

# TRIBUNALE di S.MARIA C.V.



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata: N°. Gen. 48/2023

Giudice: dott. ssa Elmelinda Mercurio

Custode Giudiziario: avv. Marco Russo



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
contro  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



## RELAZIONE di STIMA LOTTO N.2



Relativo al bene immobile sito nel comune di Mondragone (CE) alla Via Emilio Salgari n. 19, traversa di Via Cosenza ed identificato al Catasto Fabbricati al foglio 20 p.lla 488 sub 4 cat. A/3.

L'ESPERTO STIMATORE  
Arch. Michela Carozza

Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma al n.22339



## INDICE

OPERAZIONI PERITALI.....	3
RISPOSTA AL QUESITO N. 1 .....	5
RISPOSTA AL QUESITO N. 2 .....	6
RISPOSTA AL QUESITO N. 3 .....	14
RISPOSTA AL QUESITO N. 4 .....	16
RISPOSTA AL QUESITO N. 5 .....	19
RISPOSTA AL QUESITO N. 6 .....	20
RISPOSTA AL QUESITO N. 7 .....	24
RISPOSTA AL QUESITO N. 8 .....	24
RISPOSTA AL QUESITO N. 9 e 10 .....	25
RISPOSTA AL QUESITO N. 11 .....	25
RISPOSTA AL QUESITO N. 12 .....	25
RISPOSTA AL QUESITO N. 13 .....	30
RISPOSTA AL QUESITO N. 14 .....	30
CONCLUSIONI .....	31



Ortofoto con individuazione del fabbricato

## OPERAZIONI PERITALI

Premesso che oggetto dell'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 01/02/2023 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. MARIA C.V. il 20/02/2023 ai nn. 6875/5295 a favore di XXXX XXX XXX (XXX XXX XXX XXX) contro il sig. XXXX XXX XXXXX, a firma degli avv.ti XXXX XXXX e XXXX XXXXXX, sono "proprietà dei seguenti cespiti:  
in Mondragone (CE), Via Cosenza n. 67

1. Abitazione A/3 di 5 vani, NCEU foglio 20 part. 488 sub 4;

2. Abitazione A/4 di 3 vani, NCEU foglio 20, part. 488, sub 6; ....;"

che la scrivente, attraverso lo studio degli atti catastali e a seguito di sopralluogo del 19/01/2024, riscontrava che il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di stima, è sito in Mondragone (CE) alla Via Emilio Salgari n. 19 e non, come erroneamente riportato nelle visure storiche catastali e nell'atto di pignoramento, alla via Cosenza n. 67;

atteso che la scrivente, al fine di ottemperare compiutamente all'incarico affidatogli, verificato lo stato dei luoghi, lo stato di possesso, la regolarità urbanistica e catastale, nonché la titolarità dei beni in capo al debitore, per una adeguata tutela di quest'ultimo, del ceto creditorio e per rendere più veloce la procedura, ha ritenuto opportuno, anche all'esito di adeguate indagini di mercato e delle necessarie certificazioni, stimare i beni oggetto di pignoramento, come lotti di vendita separati, descritti in distinte relazioni di stima;

che il bene sito in Mondragone (CE) in Via Emilio Salgari n. 19 di cui al fgl 20 p.lla 488 **sub 6** verrà descritto nella relazione di stima del **Lotto n. 1** che si tratterà con separata perizia, pertanto:

la seguente relazione si occuperà della:

- **Piena Proprietà per la quota di 1000/1000** del sig. XXXXX XXXXX XXXXX, relativamente al bene immobile sito nel Comune di Mondragone (CE), alla Via Emilio Salgari n. 19, distinto in C.F. al **foglio 20 p.lla 488 sub 4 cat. A/3 interno 4 (come riportato in planimetria catastale) piano 2.**



La presente relazione di stima è dunque il risultato di un insieme di ricerche e di accertamenti di carattere catastale ed urbanistico, presso l’Agenzia dell’Entrate di Santa Maria Capua Vetere e Caserta (ufficio del Catasto e Conservatoria dei RR.II.), gli uffici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania- Usi Civici, nonché il Comune di Mondragone, che la sottoscritta ha effettuato, insieme all’ accesso in loco, nel giorno 19/01/2024, congiuntamente al custode giudiziario avv. Marco Russo, allo scopo di verificare lo stato di diritto, la reale consistenza e lo stato del bene pignorato nonché la definizione dei confini.



## QUESITI dell'INCARICO PERITALE

- 1) *identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- 2) *elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto (cfr. schema allegato al presente verbale);*
- 3) *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*
- 4) *procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
- 5) *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- 6) *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- 7) *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
- 8) *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
- 9) *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*
- 10) *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
- 11) *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
- 12) *procedere alla valutazione dei beni;*
- 13) *procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*
- 14) *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Per la procedura di esecuzione immobiliare n. 48/2023 la scrivente arch. Michela Carozza, ha redatto la seguente relazione di stima rispondendo ai quesiti sopra citati e di seguito riportati in sintesi:

## RISPOSTA AL QUESITO N. 1

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000** del sig. XXXX XXXX XXXXXX del bene sito in Mondragone (CE) alla Via Emilio Salgari n.19 e precisamente:

**Appartamento** al piano secondo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mondragone (CE) al foglio 20 p.lla 488 sub 4 cat. A/3 interno 4 (come riportato in planimetria catastale) piano 2.

## RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Il cespite, fa parte di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel comune di Mondragone (CE) alla Via Emilio Salgari n. 19.

Mondragone è un comune di 28.733 abitanti della provincia di Caserta in Campania.

Il territorio è compreso tra il fiume Garigliano a nord (fiume Liri) e il fiume Volturno a sud, insistendo su territori dai natali antichissimi. A ovest termina la catena preappenninica del Massico, nelle vicinanze del mare. Nel mezzo c'è il Monte Petrino che fa da riparo al centro di Mondragone. A Est la costa marittima si posiziona naturalmente tra il Golfo di Gaeta e quello di Pozzuoli e dal suo lungomare è possibile scrutare le isole di Ischia e Procida da un lato e una parte delle isole ponziane dall'altro. Un altro rilievo presente nel comune è il Monte Crestagallo. Le origini del centro abitato, situato tra la piana del Volturno e quella del Garigliano, risalgono all'epoca Quaternaria e i primi abitanti della zona, dopo il periodo neolitico, furono gli Aurunci. A partire dal II secolo a.C. cominciò a diffondersi la coltura della vite: in poco tempo la produzione vinicola del Falerno. Inoltre Sinuessa divenne un centro turistico molto rinomato, anche per le proprietà altamente curative delle sue Terme. Nel I secolo d.C. la città raggiunse il più alto splendore anche per l'inaugurazione di un altro importantissimo nodo stradale, la via Domiziana.

A metà del 1300 le prime pietre della futura città di Mondragone stavano prendendo forma: l'insediamento sulla Rocca ormai non era più sicuro. Lentamente una prima parte della popolazione iniziò a scendere a valle e a costruirvi i primi insediamenti sui ruderi delle romane Cedia e Papia, situate rispettivamente lungo la via Appia e lungo la Domitiana. Nacque un primo villaggio che, inizialmente, prese il nome di "Villa dei Marchi".

Col passare dei secoli quello stesso villaggio divenne uno delle tre borgate più importanti di Mondragone e fu chiamato Casale di Sant'Angelo (ad oggi il luogo più antico della città) il quale, sotto il dominio degli aragonesi, fu ampliato a vero e proprio insediamento cinto da mura di difesa contro gli attacchi dei Turchi e prese il nome di Rocca Mondragone.

Le invasioni continuarono durante tutto il Medio Evo e la città stremata dagli innumerevoli attacchi si ridusse ad un misero villaggio rifugiato sul vicino monte, che prese il nome di Petrinum. All'inizio dell'XI secolo fecero la loro apparizione i Normanni che occuparono l'antico villaggio romano Petrinum e ampliarono la fortificazione della Rocca.

Il territorio passò nelle mani di vari signorotti locali, dai Marzano, Duchi di Sessa, ai Carafa con Antonio Carafa di Stigliano, consigliere del Re Ferrante, e nel 1461 era stato elevato a Ducato.

Dopo la dominazione francese del Regno di Napoli (1815), Mondragone ritornò nelle mani dei Borbone e vi rimase fino alla proclamazione del Regno d'Italia (1861).

Mondragone è una località di interesse turistico ed archeologico, è un frequentato centro termale e balneare.



Figura n.1: Individuazione del fabbricato sulla mappa google earth



Figura n.2: Individuazione del fabbricato sulla mappa google earth

Si evidenzia che Via Emilio Salgari dista circa 4 Km dalla Via Domitiana (SS7qtr), dalla quale si raggiunge Caserta e Napoli.

L'immobile è inserito in una zona residenziale popolata e di varie attività commerciali. La zona è fornita di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, rete idrica, rete fognaria ecc.), ed è servita da poche linee di trasporto pubblico.

Il bene oggetto di stima è posto nella zona interna del cortile interno, ad ovest del lotto ed è parte di un fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra, adibiti ad uso abitativo. I vari piani sono collegati verticalmente dalla scala comune senza ascensore.

Trattasi di edificio risalente alla metà degli anni 1960 di normale pregio costruttivo in sufficienti condizioni di manutenzione.

La struttura portante del fabbricato è mista con solai in latero cemento e tramezzatura in laterizio.

Il fabbricato è dotato di regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica e acqua corrente.

#### **DESCRIZIONE DEL LOTTO di VENDITA:**

Lotto N.2: Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 del sig. XXXX XXXX XXXXXX (esecutato), dell'appartamento al piano secondo sito in Mondragone (CE) alla Via Emilio Salgari n. 19.

L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mondragone (CE) al Fgl 20 p.lla 488 sub 4 cat A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 387,34, piano 2, interno 4 (*come riportato in planimetria catastale*).

L'appartamento confina con vano scala comune, con cortile comune e con Via Emilio Salgari.

L'accesso al fabbricato è da Via Emilio Salgari, attraverso un passaggio pedonale e carrabile, delimitato da un cancello in ferro, che giunge al cortile comune del fabbricato.

All'appartamento si giunge attraverso il vano scala comune, ed il cortile esterno comune.

L'appartamento è composto da un soggiorno, un disimpegno, tre camere da letto, un ripostiglio, un bagno, un balcone e una veranda. Gli infissi interni sono in pvc con doppio vetro ma entrambi di colore bianco. La veranda è in alluminio di colore bianco, sovrapposta al parapetto del balcone. Gli infissi esterni sono tapparelle avvolgibili di colore bianco. Le bussole interne sono in legno tamburato di colore noce con vetri opachi e a battente. Mentre dal soggiorno al disimpegno si accede attraverso una porta scorrevole a scomparsa. Le pareti

esterne del fabbricato che si affacciano sul cortile interno sono intonacate con intonaco rustico di colore bianco. Le pareti esterne del prospetto principale su Via Emilio Salgari sono intonacate e tinteggiate di colore beige e bourdeaux. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di diverso colore. I rivestimenti e la pavimentazione del bagno sono in piastrelle di ceramica con decorazioni diverse. La pavimentazione dell'intero appartamento è in ceramica della stessa tipologia, dimensione e colore grigio. L'appartamento è dotato di impianto citofonico. Nel fabbricato esiste regolare allaccio di utenza per la corrente elettrica e acqua corrente. Non è presente l'impianto di riscaldamento. Non sono presenti condizionatori inverter. È presente l'impianto d'illuminazione d'emergenza.

Il tutto in mediocre stato di conservazione.



Figura n.3: Ingresso



Figura n.4: Soggiorno



Figura n.5: Veranda



Figura n.6: Camera da letto 2



Figura n.7: Bagno



Figura n.8: Camera da Letto 3



**Figura n.9: Ripostiglio**



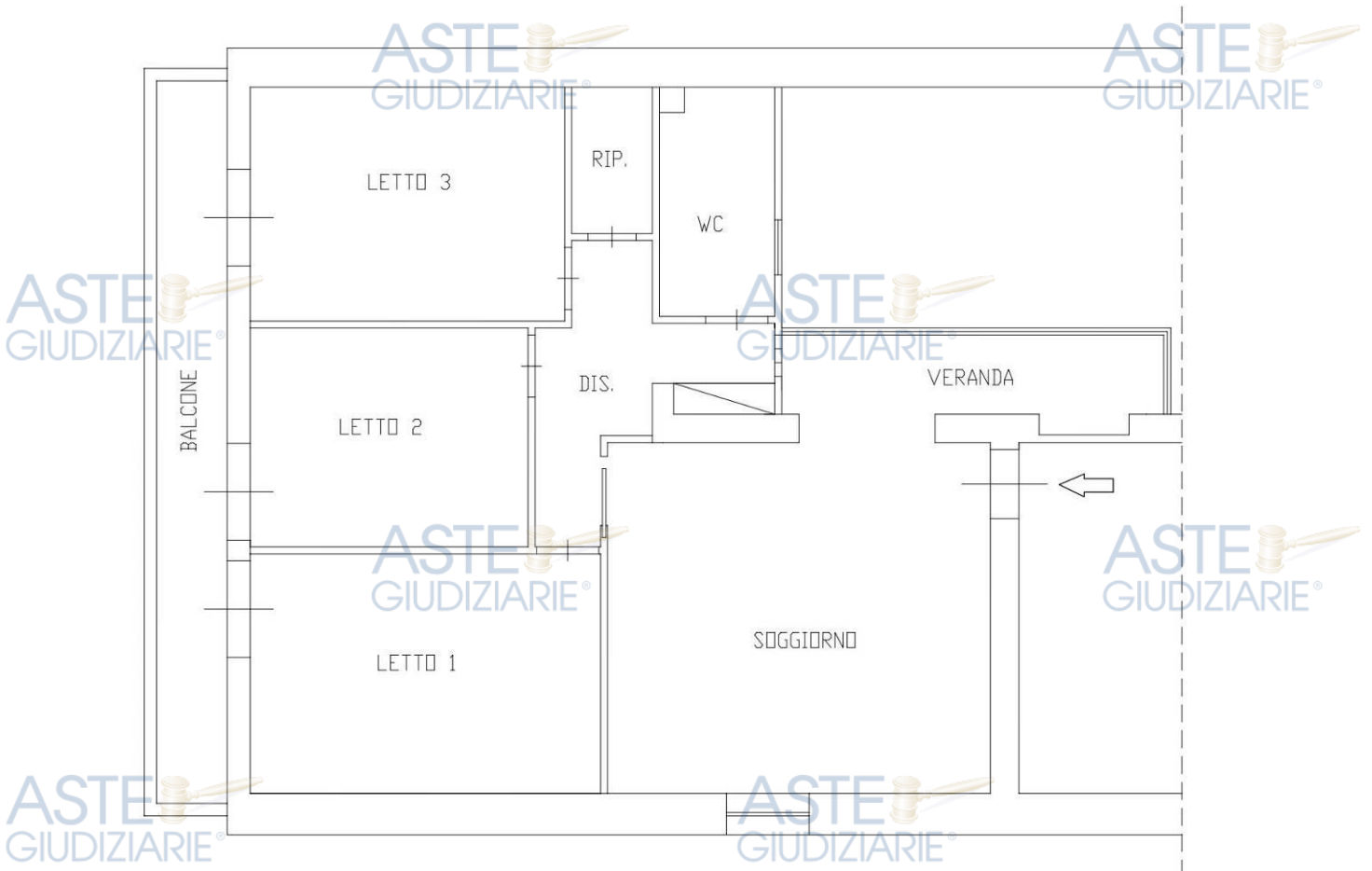
**Figura n.10: Balcone**



**Figura n.11: Prospetto principale su Via Salgari**



**Figura n.12: Prospetto interno**



**Figura n.13: Planimetria dell'appartamento al piano secondo oggetto di pignoramento- interno 4**

L'appartamento al piano secondo, identificato con l'interno 4, ha una superficie netta complessiva di 108,04 mq, di cui mq 89,79 sono di superficie residenziale e mq 18,25 di superficie non residenziale (veranda e balcone).

Il Lotto n.2 ha una superficie commerciale complessiva di **mq 87,43** come riportato nella seguente tabella composta dai seguenti vani:

DESTINAZIONE LOTTO n.2	superficie netta	coeff. di ragguglio	superficie raggugliata + 10%	esposizione	coeff. di esposizione	coeff. di piano	superficie commerciale
<b>PIANO SECONDO</b>							
SOGGIORNO	28,14	1,00	30,95	NORD			
DISIMPEGNO	7,86	1,00	8,65	INTERNA			
LETTO 1	17,59	1,00	19,35	EST			
LETTO 2	12,75	1,00	14,03	EST			
LETTO 3	15,43	1,00	16,97	EST			
RIPOSTIGLIO	2,48	1,00	2,73	INTERNA			
WC	5,54	1,00	6,09	OVEST			
BALCONE	10,70	0,15	1,61	EST			
VERANDA	7,55	0,25	1,89	S-O			
TOTALI (MQ.)	108,04		102,26		0,95	0,90	<b>87,43</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>							<b>87,43</b>

Si precisa che ai fini del calcolo delle superfici da utilizzare per la stima si è considerata, per il criterio sintetico/comparativo la superficie commerciale di mq. 87,43 e per il criterio analitico la superficie netta la superficie netta con il ragguglio della veranda al 25% e del balcone al 15%, per un totale di mq.93,28.

### RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Lotto 2:

- Fgl 20 p.lla 488 sub 4 cat A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 387,34, piano 2, interno 4 (come riportato in planimetria catastale).

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento, oggetto di pignoramento, è identificato al Catasto Fabbricati al fgl 20 p.lla 488 sub 3, sub 4, sub 5, sub 5, sub 6 e sub 7. (vedi elenco immobili allegato).

Si evidenzia che il sub 7, come da elaborato planimetrico presentato il 14/7/2000, identifica i beni comuni non censibili.

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
Ufficio Tecnico Erariale di CASERTA  
ELABORATO PLANIMETRICO

MOD. EP/2 - CEU

Pag. n. 1, d. 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
MONDRAGONE		20	488	145947	28-12-1985

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI SCALA 1: 5 00

PIANO TERRA  
PIANO PRIMO  
PIANO SECONDO

VI. CENSURA TRAM. n° 67

Subaltrni assegnati: SUB 6, SUB 5, SUB 7, SUB 3, SUB 4

Reservato all'Ufficio Tecnico Erariale  
Protocollo: 127548/00  
Sostituisce il precedente mod. EP/2 prot.  
Annullato o sostituito dal mod. EP/2 prot.

L'operatore  
IL TECNICO

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/01/2024 - Comune di MONDRAGONE (EP/2) - Foglio 20 Parcella 488

Data presentazione: 14/07/2000 - Dat: 11/01/2024 - n. T336807 - Richiedente: Telematico  
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile  
Ultima planimetria in atti

Elaborato planimetrico della p.lla 488 fgl 20 presentato il 14/7/2000 con Tipo Mappale 145947 con individuazione del sub 4 al piano secondo (LOTTO 2)



A seguito di sopralluogo la scrivente ha riscontrato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 18/07/2000.

Infatti quanto riscontrato dallo studio degli atti catastali, si può ritenere che l'unità immobiliare, come si evince dalla planimetria catastale del 2000, sia stata variata, infatti:

- è stato demolito il tramezzo che divide il disimpegno d'ingresso con la cucina e la camera da letto, diventando un unico ambiente destinato a soggiorno. Per tale motivo l'appartamento non presenta più una cucina;
- la camera da letto e il soggiorno pranzo sono diventate tre camere da letto, infatti sul prospetto principale di Via Salgari, è stato realizzato abusivamente un'ulteriore apertura (porta finestra) per la camera da letto 2;
- è stato realizzato un ripostiglio;
- il bagno ha una superficie maggiore rispetto a quella riportata in planimetria catastale;
- è stato realizzato un disimpegno di accesso alle tre camere da letto, al ripostiglio e al bagno;
- il balcone è divenuto veranda con porta finestra sostituita da varco di collegamento tra il soggiorno e la veranda;
- l'apertura della finestra del pianerottolo della scala è stata chiusa.

Vi è corrispondenza tra i dati identificativi dei beni contenuti nell'atto di pignoramento, nell'atto di acquisto, nonché nella visura catastale.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

##### **SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO:**

LOTTO N.2 Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 del sig. XXXX XXXX XXXXX (esecutato), dell'appartamento al piano secondo sito in Mondragone (CE) alla Via Emilio Salgari n. 19, compresi tutti i diritti di comproprietà sulle cose e parti comuni come per legge.

L'appartamento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mondragone (CE) al Fgl 20 p.IIIa 488 sub 4 cat A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita € 387,34, piano 2, interno 4 (*come riportato in planimetria catastale*).

L'appartamento confina con vano scala comune, con cortile comune e con Via Emilio Salgari.

L'accesso al fabbricato è da Via Emilio Salgari, attraverso un passaggio pedonale e carrabile, delimitato da un cancello in ferro, che giunge al cortile comune del fabbricato.

All'appartamento si giunge attraverso il vano scala comune, ed il cortile esterno comune.

L'appartamento è composto da un soggiorno, un disimpegno, tre camere da letto, un ripostiglio, un bagno, un balcone e una veranda.

In merito alla documentazione probante la legittimità di preesistenze, si evidenzia che, il fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto della seguente relazione, è stato edificato con Licenza Edilizia n. XX del 26/03/1965, e a seguito di parere favorevole rilasciato con verbale n. 58, a nome del sig. XXXXXXX XXXXXX. La Licenza riguarda *"... la costruzione di un fabbricato a piano rialzato di circa sessanta centimetri composto di quattro vani ed accessori..."*, come riportato nell'atto di compravendita del 1971. Inoltre il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal Sindaco del Comune di Mondragone il 18/12/1971 (*cf. atto di compravendita del 1971*). Successivamente per il fabbricato è stata rilasciata la Licenza Edilizia n. XXX del 23/09/1972, a seguito di Pratica Edilizia n. XXX/72.

La Licenza Edilizia n. XXX del 23/09/1972 riguarda *"... Sopraelevazione al fabbricato..."*. La scrivente ha richiesto all'ufficio tecnico del Comune di Mondragone la suddetta pratica in data 22/01/2024, a mezzo pec. Nonostante i numerosi solleciti e poiché l'ufficio non produceva la documentazione richiesta, in data 05/03/2024 la scrivente, si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mondragone, ed ha effettuato numerose ricerche in merito al bene oggetto di stima. Si è provveduto a consultare, secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico, i Registri alfabetici delle Licenze, i Registri delle Istanze di Condono L.47/85, L. 724/94 e L. 326/03 e i Registri delle Richieste Concessioni Edilizie dal 1978 al 1992 e silenzio assenso, rilevando che a seguito di ricerca è stato rinvenuto il verbale n. 58 da cui si evince la Licenza n. XX/1965 ed è stata rinvenuta la Licenza n. XXX/1972 e nessun'altra pratica è stata ritrovata a nome dell'esecutato. Successivamente (in data 11/03/2024) l'ufficio riferiva alla scrivente che *"...visti gli atti d'ufficio dai quali si evince la presentazione della seguente pratica edilizia: n. XXX del 1972 intestata a XXXXX XXXXX- approvata con licenza edilizia n. XXXX del 23/09/1972 ad oggetto: Sopraelevazione al fabbricato via Palme. Considerato che con prot. n. 16845 del 05/03/2024 è stata inoltrata richiesta alla ditta XXXXX con sede in Pastorano (CE), società che gestisce il servizio di archiviazione dell'Ente; Con nota prot. 17421 del 09/03/2024 la ditta XXXXXX ha comunicato che la pratica oggetto di richiesta non risulta agli atti, per cui la richiesta al momento non può essere evasa, salvo eventuali rinvenimenti. Pertanto si comunica che la sua richiesta non può essere evasa..."*. (*cf. allegato*)

Pertanto si può affermare che detta Licenza del 1972 è stata rilasciata così come riportato nei registri d'archivio, ma non se ne possiede copia.

Inoltre la scrivente, considerato che è stata rilasciata la Licenza Edilizia n. XXX del 23/09/1972, può sostenere la regolarità del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento, ma urbanisticamente rilevante ai fini della consistenza del bene è la planimetria catastale del sub 4 (che identifica l'appartamento oggetto di pignoramento), in quanto non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con i grafici allegati alla Licenza Edilizia del 1972.

Dallo studio della documentazione catastale dell'appartamento di cui al sub 4, risulta, come da visura storica catastale, che il bene all'impianto meccanografico del 30/06/1987 era di 3,5 vani.

Il sub 4 è stato oggetto di AMPLIAMENTO presentato il 17/02/1986, ma registrato successivamente in atti dal 24/01/1990 SOP (n. 226B/1986), la cui consistenza è divenuta di 5 vani. Successivamente il sub 4 è stato oggetto di VARIAZIONE del 18/07/2000 Pratica n. 129229 in atti dal 18/07/2000 RETTIFICA DI ESPOSIZIONE GRAFICA (n. 3535.1/2000).

Detta planimetria (datata 18/07/2000) risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi. Più precisamente la scrivente ha riscontrato, a seguito di sopralluogo, le seguenti difformità:

- È stato demolito il tramezzo che divide il disimpegno d'ingresso con la cucina e la camera da letto, diventando un unico ambiente destinato a soggiorno. Per tale motivo l'appartamento non presenta più una cucina;
- la camera da letto e il soggiorno pranzo sono diventate tre camere da letto, infatti sul prospetto principale di Via Salgari, è stato realizzato abusivamente un'ulteriore apertura (porta finestra) per la camera da letto 2;
- è stato realizzato un ripostiglio;
- il bagno ha una superficie maggiore rispetto a quella riportata in planimetria catastale;
- è stato realizzato un disimpegno di accesso alle tre camere da letto, al ripostiglio e al bagno;
- il balcone è divenuto veranda con porta finestra sostituita da varco di collegamento tra il soggiorno e la veranda;
- l'apertura della finestra del pianerottolo della scala è stata chiusa.

Atteso che l'unità immobiliare per avere una sua autonomia funzionale deve essere dotata dei servizi, quali bagno e cucina, è necessario ripristinare la cucina che è stata rimossa. Dal punto di vista strutturale, l'appartamento per renderlo conforme è necessario murare la porta finestra della camera da letto 2, aperta verosimilmente in una data successiva al 18/07/2000 (data presentazione planimetria catastale) e la veranda dovrà essere rimossa ripristinando il balcone con l'apposizione dell'infisso di chiusura del vano di collegamento tra soggiorno e veranda.

Inoltre sarà necessaria l'apertura della finestra del pianerottolo.

Pertanto per realizzare questi lavori sarà necessaria la presentazione, presso il Comune di Mondragone, di una SCIA di messa in pristino dello stato dei luoghi e di una diversa distribuzione interna e Variazione catastale DOCFA per corretta rappresentazione grafica dell'appartamento, con una spesa complessiva prevista di circa € 20.000,00, comprensiva di lavori, spese e oneri del professionista, che verrà posta in decurtazione dal valore finale di stima.

Dette spese saranno a cura ed onere dell'aggiudicatario.

L'immobile, alla data del sopralluogo del 19/01/2024, era occupato dai sigg. XXXX XXXX XXXXX (esecutato), la moglie sig.ra XXXXX XXXX e il figlio XXXX XXXX, come si evince dal verbale di sopralluogo datato 19/01/2024.

## **LOTTO n.2 (quota di 1000/1000 della proprietà) = € 66.000,00**

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 5**

In merito alla provenienza del bene immobile si dettaglia quanto segue:

Con atto di donazione per notar XXXXX del 11/7/2001 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. il 04/08/2001 ai nn. 24322/20015 (cfr allegato) il sig. XXXXX XXXXX "... dona al figlio sig. XXXXX XXXX XXXXX, che accetta e riceve la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Mondragone alla trav. Di Via Cosenza n. 67 (già via delle Palme) e precisamente:

- *Porzione di fabbricato destinata ad unica unità abitativa, composta da complessivi 7,5 vani catastali tra piano terra e primo... individuata in catasto al foglio 20 particella 488 sub 4 e 6, P. T/1, cat. A/3, vani 7,5...*

*... Sono compresi nella donazione i diritti proporzionali alle parti comuni dell'intero fabbricato come per legge.*

*Art. 2) la donazione segue nello stato di fatto e di diritto in cui quanto in oggetto attualmente si trova, con ogni accessione, accessorio, di pendenze e pertinenze, servitù attive e passive, diritti proporzionali alle parti comuni, nulla escluso e/o eccettuato, come dalla parte donante si possiede per averlo costruito a propria cura e spese entro l'anno 1973 su di un suolo acquistato giusta atto per notaio XXXXX di Mondragone del 30/12/1971 ... e trascritto il 15/1/1972 ai nn. XXXX/1467.*

*Art.3) la parte donante dichiara e garantisce che su quanto donato non gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ...". (cfr allegato)*

Con atto di compravendita del 30/12/1971 per notar XXXX XXXX e trascritto il 15/01/1972 ai nn. XXXX/1467, il sig. XXXX XXX acquistava dal sig. XXXX XXXX, nella qualità di procuratore dei coniugi XXXX XXX e XXXX XXX o XXXXX “... il fabbricato a piano rialzato di circa sessanta centimetri, uno alle aree scoperte sito in Mondragone località Perticale alla Via Terza Traversa della Via delle Palme, composto di quattro vani terranei uno agli accessori, ... il fabbricato predetto, uno alle aree scoperte viene alienato uno ad ogni accessioni, dipendenze e pertinenze ed è in corso di accatastamento... il costituito XXXX garantisce la legittima provenienza e garantisce inoltre che il cespite alienato è immune da efficienze ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli e che sul medesimo non gravano canoni, censi o livelli e privilegi di qualsiasi natura e garantisce infine da ogni caso di evizione anche parziale. il suolo su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte il bene immobile oggetto di stima...” (cfr allegato)

Si sottolinea che nell’atto del 1971 è riportato che “... i sigg. XXXXXX XXXX e XXXX XXXXX o XXXX con atto per notaio XXXX del 13/8/1964 e trascritto il 14/9/1964 al n. XXXX, acquistavano da XXXX XXXX XXXXX una zonetta di terreno di metri quadrati trecento quattro e centimetri cinquanta ivi compreso la striscia di terreno larga metri sei al lato est da adibirsi a strada, riportato attualmente in catasto alla partita 10970 foglio 20 particella 374 are 3,04 sito in Mondragone alla località Perticale alla Via Terza Traversa della Via delle Palme. Che in ottemperanza alla licenza edilizia rilasciata dal Comune di Mondragone il 26/3/1965 n. 61/65, i predetti mandanti hanno costruito un fabbricato a piano rialzato di circa sessanta centimetri composto di quattro vani ed accessori. Che tale fabbricato è stato dichiarato abitabile dal Sindaco del Comune di Mondragone il 18/12/1971...”. (cfr allegato)

Vi è continuità nelle trascrizioni per l’ultimo ventennio.

## **RISPOSTA AL QUESITO N. 6**

In merito alla documentazione probante la legittimità di preesistenze, si evidenzia che, il fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto della seguente relazione, è stato edificato con Licenza Edilizia n. XXXX/03/1965, e a seguito di parere favorevole rilasciato con verbale

n. 58, a nome del sig. XXXXXX XXXXXXX. La Licenza riguarda “... *la costruzione di un fabbricato a piano rialzato di circa sessanta centimetri composto di quattro vani ed accessori...*”, come riportato nell’atto di compravendita del 1971. Inoltre il fabbricato è stato dichiarato abitabile dal Sindaco del Comune di Mondragone il 18/12/1971 (cfr *atto di compravendita del 1971*).

Successivamente per il fabbricato è stata rilasciata la Licenza Edilizia n. XXX del 23/09/1972, a seguito di Pratica Edilizia n. XXXX/72.

La Licenza Edilizia n. XXXX del 23/09/1972 riguarda “... *Sopraelevazione al fabbricato...*”. La scrivente ha richiesto all’ufficio tecnico del Comune di Mondragone la suddetta pratica in data 22/01/2024, a mezzo pec.

Nonostante i numerosi solleciti e poiché l’ufficio non produceva la documentazione richiesta, in data 05/03/2024 la scrivente si è recata presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Mondragone, ed ha effettuato numerose ricerche in merito al bene oggetto di stima. Si è provveduto a consultare, secondo le indicazioni dell’ufficio tecnico, i Registri alfabetici delle Licenze, i Registri delle Istanze di Condonò L.47/85, L. 724/94 e L. 326/03 e i Registri delle Richieste Concessioni Edilizie dal 1978 al 1992 e silenzio assenso, rilevando che a seguito di ricerca è stato rinvenuto il verbale n. 58 da cui si evince la Licenza n. XX/1965 ed è stata rinvenuta la Licenza n. XXX/1972 e nessun’altra pratica è stata ritrovata a nome dell’esecutato.

Successivamente (in data 11/03/2024) l’ufficio riferiva alla scrivente che “...*visti gli atti d’ufficio dai quali si evince la presentazione della seguente pratica edilizia: n. XXX del 1972 intestata a XXXX XXXX- approvata con licenza edilizia n. XXX del 23/09/1972 ad oggetto: Sopraelevazione al fabbricato via Palme. Considerato che con prot. n. 16845 del 05/03/2024 è stata inoltrata richiesta alla ditta XXXXXX con sede in Pastorano (CE), società che gestisce il servizio di archiviazione dell’Ente; Con nota prot. 17421 del 09/03/2024 la ditta XXXXXX ha comunicato che la pratica oggetto di richiesta non risulta agli atti, per cui la richiesta al momento non può essere evasa, salvo eventuali rinvenimenti. Pertanto si comunica che la sua richiesta non può essere evasa...*”. (cfr allegato)

Pertanto si può affermare che detta Licenza del 1972 è stata rilasciata così come riportato nei registri d’archivio, ma non se ne possiede copia.

Inoltre la scrivente, considerato che è stata rilasciata la Licenza Edilizia n. XXX del 23/09/1972, può sostenere la regolarità del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento, ma urbanisticamente rilevante ai fini della consistenza del bene è la



planimetria catastale del sub 4 (che identifica l'appartamento oggetto di pignoramento), in quanto non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con i grafici allegati alla Licenza Edilizia del 1972.

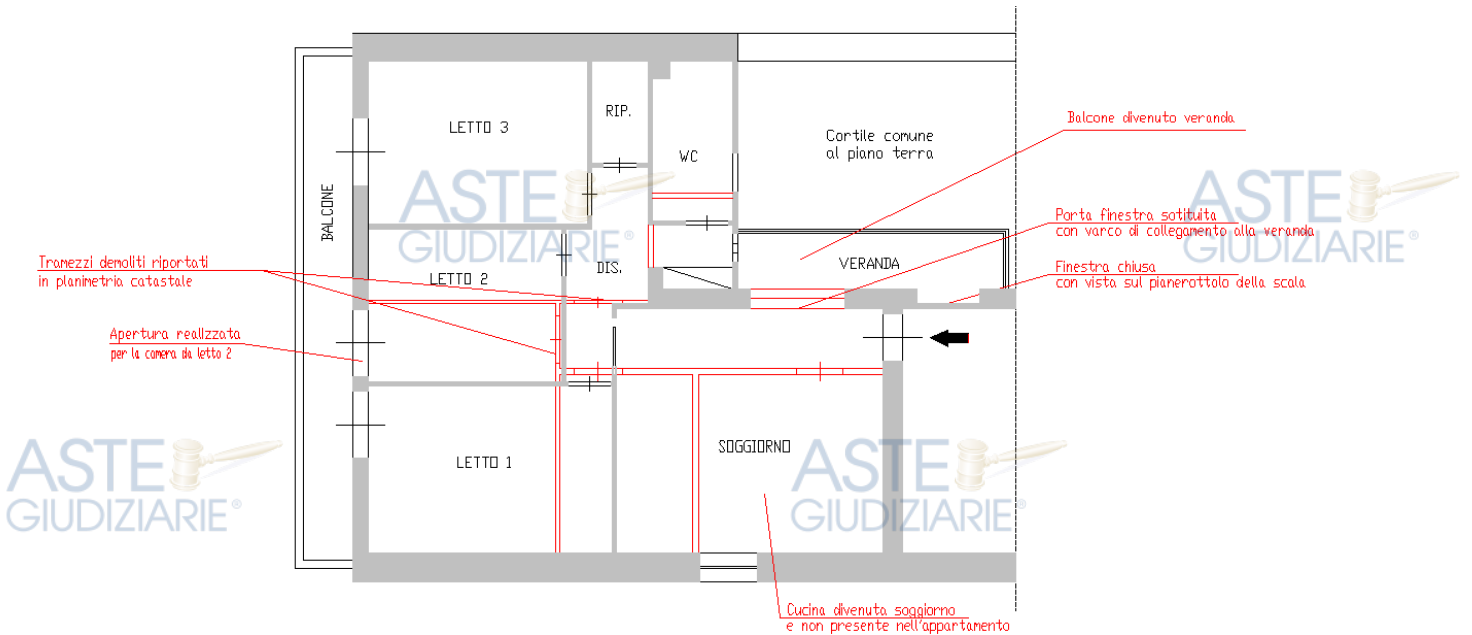
Dallo studio della documentazione catastale dell'appartamento di cui al sub 4, risulta, come da visura storica catastale, che il bene all'impianto meccanografico del 30/06/1987 era di 3,5 vani.

Il sub 4 è stato oggetto di AMPLIAMENTO presentato il 17/02/1986, ma registrato successivamente in atti dal 24/01/1990 SOP (n. 226B/1986), la cui consistenza è divenuta di 5 vani. Successivamente il sub 4 è stato oggetto di VARIAZIONE del 18/07/2000 Pratica n. 129229 in atti dal 18/07/2000 RETTIFICA DI ESPOSIZIONE GRAFICA (n. 3535.1/2000).

Detta planimetria (datata 18/07/2000) risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi. Più precisamente la scrivente ha riscontrato, a seguito di sopralluogo, le seguenti difformità:

- È stato demolito il tramezzo che divide il disimpegno d'ingresso con la cucina e la camera da letto, diventando un unico ambiente destinato a soggiorno. Per tale motivo l'appartamento non presenta più una cucina;
- la camera da letto e il soggiorno pranzo sono diventate tre camere da letto, infatti sul prospetto principale di Via Salgari, è stato realizzato abusivamente un'ulteriore apertura (porta finestra) per la camera da letto 2;
- è stato realizzato un ripostiglio;
- il bagno ha una superficie maggiore rispetto a quella riportata in planimetria catastale;
- è stato realizzato un disimpegno di accesso alle tre camere da letto, al ripostiglio e al bagno;
- il balcone è divenuto veranda con porta finestra sostituita da varco di collegamento tra il soggiorno e la veranda;
- l'apertura della finestra del pianerottolo della scala è stata chiusa.





Atteso che l'unità immobiliare per avere una sua autonomia funzionale deve essere dotata dei servizi, quali bagno e cucina, è necessario ripristinare la cucina che è stata rimossa. Dal punto di vista strutturale, l'appartamento per renderlo conforme è necessario murare la porta finestra della camera da letto 2, aperta verosimilmente in una data successiva al 18/07/2000 (data presentazione planimetria catastale) e la veranda dovrà essere rimossa ripristinando il balcone con l'apposizione dell'infisso di chiusura del vano di collegamento tra soggiorno e veranda. Inoltre sarà necessaria l'apertura della finestra del pianerottolo.

Pertanto per realizzare questi lavori sarà necessaria la presentazione, presso il Comune di Mondragone, di una SCIA di messa in pristino dello stato dei luoghi e di una diversa distribuzione interna e Variazione catastale DOCEFA per corretta rappresentazione grafica dell'appartamento, con una spesa complessiva prevista di circa € 20.000,00, comprensiva di lavori, spese e oneri del professionista, che verrà posta in decurtazione dal valore finale di stima.

Dette spese saranno a cura ed onere dell'aggiudicatario.

## RISPOSTA AL QUESITO N. 7

L'immobile, alla data del sopralluogo del 19/01/2024, era occupato dai sigg. XXXX XXXX XXXX (esecutato), la moglie sig.ra XXXX XXXX e il figlio XXX XXXX, come si evince dal verbale di sopralluogo datato 19/01/2024.

## RISPOSTA AL QUESITO N. 8

**Formalità successive all'atto di compravendita, con il quale gli immobili oggetto di esproprio sono pervenuti al pignoramento.**

Dalle visure ipotecarie allegate, in capo all'immobile (fgl 20 p.la 488 sub 4 e in capo al sig. XXXXX XXXXX XXXXX (esecutato), estratte dalla scrivente in data 15/01/2024, risultano le formalità di seguito elencate:

### 1) Iscrizione del 10/01/2004 – Gen. 1071 Part. XXX

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in MONDRAGONE(CE)

Pubblico ufficiale XXX XXXXX Repertorio 70334 del 08/01/2004

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1843 del 31/05/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/05/2010.

**Cancellazione totale eseguita in data 18/06/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)**

Si sottolinea che la suddetta iscrizione ricadeva anche sul bene immobile sito in Mondragone (CE) alla Via Emilio Salgari n.19, identificato al C.F. al foglio 20 particella 488 sub 6 cat. A/4 ed oggetto di stima del Lotto 1.

### 2) Iscrizione del 17/05/2010 – Gen. 19286 Part. XXXX

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per notar XXXX del 13/05/2010 rep. 7792/3733 a favore della XXXX XXXX spa e contro il sig. XXXX XXX XXXXXX, per la piena proprietà, sugli immobili siti in Mondragone (CE) alla Via Emilio Salgari n.19, identificato al C.F. al foglio 20 particella 488 sub 4 cat. A/3.

Si sottolinea che la suddetta iscrizione ricadeva anche sul bene immobile sito in Mondragone (CE) alla Via Emilio Salgari n.19, identificato al C.F. al foglio 20 particella 488 sub 6 cat. A/4 ed oggetto di stima del Lotto 1.

### 3) Iscrizione del 15/04/2015 – Gen. 10747 Part. 1078

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per notar XXXX del 14/04/2015 rep. 12321/6679 a favore della XXXX XXX XXX e contro il sig. XXXX XXX XXXX, per la piena proprietà, sull'immobile sito in Mondragone (CE) alla Via Emilio Salgari n.19, identificato al C.F. al foglio 20 particella 488 sub 4 cat. A/3.

**SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA:**

XXXX XXXX DI XXXXX XXXX & XXX. Con sede in Mondragone (CE) (c.f.: XXXXXXXXXXX)

La seguente formalità riguarda anche altri immobili.

Si sottolinea che la suddetta iscrizione ricadeva anche sul bene immobile sito in Mondragone (CE) alla Via Emilio Salgari n.19, identificato al C.F. al foglio 20 particella 488 sub 6 cat. A/4 ed oggetto di stima del Lotto 1.

### 3) Trascrizione del 20/02/2023 – Gen. 6875 Part. XXXXX

Pignoramento immobiliare del 01/02/2023, Uff. Giud. Tribunale di S. Maria C.V., Repertorio 602 a favore della XXXX XXXXX srl con sede in Milano e contro il sig. XXXX XXXX XXXXXX, per la piena proprietà, sull'immobile sito in Mondragone (CE) alla Via Emilio Salgari n.19, identificato al C.F. al foglio 20 particella 488 sub 4 cat. A/3.

Si sottolinea che la suddetta iscrizione ricadeva anche sul bene immobile sito in Mondragone (CE) alla Via Emilio Salgari n.19, identificato al C.F. al foglio 20 particella 488 sub 6 cat. A/4 ed oggetto di stima del Lotto 1.

### RISPOSTA AL QUESITO N. 9 e 10

Il fabbricato, di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento, non insiste su aree demaniali, e sullo stesso non grava censo, livello e uso civico.

In data 16/01/2024 la scrivente inviava una pec all'Ufficio Regione Campania- Usi Civici in cui si *“richiedeva se sul foglio catastale n. 20 del Comune di Mondragone esiste eventuale presenza di usi civici...”*.

Successivamente in data 18/01/2024 la dott.ssa XXXXX, dirigente dell'Unità Operativa Dirigenziale Ambiente, Foreste e Clima, inviava una pec di risposta in cui si comunicava che *“... nel Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 5/10/1937, relativo al Comune di Mondragone (CE), si può leggere che, fra quelli assegnati a categoria ai sensi dell'art. 11 della legge n. 1766 del 16/06/1927 riguardante il riordinamento degli usi civici, non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio 20 per cui tutte le particelle, originarie o derivate, rientranti nel predetto Foglio non risultano gravate da usi civici..”*. (cfr allegato)

### RISPOSTA AL QUESITO N. 11

Non è prevista una gestione condominiale con mandato affidato ad un amministratore che redige un bilancio circa le spese ordinarie e straordinarie. Inoltre come si evince dal verbale di sopralluogo del 19/01/2024, il sig. Spinosa Salvatore Ferdinando dichiarava che *“... non vi è condominio, le spese necessarie vengono ripartite con altro proprietario...”*.

### RISPOSTA AL QUESITO N. 12

In merito al criterio di stima che verrà adottato, si osserva che si terrà conto dei principi teorici dell'Estimo, inteso come *“l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e valida formulazione del giudizio di stima, del valore dei beni*

economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi all'oggetto della stima".

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, è l'entità corrispondente in moneta del valore che avrebbe l'immobile se messo in commercio.

Fissato questo concetto, ove si fosse in un centro urbano nel quale si rendesse agevole l'accertamento del mercato dei fitti, non resterebbe che accertare una serie di canoni congrui ed ordinari, presumere quelli che potrebbero essere attribuiti all'unità in esame e procedere con il metodo analitico. Ma la possibilità di applicazione del metodo "analitico" presuppone una condizione di mercato dei canoni di fitto e dei valori immobiliari atta a generare una rispondenza ordinaria normale fra reddito e valore capitale, mentre presuppone una conoscenza di redditi tale da poter far giudicare se quelli presenti siano "ordinari".

Bisogna precisare che dovendo tener conto dell'attuale profonda crisi del mercato, nel suo complesso, soprattutto nel settore immobiliare, si determina un'ampia forbice tra il valore di questi beni ed il reale prezzo di realizzo; per cui beni di questo tipo, per la quasi totale mancanza di domanda, in presenza di una necessità di vendita immediata o comunque molto sollecita, possono anche raggiungere un effettivo valore di mercato pari al 50% del valore commerciale.

Ad avviso della scrivente il risultato ottenuto deve comunque essere mediato con l'altro criterio di stima, (*sintetico-comparativo*) che consiste nella comparazione dei prezzi medi rilevati sul mercato dei beni simili al bene da stimare.

Pertanto, a seguito di quanto sopra menzionato si è proceduto alla determinazione del valore di mercato applicando i criteri di seguito illustrati, mediando poi, come di norma, le risultanze di ciascun calcolo.

La stima del più probabile valore di mercato del bene immobile è stata eseguita facendo riferimento a quanto descritto in risposta ai quesiti precedenti e considerando, quindi, anche lo stato manutentivo, la finitura degli impianti, la destinazione urbanistica ad uso abitativo, e ancora, vagliando l'attuale situazione di crisi del mercato immobiliare che presenta una grande disponibilità di immobili con la stessa destinazione d'uso, su tutto il territorio della capitale. Tutto ciò ad un prezzo di realizzo purtroppo basso e non rispondente all'effettivo valore intrinseco dei beni.

Considerando inoltre che l'immobile ricade in una zona "Centro Urbano di Mondragone", la scrivente, in conformità del mandato ricevuto, ha proceduto ad autonoma stima effettuata con il metodo sintetico-comparativo, confrontando i beni con altri ad esso



comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, determinando il valore finale per mq. di **superficie commerciale** scaturita da:

1. la somma delle superfici calpestabili ragguagliate con incremento del 10% dovute all'ingombro dei tramezzi e murature perimetrali,
2. il coefficiente di piano che varia da 0,90 per il piano terra/rialzato ad 1,05 per l'ultimo piano,
3. coefficiente di esposizione che varia da 0,85 per le esposizioni a Nord ad 1 per le esposizioni a Sud (questo parametro viene assegnato in funzione del numero maggiore di esposizione dei vari ambienti),

ivi compreso le parti comuni e le pertinenze, tenendo conto di quanto descritto in tutta la relazione e dei seguenti parametri oggettivi:

- costo di costruzione attuale per un bene simile;
- prezzi medi di mercato di fabbricati di eguali caratteristiche;
- attuale stato dell'immobile, con particolare riferimento allo stato degli impianti, gli infissi e le finiture in genere;
- periodo di edificazione e tecnica costruttiva;
- localizzazione del bene;
- situazione urbanistica del bene;

Nella determinazione del valore finale, si è anche esaminato, come ulteriore parametro di utile riferimento, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, rispetto ad immobili simili e con le stesse caratteristiche, e ciò, si ripete, in particolare considerazione delle condizioni in cui si trova il bene e della zona.

Tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato dalle quotazioni immobiliari della zona e con riferimento anche alle pertinenze dell'appartamento, si può determinare, quindi, per il compendio oggetto della seguente perizia, il valore medio di seguito dettagliato:

- prezzo €/mq. 900,00;
- reddito annuo €/mq. 46,00.

Inoltre, la determinazione del valore di mercato con il criterio analitico, si lega alla definizione economica, che capitalizzando (dividendo) il reddito medio netto annuo per il tasso di investimento o di capitalizzazione è possibile risalire al valore del capitale che lo ha generato, cioè:



$V_i = C_m / R$ , in cui:

$V_i$  = Valore immobile

$C_m$  = reddito medio netto annuo (già detratto l'incidenza del 15% di spese, quali manutenzione, servizi, assicurazione, imposte, tasse)

$R$  = tasso di investimento o capitalizzazione.

In riferimento a quanto sopra, è palese che il reddito locativo in regime di libero mercato, sia influenzato dai seguenti elementi:

- sicurezza e durata fisica del bene;
- natura e destinazione d'uso del medesimo;
- richiesta o meno di locazione sulla piazza per detti locali;
- libertà o meno da vincoli legali.

Pertanto la scelta del saggio di capitalizzazione deriva dall'analisi delle diverse e coesistenti circostanze che lo influenzano quantitativamente, determinandone la sua oscillazione in più o in meno rispetto al numero di "influenze ascendenti o discendenti", partendo dal saggio medio.

La variazione di fruttuosità sulla piazza oscilla da una percentuale minima del 2% ad una massima del 6%, scaglionata secondo una scala di merito formulata sulla base dei fattori sopra evidenziati.

Per il cespite da considerare, si stima, come aliquota percentuale applicabile al reddito medio (canone) annuo accertato sulla piazza, il 4,0%, pervenendo così al valore capitale cercato.

Pertanto la quotazione media da assumere è un valore immobiliare pari a €/mq. 900,00 ed un reddito medio annuo pari a €/mq. 46,00.

Inoltre tenendo conto dei prezzi medi di mercato, con riferimento anche a quanto riscontrato nelle agenzie immobiliari della zona e dai portali immobiliari [www.casa.it](http://www.casa.it) e [immobiliare.it](http://immobiliare.it), si può determinare, quindi, per il Lotto n.1 i valori di seguito dettagliati:



**LOTTO N.2:**

<b>Criterio di valutazione sintetico/comparativo</b>							
Totale superficie commerciale (tab.) mq. 87,43							
Valore medio al mq. di superficie commerciale €/mq. € 900,00							
Tot. mq. 87,43 x €/mq. € 900,00 € 78.687,00 ( A )							
<b>Criterio di valutazione analitico</b>							
Totale superficie netta (tab.) mq. 93,28							
Reddito annuo presunto € 46,00 93,28 € 4.290,88							
Saggio di capitalizzazione applicato =4%							
Applicando la formula della capitalizzazione dei redditi:							
Valore immobile = € 4.290,88 0,04 € 107.272,00							
€ 107.272,00 ( B )							
Operando la media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile:							
( A ) + ( B ) / 2 = € 92.979,50							
A detrarre oneri per SCIA di messa in pristino a carico dell'aggiudicatario € 20.000,00							
€ 72.979,50							
Prezzo di vendita decurtato del 10% in virtù della vendita all'asta per la mancata garanzia circa i vizi che potrebbe presentare l'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c.							
€ 65.681,55							

**Valore di stima del LOTTO N. 2 (arrotondato) = € 66.000,00**



### **RISPOSTA AL QUESITO N. 13**

Il bene oggetto di stima è di proprietà del sig. XXXXX XXXX XXX, per la quota di 1000/1000, per averlo ricevuto dal padre sig. XXXXX XXXX, con atto di donazione per notar XXXXX del 11/7/2001 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. il 04/08/2001 ai nn. 24322/XXXXX. (cfr allegato)

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 14**

Il sig. XXXX XXXX XXXX, con atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni per notar XXXX del 27/3/1984 e trascritto il 14/04/1984 ai nn. 8272/XXXX, ha convenuto, congiuntamente alla moglie sig.ra XXXXX XXXXX, “... di abbandonare il regime della comunione dei beni tra i coniugi e di assoggettarsi al regime patrimoniale della separazione dei beni, assumendo e conservando ciascuno di essi coniugi, la titolarità esclusiva dei beni acquistati durante il matrimonio...” come si evince dalla nota di trascrizione estratta dalla scrivente in data 24/01/2024.





## CONCLUSIONI

In ossequio al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, la sottoscritta ritiene di aver eseguito tutte le operazioni necessarie per rispondere ai termini del mandato conferitogli rimanendo sempre a disposizioni per ulteriori chiarimenti ed estensioni qualora si rendessero necessari.

Allegati:

- rilievo fotografico;
- documentazione (visure catastali, planimetrie catastali, elenco immobili, elaborato planimetrico ed estratto mappa);
- ispezioni ipotecarie;
- atto di donazione;
- atto di compravendita;
- ricevuta della mail inviata alle parti;
- richiesta di liquidazione delle spettanze professionali.

L' Esperto stimatore

Arch. Michela Carozza

Data 25/03/2024

