



# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

QUARTA SEZIONE CIVILE



*Procedimento Civile R.G.E. N. 61/2024*

*G. E. dott.ssa Vecchione Giuseppina*

*CTU arch. Ferrante Laura*



*PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA*



## Perizia di stima Immobiliare



LOTTO UNICO

APPARTAMENTO + POSTO AUTO COPERTO



Arch. LAURA FERRANTE



1. PARTI IN CAUSA	4
2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	4
3. PREMESSA	5
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	6
VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.6	6
QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	7
QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO	10
BENE 1 – appartamento	14
SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE	17
BENE 2 – posto auto coperto	18
SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE	21
RILIEVO FOTOGRAFICO (sintetico)	23
QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO	34
QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO	39
QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ	41
QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	43
QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO	48
QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	48
FORMALITÀ	48
VINCOLI	48
ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	49
ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA	49
QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE	50
QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO	50
QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI	50
SPESE CONDOMINIALI	51
QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI	51
QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA	57
QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATO	57
6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO	57
7. CONCLUSIONI	58



ALLEGATI:



- n. 1 verbali sopralluoghi;
- n. 2 mandato RGE 61/2024;
- n. 3 nota trascrizione pignoramento;
- n. 4 rilievo stato luoghi bene 1;
- n. 5 rilievo stato luoghi bene 2;
- n. 6 rilievo fotografico stato dei luoghi bene 1 e 2;
- n. 7 doc catastale;
- n. 8 atti provenienza;
- n.9 risp. accesso atti Comune;
- n. 10 doc. Permesso a Costruire n. 18/2007; DIA 1509/2008)
- n.11 certif. residenza occupante;
- n. 12 Ispezioni ipotecarie;
- n. 13 certificazione ufficio usi civici;
- n. 14: oneri insoluti, tabelle millesimali e regolamento condominiale
- n. 15 stato civile;
- n. 16 ricevute trasmissione perizia.



## 1. PARTI IN CAUSA

### CREDITORE:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### CREDITORE INTERVENUTO:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### DEBITORE:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## 2. DATI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Sono sottoposti a pignoramento i seguenti beni:

### Bene 1 – APPARTAMENTO

Unità immobiliare sita nel Comune di Mondragone (CE) alla via Eduardo Landi n. SNC (traversa di via CASTEL VOLTURNO) Condominio “Pegasus” Edificio C Scala C Interno 4 Piano 2. Riportata nel C.F. di detto Comune al Fg. 27 P.IIa 5470 sub.16, Cat. A/2.

### Bene 2 – POSTO AUTO COPERTO

Unità immobiliare sita nel Comune di Mondragone (CE) alla via Eduardo Landi n. SNC (traversa di via CASTEL VOLTURNO) Condominio “Pegasus” Edificio C Piano T. Riportata nel C.F. detto Comune al Fg. 27 P.IIa 5470 sub.36, Cat. C/6.

### 3. PREMESSA

La sottoscritta [REDACTED]

[REDACTED] è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e di quella acquisita, di quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.

In data 30/04/2025 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'Ill.mo Giudice Dott.ssa Vecchione Giuseppina le affidava il seguente mandato.

### 4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni sia presso i Pubblici Uffici di Caserta - quali Agenzia del Territorio, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Archivio Notarile - sia presso l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Mondragone (CE) che presso l'ufficio usi civici della Regione Campania, volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

#### Primo accesso - negativo

In data 21.05.2025 la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario dott. Catalano Carlo, previa comunicazione all'esecutato, si è recata presso i beni pignorati. Sui luoghi di causa non è stato rinvenuto alcuno che ne permettesse l'accesso. In tal sede il custode giudiziario provvedeva a lasciare avviso con propri recapiti per concordare la data di un ulteriore accesso.

#### Secondo accesso - positivo

In data 06.06.2025, la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario dott. Catalano Carlo, contattato dall'avv. dell'esecutato non costituito in codesto giudizio, si è recata nuovamente presso i beni pignorati. Sui luoghi si rinveniva la presenza del debitore esecutato [REDACTED], che consentiva l'accesso agli immobili oggetto della procedura



esecutiva dichiarando di occuparli stabilmente da solo. La scrivente esperiva i necessari accertamenti ed i rilievi tecnici e fotografici.

(All. 1: Verbali sopralluoghi)



## 5. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO



Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, con la precisazione che si rimane a completa disposizione per ogni eventuale chiarimento, le informazioni richieste nel mandato.

(All. 2: Mandato RGE 61/2024)



### VERIFICA PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART. 567 C.P.C.



La scrivente ha effettuato il controllo preliminare della documentazione presente in atti.

Agli atti della procedura risulta la **certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 c.p.c.** datata 27.03.2024. Nella certificazione notarile per Notar dott.ssa Giulia Messina Vitrano vengono precisati ubicazione e dati catastali, le iscrizioni e trascrizioni dei cespiti oggetto di pignoramento. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà. Il primo atto ai fini della ricostruzione del ventennio è un atto derivativo, inter vivos, [REDACTED]

A detta certificazione sono allegati mappe terreni e visure immobili pignorati.

È altresì presente in atti la **nota di trascrizione del pignoramento**: 18.03.2024 - Registro generale 10957 Registro particolare n. 9029. Notificato in data 09.02.2024 ai sensi dell'art. 140 c.p.c.

(All. 3: Nota di trascrizione del pignoramento)

**È stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento.**



In riferimento alla suddetta certificazione notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. la scrivente conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative ai suddetti immobili, a partire dal titolo ultraventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

La scrivente estrae, presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, l'ulteriore documentazione catastale occorrente. Gli estratti catastali riguardano il periodo che va dall'attualità fino a data successiva all'impianto meccanografico (30.06.1987).

Altresì il creditore procedente NON ha depositato il **certificato di stato civile dell'esecutato**. La scrivente ha provveduto ad acquisire tale documento (si veda quesito n.14).

Non è presente in atti il **titolo d'acquisto in favore del debitore**, che è stato acquisito dalla scrivente. La piena proprietà degli immobili oggetto della procedura esecutiva è stata acquistata dall'esecutato [REDACTED]

#### QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

I beni in oggetto, pignorati per l'intero, risultano di piena proprietà dell'esecutato.

A seguito di sopralluogo, all'attualità si rinviene:

**Bene 1** - unità immobiliare residenziale, **appartamento** di tipo civile di medie dimensioni, ubicato nel Comune di Mondragone (CE) alla via Eduardo Landi SNC, Condominio "Pegasus" Scala C Interno 4 Piano 2, facente parte di fabbricato "C" di quattro piani fuori terra. Composto di unico locale costituito da ingresso-soggiorno-pranzo e cucina,, disimpegno, tre camere, bagno, due balconi e una terrazza. Dotato di doppia esposizione nord-est. Confina a nord ed est con cortile condominiale, a sud con a.u.i. (stesso fabbricato scala B), ad ovest con vano scala.

**Bene 2** – unità immobiliare **posto auto coperto** sito nel Comune di Mondragone (CE) alla via Eduardo Landi SNC, Condominio "Pegasus", ubicato nel cortile condominiale al piano terra in *piloty* dell'Edificio C (medesimo edificio del bene 1). Confina a nord con area di manovra (sub. 42), ad est con a.u.i. (area di manovra sub.39) a sud con muro di separazione da a.u.i (posto auto sub.25), ad ovest con a.u.i. (posto auto sub. 35).



Nell'atto di pignoramento, viene precisato il diritto reale pignorato, ovvero la piena proprietà per la quota di 1/1 dei cespiti siti in Mondragone (CE), individuati al Catasto fabbricati di detto Comune con i seguenti dati:

**Bene 1** – *“appartamento posto al secondo piano distinto con int.4, con accesso dalla porta a destra salendo le scale, composto da 5 vani catastali; confinante con cassa scale, altro appartamento al piano e d'area come per più lati, salvo altri; in catasto al fol.27 p.lla 5470 sub.16, piano 2 int.4 sc. C cat. A/2, vani 5, r.c. € 464,81”*.

**Bene 2** - *“posto auto coperto al piano terra di circa 30 mq; confinante con corsia di manovra ed altri posti auto coperti per più lati, salvo altri; in catasto al fol.27 p.lla 5470 sub.36, p.T. sc. C cat. C/6 cl.1 mq 30 r.c. €55,78”*.

Agli atti del catasto i dati attuali degli stessi, sono i seguenti:

**Bene 1** – *“Fg. 27 P.lla 5470 sub.16, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Sup. Totale: 96 m<sup>2</sup>, Sup. Totale escluse aree scoperte: 87 m<sup>2</sup>, r.c. euro 464,81. Comune di Mondragone (CE), via CASTEL VOLTURNO n. SNC Edificio C Scala C Interno 4 Piano 2”*.

**Bene 2** - *“ Fg. 27 P.lla 5470 sub.36, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 30 m<sup>2</sup>, Sup. Totale: 30 m<sup>2</sup>, r.c. euro 55,78. Comune di Mondragone (CE), via CASTEL VOLTURNO n. SNC Edificio C Scala C Piano T”*.

Non si evidenziano difformità formali dei dati di identificazione catastale (foglio, particella e subalterno) contenuti nell'atto di pignoramento rispetto a quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento.

**I dati reali e attuali dei cespiti pignorati corrispondono a quelli contenuti nell'atto di pignoramento, nella certificazione notarile ed a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento.**

Per quanto attiene le planimetrie dei cespiti, si precisa sin da ora che risultano conformi al grafico catastale, come sarà meglio precisato al quesito n.3.

**Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto i beni quale effettivamente esistenti.**

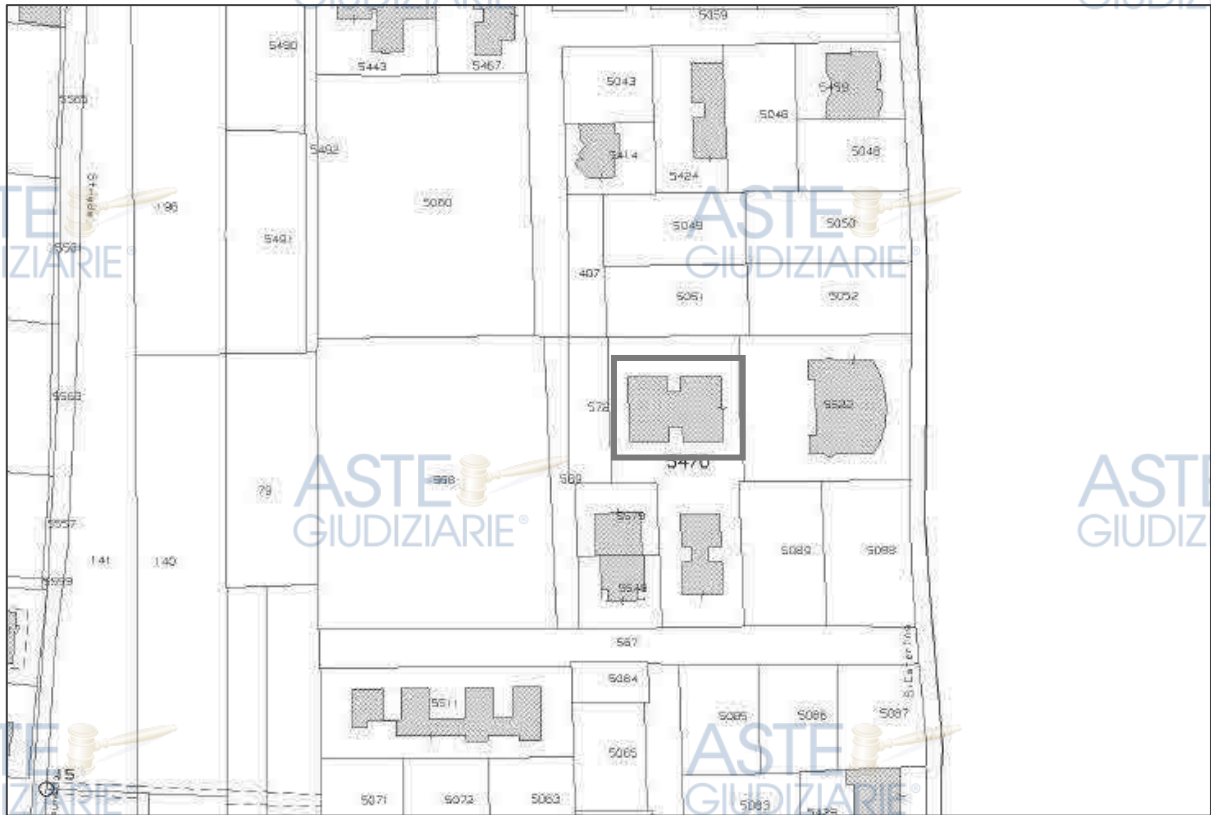
La descrizione individuata al piano di quota degli immobili corrisponde all'attualità e li individua in maniera univoca. Ai fini della vendita si procede prevedendo la **formazione di un UNICO LOTTO** costituito dall'appartamento (bene 1) e da posto auto coperto (bene 2).

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato dei cespiti pignorati, fa seguito il confronto della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale. Dal confronto si può facilmente dedurre che, le sagome del fabbricato, quella prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale, coincidono.





*inquadramento territoriale – fabbricato cespiti pignorati*



*inquadramento territoriale - stralcio mappali terreni foglio 27 p.lla 5470*

---

**QUESITO N.2: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO**

---

I cespiti sono ubicati nel Comune di Mondragone (CE). Confina con Cannello ed Arnone, Castel Volturno, Falciano del Massico, Sessa Aurunca. Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in questione sono ubicati nell'immediata periferia del centro urbano, in via E. Landi (traversa di via Castelvoturno) a circa 200 m dal Plesso scolastico "B. Ciari". Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici prevalentemente residenziali, di media altezza, indipendenti e con parchi condominiali. Nella zona sono presenti scuole, uffici pubblici e locali commerciali. I collegamenti con i Comuni limitrofi e la città di Napoli avvengono attraverso i trasporti su gomma grazie alla strada statale 7 quater "via Domitiana", lunga arteria di collegamento che parte dal confine con il Lazio ed arriva sino al Comune di Pozzuoli.

**Bene 1** – trattasi di piena proprietà di unità immobiliare residenziale, **appartamento** di tipo civile di medie dimensioni, ubicato nel Comune di Mondragone (CE) alla via Eduardo Landi SNC (traversa di via Castelvoturno), Parco Condominiale "Pegasus" Scala C Interno 4 Piano 2, facente parte di fabbricato "C" di quattro piani fuori terra. Composto di ingresso con soggiorno-pranzo e cucina, disimpegno, tre camere, bagno, due balconi e una terrazza. Fornito di posto auto scoperto ubicato al piano terra nel cortile condominiale. Dotato di doppia esposizione nord-est. Confina a nord ed est con cortile condominiale, a sud con a.u.i. (stesso fabbricato scala B), ad ovest con vano scala.

**Bene 2** – trattasi di piena proprietà di unità immobiliare **posto auto coperto** sito nel Comune di Mondragone (CE) alla via Eduardo Landi SNC (traversa di via Castelvoturno), Parco Condominiale "Pegasus", ubicato nel cortile condominiale al piano terra in *piloty* dell'Edificio C (medesimo edificio del bene 1). Confina a nord con area di manovra (sub. 42), ad est con a.u.i. (area di manovra sub.39) a sud con muro di separazione da a.u.i (posto auto sub.25), ad ovest con a.u.i. (posto auto sub. 35).

L'accesso al "Condominio *Pegasus*" avviene da via Eduardo Landi (traversa di via Castelvoturno) varcando il cancello carrabile e pedonale e percorrendo la rampa si accede al cortile condominiale, alla cui destra è ubicato il fabbricato dei cespiti *de quibus*. Il fabbricato di medie dimensioni, in c.a., dalla forma rettangolare, è costituito da quattro piani fuori terra. Al suo esterno si presenta in medio stato di manutenzione. I prospetti sono rifiniti con pittura di colore giallo. Le coperture sono piane e non praticabili.

Al piano terra è presente il porticato, dove sono ubicati i posti auto coperti (alcuni trasformati box auto chiusi da porta basculante) e nella zona centrale l'accesso alla scala C. Varcando il portone in ferro e vetro di detta scala C, si entra nell'atrio del fabbricato dove frontalmente è ubicato il vano scala e sulla destra l'ascensore.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*inquadramento territoriale - Via Landi accesso condominio Pegasus e edificio cespiti*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*via Landi – accesso Condominio Pegasus*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





*Cortile Condominio Pegasus*



*Prospetti nord-ovest fabbricato – affacci bene 1 (rosso) e indicazione bene 2(celeste)*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Prospetto nord fabbricato – accesso scala C – affacci bene 1*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*atrio fabbricato scala C*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*pianerottolo 2 piano – porta caposcala int.4 (bene 1)*

Vi è un'amministrazione condominiale per la gestione del fabbricato e per le parti comuni che compongono il Parco Pegasus del complesso residenziale. Dal Regolamento di Condominio (Allegato 14) all'art. 1 si individuano le parti comuni, nonché le modalità di gestione e utilizzo delle stesse.

### **BENE 1 – appartamento**

Arrivati al secondo piano, sul pianerottolo comune, alla destra della rampa che ad esso conduce si trova la porta di caposcala del **Bene 1**. All'esterno di detta porta è presente il campanello e la targhetta con i nominativi.

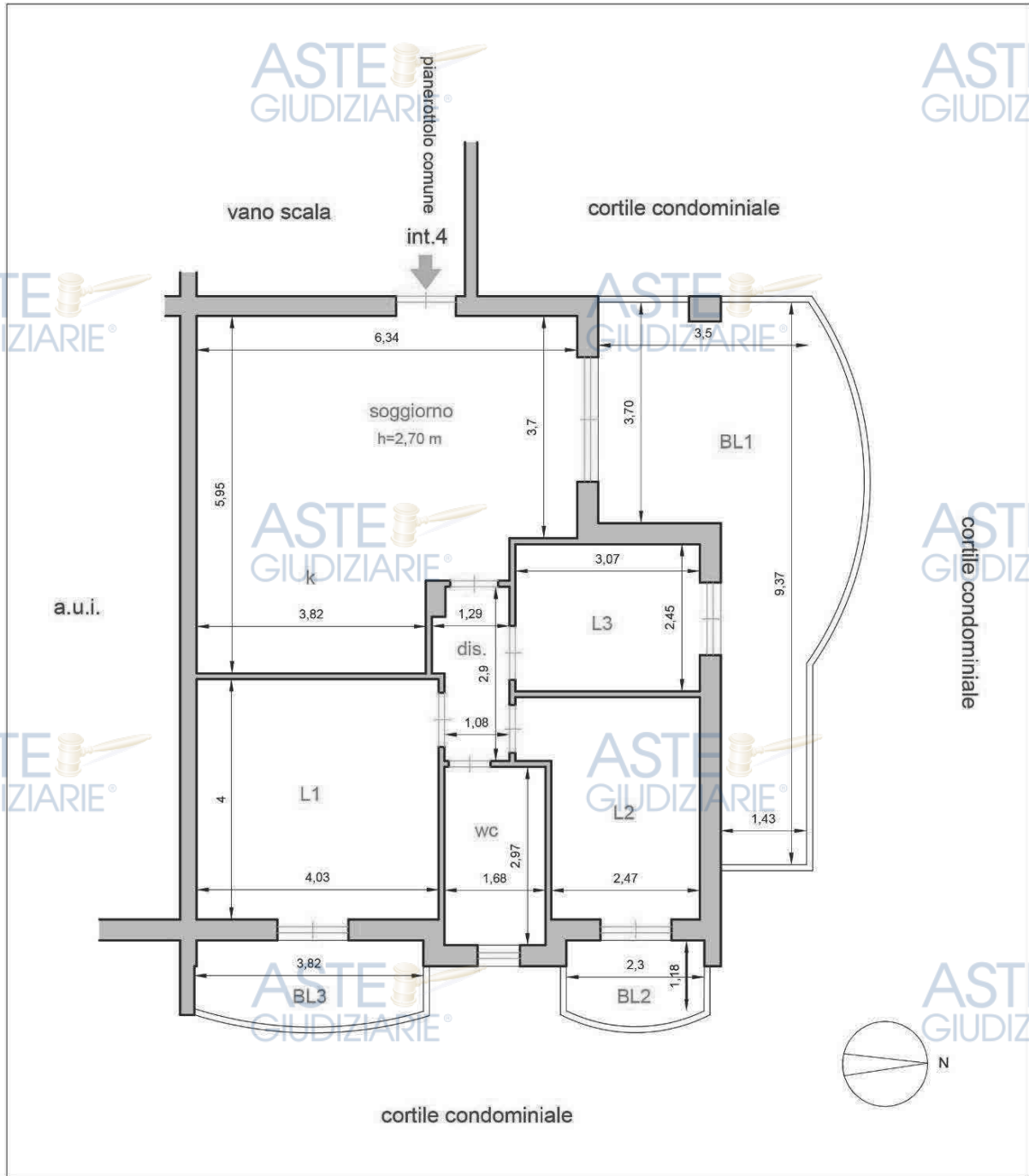
Varcando detta porta blindata si entra nell'ampio locale soggiorno-cucina, dotato di porta finestra prospiciente la terrazza BL1, dal locale soggiorno ci si immette nel disimpegno alla cui destra è ubicato l'accesso della camera L1, dotata di porta finestra prospiciente il balcone BL3, frontalmente l'accesso del bagno dotato di finestra prospiciente il versante est, a sinistra l'accesso delle camere L2 e L3 dotate di porta finestra, la prima prospiciente il balcone BL2 e la seconda la terrazza BL1.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato dell'appartamento.



STATO DI FATTO - PIANTA

appartamento - piano secondo scala C int.4 (C.F. fg.27 p.la 5470 sub.16)



L'appartamento si presenta in medie condizioni di manutenzione.

Tutti gli ambienti hanno una copertura piana, con altezza media netta di 2,70 m. Le tramezzature hanno uno spessore di circa 10 cm; i muri esterni di circa 35 cm.

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio, dotati di persiane esterne del tipo "avvolgibile" in pvc. Le porte interne, tipologia a battente, sono in legno. Le finiture sono di buona qualità.

Le superfici delle pareti degli ambienti sono tinteggiate con pittura di colore bianco.

Nel bagno le pareti presentano un rivestimento ad altezza di circa 2,20 m di piastrelle quadrate di medio formato di colore celeste, nel locale soggiorno la parete dell'angolo cottura è rivestita da piastrelle quadrate di piccolo formato dal colore beige. I soffitti di tutti gli ambienti sono tinteggiati con pittura di colore bianco.

La pavimentazione dell'appartamento è costituita da piastrelle in gres porcellanato quadrate di medio formato dai toni chiari del beige. Il bagno presenta piastrelle in gres porcellanato di medio formato celeste. I balconi presentano pavimentazione costituita da piastrelle quadrate in gres porcellanato di piccolo formato beige.

Non si segnalano criticità ascrivibili ad aspetti strutturali e caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile, tuttavia si evidenzia il suo stato manutentivo complessivo mediocre a causa del pessimo stato igienico-sanitario in cui versa per libera scelta del debitore esecutato che ne risulta occupante.

L'immobile è asservito dai seguenti impianti tecnici:

- *impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda e calda;*
- *impianto elettrico di tipo sottotraccia;*
- *impianto di riscaldamento con caldaia;*
- *impianto citofonico.*

Il bene 1 è sprovvisto di allaccio al gas di città, è presente un serbatoio nel cortile condominiale che serve gli appartamenti del condominio.

L'immobile è dotato altresì di **posto auto scoperto assegnato**, ubicato nel cortile condominiale nell'area comune condominiale contrassegnata dal sub.39, rappresentato dal primo posto della fila dal versante est e delimitato da strisce bianche tinteggiate sul calpestio.



Cortile condominiale – indicazione posto auto scoperto assegnato al bene 1

**SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE**

(ai sensi del DPR 138/98)

Allo stato attuale il bene 1 risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

▪ Soggiorno/cucina	Sup.	33,52 mq
▪ WC = bagno	Sup.	5,06 mq
▪ Camera L1	Sup.	16,35 mq
▪ Camera L2	Sup.	10,00 mq
▪ Camera L3	Sup.	7,76 mq
▪ Disimpegno	Sup.	3,32 mq
▪ terrazza BL1	Sup.	25,00 mq
▪ balcone BL2	Sup.	3,00 mq
▪ balcone BL3	Sup.	5,00 mq

**TOTALE Superficie utile netta**  
**TOTALE Superficie non residenziale**

**Sup. 76,01 mq**  
**Sup. 33,00 mq**

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

Superficie commerciale appartamento	Sup.	87,65 mq
Superficie omogeneizzata balconi (30% della superficie fino 25 mq)	Sup.	7,50 mq
Superficie omogeneizzata balconi (10% della superficie oltre 25 mq)	Sup.	0,80 mq
<b><u>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</u></b>	<b><u>Sup.</u></b>	<b><u>95,95 mq</u></b>

Per **superficie commerciale** si intende la somma delle superfici principali coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm (soppalchi non abitabili nella misura del 15%) e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari) nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq, qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori; la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile computata nella misura del 10%.)

(All. 4: planimetria stato dei luoghi; All.6 rilievo fotografico)

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Anche se dall'indagine di tipo visivo è chiaramente emerso che trattasi di impianti di recente realizzazione, non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessarie specifiche verifiche, i cui **costi e la conseguente certificazione D.I.R.I.** (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) **sono forfettariamente pari a 3.000,00 €.**

Per il cespite pignorato non si rinviene l'esistenza dell'**attestato di prestazione energetica** (APE), costo per la redazione di tale certificazione, comprensivo di oneri tecnici, è pari a circa **300,00 €.**

## **BENE 2 – posto auto coperto**

Dal cancello di accesso prospiciente via E. Landi, si entra nel cortile condominiale del Parco Pegasus, alla cui destra è posto l'Edificio C (medesimo edificio del bene 1), dove al piano terra in *piloty* è ubicato il **Bene 2**, costituito da posto auto coperto (contrassegnato dal n.6 nei grafici allegati alle tabelle millesimali).





*Fabbricato scala C - Indicazione bene 2*



*Fabbricato scala C - versante nord - bene 2*



*Fabbricato scala C – versante est - bene 2*

Trattasi di posto auto coperto di medie dimensioni, che non presenta chiusura di sorta sui versanti nord ed est.

Il cespite si presenta in normali condizioni di manutenzione con finiture minimali, ha una copertura piana, l'altezza netta è di circa 2,40 m. I muri esterni hanno uno spessore di circa 20 cm. Non presenta chiusure di sorta dei versanti nord ed est.

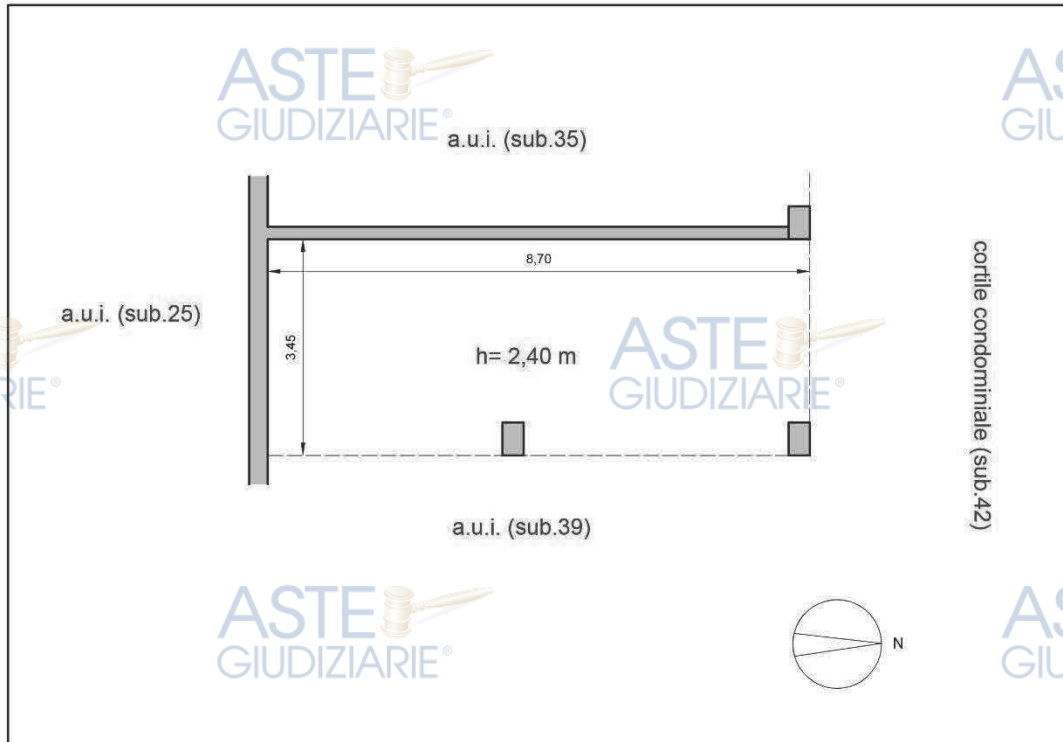
Le superfici dei pilastri sono prive di intonaco, quella del muro che lo separa da a.u.i. sub. 25 è tinteggiata di giallo, la tramezzatura che lo separa da a.u.i. sub.35 si presenta con mattoni in laterizio a vista. La **pavimentazione** è in battuto di cemento. È dotato di impianto di illuminazione facente parte dell'impianto condominiale.

Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato del posto auto.



## STATO DI FATTO - PIANTA

posto auto coperto - piano terra scala C (C.F. fg.27 p.IIa 5470 sub.36)



## SUPERFICIE UTILE E COMMERCIALE

(ai sensi del DPR 138/98)

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

piano terra:

- posto auto coperto Sup. netta 29,00 mq

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

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALESup. 31,00 mq



Per **superficie commerciale** si intende la somma delle superfici principali coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm (soppalchi non abitabili nella misura del 15%) e delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori; la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile computata nella misura del 10%).



(All. 5: planimetria stato dei luoghi; All.6 rilievo fotografico)

Relativamente al bene 2, per la sua categoria, non è previsto il rilascio dell'attestato di prestazione energetica (APE) come disposto dall'art. 3, comma 3, lett. e) del D. Lgs. 192/2005.



BENE 1



*Soggiorno-pranzo cucina*



*Soggiorno-pranzo cucina*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Zona cucina*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Soggiorno-pranzo cucina*



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Disimpegno*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Camera L1*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Camera L1

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Camera L3

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Camera L3

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Bagno*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Camera L2*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Camera L2*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*terrazza BL1*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*terrazza BL1*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Vista dalla terrazza BL1*





*Vista dalla terrazza BL1*



*Balcone BL2*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE® *Balcone BL3*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE® *Balcone BL3*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





*Bene 2*



*Bene 2*

**QUESITO N.3: IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO**

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva all'attualità sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Mondragone (CE), come segue:

**Bene 1 – “Fg. 27 P.IIIa 5470 sub.16, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Sup. Totale: 96 m<sup>2</sup>, Sup. Totale escluse aree scoperte: 87 m<sup>2</sup>, r.c. euro 464,81. Comune di Mondragone (CE), via CASTEL VOLTURNO n. SNC Edificio C Scala C Interno 4 Piano 2”.**

**Bene 2 - " Fg. 27 P.IIIa 5470 sub.36, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 30 m<sup>2</sup>, Sup. Totale: 30 m<sup>2</sup>, r.c. euro 55,78. Comune di Mondragone (CE), via CASTEL VOLTURNO n. SNC Edificio C Scala C Piano T”.**

Agli atti del Catasto, il fabbricato dei cespiti pignorati insiste sulla particella terreni **5470 del foglio 27**, in conformità a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

La suddetta p.IIIa 5470 deriva dalla soppressione e variazione delle p.IIIe 5090, 5092 e 5094.

Le visure catastali storiche dei cespiti *de quibus* ricoprono il periodo che va dall'attualità a data successiva all'impianto meccanografico (30.06.1987). In esse è menzionato l'atto con cui l'immobile viene trasferito all'esecutato, che risale al 2010.

Catastalmente i cespiti non hanno subito variazioni in ordine ai dati identificativi principali (fg. p.IIIa sub.).

Le variazioni riguardano:

**09/11/2015** Superficie di Impianto dati relativi alla planimetria data di presentazione 24/12/2007, prot. n. CE0598159.

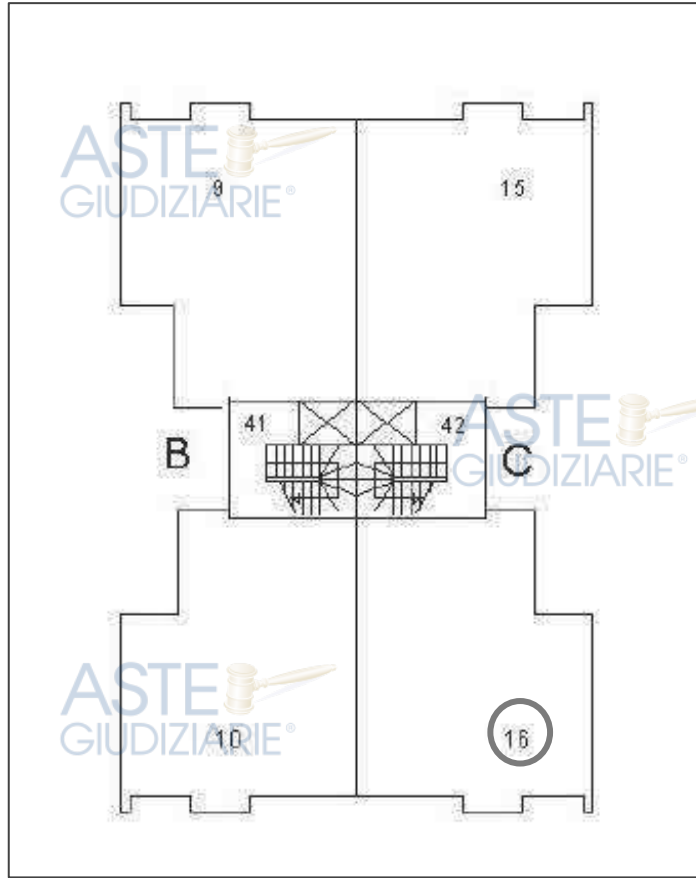
*(All. 7: doc catastale: estratto di mappa; visura catastale storica cespiti, visura catastale p.IIIa 5470; elaborato planimetrico, planimetrie catastali)*

**I dati catastali (foglio, particella e subalterno) dei cespiti corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nel titolo di provenienza del debitore.**

**BENE 1**

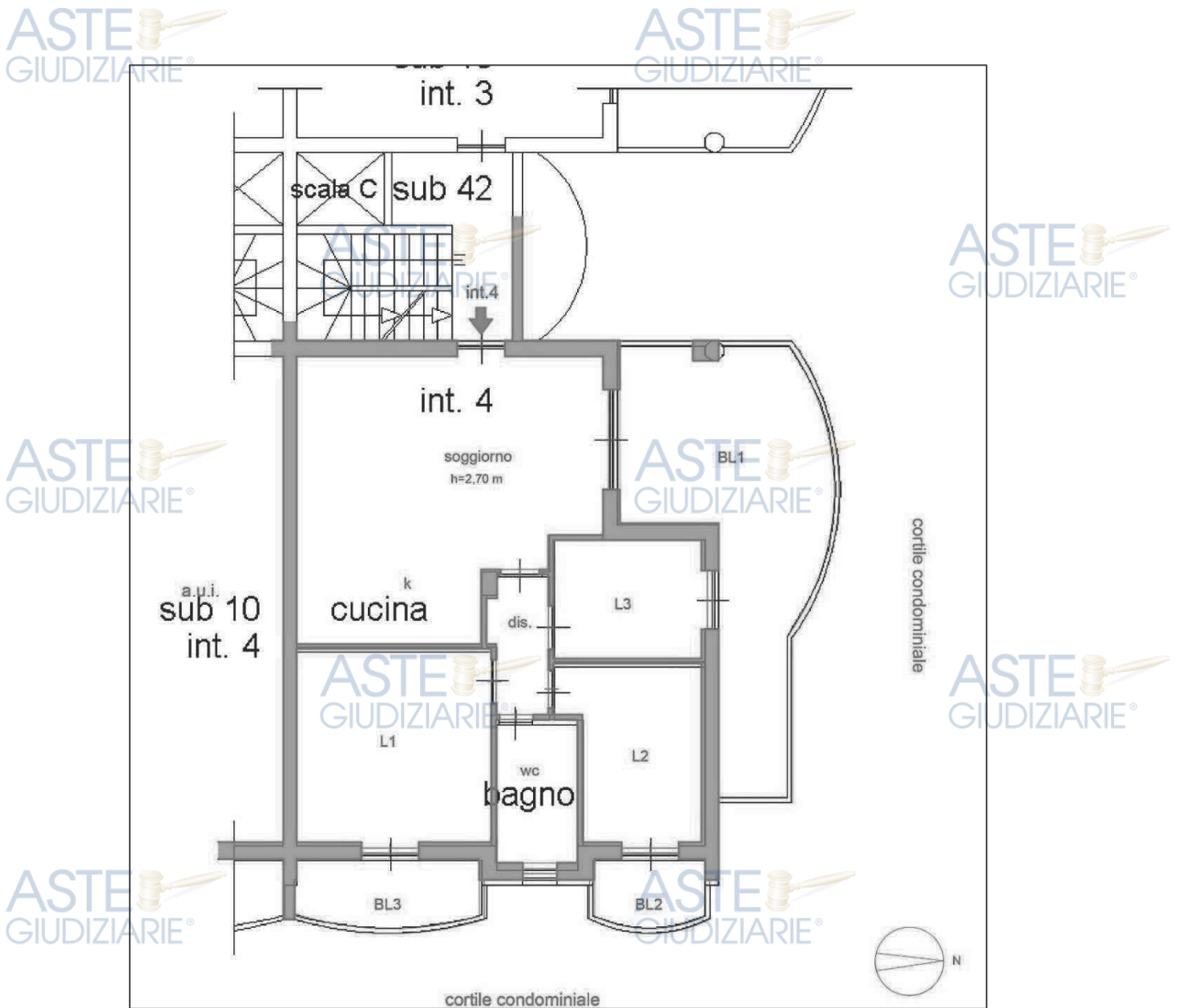
In merito alla descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, essa è conforme alla planimetria catastale attuale (che risulta essere anche quella originaria) datata 24/12/2007.

Di seguito si riporta l'elaborato planimetrico per l'individuazione del cespite e la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero). Da cui si evince che lo stato dei luoghi è conforme dalla situazione catastale.



Stralcio elaborato planimetrico fg.27 p.lla 5470 - Piano secondo - Individuazione bene 1 sub.16





Piano secondo - Confronto planimetria catastale attuale (nero)- stato dei luoghi (rosso)

L'orientamento della planimetria catastale è corretto.

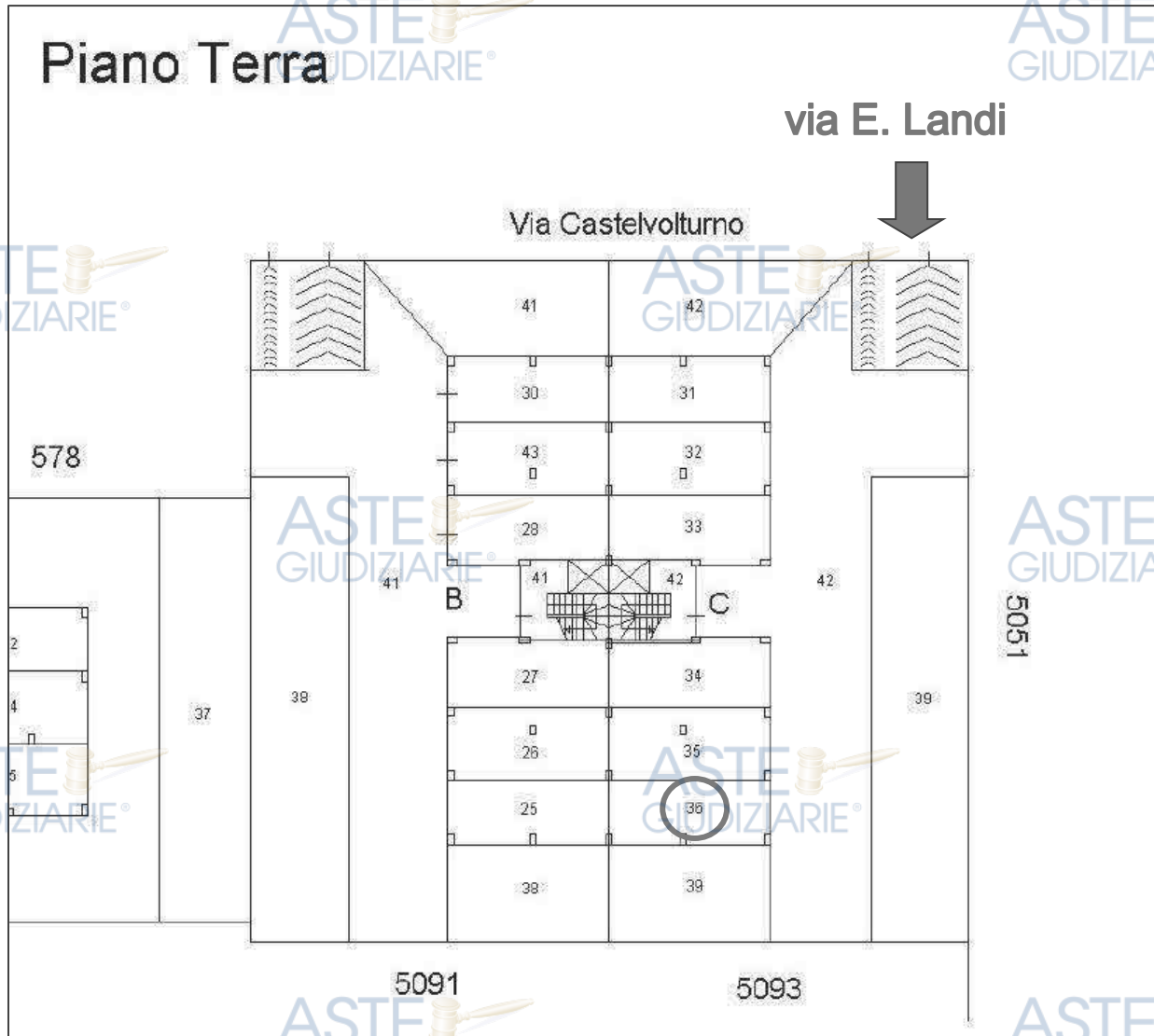
Le superfici indicate nella visura sono conformi a quelle calcolate sul rilievo effettuato in fase di accesso.

### **BENE 2**

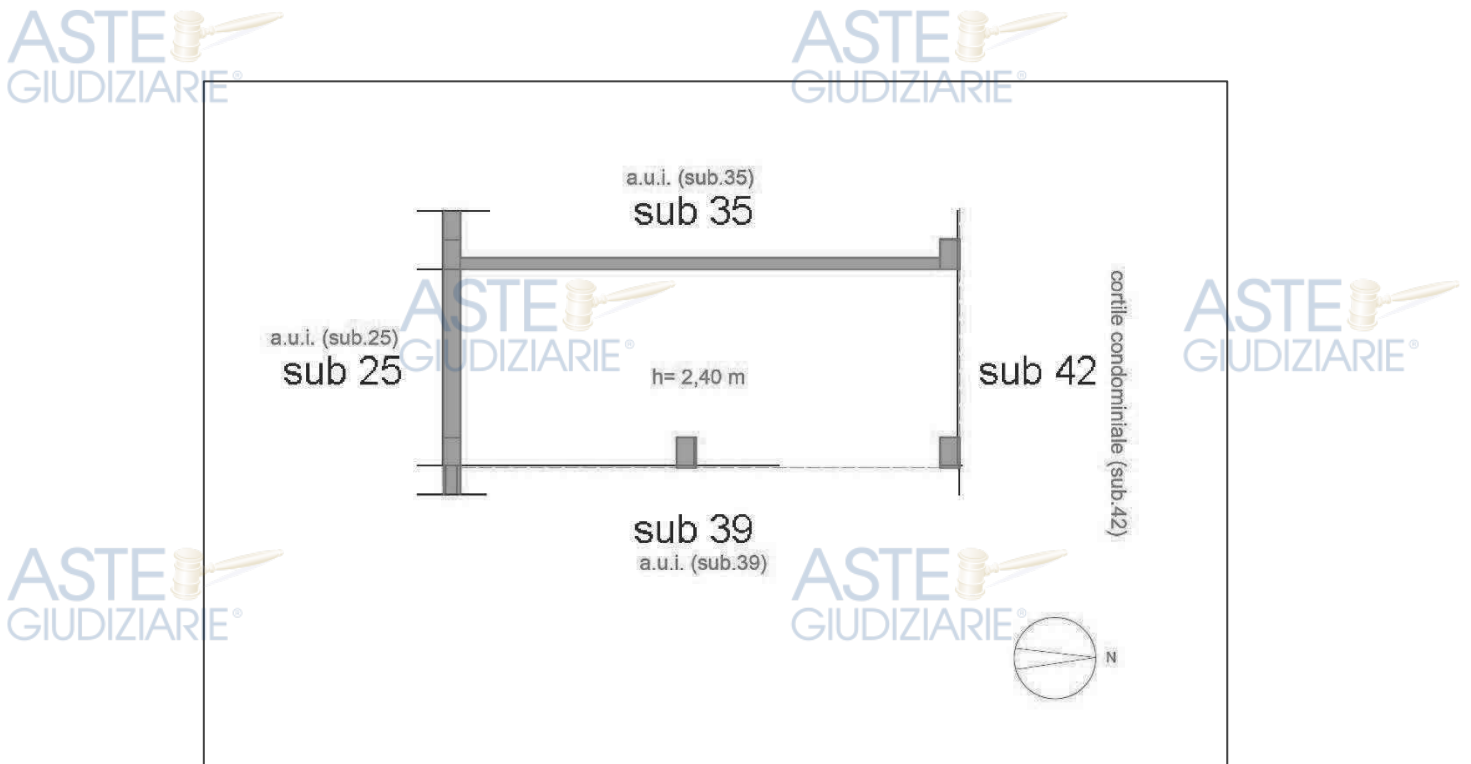
In merito alla descrizione dell'immobile, riportata nei suddetti documenti, essa è conforme alla planimetria catastale attuale (che risulta essere anche quella originaria) datata 24/12/2007.



Di seguito si riporta l'elaborato planimetrico per l'individuazione del cespite e la sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) con quello catastale (in nero). Da cui si evince che lo stato dei luoghi è conforme dalla situazione catastale.



Stralcio elaborato planimetrico fg.27 p.lla 5470- Piano terra  
Individuazione bene 2 sub.36



Piano terra - Confronto planimetria catastale attuale (nero)- stato dei luoghi (rosso)

L'orientamento della planimetria catastale è corretto.

Si riscontra altresì lieve difformità tra la superficie catastale totale indicata nella visura attuale del cespite, pari a 30,00 mq, e la superficie commerciale totale calcolata sul rilievo effettuato in fase di accesso, pari a 31,00 mq. Errata, pertanto, anche la rendita catastale. Andrebbe effettuata una rettifica della superficie della visura catastale con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, è di circa **300,00 €**.

La scrivente ha altresì presentato istanza al Comune di Mondragone al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate agli immobili pignorati (bene 1 e 2). A tutt'oggi non è stata rinvenuta alcuna pratica.

## QUESITO N.4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

LOTTO UNICO: *appartamento e posto auto coperto*

**Bene 1- Piena ed intera proprietà** di unità immobiliare residenziale, **appartamento** di tipo civile di medie dimensioni, **ubicato nel Comune di Mondragone (CE) alla via Eduardo Landi SNC (traversa di via Castelvoturno), Parco Condominiale “Pegasus” Scala C Interno 4 Piano 2**, facente parte di fabbricato “C” di quattro piani fuori terra. Composto di ampio locale costituito da ingresso-soggiorno-pranzo e cucina, disimpegno, tre camere, bagno, due balconi ed una terrazza. Dotato di doppia esposizione nord-est. Confina a nord ed est con cortile condominiale, a sud con a.u.i. (stesso fabbricato scala B), ad ovest con vano scala. Provvisto di posto auto scoperto assegnato ubicato al piano terra del cortile condominiale.

**Bene 2** – trattasi di piena proprietà di unità immobiliare **posto auto coperto** sito nel Comune di Mondragone (CE) alla via Eduardo Landi SNC (traversa di via Castelvoturno), Parco Condominiale “Pegasus”, ubicato nel cortile condominiale al piano terra in *piloty* dell’Edificio C (medesimo edificio del bene 1). Confina a nord con area di manovra (sub. 42), ad est con a.u.i. (area di manovra sub.39) a sud con muro di separazione da a.u.i (posto auto sub.25), ad ovest con a.u.i. (posto auto sub. 35).

**Bene 1 - Superficie commerciale totale appartamento 95,95 mq.**

**Bene 2 - Superficie commerciale totale 31 mq.**

**Gli immobili sono identificati catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Mondragone (CE):**

**Bene 1** – “*Fg. 27 P.IIIa 5470 sub.16, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Sup. Totale: 96 m<sup>2</sup>, Sup. Totale escluse aree scoperte: 87 m<sup>2</sup>, r.c. euro 464,81. Comune di Mondragone (CE), via CASTEL VOLTURNO n. SNC Edificio C Scala C Interno 4 Piano 2*”.

**Bene 2** - “*Fg. 27 P.IIIa 5470 sub.36, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 30 m<sup>2</sup>, Sup. Totale: 30 m<sup>2</sup>, r.c. euro 55,78. Comune di Mondragone (CE), via CASTEL VOLTURNO n. SNC Edificio C Scala C Piano T*”.

**Il descritto stato dei luoghi di entrambi i beni corrisponde alla consistenza catastale.**

Il titolo abilitativo per la costruzione del fabbricato dei cespiti viene rilasciato dal Comune di Mondragone (CE) con **Permesso a Costruire n. 182 del 14.11.2006** Pratica Edilizia n° 334 per la realizzazione di due corpi di fabbrica “A” (fabbricato dei cespiti) e “B” per un totale di diciotto appartamenti per civile abitazione sui lotti 2-3-7 del Comparto 23 in via



Castelvolturmo snc.; e successiva **D.I.A. prot. 1509 del 25.01.2008** pratica n.19 quale variante non essenziale al menzionato Permesso a costruire riguardante il vano scala del fabbricato "A".

Dalla comparazione dei grafici di progetto del fabbricato "A" afferenti al menzionato permesso a costruire ed alla variante con lo stato dei luoghi, rilevato a seguito di sopralluogo, emerge che quest'ultimo risulta nel complesso CONFORME per entrambi i Beni 1 e 2. Si precisa che per il bene 2 vi è una discrasia ascrivibile alla presenza del muro ad ovest che lo separa dal posto auto attiguo (sub.35). Tuttavia dall'esamina dei luoghi si evince che tale muro è stato realizzato dalla proprietà del posto auto attiguo (non oggetto di codesto pignoramento) e quindi non è imputabile al bene 2.



Non si è riscontrata la presenza di pratiche edilizie (autorizzate/condono); non risulta ordine di demolizione dei beni, provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale né di espropriazione.

Sussistono oneri condominiali insoluti.

PREZZO BASE piena proprietà € 138.091,25 €

**PREZZO BASE CORRETTO € 127.500,00**





**QUESITO N.5: PASSAGGI DI PROPRIETÀ**

Tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento e l'ultimo passaggio di proprietà trascritto in data anteriore al ventennio che precede la stessa, sono stati dalla scrivente visionati al fine di accertare l'esatta consistenza del cespite pignorato e di accertare eventuali variazioni catastali eseguite nel tempo. Altresì non essendo presente in atti, il titolo d'acquisto in favore del debitore è stato acquisito dalla scrivente.

**Titolo di provenienza esecutato:**

— [REDACTED], proprietaria dell'intero, accollandosi contestualmente quota del mutuo originario gravante sugli stessi. In tale atto gli identificativi catastali, la descrizione ed i confini dei beni oggetto del trasferimento coincidono con i cespiti pignorati. Altresì vengono citati gli estremi del Permesso a costruire in forza del quale il fabbricato dei cespiti è stato edificato.

— [REDACTED] acquistava la piena proprietà degli appezzamenti di terreno (CT fg.27 p.lle 5090-5092-5094) la cui soppressione e fusione ha costituito l'appezzamento di terreno (fg.27 p.la 5470) dov'è stato realizzato il complesso edilizio dove sono ubicati i cespiti pignorati, dalla società [REDACTED]

— [REDACTED] acquistava la piena proprietà degli appezzamenti di terreno (CT fg.27 p.lle 5090-5092-5094) la cui soppressione e fusione ha costituito l'appezzamento di terreno (fg.27 p.la 5470) dov'è stato realizzato il complesso edilizio dove sono ubicati i cespiti pignorati, dalla società [REDACTED]

[REDACTED] a favore del Comune di Mondragone, tra gli altri, per gli



appezzamenti di terreno (CT fg.27 p.lle 5090-5092-5094) ed altri beni

**Titolo traslativo *inter vivos* ultraventennale:**

— [REDACTED]  
[REDACTED] acquistava la piena proprietà della quota di 1/1 degli appezzamenti di terreno non agricoli (CT **fg.27 p.lle 84-202-407**) la cui soppressione e fusione ha costituito l'appezzamento di terreno (fg.27 p.la 5470) dov'è stato realizzato il complesso edilizio dove sono ubicati i cespiti pignorati, da [REDACTED] proprietari della quota di ½ ciascuno della piena proprietà.

(All. 8: titoli provenienza)



**QUESITO N.6: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

In merito alla destinazione urbanistica, dalla *tav. 3.7 delle aree urbanizzate* del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Mondragone, adottato con deliberazione consiliare n.61 del 26/11/2003 ed approvato con decreto dell'Assessore all'urbanistica della Giunta Regionale della Campania n.597 del 18/11/2005, pubblicato sul B.U.R.C al n.65 bis del 12/12/2005, si evince che il fabbricato in oggetto ricade nelle **“Aree parzialmente o totalmente edificate” subzona “area di completamento con regole definite a P.U.E. approvati”.** **Disciplinata dall'art. 15 scheda B11 delle NTA. area di completamento con regole definite da P.U.E. parzialmente attuati**

Il PRG individua aree urbanizzate, edificate e non, a prevalente destinazione residenziale, di recente formazione, la cui disciplina della trasformazione è stata definita in piani urbanistici esecutivi approvati e vigenti redatti in attuazione del Programma di Fabbricazione (P.dF.).

*Modalità di attuazione:* valgono le prescrizioni di cui ai piani esecutivi redatti in applicazione del P.dF. già operanti con riferimento alla densità edilizia (indici di utilizzazione territoriali e fondiari), agli arretramenti ed allineamenti, alle altezze, agli standard urbanistici.

Dalle ricerche della scrivente, effettuate presso la presso gli archivi Notarili di Napoli e Caserta, esaminati gli atti di provenienza afferenti ai cespiti pignorati, si evince che il fabbricato dove sono ubicati è stato realizzato in data **posteriore al 1 settembre 1967**, ed assentito con **Permesso a Costruire n. n. 182 del 14.11.2006** rilasciato dal Comune di Mondragone (CE).

In data 12/06/2025 la sottoscritta ha presentato istanza (prot. n. 34008/20251) presso l'U.T.C. di Mondragone al fine di verificare detto Permesso e reperire tutte le informazioni afferenti alla legittimità edilizia ed urbanistica dei cespiti *de quibus*. L'U.T.C. rinviene e fornisce copia di:

**Permesso a Costruire n. 182 del 14.11.2006 Pratica Edilizia n° 334 -**

**██████████**, per la realizzazione di due corpi di fabbrica “A” e “B” per un totale di diciotto appartamenti per civile abitazione sui lotti 2-3-7 del Comparto 23 in via **Castelvolturmo snc**. Corredato degli elaborati grafici di progetto, della relazione tecnica, del parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Province di Napoli e Caserta prot. 39449 del 07.11.2006, del titolo di provenienza.

- **D.I.A. prot. 1509 del 25.01.2008 pratica n.19 quale variante non essenziale al Permesso a costruire n.182 del 14.11.2006**, riguardante il vano scala del fabbricato “A”. Corredata degli elaborati grafici di progetto, della relazione tecnica.

Non si rinviene il **Certificato di Agibilità/abitabilità** afferente ai cespiti staggiti.

(All. 9: risp. accesso atti Comune)

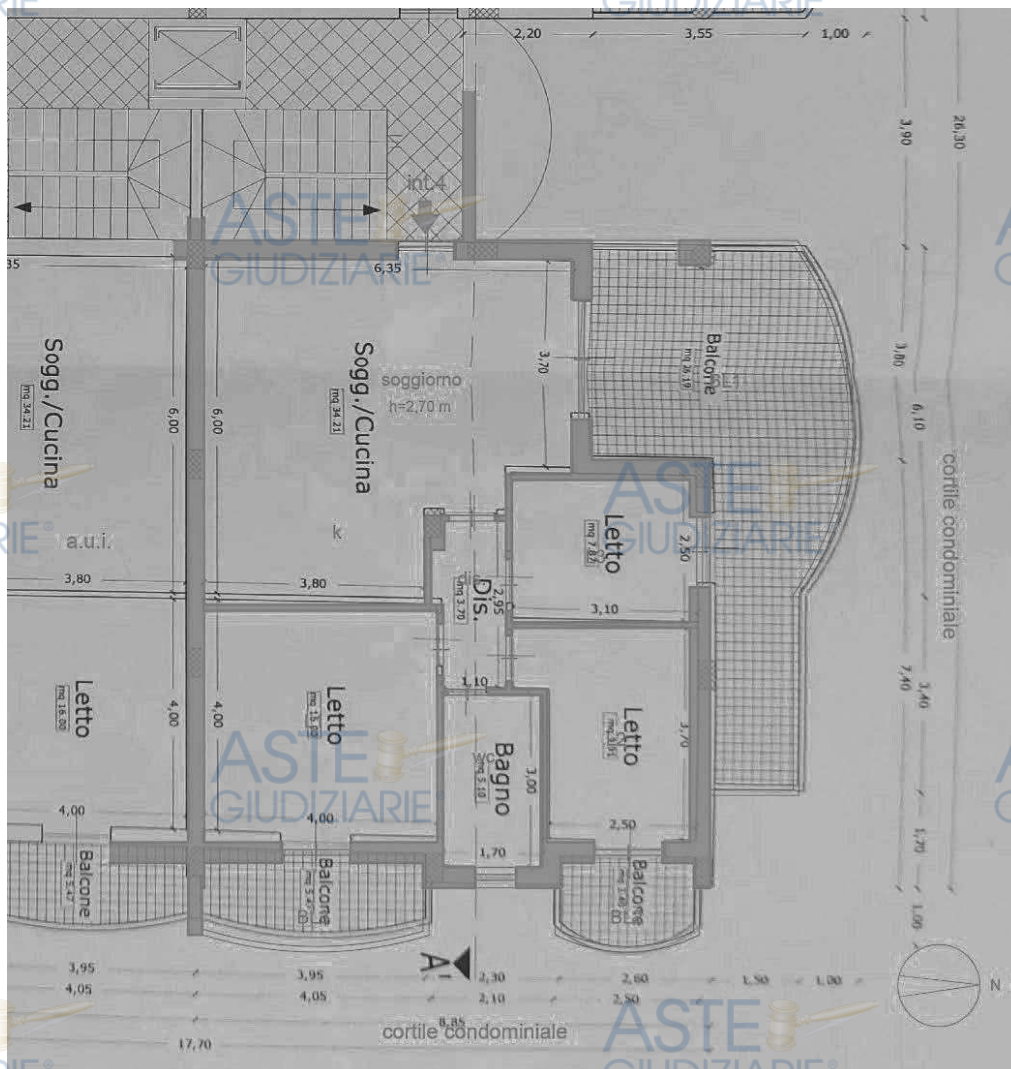
(All. 10: doc. Permesso a Costruire n. 182/2006; variante 1509/2008)

La **destinazione d'uso** dei cespiti pignorati, corrispondente ad abitazioni residenziali di tipo civile A/2 per il bene 1 e rimesse ed autorimesse C/6 per il bene 2, risulta compatibile sia con lo strumento urbanistico comunale vigente che con la categoria catastale alla data del pignoramento.

Dall'esamina della documentazione del Permesso a Costruire e della Variante *de quibus* si evince che il fabbricato dove sono ubicati i cespiti staggiati è il fabbricato "A".

### **BENE 1**

Dalla comparazione dei grafici di progetto del fabbricato "A" afferenti al menzionato permesso a costruire ed alla variante con lo stato dei luoghi, rilevato a seguito di sopralluogo, tralasciando le imprecisioni dovute all'acquisizione delle immagini dei grafici, emerge che quest'ultimo risulta nel complesso CONFORME. Si riportano di seguito le sovrapposizioni per un diretto confronto.



PIANO TIPO – Scala C – BENE 1

Confronto grafici Permesso a costruire n. 182/2006 (nero)- stato dei luoghi (rosso)





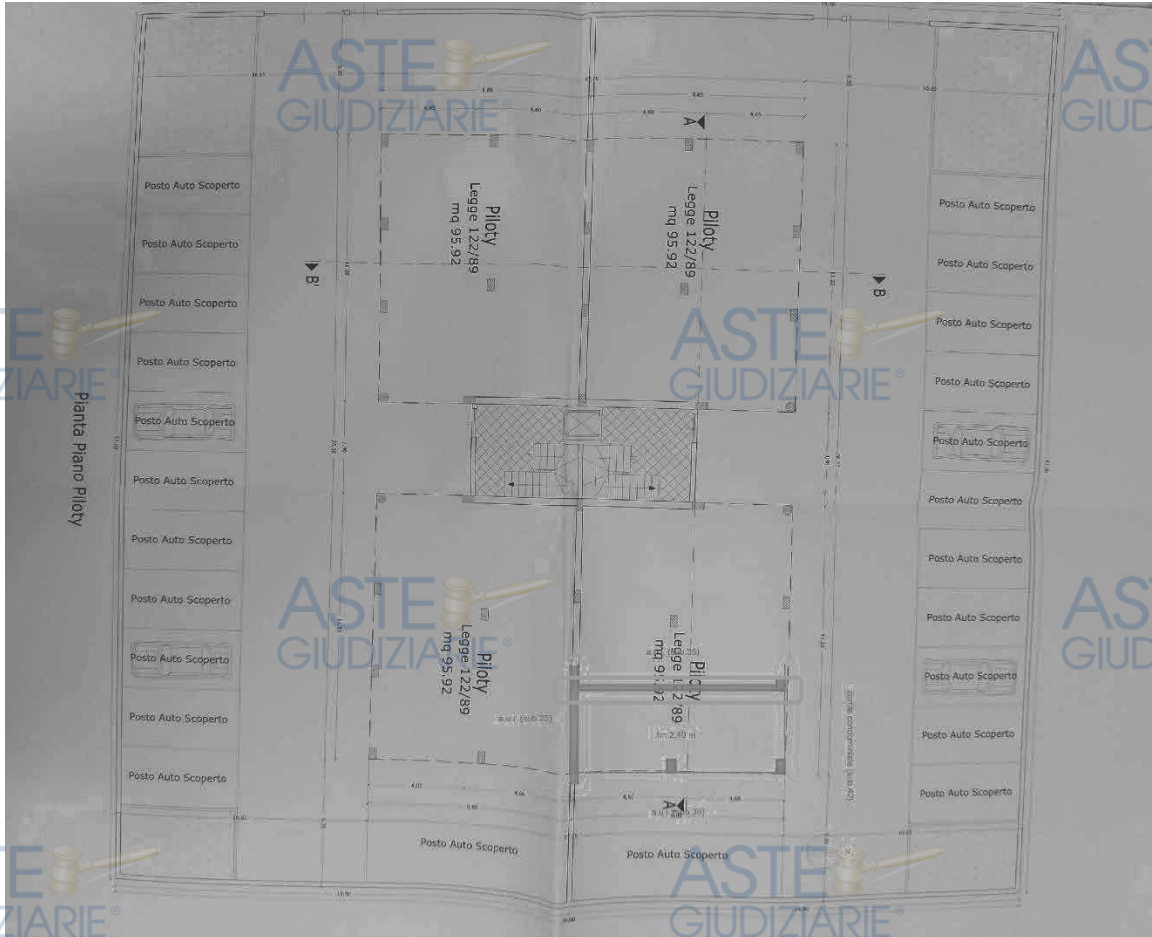
PIANO TIPO – Scala C – BENE 1

Confronto grafici Variante n. 1509/2008 (nero)- stato dei luoghi (rosso)

## **BENE 2**

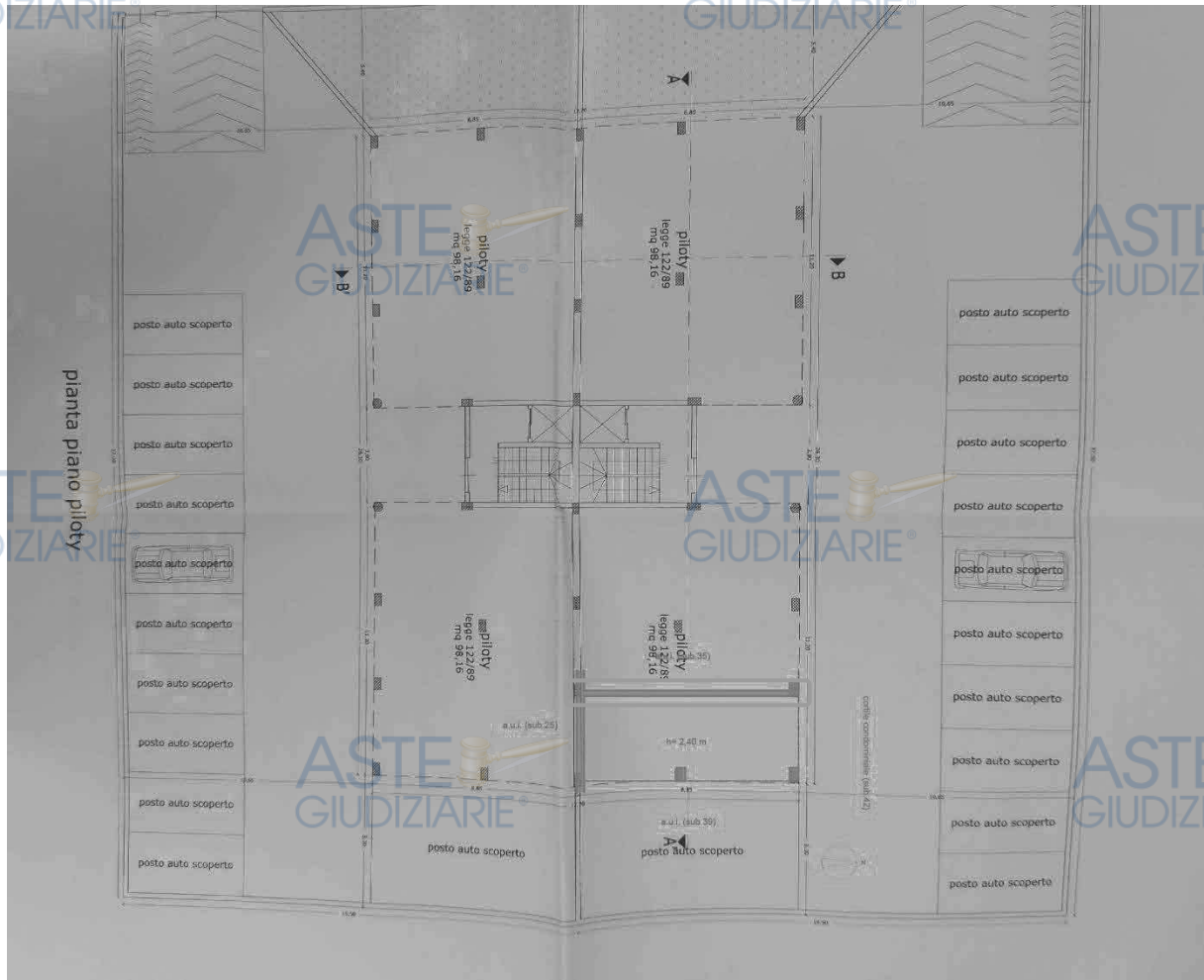
Dalla comparazione dei grafici di progetto del fabbricato “A” afferenti al menzionato permesso a costruire ed alla variante con lo stato dei luoghi, rilevato a seguito di sopralluogo, tralasciando le imprecisioni dovute all’acquisizione delle immagini dei grafici, emerge che quest’ultimo risulta nel complesso CONFORME, a meno della presenza del muro ad ovest che lo separa dal posto auto attiguo (sub.35). Tuttavia dall’esamina dei luoghi si evince che tale muro (evidenziato in celeste) è stato realizzato dalla proprietà del posto auto attiguo (non

oggetto di codesto pignoramento) e quindi non è imputabile al bene 2. Si riportano di seguito le sovrapposizioni per un diretto confronto.



PIANO TERRA – Scala C BENE 2

Confronto grafici Permesso a costruire n. 182/2006 (nero)- stato dei luoghi (rosso)



PIANO TIPO – Scala C – BENE 2  
 Confronto grafici Variante n. 1509/2008 (nero)- stato dei luoghi (rosso)

**Non si rinvencono presso gli uffici preposti del Comune di Mondragone istanze di condono edilizio ai sensi L. n.47/85, della L. n. 724/94 e della L. n.326/03 ancorchè regolarmente perfezionate associate ai cespiti staggiti né ai nominativi dei suoi proprietari attuali e precedenti.**

**QUESITO N.7: STATO DI POSSESSO**

Entrambi i beni staggiti sono occupati dal del debitore esecutato, in linea da quanto emerge dal certificato di residenza acquisito.

*(All. 11: Certif. residenza occupante)*

**QUESITO N.8: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE****FORMALITÀ**

Dalle ispezioni ipotecarie, all'uopo effettuate dalla scrivente presso la Conservatoria dei RR. II. di Caserta, sugli immobili oggetto di pignoramento, sull'esecutato e sulle p.lle terreni pregresse su cui è stato costruito il complesso immobiliare di cui fa parte il fabbricato dei cespiti, emerge che gravano sui beni le seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** concessa a garanzia di mutuo condizionato con [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussiste **ANNOTAZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA ANNOTAZIONE** [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] Fg.27 p.lla 5470 subb. 16 e 36.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** della seguente procedura.

*(All. 12: Ispezioni ipotecarie)*

**VINCOLI**

Tutto il territorio comunale è di **interesse archeologico** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, soggetto al Parere Preventivo della Soprintendenza delle Province di Napoli e Caserta.



Disciplinato dalla normativa tipologica all'art. 22 *scheda V7* delle Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Generale del Comune di Mondragone.

Non risultano ordinanze di sequestro e/o abbattimento o acquisizione al patrimonio comunale.

### ONERI E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Vincolo di interesse archeologico ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Vincoli urbanistici-edilizi.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c, l'acquirente sarà tenuto al pagamento di eventuali quote condominiali insolute relative al bilancio dell'anno in corso e a quello dell'anno che precede la vendita.

### ONERI E VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA

#### BENE 1

- spese adeguamento impianti alla normativa vigente, stimate in **3.000,00 €**.
- Spese redazione APE **300,00 €**.
- Spese redazione Certificato di Agibilità/abitabilità **300,00 €**.

#### BENE 2

- rettifica della superficie catastale con pratica DOCFA, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, è di circa **300,00 €**.

I suddetti costi saranno detratti dal prezzo base d'asta.

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile;
2. Imposta di bollo di euro 59,00;
3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione\*.

\*L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che *"L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro."*

L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che *"per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta"*



pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto **la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione**".



---

**QUESITO N.9: VERIFICA CHE IL BENE PIGNORATO NON RICADA SU SUOLO DEMANIALE**



A seguito di istanza presentata all’Agenzia del Demanio, questi risponde che, come previsto da D.lgs. 14 marzo 2013 n.33, ha provveduto alla pubblicazione della propria banca dati introducendo il portale Open Demanio.

Dalla consultazione del suddetto portale, si rinviene che il fabbricato dei beni pignorati non risulta gravato da vincoli demaniali riconducibili allo Stato.



---

**QUESITO N.10: PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO**



A seguito di istanza (Prot. PG/2025/0306501 del 19/06/2025) all’uopo inviata della scrivente presso l'ufficio Usi Civici della Regione Campania per le verifiche del caso, questi *“comunica che nel Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli del 05/10/1937, 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 27 per cui tutte le particelle, originarie o derivate, rientranti nel predetto Foglio non risultano gravate da usi civici”*.

(All. 13 :certificazione ufficio usi civici)



---

**QUESITO N.11: SPESE CONDOMINIALI**



**SPESE CONDOMINIALI**

La scrivente ha contattato la ██████████, amministratore p.t. del condominio dove sono siti gli immobili oggetto della seguente procedura di proprietà dell'esecutato, la quale, alla data del 19/07/2025, ha fornito le seguenti informazioni:

- L'importo annuo delle quote condominiali da corrispondere relativamente al ██████████ è di € 540,00 (45,00 €/mese);
- Non vi sono spese straordinarie da corrispondere;
- Premettendo che il Condomino in oggetto non ha mai corrisposto alcuna quota condominiale, e che parte del debito esigibile è stato ceduto ██████████ ██████████ restano da corrispondere le mensilità a partire dalla data del 27/03/2024, ad oggi quindi gli oneri condominiali insoluti sono pari a € 720,00;
- Non vi è alcuna causa in corso per i beni oggetto del procedimento;
- Non vi è la presenza del portiere.

È presente il posto auto assegnato, come da precedente documentazione allegata.

La ██████████ ██████████ ha fornito alla sottoscritta la certificazione della costituzione del Condominio *Pegasus*, il regolamento di condominio e le tabelle millesimali.

(All. 14: oneri insoluti, tabelle millesimali e regolamento condominiale)

**QUESITO N.12: VALORE DEL BENE E COSTI**

Si procede alla stima del valore attuale di mercato degli immobili pignorati proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita. La stima formulata viene espressa nell'ottica di vendita della maggiore appetibilità sul mercato di un **UNICO LOTTO costituito dall'appartamento (bene 1) e dal posto auto coperto (bene 2).**

Detto ciò, la **superficie commerciale totale del lotto** sarà:

sup. commerciale totale appartamento + sup. omogeneizzata del posto auto coperto di pertinenza, ossia 96,00 mq + 7,75 mq = **103,75 mq**

Il calcolo del valore degli immobili verrà di seguito effettuato con il *metodo della stima diretta*, ossia mediante la comparazione di beni della stessa tipologia di quello oggetto della stima. Innanzitutto si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Partendo dunque dalla quotazione media in una determinata zona si

dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ossia andranno individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del primo secondo semestre 2024, pubblicata sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di Mondragone (CE), si rilevano i seguenti dati:

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: MONDRAGONE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B6

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	830	1200	L	3	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	700	L	2,9	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	790	1100	L	2,8	3,8	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Mondragone (CE), stessa zona via E. Landi, per la vendita si rilevano i seguenti dati attuali:

**Abitazioni** in stabili di 1° fascia

☆☆☆ Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
<b>Euro 861</b>	<b>Euro 1.143</b>	<b>Euro 1.426</b>

Dalla comparazione dei valori del OMI con quelli del Borsino emerge che i primi sono leggermente inferiori. Quelli del Borsino possono risultare più attendibili e precisi, visto che sono più aggiornati rispetto a quelli dell'OMI, che risalgono al secondo semestre 2024. Tali valori sono stati comparati con quelli forniti da varie agenzie immobiliari della zona che prevedono dei valori leggermente superiori alla media.

Altresi con immobile ubicato nel medesimo Parco:

**Casa.it - Quadrilocale in Vendita in Via Landi a Mondragone. € 120.000. 1.090,00 €/mq. 110 m². 4 locali. 1 bagno. 3° piano.**



Luminoso appartamento di mq. 110 con ottima esposizione al sole, posizionato al 3 piano con ascensore in condominio di costruzione recente - ubicato in Via Landi, traversa di Via Castel Volturno; l'immobile è composto da 3 camere da letto, soggiorno-cucina unico ambiente, bagno e 2 ampie balconate e terrazza coperta – 2 posti auto di proprietà esclusiva.

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro pari la **1.100,00 €**.

### Metodo della stima diretta

#### Coefficienti di merito

Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

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

$$K_1 = 1,00$$

- **K<sub>2</sub>-STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame, lo stato conservativo è medio, ma vi sono delle criticità imputabili ad una scarsa igiene, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 0,98$$

- **K<sub>3</sub> - QUALITÀ DELLE FINITURE.** Tra gli elementi che concorrono a formare il prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è normale, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,00$$

- **K<sub>4</sub> - DOTAZIONE IMPIANTI.** Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel

caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile rispecchia lo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_4 = 1,00$$

#### DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

▪ **K<sub>5</sub>-PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame, l'immobile è dotato di due posti auto uno coperto ed uno scoperto all'interno del parco condominiale, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 1,10$$

▪ **K<sub>6</sub>-PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'immobile monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame vi sono due balconi ed una terrazza, quindi si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,05$$

#### CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

▪ **K<sub>7</sub> - LIVELLO DI PIANO.** Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi. In considerazione del fatto che l'unità immobiliare è posizionata al piano secondo ed è presente l'ascensore si assume il coefficiente:

$$K_7 = 0,98$$

▪ **K<sub>8</sub> - AFFACCIO E PANORAMICITÀ.** La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15% o 20% sui valori quotati. Nel caso in esame il cespite è dotato di doppio affaccio su cortile, per tale coefficiente pertanto si assume il coefficiente:

$$K_8 = 1,02$$

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

$$K_9 = 1,05$$

• **K<sub>10</sub> - QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI.** Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente

dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_{10}=1,02$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10} = 1,21$$

**La superficie commerciale totale dei due beni staggiti è pari a 103,75 mq.**

Per gli immobili in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a **1.100,00 €/mq**.

Allo scopo di valutare le peculiarità dell'immobile apportando le correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq, il coefficiente correttivo ( $K_{TOT}$ ) e la superficie commerciale ( $S_c$ ):

$$V_m = 1.100,00 \text{ €/mq} \times K_{TOT} \times S_c$$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$$V_m = 1.100,00 \text{ €/mq} \times 1,21 \times 103,75 \text{ mq}$$

$$V_m = 138.091,25 \text{ €}$$

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

$$V_U = V_m / S_c = \text{€ } 138.091,25 / 103,75 \text{ mq} = 1.331,00 \text{ €/mq}$$

### CALCOLO DEL PREZZO A BASE D'ASTA

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) che si determina detraendo al valore di mercato innanzi calcolato ( $V_m$ ) tutti i costi (C) occorrenti per oneri adeguamento impianti **3.000,00 €** (bene 1); redazione APE bene 1 comprensivo di oneri tecnici, **300,00 €**; Spese redazione Certificato di Agibilità/abitabilità **300,00 €** bene 1; rettifica della superficie della visura catastale del bene 2, il cui costo, comprensivo di oneri tecnici, **300,00 €**.

Altresì per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per *l'assenza della garanzia dei vizi occulti dei beni venduti e per lo stato di possesso*, nel caso di specie si considera una riduzione in misura del 5%.

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

$$P = V_m - C - 5\%$$

I costi (C) da detrarre al valore di mercato:

$$C = \text{€ } 3.000,00 + \text{€ } 300,00 + \text{€ } 300,00 + \text{€ } 300,00 = \text{€ } 3.900,00$$



Tenuto conto che gli immobili sono stati pignorati per l'intera quota si avrà:

$$P = (\text{€ } 138.091,25 - \text{€ } 3.900,00) - 5\% = \text{€ } 127.481,68$$

Considerando che tale valore dovrà corrispondere al prezzo posto a base di asta giudiziaria, appare lecito approssimare la cifra a:



$$\underline{\underline{V_m \text{ corretto} = \text{€ } 127.500,00}}$$





**QUESITO N.13: QUOTA INDIVISA**

Il debitore detiene la piena proprietà, per la quota di 1/1, dei beni oggetto della seguente procedura esecutiva.

**QUESITO N.14: STATO CIVILE E RESIDENZA ESECUTATO**

Dal **certificato anagrafico**, rilasciato dal Ministero dell'Interno, e dal certificato di stato civile risulta che il debitore [REDACTED]

*(All. 11: certificato storico di residenza esecutato)*

La scrivente ha altresì acquisito il **certificato storico di residenza** dell'esecutato dal quale si rinviene che [REDACTED]

*(All. 15: certificato di stato civile)*

**6. INVIO DELLA RELAZIONE ALLE PARTI E DEPOSITO**

Entro i termini assegnati dall'Ill.mo G.E., in data 02/09/2025 l'Esperto Stimatore trasmetteva la presente perizia alle parti costituite ed al nominato custode giudiziario a mezzo p.e.c., all'esecutato a mezzo raccomandata a/r.

*(All. 16: Ricevute trasmissione perizia).*



Il medesimo giorno si depositava, in via telematica, presso la cancelleria della IV sez. civile del Tribunale di SMCV, la presente perizia.



In ottemperanza al mandato conferitole, attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento.

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

**LOTTO UNICO****PREZZO BASE** *piena proprietà* € 138.091,25**PREZZO BASE CORRETTO** *piena proprietà* € 127.500,00

Napoli, 30 agosto 2025

L'esperto

**Arch. Laura Ferrante**