TRIBUNALE DI CASSINO

Giudice Ill.ssimo Dr. Lorenzo Sandulli

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Creditore procedente

[redacted]

N.R.G. 58/2019

Debitori

[redacted]

ELABORATO TECNICO PERITALE

OGGETTO

- Attività tecniche eseguite in ordine all'esecuzione immobiliare concernente appartamento in edificio condominiale

UBICAZIONE

- Comune di Mignano Monte Lungo (CE), Via Casilina s.n.c., piano 3 interno 5

IDENTIFICATIVO CATASTALE

- Foglio 21 particella 394 subalterno 10

Santi Cosma e Damiano, 07.03.2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mendico Dario

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

Firmato Da: MENDICO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d71c27fe0a1c83dd82a11225d763ede7

SOMMARIO

Incarico....3
Premessa....3
Descrizione....3
Completezza documentazione ex art. 567....3
Titolarità....3
Confini....4
Consistenza....4
Cronistoria Dati Catastali....4
Dati Catastali....5
Precisazioni....5
Patti....6
Stato conservativo....6
Parti Comuni....6
Servitù, censo, livello, usi civici....6
Caratteristiche costruttive prevalenti....7
Stato di occupazione....7
Provenienze Ventennali....7
Formalità pregiudizievoli....8
Normativa urbanistica....9
Regolarità edilizia....9
Vincoli od oneri condominiali....10
Stima / Formazione lotti....11

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: MENDICO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d71c27fe0a1c83dd82a1225d763ede7

INCARICO

In data 10/07/2019, il sottoscritto Geom. Mendico Dario veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/07/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da - Appartamento ubicato a Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina snc, interno 5, piano 3 (Coord. Geografiche: 41.409513, 13.986185)

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano terzo, interno 5, in edificio condominiale ubicato a Mignano Monte Lungo (CE), Via Casilina snc, vicino al centro cittadino, facilmente raggiungibile dalla vicina autostrada A1 e dalla stazione ferroviaria della tratta Roma-Napoli via Cassino. Lo stabile ha accesso dalla via pubblica tramite strada privata e da questa, attraverso la scala condominiale, si raggiunge l'abitazione de quo. L'immobile si compone di un open space (ingresso-soggiorno-disimpegno), una cucina, due camere da letto, un bagno, un locale tecnico e due balconi, per una superficie utile residenziale di mq. 80,28 ed una superficie utile non residenziale di mq. 32,75. L'altezza media utile interna è di ml. 3,10. L'appartamento è panoramico; la salubrità della zona è buona; l'esposizione prevalente è a Sud-Est; la classe energetica si attesta in posizione G.
Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 17/02/2020.
Custode delle chiavi: Avv. Santopietro Ivan

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha provveduto al deposito in cancelleria della relazione notarile contenente l'ubicazione, la descrizione, i dati catastali, la provenienza e le formalità pregiudizievoli dell'immobile pignorato.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted]
- [redacted]

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

Firmato Da: MENDICO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d71c27fe0a1c83dd82a1225d763ede7

- [redacted]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted]

[redacted] sono usufruttuari in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina: a Sud-Est con distacco su rio vernotico; a Sud-Ovest con proprietà [redacted] a Nord-Ovest con vano scala condominiale e proprietà [redacted] a Nord-Est con distacco su Via Casilina.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,28 mq	97,73 mq	1,00	97,73 mq	3,10 m	3
Locale Tecnico	1,09 mq	1,72 mq	0,15	0,26 mq	2,60 m	3
Balconi	31,66 mq	31,66 mq	0,25	7,92 mq	0,00 m	3
			Totale superficie convenzionale:	105,91 mq		
			Incidenza condominiale:	10,71	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	117,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 07/03/2020	dal 30/06/1987 al 06/03/1989 ##Mancini Antonella nata a Minturno (LT) il 13/09/1965 proprietaria per 1/2 - Nasta Antonio nato a Minturno (LT) il 08/10/1945 proprietario per 1/2## per le restanti specificazioni del diritto vedere: provenienza ventennale	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 394, Sub. 10 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 107,00 mq Rendita € 413,17 Piano 3

Non risultano variazioni catastali dichiarate in atti dalla costituzione dell'entità immobiliare a far data 30/06/1987 fino ad oggi.

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

Firmato Da: MENDICO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d71c27fe0a1c83dd82a1225d763ede7

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	394	10		A2	3	5	107,00 mq	413,17 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le risultanze del rilievo metrico eseguito sull'immobile alla data dell'accesso avvenuto il 17.02.2020, di cui si restituisce planimetria in allegato, appurano difformità rispetto alla planimetria catastale in atti, per i seguenti aspetti:

1. conformazione dei divisori interni;
2. consistenza del balcone posto a Nord-Est;
3. vano scala condominiale;
4. spessore della muratura;
5. locale tecnico posto a Sud;
6. altezza media utile interna.

E' necessario aggiornare la planimetria catastale il cui costo ammonta a circa 700,00 € compreso competenze, oneri fiscali e spese catastali.

PRECISAZIONI

Necessità di frazionamento

Non è stato necessario eseguire frazionamenti.

Cambi di destinazione d'uso

Tramite istanza di accesso agli atti a mezzo p.e.c. del 21.08.2019 indirizzata all'U.T.C. di Mignano Monte Lungo ed eseguito materialmente il 23.09.2019, è stata reperita la Concessione Edilizia n°87 del 18.07.1987 in virtù della quale è stato realizzato l'intero edificio e che risulta essere l'ultimo titolo abilitativo edilizio di riferimento per la verifica della conformità urbanistica. Rispetto a tale titolo si evince che non sono stati eseguiti cambi di destinazione d'uso fino alla data del sopralluogo avvenuto il 17.02.2020

Oneri gravanti sul bene

In sede del suddetto accesso agli atti amministrativi l'U.T.C. di Mignano Monte Lungo escludeva l'esistenza sul bene pignorato di vincoli: artistici-storici ex art. 10 D.L.gs 42/2004 e s.m.i., alberghieri, inalienabilità, indivisibilità, diritti demaniali, fatta eccezione per il piano stralcio per l'assetto idrogeologico, rischio frana, bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno, che classifica l'area su cui insiste il fabbricato de quo, quale "Area a rischio molto elevato (R4)". Tale ultima circostanza è formalizzata a mezzo p.e.c. del 10.10.2019 dallo stesso U.T.C..

Ulteriori gravami ex art. 173-bis Disp. Att. c.p.c.

Comma 8: In sede del suddetto accesso agli atti amministrativi, l'U.T.C. di Mignano Monte Lungo riferiva che sull'immobile non grava censo, livello o uso civico.

Comma 9: L'appartamento è incardinato in condominio, denominato"Condominio Casilina 157 - c.f.: 9500340061. L'attuale amministratore è il Dr. Mascio Alessandro, incaricato al posto del Dr. Russolillo Enrico. Relativamente alle spese fisse di gestione e di manutenzione, il Dr. Mascio, tramite p.e.c. del 21.02.2020, ha potuto fornire solo il "consuntivo 2019" ed il "preventivo 2020" attestanti la situazione

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

Firmato Da: MENDICO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d71c27fe0a1c83dd82a1225d763ede7

debitoria degli esecutati a danno del condominio per la somma di € 1.778,49. Lo stesso amministratore riferiva circa l'esistenza di un debito pregresso, che come ulteriori informazioni, sempre di carattere condominiale (spese straordinarie già deliberate, regolamento condominiale, oneri e vincoli condominiali, ecc) non è possibile appurare per mancanza di regolare passaggio di consegne con l'amministratore uscente, il quale risulta irrintracciabile (p.e.c. del 21.02.2020).
In merito a procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, il Dr. Mascio riferiva altresì, che gli esecutati risultano debitori anche nei confronti della ditta SRL EDILSTIA per la somma di € 1.510,87 per lavori presso il predetto condominio. La SRL EDILSTIA ad oggi risulta creditore intervenuto nel procedimento in argomento.

PATTI

L'immobile pignorato risultava libero da persone alla data dell'accesso avvenuto il 17.02.2020. A seguito di istanza prot. 111942 del 25.11.2019 depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta - U.T. Sessa-Teano, circa l'esistenza di contratti di locazione/comodato riferiti agli esecutati titolari dell'appartamento in parola, la stessa riscontrava, con comunicazione reg. uff. 0119908 del 13.12.2019, l'assenza di tali contratti.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento necessita di opere di manutenzione straordinaria consistenti in:
1. rifacimento della pavimentazione del balcone Sud-Est compresa la parte sottostante dello stesso, danneggiata dall'infiltrazione delle acque piovane;
2. risanamento delle ringhiere dei balconi;
3. messa a norma degli impianti;
4. ripristino delle parti ammalorate delle pareti;
5. Istallazione della caldaia.

Per il miglioramento energetico dell'edificio, secondo le raccomandazioni riportate nell'Attestato di Prestazione Energetica - Numero Progressivo APE-AENGR-426644-06/03/2020 17.55.21.286 - occorre isolare termicamente la copertura e le pareti e sostituire gli infissi esistenti. Attualmente i costi per l'energia dell'immobile sono più elevati rispetto ad un edificio che rispetti i parametri limite previsti dalla legge, per tanto tale peculiarità sarà considerata in sede estimativa quale scomodo.
La spesa per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria, compresi pratica urbanistica, competenze, diritti istruttori, spese ed oneri di fatturazione, ammonta in via equitativa ad € 30.000,00.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono il viale d'accesso da Via Casilina e le scale, unitamente a quelle definite dall'art. 1117 cc che non risultano di uso esclusivo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile risulta libero da servitù, censo, livello e uso civico.

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

Firmato Da: MENDICO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d71c27fe0a1c83dd82a1225d763ede7

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Dati Tecnici:
- Fondazioni edificio: c.a.;
- Esposizione appartamento: Sud-est;
- Altezza interna utile: altezza media ml. 3,10;
- Strutture Verticali: intelaiatura in c.a. e tompagnatura in laterizio;
- Solaio: latero-cemento;
- Copertura edificio: tetto a padiglione con struttura latero-cementizia;
- Rifinitura pareti esterne ed interne: intonaco civile in tre strati e successiva tinteggiatura;
- Infissi esterni ed interni: porta d'ingresso e porte interne in legno tamburato, finestre in alluminio anodizzato monovetro;
- Scale condominiali di accesso: pavimenti in marmo e pareti tinteggiate con idropittura;
- Impianti presenti: elettrico 220 v; idrico; riscaldamento e ACS; citofonico e tv; gas; fognatura pubblica; assenza approvvigionamento e caldaia; necessaria la messa a norma;
- Pavimenti e rivestimenti: pavimenti e zoccolatura in gres; rivestimenti per bagno e cucina in maioliche;
- Pertinenze: piccolo locale tecnico esterno accessibile dal balcone posto a Sud-Est;
- Posto auto: occasionale negli spazi esterni disponibili incustoditi;
- Dotazioni condominiali: scale e viale di accesso da Via Casilina.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero. Vedere approfondimenti in "Patti".

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/03/1989 al 11/06/2002	[redacted] nato a Napoli il 07/08/1960 proprietario per 1/2; [redacted] nata a Mignano Monte Lungo (CE) il 02/07/1961 proprietaria per 1/2; Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Domenico Antonio Morelli	06/03/1989	79029	2567
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere	14/03/1989	6070	4965
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/06/2002 al 16/09/2015	[redacted] nato a Milano il 31/12/1969 proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CASSINO	11/06/2002	938	2002

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

Firmato Da: MENDICO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d71c27fe0a1c83dd82a1225d763ede7

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere	04/07/2002	19698	15567
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Cassino	20/06/2002	1134	
Dal 16/09/2015 al 07/03/2020	[redacted] nato a Napoli il 09/12/1964 usufruttuario in regime di comunione legale dei beni per 1/2; [redacted] nata a Napoli il 15/04/1967 usufruttuaria in regime di comunione legale dei beni per 1/2; [redacted] nato a Napoli il 01/01/1997 nudo proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P. IVA: [redacted]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Ronza	16/09/2015	10719	7051
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta- Servizio di Pubblicità Immobiliare	23/09/2015	27536	21327
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Caserta	23/09/2015	9203	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta - Santa Maria Capua Vetere il 06/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Caserta il 23/09/2015
  Reg. gen. 27539 - Reg. part. 3122

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

Firmato Da: MENDICO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d71c27fe0a1c83dd82a1225d763ede7

Quota: 1/1
Importo: € 126.000,00
A favore di [redacted]
Contro [redacted]
Capitale: € 70.000,00
Rogante: Ronza Giuseppe
Data: 16/09/2015
N° repertorio: 10720
N° raccolta: 7052

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento Immobili
  Trascritto a Caserta il 02/05/2019
  Reg. gen. 14834 - Reg. part. 11567
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio di cui è parte l'immobile pignorato ricade secondo il P.R.G. del Comune di Mignano Monte Lungo in zona B "Residenziale Attuale" e nel Piano Urbanistico Comunale in zona B1 "Ambito Urbano Consolidato Saturo". Le prescrizioni di zona sono riportate in dettaglio nella nota a mezzo p.e.c. del 10/10/2019.
L'area su cui insiste il fabbricato è ricompresa nel piano stralcio per l'assetto idrogeologico rischio frana bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno, con la classificazione "Aree a rischio molto elevato (R4)".
L'appartamento può essere oggetto di opere dirette su iniziativa del proprietario, quali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dall'art. 3 co. 1 lett. a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., internamente all'unità immobiliare. Tutti i lavori che s'intendano attuare sulle parti comuni oppure che modifichino le consistenze delle unità immobiliari dell'edificio dovranno essere autorizzati secondo i dettami del Titolo VII - Libro III c.c..

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Tramite accesso agli atti presso l'U.T.C. di Mignano Monte Lungo (p.e.c. del 21.08.2019 - visione del fascicolo del fabbricato il 23.09.2019) non risulta rilasciato il certificato di agibilità ma è stata fornita copia dell'ultimo titolo edilizio: C.E. n°87 del 18.07.1987. Il riscontro tra il rilievo metrico presso l'immobile pignorato effettuato in data 17.02.2020 e la C.E. suddetta ha fatto emergere difformità urbanistiche che riguardano:
1. consistenza del balcone posto a Nord-Est;
2. locale tecnico posto a Sud;
per tanto è necessaria regolarizzazione urbanistica.

Procedimento per la sanatoria

L'art. 40 co. 6 della legge 47/85 recita: "nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la

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

Firmato Da: MENDICO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d71c27fe0a1c83dd82a1225d763ede7

domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge".
Successivamente alla L. 47/85 furono promulgate altre due leggi per la sanatoria edilizia: L. 724/94 e L.326/2003. L'applicabilità di una delle tre leggi per la riapertura dei termini del condono è subordinata alla data delle ragioni del credito che deve essere antecedente alla loro entrata in vigore. Il procedimento in essere non consente la riapertura dei termini del condono in quanto le ragioni del credito sono di data posteriore a tutte.
L'art. 46 co. 5 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. recita: "le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".
Le condizioni per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria sono dettate dall'art. 36 co. 1 della stessa legge: "In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 1, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."
Le suddette difformità sono suscettibili di sanatoria in quanto conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della loro realizzazione, sia ad oggi in quanto:
- la consistenza del balcone posto a Nord-Est risulta incrementata di 0,50 mq. dove nel progetto originario era previsto un balcone per tutta la lunghezza del prospetto;
- il locale tecnico non rappresenta un volume che incrementa il carico urbanistico perché serve solo ad ospitare i collettori del fluido termovettore e a proteggere dalle intemperie la caldaia.
Le spese presunte per la regolarizzazione urbanistica degli illeciti edilizi, compresi: sanzione, diritti di segreteria, attestazioni strutturali, competenze ed oneri fiscali, ammonta ad € 5.000,00.
Si allegano:
- copia Concessione Edilizia n°87 del 18.07.1987 e documentazione allegata;
- planimetria dell'appartamento relativa alla restituzione grafica del rilievo eseguito il 17.02.2020

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'appartamento è incardinato in condominio, denominato"Condominio Casilina 157 - c.f.: 9500340061. L'attuale amministratore è il Dr. Mascio Alessandro, incaricato al posto del Dr. Russolillo Enrico. Relativamente alle spese fisse di gestione e di manutenzione, il Dr. Mascio, tramite p.e.c. del 21.02.2020, ha potuto fornire solo il "consuntivo 2019" ed il "preventivo 2020" attestanti la situazione debitoria degli esecutati a danno del condominio per la somma di € 1.778,49. Lo stesso amministratore riferiva circa l'esistenza di un debito pregresso, che come ulteriori informazioni, sempre di carattere condominiale (spese straordinarie già deliberate, regolamento condominiale, oneri e vincoli condominiali, ecc) non è possibile appurare per mancanza di regolare passaggio di consegne con l'amministratore uscente, il quale risulta irrintracciabile (p.e.c. del 21.02.2020).
Le parti comuni sono il viale d'accesso da Via Casilina, le scale e quelle definite dall'art. 1117 cc che non risultano di uso esclusivo.
Tutti i lavori che s'intendano attuare sulle parti comuni oppure che modifichino le consistenze delle unità immobiliari dell'edificio dovranno essere autorizzati secondo i dettami del Titolo VII - Libro III c.c..

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

Firmato Da: MENDICO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d71c27fe0a1c83dd82a1225d763ede7

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico.

Premessa

Il metodo estimativo adottato per ricercare il più probabile valore di mercato è la stima "comparativa", che consiste nel ricavare il prezzo unitario dell'immobile dalle quotazioni di beni analoghi, tenendo in considerazione la situazione di mercato. Effettuato questo primo passaggio ed individuato il valore complessivo, a questo si applicano delle correzioni, scaturite dalle caratteristiche proprie dell'immobile, che si dividono in aggiunte e detrazioni (quantificabili in importi calcolati su dati analitici) ed in comodi e scomodi (valutabili solo in termini di percentuale). Il calcolo viene effettuato sulla superficie commerciale dell'unità immobiliare, che rappresenta la sintesi delle superfici lorde dei vani principali ed accessori diretti, dei vani accessori indiretti comunicanti e non, delle aree pertinenziali esterne coperte o scoperte, alle quali si applicano i relativi coefficienti convenzionali di destinazione.

Ricerca valore di mercato

Da indagini conoscitive presso le agenzie di vendita inerenti beni similari ubicati nella zona, seguendo la tendenza della compravendita effettiva fino a febbraio 2020, si è ricavato un valore di mercato, riferito ad uno stato manutentivo normale, impianti e servizi a norma, che varia da 300,00 a 1600,00 €/mq. I prezzi indicati variano:
- dal tipo di unità immobiliare a seconda se si tratti di appartamento, attico, mansarda;
- dal piano;
- dall'autonomia funzionale;
- dalla posizione.

Andamento del mercato

Quotazioni immobiliari del Comune di Mignano Monte Lungo - Zona B3: Centrale/CENTRO STORICO-CENTRO URBANO
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - stato conservative: Normale
Destinazione: RESIDENZIALE
Valore di mercato riferito alla superficie lorda per abitazioni civili:
2° semestre 2018 – min: 550 €/mq – max: 800 €/mq
1° semestre 2019 – min: 550 €/mq – max: 800 €/mq
Dal 2° semestre 2018 al 1° semestre 2019 non si evincono variazioni. Si denota la differenza tra i valori reperiti dalle agenzie di vendita, che riferiscono dati fino a febbraio 2020 e quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che non considera il lasso di tempo intercorrente tra la fine del 1° semestre 2019 e febbraio 2020. Per tanto si ritengono attendibili i valori acquisiti preso le agenzie e si applica quale prezzo unitario 800,00 €/mq, considerando la stabilità del mercato e le peculiarità dell'immobile de quo.

Calcolo del più probabile valore di mercato

La superficie commerciale è pari a 117,25 mq per tanto il valore di mercato senza correzioni è pari a:
mq 117,25 x 800,00 €/mq = € 93.800,00

Aggiunte:
L'immobile non possiede elementi di particolare pregio di per se valutabili in termini monetari, che ne incrementino il valore.

Detrazioni:
- aggiornamento planimetria catastale: € 700,00
- spese condominiali: € 1.778,49
- lavori eseguiti e non pagati: € 1.510,87
- spese di manutenzione straordinaria da eseguire: € 30.000,00

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

Firmato Da: MENDICO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d71c27fe0a1c83dd82a1225d763ede7

- regolarizzazione urbanistica: € 5.000,00
TOTALE: 38.989,36

Comodi e scomodi:
- Posizione dell'immobile - centrale: +10%;
- posto auto esterno nei pressi dell'immobile: non custodito e occasionale: -5%;
- Servizi di prima necessità e ed assi viari di medio-grande percorrenza facilmente raggiungibili: +30%;
- Salubrità della zona - buona: +10%;
- Panoramicità - buona ma con vicinanza della ferrovia e di via Casilina: 0%;
- Presenza e frequenza dei servizi pubblici: +10%;
- Rumorosità della zona - traffico veicolare e treni: -30%;
- Giacitura del terreno - pianeggiante: +5%;
- Esposizione appartamento - Sud/est: +20%;
- Vincoli - di natura condominiale: -10%;
- Stato di occupazione – libero: +10%;
- Stato di manutenzione finiture - valutato nelle detrazioni: 0%;
- Vetustà delle strutture – realizzate nel 1987: -10%;
- Distribuzione razionale degli spazi interni: -20%;
- Luminosità dei vani – buona: +10%;
- Impianti: valutati nelle detrazioni: 0%;
- Efficientamento energetico: interventi migliorativi (sostituzione infissi, isolamento solaio superiore e pareti): -30%
Totale percentuale: 0% (nessuna correzione del valore)

Più probabile valore di mercato: € 93.800,00 - € 38.989,36 = € 54.810,64

Bene pignorato	Superficie convenzionale	Valore unitario	Quota in vendita	Valore di mercato senza correzioni	Più probabile valore di mercato
Appartamento in Mignano Monte Lungo (CE) - Via Casilina snc, interno 5, piano 3	117,25 mq	800,00 €/mq	100,00%	€ 93.800,00	€ 54.810,64

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

Firmato Da: MENDICO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d71c27fe0a1c83dd82a1225d763ede7

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione Fotografica
2. Planimetria del rilievo metrico con punti di ripresa fotografica
3. informazioni catastali
   - Scheda situazione al 30.06.1987
   - Stralcio di mappa
   - Visura
   - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
4. Titolo di provenienza reperito
5. Ispezione ipotecaria
6. Accesso all'U.T.C. di Mignano Monte Lungo -Titolo_Edilizio ed Informazioni
7. Nota Agenzia delle Entrate
8. Attestato di Prestazione Energetica
9. Notizie dall'Amministratore di Condominio
10. Ortofoto
11. Verbale di sopralluogo
12. Corrispondenza
13. Attestazione invio elaborato tecnico peritale alle parti
14. Perizia versione privacy
15. Schema Riassuntivo
16. CD-ROM

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. Ill.ssima e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Santi Cosma e Damiano, li 07/03/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mendico Dario

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

Firmato Da: MENDICO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7d71c27fe0a1c83dd82a1225d763ede7