Superficie Commerciale** è stato effettuato adottando il criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM), secondo cui la superficie viene determinata calcolando:

a) l'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) il dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;

- balconi, 30%;

- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.

- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.

- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.

- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%.

- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;

- autorimessa/garage, 50%;

- posto auto coperto, 30%;

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;

- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

L'esperto deve procedere all'**identificazione catastale** dei beni pignorati per ciascun lotto.

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire **estratto catastale anche storico** per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la **planimetria catastale corrispondente** (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando – nel caso di immobili riportati in C.F. – la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato.

A questo proposito, è sempre necessario che l'esperto precisi tutti i passaggi catastali intervenuti dalla originaria p.lla del C.T. alla p.lla attuale del C.F. (producendo sempre la relativa documentazione di supporto);

- deve precisare l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali, analiticamente indicando le eventuali difformità (quanto a foglio, p.lla e subalterno);

- deve indicare le **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, precisando:

- se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), nel qual caso l'esperto informerà il G.E. per le determinazioni sul prosieguo;
- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

In risposta al presente quesito, l'esperto deve precisare altresì le eventuali **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente.

Al riguardo, l'esperto:

- in primo luogo, deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria catastale;

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

L'oggetto del presente pignoramento è il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sugli immobili siti in Mondragone (CE) e censiti al Catasto urbano del predetto Comune al Foglio 59 come segue:

- 1) p.lla 229 sub. 6 e p.lla 259 sub. 8 graffate;
- 2) p.lla 345, sub. 6;
- 3) p.lla 229 sub. 7 e p.lla 259 sub.7 graffate;
- 4) p.lla 345, sub.7;
- 5) (A/5) vani 2 in catasto p.lla 316 sub.1, p.lla 229 sub.7, p.lla 259 sub. 7, p.lla 29 sub. 6, p.lla 259

sub. 8, p.la 214 sub. 5 e p.la 316 sub. 3.

Dagli accertamenti effettuati in Catasto ed ispezioni effettuate sui luoghi di causa sono risultate solo le seguenti particelle del Foglio 59:

- 1) p.la 214 sub 5, graffata p.la 316 sub 3, cat.C6, classe 2- consistenza 45 mq., Rendita € 99,93, piano T, via Antonio Sementini snc (Allegato n°3a) – Garage;
- 2) p.la 229 sub 6, graffata p.la 259 sub 8, cat.A2, classe 3-consistenza 7 vani, Rendita €777,27, piano T, via Antonio Sementini snc (Allegato n°3b) - Abitazione;
- 3) p.la 229 sub 7, graffata p.la 259, sub 7, cat.A2, classe 3- consistenza 8 vani, Rendita € 888,31, piano 1, via Antonio Sementini snc (Allegato n°3c) – Abitazione.

Dalle ispezioni catastali condotte non è stata riscontrata l'esistenza degli immobili censiti nel N.C.E.U. del Comune di Mondragone al Foglio 59 p.la 345 subb 6-7 e della p.la 29 sub. 6.

L'immobile censito al Foglio 59 p.la 316 sub 1 risulta soppresso e dalla sua soppressione è stato generato l'immobile censito al Foglio 59 p.la 316 sub 3 e p.la 214 sub 5 (Allegato n°4a).

Gli immobili in Mondragone censiti al Foglio 59:

-p.la 229 sub 6 graffata p.la 259 sub 8, - A/2, piano T,

- p.la 229 sub 7 graffata p.la 259 sub 7, - A/2, piano 1,

sono stati generati dalla soppressione degli immobili censiti al Foglio 59: p.la 214 sub 1, p.la 259 sub 2, p.la 259 sub 5, p.la 316 sub 1 (Allegati n°3a e 3c).

Inoltre, agli atti del Catasto è presente la scheda catastale del piano terra abitativo (p.la 229 sub 6 graffata) presentata il 23.10.1990 (Allegato n°4b) e la scheda catastale del primo (p.la 229 sub 7 graffata) presentata il 23.10.1990 (Allegato n°4c); manca, invece, la scheda catastale del garage piano terra.

In virtù di quanto detto, si chiarisce che, nella presente relazione si esamineranno solo i seguenti immobili censiti nel N.C.E.U. del Comune di Mondragone (CE) al Foglio 59:

- 1) **p.la 316 sub 3 graffata p.la 214 sub 5 - C/6;**
- 2) **part. 229 sub. 6 e part. 259 sub. 8 graffate, cat. A/2;**
- 3) **part. 229 sub. 7 e part. 259 sub.7 graffate, cat. A/2.**

Si rappresenta, inoltre, che, nel corso delle attività peritali, sono emerse delle criticità relative al reperimento della documentazione catastale e ipocatastale.

Il sottoscritto, previa comunicazione al Giudice dell'Esecuzione in merito alle difficoltà riscontrate, ha provveduto:

- a reperire presso i pubblici uffici la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico,
- ad accertamenti tecnici più accurati presso i luoghi di causa,
- all'aggiornamento della documentazione catastale presente agli atti.

Si comunica quanto segue:

- Per il garage al piano terra si è provveduto all'inserimento della planimetria catastale in quanto non presente presso gli uffici del A.D.E. Territorio.
- Per l'immobile abitativo al piano terra, poiché dal confronto (stato dei luoghi con planimetria catastale) sono state riscontrate lievi difformità interne, l'aggiornamento della planimetria catastale non si è reso necessario.
- Per l'immobile al primo piano si è predisposto l'aggiornamento della planimetria catastale al fine di riportarne l'esatta rappresentazione grafica.
- Per quanto concerne la sistemazione catastale dello spazio ad uso giardino posto al piano terra e del lastrico solare posto a copertura del fabbricato, non è stato possibile l'inserimento degli stessi nella planimetrie del fabbricato in quanto, essendo la particella catastale su cui sorge il fabbricato suddivisa in più subalterni e gli stessi con ditte diverse, quando si procede al censimento di una nuova unità o ad ampliamenti della stessa, si può procedere unicamente con l'inserimento in quota parte a tutti i contitolari della stessa particella.

E' doveroso precisare che per risolvere tale problematica, oltre al censimento catastale con intestazione multipla a tutti i titolari di diritti sull'intera particella sulla quale sorge il fabbricato non solo per le unità oggetto di contenzioso, si necessita anche di atto notorio per la divisione e cessione delle porzioni di diritto reale venutesi a creare con le seguenti unità: Foglio 59 part. 229 sub 3/ 443 sub 3 e 229 sub 2, part. 259 sub 6/345 sub 5 intestate a ditte diverse dall'esecutato.

Come previsto dalla circolare dell'Agenzia del Territorio 11.04.1988, non è possibile fondere unità abitative intestate a soggetti diversi, proprio per preservare i diritti reali sulle medesime.

Per questo motivo si è impossibilitati nell'annessione del giardino con l'unità abitativa sita al piano terra anche se di fatto è l'unica che ne permetta l'accesso e del lastrico solare in copertura.

Nella fattispecie la normativa in ambito catastale permette l'annessione di una corte solamente se lo stabile ha la stessa titolarità, in caso contrario necessita di apposito atto notorio per il trasferimento e la divisione della stessa.

Come si può evincere sulla mappa Wegis reperibile presso l'Agenza delle Entrate settore Territorio, viene riportato il numero 305 (p.lla 305) in corrispondenza dei luoghi oggetto di esecuzione.

Tale dato non deve trarre in inganno in quanto questo avviene in virtù di un disallineamento tra le mappa del Catasto Fabbricati con quelle del Catasto terreni.

Questo perché il catasto italiano, inventario dei beni immobili presenti nel territorio nazionale, è stato realizzato attraverso la costituzione di due successivi distinti subsistemi: il primo - denominato Catasto Terreni - comprendente l'elenco di tutti i terreni di natura agricola ovvero comunque ineditati, il secondo - denominato Catasto Edilizio Urbano - costituito dalle costruzioni di natura civile, industriale e commerciale.

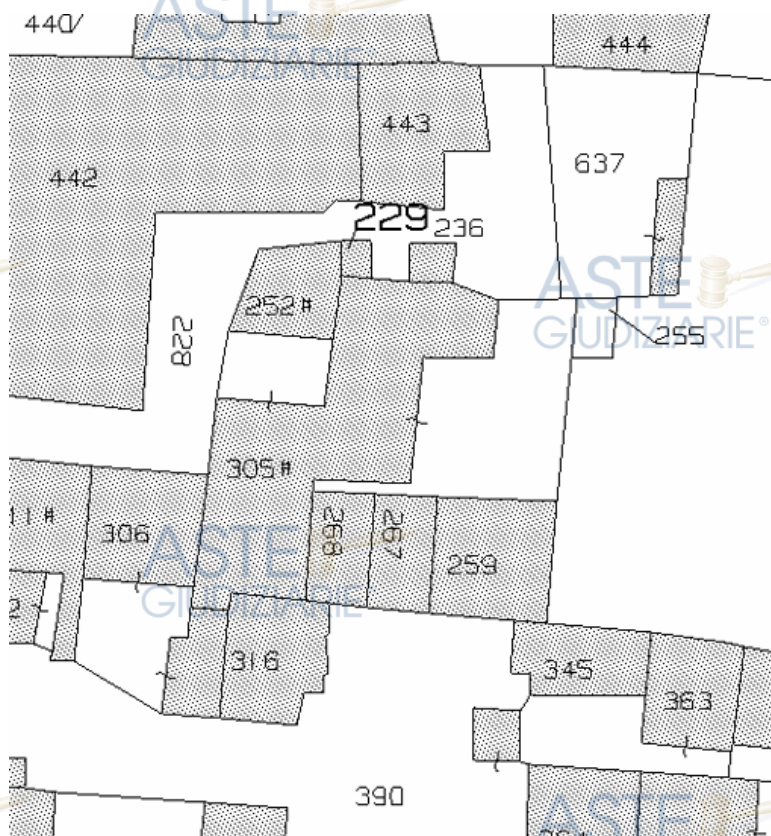
Successivamente si è giunti alla fusione dei due sistemi che, purtroppo in alcuni casi, ha generato dei disallineamenti dovuti alla mancanza di titoli intermedi atti a determinare esattamente la corrispondenza tra i due sistemi.

Per quanto concerne la titolarità la stessa è rinvenuta sugli atti di acquisto recuperati presso la conservatoria:

- una porzione di cespite risulta pervenuto per Compravendita e Donazione del 07.10.1980;
- altra porzione del cespite risulta pervenuta per Compravendita del 22.01.1981 e per Compravendita 25.03.1981;
- in data in data 21.09.1990 atto di rettifica del rogito stipulato in data 07.10.1980, sostituendo dei subalterni inseriti erroneamente di cui la parte venditrice non era titolare.

Le modifiche catastali rinvenute agli atti del pubblico registro immobiliare sono risalenti ad epoca antecedente l'atto di pignoramento, precisamente hanno interessato la particella 229/7 e 259/7 con oggetto ampliamento e fusione, proprio per riportare già all'epoca una consistenza maggiore in virtù degli atti di acquisto, per tale motivo non hanno potuto pregiudicare la corretta individuazione delle unità in capo all'esecutato.

Va ribadito comunque che la consistenza rinvenuta sul posto è quella reperita dalle planimetrie catastali è corretta, la questione cartografica non inficia l'attribuzione di gravami, in quanto la titolarità effettiva è reperibile unicamente per via delle trascrizioni al pubblico registro immobiliare.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE dei beni pignorati.

Gli immobili oggetto del presente pignoramento sono **censiti** nel **N.C.E.U.** del Comune di **Mondragone** (CE) come segue:

- 1) Foglio 59 **p.lla 316 sub 3 graffata p.lla 214 sub 5** - C/6 - consistenza 45 mq - rendita € 99,93 - piano T- via Antonio Sementini snc in ditta a OMISSIS, nato a Mondragone (CE) OMISSIS, - proprietà per 1000/1000 (Allegato n°1a).
Per tale immobile (garage), si è provveduto all'aggiornamento della planimetria (come prima specificato), in quanto non presente presso gli uffici dell'A.D.E. Territorio (Allegato n°5a).
- 2) Foglio 59, **part. 229 sub. 6 e part. 259 sub. 8 graffate**, cat. A/2 - consistenza 7 vani - rendita €777,27 - piano T - sito in via Antonio Sementini snc, in ditta a OMISSIS, nato a Mondragone (CE) il OMISSIS, - proprietà per 1000/1000 (Allegato n°1b).
Per tale immobile, non si è provveduto all'aggiornamento della planimetria (come prima specificato), in quanto già presente presso gli uffici dell'A.D.E. Territorio (Allegato n°4b).
- 3) Foglio 59, **part. 229, sub. 7 e part. 259 sub.7 graffate**, cat. A/2 - consistenza 9 vani - rendita €999,34 - piano 1 - sito in via Antonio Sementini snc, in ditta a OMISSIS, nato a Mondragone (CE) il OMISSIS, - proprietà per 1000/1000 (Allegato n°1c).
Per tale immobile, pur essendo già presente la scheda catastale presso gli uffici dell'A.D.E. Territorio, se n'è predisposto l'aggiornamento al fine di riportare l'esatta rappresentazione grafica dell'unità (Allegato n°5b).

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento (o terreno)** ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel **C.F. (o C.T.)** del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla _____** (ex p.lla _____ o già scheda _____), **sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di **fabbricato unifamiliare a due piani** ubicato in **Mondragone** (CE) alla via Sementini n°47; il piano terra è composto da: ingresso, cucina, disimpegno, corridoio, cucina/soggiorno, sala pranzo, n°2 bagni, n°2 camere, area esterna deposito, piano primo è composto da: disimpegno, cucina/tinello, n°3 corridoi, n°4 bagni, n°6 camere, n°3 balconi; il fabbricato sul lato nord confina con proprietà di altra ditta, sul lato est confina con proprietà di altra ditta, sul lato sud prospetta su cortile comune e traversa via Sementini e confina con proprietà di altra ditta, sul lato ovest confina con proprietà di altra ditta e prospetta su traversa via Sementini; le particelle costituenti il fabbricato sono riportati nel **C.F. del Comune di Mondragone (CE) Foglio 59**

- p.lla 316 sub 3 graffata p.lla 214 sub 5 - C/6, consistenza 45 mq, rendita € 99,93 - piano T;
- p.lla 229 sub 6 graffata p.lla 259 sub 8 - A/2, consistenza 7 vani, rendita € 777,27 - piano T;
- p.lla 229 sub 7 graffata p.lla 259 sub 7 - A/2, consistenza 8 vani, rendita € 999,34, piano 1;

il descritto stato dei luoghi corrisponde all'attuale consistenza catastale anche se per quanto riguarda l'unità abitativa censita al piano terra, avente nella consistenza cartografica un piccolo giardino, non è stato possibile riportarlo sulla scheda planimetrica dell'unità in quanto necessita di rogito notarile per l'attribuzione della proprietà, lo stesso anche per il lastrico solare; il fabbricato è stato realizzato con pratica edilizia n. 223 del 1980 e concessione edilizia n. 176 del 20/12/1980, ma presso l'archivio del Comune di Mondragone (CE) non è stato rinvenuto il fascicolo contenente gli atti autorizzativi; ricade in zona "B1" - Aree parzialmente o totalmente edificate.

PREZZO BASE euro 235.000,00

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento.**

A questo riguardo, l'esperto:

- 1) deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- 2) può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.**

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

In ogni caso, poi, nell'ipotesi di pignoramento di fabbricati, l'esperto deve specificare in termini esatti su quale originaria p.lla di terreno insistano i detti fabbricati, allegando altresì foglio di mappa catastale (con evidenziazione della p.lla interessata).

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti.

Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto di acquisto.

L'esperto segnalerà tempestivamente al G.E. l'esistenza di atti di disposizione compiuti dal coniuge non debitore e/o l'esistenza di iscrizioni ipotecarie od altre formalità pregiudizievoli (ad esempio, trascrizione di sequestro conservativo; trascrizione di sentenza dichiarativa di fallimento; ecc.), producendo copia della nota di iscrizione e/o di trascrizione.

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto mortis causa** (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di *atto mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

2) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto inter vivos a carattere non traslativo.

Nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di **atto inter vivos a carattere non traslativo** (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà parimenti eseguire ispezione presso i registri immobiliari sui nominativi dei danti causa, individuando l'atto d'acquisto in favore degli stessi e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini anzidetti (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.).

3) Terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità.

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Nel caso di beni in origine in titolarità di istituzioni ecclesiastiche (Istituti diocesani per il sostentamento del clero; mense vescovili; ecc.), l'esperto preciserà se l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari.

5) Situazioni di proprietà.

L'esperto avrà sempre cura di riscontrare la eventuale **situazione di comproprietà** dei beni pignorati, anche con riferimento al dante causa del debitore esecutato, con la specificazione della sua natura (comunione legale tra coniugi oppure ordinaria) e della misura delle quote di ciascuno dei partecipanti.

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

Laddove poi l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il **certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte** di quest'ultimo.

Lo scrivente, acquisendo copie di atti e ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Caserta ed effettuando accertamenti presso l'Agenzia dell'Entrate - Servizi Catastali - di Caserta, ha verificato la continuità delle trascrizioni e ha ricostruito i passaggi di proprietà riguardanti i cespiti eseguiti dall'attualità a ritroso al ventennio antecedente la trascrizione del presente pignoramento.

Si precisa che i beni sono di proprietà degli esecutati in regime di comunione legale e sono pervenuti a OMISSIS nel seguente modo:

- in parte per atto di compravendita e donazione del 07/10/1980 rep. 412 racc. 182 rogato dal Notaio Marzano Sede Maddaloni (CE) trascritto il 05/11/1980 nn. 19826/22136 da OMISSIS nata il OMISSIS e da OMISSIS nato OMISSIS, nonché atto di rettifica e donazione del 21/09/1990, rep. n. 11928 del Notaio Marzano Sede Maddaloni (CE) - trascritto il 06/10/1990 nn. 22428/18163 e nn. 22429/18164;
- in parte per atto di compravendita del 22/01/1981 rep. 436 racc. 165 rogato dal Notaio Visco Sede Sessa Aurunca (CE) trascritto il 04/02/1981 nn. 2184/2404 da OMISSIS nata il OMISSIS);
- in parte per atto del 25/03/1981 rep. 618 racc. 245 rogato dal Notaio Marzano Sede Maddaloni (CE) trascritto il 21/04/1981 nn. 8353/7362 da potere di OMISSIS nato il OMISSIS.

Si allegano i titoli acquisti (Allegato n°6).

Si riferisce che per quanto riguarda l'area ad uso giardino, accessibile unicamente dall'interno del fabbricato, non sono stati reperiti i titoli di appartenenza agli esecutati.

Tale area risulta censita nel Catasto Terreni del Comune di Mondragone (CE) Foglio 59 p.lla 305 ed ha comunque come unico accesso quello proveniente dal piano terra censito in Catasto Fabbricati foglio 59 part. 229 sub 6 graffata con la particella 259 sub 8 in ditta all'esecutato.

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

3) **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**

4) **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);

5) **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'assenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di **difformità e/o modifiche** del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.**

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi (predisposta in risposta al quesito n. 2) con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

1) deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- 2) deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

1) artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

2) art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

3) art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi**.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso **ordine di demolizione dell'immobile**, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per l'eliminazione dello stesso.

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire **certificato aggiornato di destinazione urbanistica**.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

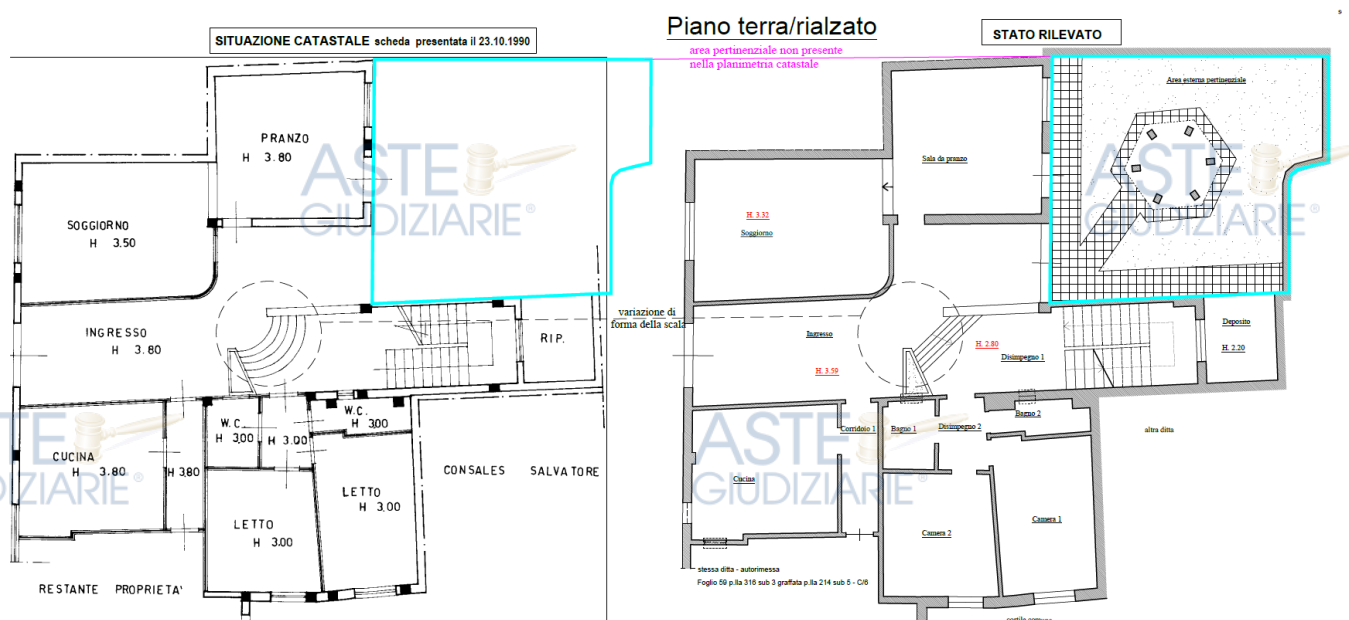
Dagli accertamenti operati il fabbricato di cui fanno parte i cespiti esecutati è stato realizzato con pratica edilizia n. 223 del 1980 e concessione edilizia n. 176 del 20/12/1980.

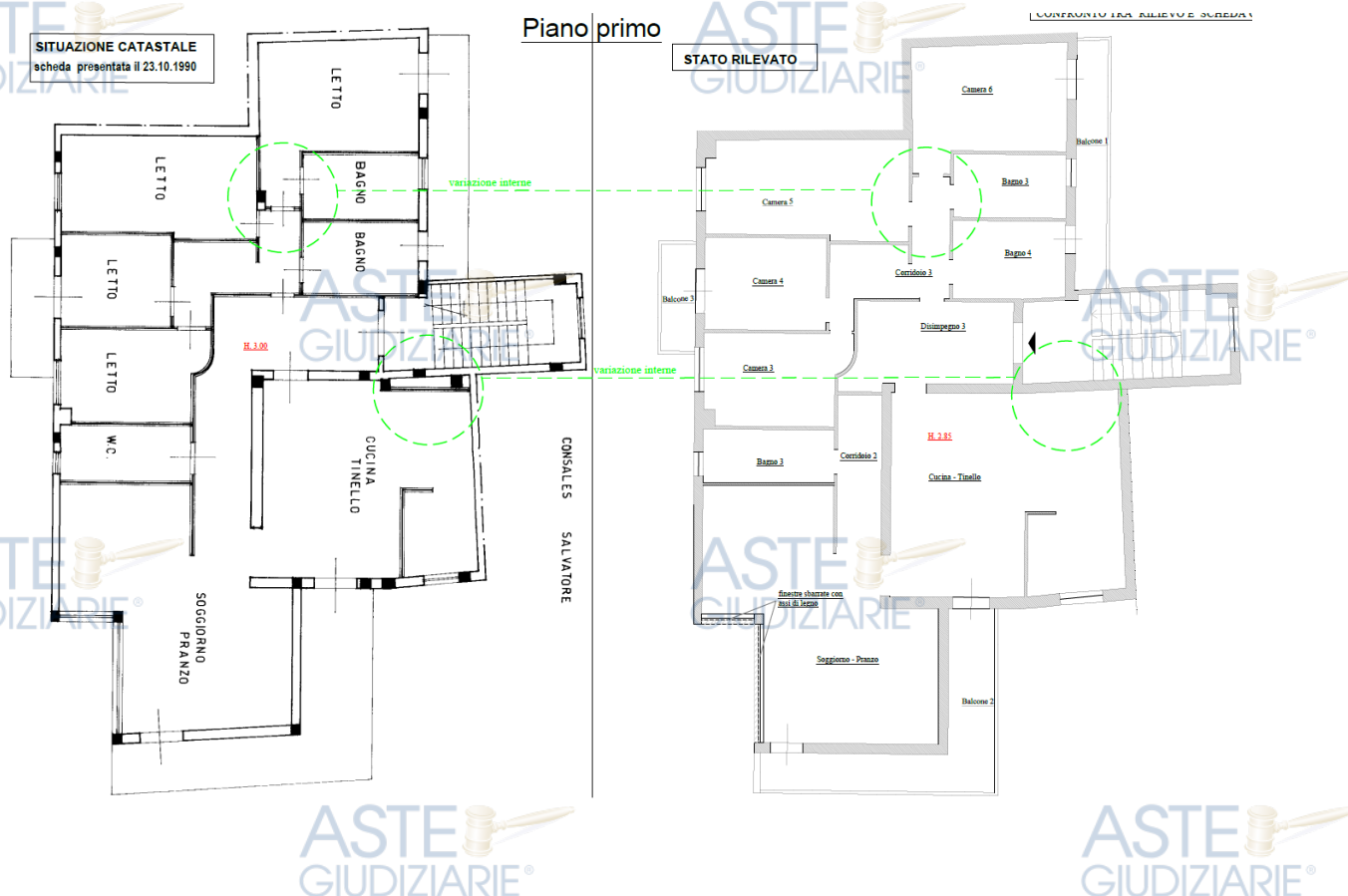
A seguito delle richieste di accertamento a documenti amministrativi effettuati presso il Comune di Mondragone con prot. n. 19201/2025, prot. n. 22068.2025 e prot. 26550.2025, l'Ufficio Urbanistica-Edilizia del Comune di Mondragone comunicava al sottoscritto che la pratica edilizia n. 223 del 1980 approvata con verbale n. 25 del 20/11/1980 e la concessione edilizia n. 176 del 20/12/1980 intestata a OMISSIS ad oggetto "ristrutturazione e ampliamento fabbricato via Sementini" non risultavano presenti agli atti dell'archivio dell'ente. Si allega, quindi, l'attestazione rilasciata dall' Ufficio Area VII – Urbanistica-Edilizia del Comune di Mondragone che ne certifica il mancato ritrovamento (Allegato n°7a). Per la verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico del fabbricato in esame, il sottoscritto Esperto Stimatore non avendo a disposizione nessun tipo di documentazione assentita dal Comune ha operato un confronto tra la planimetria catastale del piano terra abitativo e del piano primo presentate in Catasto il 23.10.1990 ed i grafici di rilievo restituiti.

Per il piano terra sono presenti lievi variazioni interne. Inoltre, le altezze degli ambienti rilevati in loco sono diverse da quelle riportate nella scheda catastale in esame (Allegato n°7b). Si ricorda, come meglio spiegato in risposta al QUESITO n. 3, che l'area esterna pertinenziale non è riportata sulla scheda planimetrica dell'unità in quanto necessita di rogito notarile per l'attribuzione della proprietà.

Per il piano primo sono presenti lievi variazioni interne. Inoltre, le altezze degli ambienti rilevati in loco sono diverse da quelle riportate nella scheda catastale in esame (Allegato n°7c).

Si riportano le planimetrie del confronto effettuato:





Purtroppo, però dato il mancato rinvenimento dei grafici autorizzativi rilasciati dal Comune, lo scrivente non ha i mezzi per verificare l'esatta regolarità urbanistica-edilizia del fabbricato, in quanto la planimetria catastale in atti non ha valore probatorio ai fini della conformità urbanistica.

Per poter verificare l'esatta regolarità urbanistica-edilizia è necessario e fondamentale rinvenire tutta la documentazione autorizzata e rilasciata dal Comune che, allo stato non è presente nell'archivio comunale (Allegato n°7a).

Inoltre, il sottoscritto riferisce che, poiché l'immobile in esame ricade in un'area di interesse archeologico (Allegato n°7d), per l'approvazione di qualsiasi tipo di pratica edilizia da presentarsi, è necessario il rilascio del Parere Preventivo della Soprintendenza delle Province di Napoli e Caserta.

Per completezza di mandato si riferisce che agli atti del Settore Urbanistica del Comune di Mondragone:

- il certificato di agibilità non è stato rinvenuto;
- l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto risulta Zona Omogenea "B1" - Aree parzialmente o totalmente edificate. L'area è di interesse archeologico (Allegato n°7d).

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

L'immobile è occupato dalla famiglia dei debitori.

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**.

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

- verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Per quanto riguarda i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene si evidenzia che:

- a) non sono presenti trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) non è presente nessun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- c) non è presente il **regolamento condominiale** in quanto non è costituito nessun condominio;
- d) non sono presenti **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato risultanti dai Registri Immobiliari.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

- 1) Domande giudiziali: **nessuna**;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **nessuno**;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: **nessuno**;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: **nessuno**;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: **nessuno**.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In virtù delle indagini esperite presso gli Uffici dell'Agenzia dell'Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare - di Caserta, si è accertato che sugli immobili in esame pignorato risultano le formali di seguito elencate.

Per immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di **Mondragone (CE) Foglio 58**
p.lla 316 sub 3 (Allegato n°8a):

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- 1) Iscrizione nn. 19685/897 del 15.04.2014 **IPOTECA** giudiziale in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo del 07.09.1994 del Tribunale di Cassino, rep. 3557, iscritta in data 04.11.1994, R.P. n. 2705,
in favore di Banca Popolare del Cassinate società cooperativa a r.l.,
contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS e **OMISSIS**, nata a OMISSIS
gravante sui seguenti beni distinti al C.U. al foglio 59, p.la 214 sub. 5, p.la 229 sub. 6, p.la 316 sub. 3, p.la 259, sub 7 e 8; foglio 59, p.la 316, sub 2; foglio 59, p.la 33, sub 3.
Formalità annotata di restrizione - A margine risulta: annotazione ad iscrizione nn.1454 del 27.04.2015 derivante da restrizione dei beni
- 2) Iscrizione nn. 19686/898 del 15.04.2014 **IPOTECA** giudiziale in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo del 07.09.1994 del Tribunale di Cassino, rep. 3558, iscritta in data 04.11.1994, R.P. n. 2705,
in favore di Banca Popolare del Cassinate società cooperativa a r.l.,
contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS e **OMISSIS**, nata a OMISSIS
gravante sui seguenti beni distinti al C.U. al foglio 59, p.la 214 sub. 5, p.la 229 sub. 6 e 7, p.la 316 sub. 3, p.la 259, sub 7 e 8; foglio 59, p.la 316, sub 2; foglio 59, p.la 33, sub 3.
Formalità annotata di restrizione - A margine risulta: annotazione ad iscrizione nn.1454 del 27.04.2015 derivante da restrizione dei beni

PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

TRASCRIZIONE CONTRO nn.44238/34982 del 27/11/2023
derivante da Atto Giudiziario emesso da Tribunale di S. Maria C. Vetere (CE)
Repertorio 7064 del 02/11/2023
in favore di Astore SPV s.r.l.
contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS e **OMISSIS**, nata a OMISSIS

gravante sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 *sui beni* distinti al C.U. al foglio 59, p.lla 229 sub. 6 e p. lla 259 sub. 8 **graffate**; p.lla 345, sub. 6; p.lla 229 sub. 7 e p.lla 259 sub.7 **graffate**; p.lla 345, sub.7; A/5 in Mondragone vani 2 piano T-1 in catasto Foglio 59 p.lla 316 sub.1, p.lla 229 sub.7, p.lla 259 sub. 7, p.lla 29 sub. 6, p.lla 259 sub. 8, p.lla 214 sub. 5 e p.lla 316 sub. 3.

Per immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di **Mondragone (CE) Foglio 58**
p.lla 214 sub 5 (Allegato n°8b):

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- 1) Iscrizione nn. 25266/1990 del 17.07.2013 **IPOTECA** in rinnovazione a garanzia di debito del 23.07.1993 per Notaio Ruggiero Giuseppe, rep. 15532/3005, trascritta in data 06.08.1993 al reg.part. n. n. 1809
in favore di OMISSIS, nato a OMISSIS, e OMISSIS, nata a OMISSIS,
contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS e **OMISSIS**, nata a OMISSIS
gravante *sui beni distinti* al C.U. al foglio 59, p.lla 214 sub. 5 e p.lla 229 sub. 6 e 7
- 2) Iscrizione nn. 19685/897 del 15.04.2014 **IPOTECA** giudiziale in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo del 07.09.1994 del Tribunale di Cassino, rep. 3557, iscritta in data 04.11.1994, R.P. n. 2705,
in favore di Banca Popolare del Cassinate società cooperativa a r.l.,
contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS e **OMISSIS**, nata a OMISSIS
gravante *sui seguenti beni* distinti al C.U. al foglio 59, p.lla 214 sub. 5, p.lla 229 sub. 6, p.lla 316 sub. 3, p.la 259, sub 7 e 8; foglio 59, p.lla 316, sub 2; foglio 59, p.lla 33, sub 3.
Formalità annotata di restrizione - A margine risulta: annotazione ad iscrizione nn.1454 del 27.04.2015 derivante da restrizione dei beni
- 3) Iscrizione nn. 19686/898 del 15.04.2014 **IPOTECA** giudiziale in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo del 07.09.1994 del Tribunale di Cassino, rep. 3558, iscritta in data 04.11.1994, R.P. n. 2705,
in favore di Banca Popolare del Cassinate società cooperativa a r.l.,
contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS e **OMISSIS**, nata a OMISSIS
gravante *sui seguenti beni* distinti al C.U. al foglio 59, p.lla 214 sub. 5, p.lla 229 sub. 6 e 7, p.lla 316 sub. 3, p.la 259, sub 7 e 8; foglio 59, p.lla 316, sub 2; foglio 59, p.lla 33, sub 3.
Formalità annotata di restrizione - A margine risulta: annotazione ad iscrizione nn.1454 del 27.04.2015 derivante da restrizione dei beni

PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

TRASCRIZIONE CONTRO nn.44238/34982 del 27/11/2023
derivante da Atto Giudiziario emesso da Tribunale di S. Maria C. Vetere (CE)
Repertorio 7064 del 02/11/2023
in favore di Astore SPV s.r.l.
contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS e **OMISSIS**, nata a OMISSIS

gravante sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 *sui beni* distinti al C.U. al foglio 59, p.lla 229 sub. 6 e p. lla 259 sub. 8 **graffate**; p.lla 345, sub. 6; p.lla 229 sub. 7 e p.lla 259 sub.7 **graffate**; p.lla 345, sub.7; A/5 in Mondragone vani 2 piano T-1 in catasto Foglio 59 p.lla 316 sub.1, p.lla 229 sub.7, p.lla 259 sub. 7, p.lla 29 sub. 6, p.lla 259 sub. 8, p.lla 214 sub. 5 e p.lla 316 sub. 3.

Per immobile identificato al **N.C.E.U.** del Comune di **Mondragone (CE) Foglio 58**
p.lla 229 sub 6 (Allegato n°8c):

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- 1) Iscrizione nn.25493/3741 del 08.07.2011 **IPOTECA** in rinnovazione derivante da **Ipoteca Volontaria per** concessione a garanzia di mutuo per Notaio Labate Roberto del 04.07.1991, rep. 86080, trascritta in data 10.07.1991 al reg.part. n. 1618 *in favore* di Sofigeco Crediti s.p.a.
contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS e **OMISSIS**, nata a OMISSIS
gravante *sui seguenti beni* distinti al C.U. al foglio 59 p.lla 214 sub 1 **graffata** p.lla 259, sub. 2;
foglio 59 p.lla 259, sub 6, **graffata** p.lla 345 sub 5; foglio 59, p.lla 229, sub 6; p.lla 229, sub 7; p.lla 259, sub 7; p.lla 316 sub 1; p.lla 345, sub. 6 e 7
- 2) Iscrizione nn. 25266/1990 del 17.07.2013 **IPOTECA** in rinnovazione a garanzia di debito del 23.07.1993 per Notaio Ruggiero Giuseppe, rep. 15532/3005, trascritta in data 06.08.1993 al reg.part. n. n. 1809
in favore di OMISSIS, nato a OMISSIS, e OMISSIS, nata a OMISSIS
contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS e **OMISSIS**, nata a OMISSIS
gravante *sui beni* distinti al C.U. al foglio 59, p.lla 214 sub. 5 e p.lla 229 sub. 6 e 7
- 3) Iscrizione nn.25493/3741 del 08.07.2011 **IPOTECA** in rinnovazione derivante da **Ipoteca Volontaria per** concessione a garanzia di mutuo per Notaio Labate Roberto del 04.07.1991, rep. 86080, trascritta in data 10.07.1991 al reg.part. n. 1618 *in favore* di Sofigeco Crediti s.p.a.
contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS e **OMISSIS**, nata a OMISSIS
gravante *sui seguenti beni* distinti al C.U. al foglio 59 p.lla 214 sub 1 **graffata** p.lla 259, sub. 2;
foglio 59 p.lla 259, sub 6, **graffata** p.lla 345 sub 5; foglio 59, p.lla 229, sub 6; p.lla 229, sub 7; p.lla 259, sub 7; p.lla 316 sub 1; p.lla 345, sub. 6 e 7
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1618 del 1991
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1500 del 28/05/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4) Iscrizione nn. 25266/1990 del 17.07.2013 **IPOTECA** in rinnovazione a garanzia di debito del 23.07.1993 per Notaio Ruggiero Giuseppe, rep. 15532/3005, trascritta in data 06.08.1993 al reg.part. n. n. 1809
in favore di OMISSIS, nato a OMISSIS, e OMISSIS, nata a OMISSIS
contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS e **OMISSIS**, nata a OMISSIS
gravante *sui beni* distinti al C.U. al foglio 59, p.lla 214 sub. 5 e p.lla 229 sub. 6 e 7
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1809 del 1993

- 5) Iscrizione nn. 19685/897 del 15.04.2014 **IPOTECA** giudiziale in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo del 07.09.1994 del Tribunale di Cassino, rep. 3557, iscritta in data 04.11.1994, R.P. n. 2705,
in favore di Banca Popolare del Cassinate società cooperativa a r.l.,
contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS e **OMISSIS**, nata a OMISSIS
gravante sui seguenti beni distinti al C.U. al foglio 59, p.la 214 sub. 5, p.la 229 sub. 6, p.la 316 sub. 3, p.la 259, sub 7 e 8; foglio 59, p.la 316, sub 2; foglio 59, p.la 33, sub 3.
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2705 del 1994
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1453 del 27/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 6) Iscrizione nn. 19686/898 del 15.04.2014 **IPOTECA** giudiziale in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo del 07.09.1994 del Tribunale di Cassino, rep. 3558, iscritta in data 04.11.1994, R.P. n. 2705,
in favore di Banca Popolare del Cassinate società cooperativa a r.l.,
contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS e **OMISSIS**, nata a OMISSIS
gravante sui seguenti beni distinti al C.U. al foglio 59, p.la 214 sub. 5, p.la 229 sub. 6 e 7, p.la 316 sub. 3, p.la 259, sub 7 e 8; foglio 59, p.la 316, sub 2; foglio 59, p.la 33, sub 3.
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2706 del 1994
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1454 del 27/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 7) Iscrizione nn. 5628/575 del 16.02.2018 **IPOTECA** della riscossione derivante da Ruolo del 14.02.2018 rep.2903/4718 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione
in favore di Agenzia delle Entrate Riscossione in Roma
contro **OMISSIS**, nata a OMISSIS
gravante sui beni distinti al C.U. al foglio 59, p.la 229 sub. 6, graffata p.la 259, sub 8 e p.la 229, sub 7, graffata p.la 259, sub 7

PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

TRASCRIZIONE CONTRO nn.44238/34982 del 27/11/2023
derivante da Atto Giudiziario emesso da Tribunale di S. Maria C. Vetere (CE)
Repertorio 7064 del 02/11/2023
in favore di Astore SPV s.r.l.
contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS e **OMISSIS**, nata a OMISSIS
gravante sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 *sui beni* distinti al C.U. al foglio 59, p.la 229 sub. 6 e p. la 259 sub. 8 graffate; p.la 345, sub. 6; p.la 229 sub. 7 e p.la 259 sub.7 graffate; p.la 345, sub.7; A/5 in Mondragone vani 2 piano T-1 in catasto Foglio 59 p.la 316 sub.1, p.la 229 sub.7, p.la 259 sub. 7, p.la 29 sub. 6, p.la 259 sub. 8, p.la 214 sub. 5 e p.la 316 sub. 3.

Per immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di **Mondragone (CE) Foglio 58**
p.lla 259 sub 8 (Allegato n°8d):

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- 1) Iscrizione nn. 19685/897 del 15.04.2014 **IPOTECA** giudiziale in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo del 07.09.1994 del Tribunale di Cassino, rep. 3557, iscritta in data 04.11.1994, R.P. n. 2705,
in favore di Banca Popolare del Cassinate società cooperativa a r.l.,
contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS e **OMISSIS**, nata a OMISSIS
gravante *sui seguenti beni* distinti al C.U. al foglio 59, p.la 214 sub. 5, p.la 229 sub. 6, p.la 316 sub. 3, p.la 259, sub 7 e 8; foglio 59, p.la 316, sub 2; foglio 59, p.la 33, sub 3.
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2705 del 1994
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1453 del 27/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2) Iscrizione nn. 19686/898 del 15.04.2014 **IPOTECA** giudiziale in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo del 07.09.1994 del Tribunale di Cassino, rep. 3558, iscritta in data 04.11.1994, R.P. n. 2705,
in favore di Banca Popolare del Cassinate società cooperativa a r.l.,
contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS e **OMISSIS**, nata a OMISSIS
gravante *sui seguenti beni* distinti al C.U. al foglio 59, p.la 214 sub. 5, p.la 229 sub. 6 e 7, p.la 316 sub. 3, p.la 259, sub 7 e 8; foglio 59, p.la 316, sub 2; foglio 59, p.la 33, sub 3.
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2706 del 1994
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1454 del 27/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3) Iscrizione nn. 5628/575 del 16.02.2018 **IPOTECA** della riscossione derivante da Ruolo del 14.02.2018 rep.2903/4718 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione
in favore di Agenzia delle Entrate Riscossione in Roma
contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS
gravante *sui beni* distinti al C.U. al foglio 59, p.la 229 sub. 6, graffata p.la 259, sub 8 e p.la 229, sub 7, graffata p.la 259, sub 7

PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

TRASCRIZIONE CONTRO nn.44238/34982 del 27/11/2023
derivante da Atto Giudiziario emesso da Tribunale di S. Maria C. Vetere (CE)
Repertorio 7064 del 02/11/2023
in favore di Astore SPV s.r.l.
contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS e **OMISSIS**, nata a OMISSIS
gravante sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 *sui beni* distinti al C.U. al foglio 59, p.la 229 sub. 6 e p. lla 259 sub. 8 graffate; p.la 345, sub. 6; p.la 229 sub. 7 e p.la 259 sub.7 graffate; p.la 345, sub.7; A/5 in Mondragone vani 2 piano T-1 in catasto Foglio 59 p.la 316 sub.1, p.la 229 sub.7, p.la 259 sub. 7, p.la 29 sub. 6, p.la 259 sub. 8, p.la 214 sub. 5 e p.la 316 sub. 3.

Per immobile identificato al **N.C.E.U.** del Comune di **Mondragone (CE) Foglio 58**
p.lla 229 sub 7 (Allegato n°8e):

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- 1) Iscrizione nn.25493/3741 del 08.07.2011 **IPOTECA** in rinnovazione derivante da **Ipoteca Volontaria per** concessione a garanzia di mutuo per Notaio Labate Roberto del 04.07.1991, rep. 86080, trascritta in data 10.07.1991 al reg.part. n. 1618 *in favore* di Sofigeco Crediti s.p.a.
contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS e **OMISSIS**, nata a OMISSIS
sui seguenti beni distinti al C.U. al foglio 59 p.lla 214 sub 1 graffata p.lla 259, sub. 2; foglio 59 p.lla 259, sub 6, graffata p.lla 345 sub 5; foglio 59, p.lla 229, sub 6; p.lla 229, sub 7; p.lla 259, sub 7; p.lla 316 sub 1; p.lla 345, sub. 6 e 7
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1618 del 1991
Documenti successivi correlati:
ISCRIZIONE del 10/07/1991 - Registro Particolare 1618 Registro Generale 17513
1 - Annotazione n. 1500 del 28/05/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2) Iscrizione nn. 25266/1990 del 17.07.2013 **IPOTECA** in rinnovazione a garanzia di debito del 23.07.1993 per Notaio Ruggiero Giuseppe, rep. 15532/3005, trascritta in data 06.08.1993 al reg.part. n. n. 1809
in favore di OMISSIS, nato a OMISSIS, e OMISSIS, nata a OMISSIS
contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS e **OMISSIS**, nata a OMISSIS
sui beni distinti al C.U. al foglio 59, p.lla 214 sub. 5 e p.lla 229 sub. 6 e 7
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1809 del 1993
- 3) Iscrizione nn. 19685/897 del 15.04.2014 **IPOTECA** giudiziale in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo del 07.09.1994 del Tribunale di Cassino, rep. 3557, iscritta in data 04.11.1994, R.P. n. 2705,
in favore di Banca Popolare del Cassinate società cooperativa a r.l.,
contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS e **OMISSIS**, nata a OMISSIS
sui seguenti beni distinti al C.U. al foglio 59, p.lla 214 sub. 5, p.lla 229 sub. 6, p.lla 316 sub. 3, p.la 259, sub 7 e 8; foglio 59, p.lla 316, sub 2; foglio 59, p.lla 33, sub 3.
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2705 del 1994
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1453 del 27/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 4) Iscrizione nn. 19686/898 del 15.04.2014 **IPOTECA** giudiziale in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo del 07.09.1994 del Tribunale di Cassino, rep. 3558, iscritta in data 04.11.1994, R.P. n. 2705,
in favore di Banca Popolare del Cassinate società cooperativa a r.l.,
contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS e **OMISSIS**, nata a OMISSIS
sui seguenti beni distinti al C.U. al foglio 59, p.lla 214 sub. 5, p.lla 229 sub. 6 e 7, p.lla 316 sub. 3, p.la 259, sub 7 e 8; foglio 59, p.lla 316, sub 2; foglio 59, p.lla 33, sub 3.
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2706 del 1994
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1454 del 27/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5) Iscrizione nn. 5628/575 del 16.02.2018 **IPOTECA** della riscossione derivante da Ruolo del 14.02.2018 rep.2903/4718 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione *in favore* di Agenzia delle Entrate Riscossione in Roma
contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS
sui beni distinti al C.U. al foglio 59, p.lla 229 sub. 6, graffata p.lla 259, sub 8 e p.lla 229, sub 7, graffata p.lla 259, sub 7

PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

TRASCRIZIONE CONTRO nn.44238/34982 del 27/11/2023

derivante da Atto Giudiziario emesso da Tribunale di S. Maria C. Vetere (CE)

Repertorio 7064 del 02/11/2023

in favore di Astore SPV s.r.l.

contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS e **OMISSIS**, nata a OMISSIS

gravante sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 *sui beni* distinti al C.U. al foglio 59, p.la 229 sub. 6 e p. la 259 sub. 8 graffate; p.la 345, sub. 6; p.la 229 sub. 7 e p.la 259 sub.7 graffate; p.la 345, sub.7; A/5 in Mondragone vani 2 piano T-1 in catasto Foglio 59 p.la 316 sub.1, p.la 229 sub.7, p.la 259 sub. 7, p.la 29 sub. 6, p.la 259 sub. 8, p.la 214 sub. 5 e p.la 316 sub. 3.

Per immobile identificato al **N.C.E.U.** del Comune di **Mondragone (CE) Foglio 58**
p.la 259 sub 7 (Allegato n°8f):

ISCRIZIONI IPOTECARIE:

- 1) Iscrizione nn.25493/3741 del 08.07.2011 **IPOTECA** in rinnovazione derivante da **Ipoteca Volontaria per** concessione a garanzia di mutuo per Notaio Labate Roberto del 04.07.1991, rep. 86080, trascritta in data 10.07.1991 al reg.part. n. 1618 in favore di Sofigeco Crediti s.p.a.
contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS e **OMISSIS**, nata a OMISSIS
gravante sui seguenti beni distinti al C.U. al foglio 59 p.la 214 sub 1 graffata p.la 259, sub. 2;
foglio 59 p.la 259, sub 6, graffata p.la 345 sub 5; foglio 59, p.la 229, sub 6; p.la 229, sub 7; p.la 259, sub 7; p.la 316 sub 1; p.la 345, sub. 6 e 7
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1618 del 1991
Documenti successivi correlati:
ISCRIZIONE del 10/07/1991 - Registro Particolare 1618 Registro Generale 17513
1 - Annotazione n. 1500 del 28/05/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 2) Iscrizione nn. 19685/897 del 15.04.2014 **IPOTECA** giudiziale in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo del 07.09.1994 del Tribunale di Cassino, rep. 3557, iscritta in data 04.11.1994, R.P. n. 2705,
in favore di Banca Popolare del Cassinate società cooperativa a r.l.,
contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS e **OMISSIS**, nata a OMISSIS
sui seguenti beni distinti al C.U. al foglio 59, p.la 214 sub. 5, p.la 229 sub. 6, p.la 316 sub. 3, p.la 259, sub 7 e 8; foglio 59, p.la 316, sub 2; foglio 59, p.la 33, sub 3.
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2705 del 1994
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1453 del 27/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 3) Iscrizione nn. 19686/898 del 15.04.2014 **IPOTECA** giudiziale in rinnovazione derivante da decreto ingiuntivo del 07.09.1994 del Tribunale di Cassino, rep. 3558, iscritta in data 04.11.1994, R.P. n. 2705,
in favore di Banca Popolare del Cassinate società cooperativa a r.l.,
contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS e **OMISSIS**, nata a OMISSIS

sui seguenti beni distinti al C.U. al foglio 59, p.la 214 sub. 5, p.la 229 sub. 6 e 7, p.la 316 sub. 3, p.la 259, sub 7 e 8; foglio 59, p.la 316, sub 2; foglio 59, p.la 33, sub 3.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2706 del 1994

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 1454 del 27/04/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 4) Iscrizione nn. 5628/575 del 16.02.2018 **IPOTECA** della riscossione derivante da Ruolo del 14.02.2018 rep.2903/4718 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione *in favore* di Agenzia delle Entrate Riscossione in Roma *contro* **OMISSIS**, nato a OMISSIS *sui beni* distinti al C.U. al foglio 59, p.la 229 sub. 6, graffata p.la 259, sub 8 e p.la 229, sub 7, graffata p.la 259, sub 7

PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

TRASCRIZIONE CONTRO nn.44238/34982 del 27/11/2023

derivante da Atto Giudiziario emesso da Tribunale di S. Maria C. Vetere (CE)

Repertorio 7064 del 02/11/2023

in favore di Astore SPV s.r.l.

contro **OMISSIS**, nato a OMISSIS e **OMISSIS**, nata a OMISSIS

gravante sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 *sui beni* distinti al C.U. al foglio 59, p.la 229 sub. 6 e p. lla 259 sub. 8 graffate; p.la 345, sub. 6; p.la 229 sub. 7 e p.la 259 sub.7 graffate; p.la 345, sub.7; A/5 in Mondragone vani 2 piano T-1 in catasto Foglio 59 p.la 316 sub.1, p.la 229 sub.7, p.la 259 sub. 7, p.la 29 sub. 6, p.la 259 sub. 8, p.la 214 sub. 5 e p.la 316 sub. 3.

Si allegano, inoltre, ispezioni ipotecarie effettuate a nome degli esecutati (Allegato n°9).

- 1) Dato il mancato rinvenimento dei grafici edilizi autorizzativi del fabbricato, lo scrivente non ha i mezzi per verificare la regolarità urbanistica del cespite esecutato (Allegato n°7a).
- 2) Le difformità catastali sono state regolarizzate.

Si ricorda che per quanto concerne l'unità immobiliare abitativa al piano terra, avente nella consistenza cartografica anche un piccolo giardino, e del lastrico solare in copertura non è stato possibile riportarli sulla scheda planimetrica catastale dell'unità in quanto necessitano di rogito notarile per l'attribuzione della proprietà.

Per tale motivo è stata effettuata una decurtazione pari al 10% sul valore di mercato determinato del compendio, come meglio specificato nel paragrafo di riferimento (QUESITO n. 12). L'importo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dagli accertamenti operati presso il Settore Urbanistica del Comune di Mondragone il sottoscritto ha accertato che l'area in oggetto non è soggetta a vincoli di natura demaniale.

QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Da accertamenti effettuati risulta che gli immobili sono liberi da censo, livello o uso civico. Si allega attestazione rilasciata dall'Ufficio Usi Civici della Regione Campania in Napoli (Allegato n°10).

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

1. L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente**:
2. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
3. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
4. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
5. eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Il fabbricato non è soggetto a gestione condominiale.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati** (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

Nel caso di dati acquisiti presso operatori professionali (agenzie immobiliari; studi professionali; mediatori; ecc.), l'esperto deve:

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

L'esperto potrà inoltre acquisire informazioni ai fini della stima anche presso soggetti che abbiano svolto attività di custode giudiziario e/o professionista delegato alle vendite forzate. In tal caso, l'esperto procederà a reperire i documenti di riferimento (segnatamente, i decreti di trasferimento rilevanti ai fini della stima), che saranno allegati alla relazione di stima.

IN NESSUN CASO L'ESPERTO PUO' LIMITARSI A FARE RICORSO A MERE FORMULE DI STILE QUALI "IN BASE ALLE PERSONALE ESPERIENZA, ALLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA, ECC."

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

L'esperto NON DEVE MAI detrarre dal valore di mercato il costo delle cancellazioni delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico della procedura (segnatamente: iscrizioni ipotecarie; trascrizioni di pignoramenti; trascrizioni di sequestri conservativi).

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:

nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso **ordine di demolizione del bene**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;

nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso **ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, si osserva all'attenzione dell'esperto come tali differenze possano concretizzarsi:

- 6) nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- 7) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- 8) nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
- 9) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- 10) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

CRITERI DI STIMA

Per la valutazione dei beni in esame si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo diretto basato sulla determinazione del valore venale più attendibile attraverso una stima sintetica comparativa, tenendo conto delle condizioni estrinseche ed intrinseche dei beni oggetto di stima.

INDAGINE ESEGUITA

Il sottoscritto, per poter determinare il valore di mercato dell'immobile esecutato ha effettuato un'accurata ricerca di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona e in zone prossime a quella di riferimento.

Per l'indagine di mercato si sono consultate riviste specializzate nel settore, si sono consultati i dati forniti dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate (O.M.I.), si sono interpellate agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento.

La determinazione del più probabile valore di stima viene fatta con l'utilizzo del seguente procedimento:

Valore mercato = **Valore Unitario** (€/mq) x **S. c.** (superficie commerciale in mq).

La superficie commerciale, determinata al precedente QUESITO n. 2, è pari a **536,93 mq.**

INDAGINE DI MERCATO E FONTI DI INFORMAZIONE

- Mq2 Immobiliare SRL: Via Domiziana - Mondragone (CE)
- Agenzia Immobiliare Miramare di Morrone Enrico: Via Domiziana - Mondragone
- Agenzia Immobiliare Frimm: Via Venezia - Mondragone (CE)
- O.M.I. (2° semestre Anno 2024)

A. L'indagine di mercato effettuata presso l'O.M.I. ha indicato un prezzo unitario variabile che oscilla tra un minimo di 650,00 €/mq e massimo di 890,00 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

☐ Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: CASERTA

Comune: MONDRAGONE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	890	L	3	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	410	580	L	2,9	4	L

B. L'indagine di mercato condotta presso agenzie immobiliari ha indicato un valore unitario €/mq che oscilla tra un minimo di 750,00 €/mq ed un massimo di 1.050,00€/mq.

Facendo una media tra i tutti i risultati di cui sopra, si ottiene un valore intermedio pari a 835,00 €/mq.

Si sono considerate, inoltre, le condizioni estrinseche della zona di riferimento e le condizioni intrinseche relative al cespite esecutato, ossia tutte le numerose caratteristiche che possono influenzare il valore di mercato di un immobile e che servono a specificare lo stesso in un medesimo ambito, in particolare:

- a) **Caratteristiche di localizzazione:** Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità di verde pubblico, salubrità dell'area, ecc.;
- b) **Caratteristiche di posizione:** esposizione prevalente dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale;
- c) **Caratteristiche tipologiche:** età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture, dimensione e forma delle aperture nei vani, distribuzione e destinazione dei vani, funzionalità, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, ecc.;
- d) **Caratteristiche di tipo produttivo:** situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di servitù (attiva o passive), diritti oneri e pesi di qualsivoglia natura, stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali quali successioni, fallimenti, liti.

Definite tali caratteristiche, descritte nei paragrafi precedenti, si quantifica la loro influenza sulla formazione del prezzo di mercato, attraverso i coefficienti correttivi, ovvero costanti da applicare al valore di mercato medio di riferimento per renderlo quanto più rispondente all'immobile oggetto di stima.

Per quanto attiene alle condizioni estrinseche relative alla zona si è considerato che:

- è collegata ed è servita, con possibilità di parcheggio.

Per quanto attiene alle condizioni intrinseche si è considerato che:

- è un fabbricato indipendente (categoria A/2) a due piani con scala interna;
- è esposto su più lati;
- è dotato di autorimessa.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE CORRETTIVO

Si sono applicati, quindi, i seguenti coefficienti correttivi:

FATTORI POSIZIONALI	
ubicazione: nella media della zona	1,00
servizi: vicini	1,00
trasporti :vicini	1,00
strada con traffico normale	1,00
dotazione garage	1,05
CARATTERISTICHE INTRINSECHE	
stabile nella media della zona	1,00
fabbricato su due livelli: piano terra e piano primo senza ascensore	0,85
fabbricato ristrutturato 1985/11/1990 circa - circa 35 anni	0,775
livello di manutenzione: normale	1,00
livello di finiture: normale	1,00
pezzatura grande con più bagni	0,95
esposizione più lati	1,05
affaccio interno	0,90
con 3 balconi	1,05
sistema di riscaldamento autonomo	1,05
Coefficiente Correttivo	0,685

In sintesi il valore del coefficiente correttivo è pari a 0,685.

Il valore di stima del cespite pignorato ammonta a € 307.110,54, come di seguito esplicitato:

Sup. comm mq	Valore €/mq	Coefficiente correttivo	Valore unitario €/mq
536,93	€ 835,00	0,685	€307.110,54

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

- Considerato che, ai fini della valutazione dei cespiti, incidono negativamente:
- il mancato reperimento dei grafici edilizi autorizzativi;
 - l'assenza del certificato di conformità degli impianti installati e dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE);
 - nonché le difformità catastali, come già evidenziato in risposta al Quesito n. 3; si procede pertanto all'applicazione di una decurtazione pari al 10% sul valore precedentemente determinato.

Per cui: $(€ 307.110,54 - (€ 307.110,54 \times 10\%)) = € 307.110,54 - € 30.711,05 = € 276.399,49$

Il Valore determinato è pari a € 276.399,49.

- Al fine di incrementare l'appetibilità del compendio oggetto di esproprio immobiliare, si ritiene opportuno applicare una riduzione del valore stimato pari al 15%, per cui:
- $(€ 276.399,79 - (€ 276.399,79 \times 15\%)) = € 276.399,79 - € 41.459,97 = € 234.939,82.$

Il prezzo d'asta del bene è di 235.000,00€ (arrotondato).

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Nella presente procedura non si verifica il caso di quota indivisa, in quanto il Procedimento di Espropriazione Immobiliare è trascritto contro entrambi i coniugi debitori.

Il procedimento grava sull'intera quota del compendio, per cui il valore di stima dei beni oggetto di esecuzione risulta per intero.

Il bene esecutato si considera un **LOTTO UNICO per la vendita**.

QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale.

L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.

In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Dagli accertamenti risulta che l'esecutato OMISSIS dal 31/10/2002 ha avuto residenza a via Sementini n°47, si allega certificato di residenza storica (Allegato n°11). In data 20/01/2025 l'esecutato è deceduto (Allegato n°12).

Dagli accertamenti risulta che l'esecutata OMISSIS dal 31.10.2002 risiede in via Sementini n°47 (Allegato n°13).

Dall'Ufficio dello Stato Civile di Caserta è stato rilasciato l'Estratto per Riassunto Desunto dal Registro degli Atti di Matrimonio che si allega da cui risulta che i debitori hanno contratto matrimonio il 02.08.1969 e, in assenza di specifica annotazione optavano per il regime di comunione dei beni (Allegato n°14).

Allegati alla Consulenza Tecnica d'Ufficio:

- **Verbali di sopralluogo**
- **Rilievo fotografico;**

- **Allegato n°1a**- Visura storica per immobile N.C.E.U. Mondragone (CE) Foglio 59 p.la 316 sub 3 graffata p.la 214 sub 5;
- **Allegato n°1b**- Visura storica per immobile N.C.E.U. Mondragone (CE) Foglio 59 p.la 229 sub 6 graffata p.la 259 sub 8;
- **Allegato n°1c**- Visura storica per immobile N.C.E.U. Mondragone (CE) Foglio 59 p.la 229 sub 7 graffata p.la 259 sub 7;
- **Allegato n°2a**- Rilievo Planimetrico - piano terra;
- **Allegato n°2b**- Rilievo Planimetrico - piano primo;
- **Allegato n°2c**- Rilievo Planimetrico - piano copertura- lastrico solare;
- **Allegato n°3a**- Visura storica per immobile N.C.E.U. Mondragone (CE) Foglio 59 p.la 316 sub 3 graffata p.la 214 sub 5;
- **Allegato n°3b**- Visura storica per immobile N.C.E.U. Mondragone (CE) Foglio 59 p.la 229 sub 6 graffata p.la 259 sub 8;
- **Allegato n°3c**- Visura storica per immobile N.C.E.U. Mondragone (CE) Foglio 59 p.la 229 sub 7 graffata p.la 259 sub 7;
- **Allegato n°4a**- Visura storica per immobile N.C.E.U. Mondragone (CE) Foglio 59 p.la 316 sub 1;
- **Allegato n°4b**- Scheda catastale - Foglio 59 p.la 229 sub. 6 graffata *presentata il 23.10.1990*;
- **Allegato n°4c**- Scheda catastale - Foglio 59 p.la 229 sub 7 graffata *presentata il 23.10.1990*;
- **Allegato n°5a**- Scheda catastale - garage;
- **Allegato n°5b**- Scheda catastale - piano primo;
- **Allegato n°6**- Titoli di proprietà;
- **Allegato n°7a**- Attestato rilasciato da Ufficio Urbanistica - Edilizia - Comune di Mondragone;
- **Allegato n°7b**- Confronto tra Rilievo e scheda catastale *presentata il 23.10.1990*: piano terra;
- **Allegato n°7c**- Confronto tra Rilievo e scheda catastale *presentata il 23.10.1990*: piano primo;
- **Allegato n°7d**- Stralcio Zona Omogenea "B1" del Comune di Mondragone;
- **Allegato n°8a**- Ispezione ipotecaria ordinaria effettuata su immobile Foglio 59 p.la 316 sub 3;
- **Allegato n°8b**- Ispezione ipotecaria ordinaria effettuata su immobile Foglio 59 p.la 214 sub 5;
- **Allegato n°8c**- Ispezione ipotecaria ordinaria effettuata su immobile Foglio 59 p.la 229 sub 6;
- **Allegato n°8d**- Ispezione ipotecaria ordinaria effettuata su immobile Foglio 59 p.la 259 sub 8;
- **Allegato n°8e**- Ispezione ipotecaria ordinaria effettuata su immobile Foglio 59 p.la 229 sub 7;
- **Allegato n°8f**- Ispezione ipotecaria ordinaria effettuata su immobile Foglio 59 p.la 259 sub 7;
- **Allegato n°9**- Ispezione ipotecaria ordinaria per dati anagrafici degli esecutati;
- **Allegato n°10**- Attestato della Regione Campania - Ufficio Usi Civici;
- **Allegato n°11**- Certificato di Residenza Storico dell'esecutato;
- **Allegato n°12**- Certificato di Morte dell'esecutato;
- **Allegato n°13**- Certificato di Residenza dell'esecutato;
- **Allegato n°14**- Estratto per Riassunto Desunto dal Registro degli Atti di Matrimonio;
- **Allegato n°15**- Istanze varie prodotte dall'Esperto.

Il sottoscritto ing. Aldo Natale, pur ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto in maniera esaustiva con tutto quanto argomentato e prodotto, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni si ritenessero necessari.

l'Esperto

dott. ing. Aldo Natale