

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO DI VENDITA**



*procedimento immobiliare*

**RGE 92/2021**

*ruolo generale esecuzione*

*c o n t r o*

**OMISSIS**  
**OMISSIS**

---

---

## INDICE

<b>1. PREMESSA</b> .....	<b>2</b>
<b>2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b> .....	<b>2</b>
<b>3. RISPOSTA AI QUESITI</b> .....	<b>3</b>
QUESITO 1 – IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	3
QUESITO 2 – ELENCARE E INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO ....	6
QUESITO 3 – PROCEDE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO .....	24
QUESITO 4 – PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO .....	30
QUESITO 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO .....	32
QUESITO 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO .....	34
QUESITO 7 – INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE .....	42
QUESITO 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....	43
QUESITO 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE .....	45
QUESITO 10 – VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO .....	46
QUESITO 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO.....	46
QUESITO 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI .....	47
12.1.1 <i>Criterio e procedimento di stima</i> .....	47
12.1.2 <i>Calcolo della superficie commerciale</i> .....	51
12.1.3 <i>Stima dei beni</i> .....	51
12.1.4 <i>Adeguamento alla stima</i> .....	52
12.2.1 <i>Stima dei beni per valore d’uso</i> .....	52
12.2.2 <i>Prezzo basa d’asta proposto</i> .....	54
QUESITO 13- PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER SOLA QUOTA .....	55
QUESITO 14 – ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL’UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO .....	55
<b>4. ALLEGATI</b> .....	

---

---

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto **Fabio Russo architetto**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. 2784, socio dello *Studio Associato Area Architetture degli architetti Viscardi Maurizio e Russo Fabio*, con studio in Caserta alla via Feudo di San Martino n.32, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 92/2021** –  
– *contro* **OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS, OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 11.10.2022.

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente in data 09.11.2022 i relativi modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento. In data **06 dicembre 2022**, con il Custode Giudiziario, avv. **OMISSIS OMISSIS**, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione agli esecutati a mezzo raccomandata, sono stati raggiunti beni oggetto del procedimento, siti nel Comune di Orta di Atella (CE), all'attuale via Scarlatti n.12. In tale sede, si rinveniva la presenza dei sig.ri **OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS**, debitori, i quali con spirito più che collaborativo hanno consentito l'accesso all'interno dell'unità abitativa e del box auto rendendo così possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico, nonché di verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali acquisite. Il tutto è descritto, in maniera più completa, nel relativo verbale redatto dal Custode e sottoscritto dallo scrivente (*cf. Allegato 01*). Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orta di Atella (CE), l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali (ex Catasto) e Servizio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) e tutti gli altri uffici competenti, per il reperimento dei necessari documenti per adempiere agli accertamenti previsti. A completamento dell'incarico, si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale, al deposito della copia cartacea in Cancelleria e all'invio alle parti costituite.

### 3. RISPOSTA AI QUESITI

quesito 1

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

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

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

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

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

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

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

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "**difformità sostanziali**" dei dati di identificazione catastale (**difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale**: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.la e sub catastali**. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI. L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini ed i dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di **identificazione attuali**). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque **previa istanza scritta da rivolgersi al G.E.** (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla **realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento**, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

---

---

Come da atto di pignoramento immobiliare notificato (*notifica del 26.02.2021*), oggetto della procedura in danno dei sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS, c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS, c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, (...) *in qualità di parte datrice di ipoteca e titolare della nuda proprietà per la quota di ½ ciascuno, nonché dei sigg. OMISSIS OMISSIS (...) (...) e OMISSIS OMISSIS (...) (...) per la quota di ½ ciascuno del diritto di usufrutto (...)*, è il **diritto di piena proprietà** delle unità immobiliari distinte al (...) *Comune di Orta di Atella (CE), NCEU. Foglio 11, part.5477, sub 6 – cat. A/2 – cl.3 – vani 6,5 – piano 3 Via Scarlatti SNC; (...) e (...) Foglio 11, part.5477, sub 12 – cat. C/6 – cl.2 – mq. 20 – piano S1 Via Scarlatti SNC; (...).*

**Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità ai suddetti nominativi in virtù del titolo trascritto in proprio favore.**

#### ***DIFFORMITA' FORMALI***

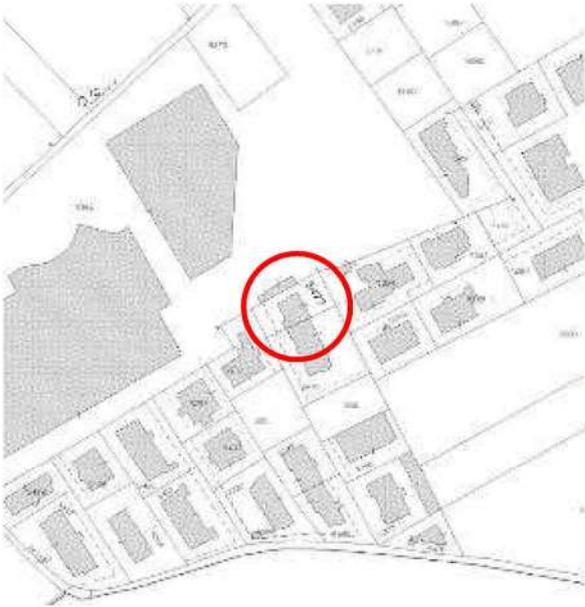
I dati identificativi catastali essenziali (*foglio, particella e subalterno*) indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione (trascrizione del 24.03.2021 nn.10763/7874).

#### ***DIFFORMITA' SOSTANZIALI***

Come meglio specificato al successivo *quesito 3*, lo stato dei luoghi rilevato presenta alcune difformità rispetto alle relative planimetrie catastali rinvenute.

In particolare e per linee generali, si evidenzia per l'*appartamento* la mancata realizzazione/demolizione di parte della muratura a divisione tra la cucina e il soggiorno/ingresso, la mancata indicazione del vano porta di accesso alla camera da letto padronale e alla diversa tipologia di apertura (da finestra a portafinestra) in una camera secondaria; per l'*autorimessa/box auto*, invece, si evidenzia la mancata indicazione dell'elemento strutturale interno e la diversa altezza interna rilevata.

Dal confronto e, successiva, sovrapposizione dell'ortofoto satellitare con dell'estratto della mappa catastale acquisita è possibile indicare l'esatta ubicazione dei beni staggiati e oggetto di stima:



*\_comparazione Estratto della Mappa Catastale acquisita e estratto immagine satellitare -- Google earth®*



*\_sovrapposizione estratto mappa catastale attuale e immagine satellitare -- Leaflet Map data ® Google*

Dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni oggetto di esecuzione e considerata la loro consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

**piena ed intera proprietà** delle seguenti unità immobiliari facenti parte di un complesso residenziale ubicato nel Comune di **Orta di Atella (CE)** all'attuale **via Scarlatti n.12** (già via Scarlatti s.n.c.), e precisamente:

- **abitazione in appartamento** al piano terzo (3°) della scala unica, distinta al N.C.E.U. del detto Comune al *Foglio 11, Particella 5477, Sub 6, Categoria A/2, consistenza 6,5 vani*, e composta da ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostiglio, oltre a tre balconi (di cui uno prospettante su via Scarlatti);
- **autorimessa (box auto)** al piano seminterrato (S1), distinta al *Foglio 11, Particella 5477, Sub 12, Categoria C/6, consistenza 20 mq*, composto da un unico vano.

\*\*\*\*\*

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

quesito 2

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

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

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

*Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.*

*Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.*

**Il lotto unico di vendita comprende la piena ed intera proprietà di un appartamento e di un box auto facenti parte di un fabbricato residenziale, ubicato in Orta di Atella (CE), alla via Scarlatti n.12, e distinti al N.C.E.U. al foglio 11 particella 5477 rispettivamente sub 6 e sub 12.**

**CARATTERISTICHE UBICAZIONALI**

I beni sono ubicati nell'area est del Comune di Orta di Atella (CE), a circa 1,3 km dal Municipio cittadino. Il contesto, a destinazione prevalentemente residenziale e caratterizzato da fabbricati simili a quello di cui sono parte integrante i beni *de quo* (costruiti in muratura in genere di quattro/cinque piani fuori terra), si presenta urbanizzato, con strade asfaltate, prive di marciapiedi e dotate di pubblica illuminazione. I beni, ma più in generale l'intero Comune di Orta di Atella (CE), risultano ben collegati con il contesto territoriale, raggiungibili attraverso la ex SS 87 NC (Sannitica) e via S.P. 2 (via Roma). A breve distanza, infatti, sorgono i comuni di Frattaminore, Succivo, Sant'Arpino e Crispano. Per la loro disposizione spaziale, quindi, i beni risultano facilmente raggiungibili e ben collegato con la restante parte del territorio comunale e con i territori limitrofi:



1. Beni staggiti 2. Municipio di Orta di Atella 3. uscita Orta di Atella/Aversa (ex SS 87 Sannitica NC) 4. via Roma  
5. Centro Commerciale Fabulae 6. Comune di Succivo 7. Comune di Frattaminore 8. Comune di Sant'Arpino

*\_inquadramento territoriale*

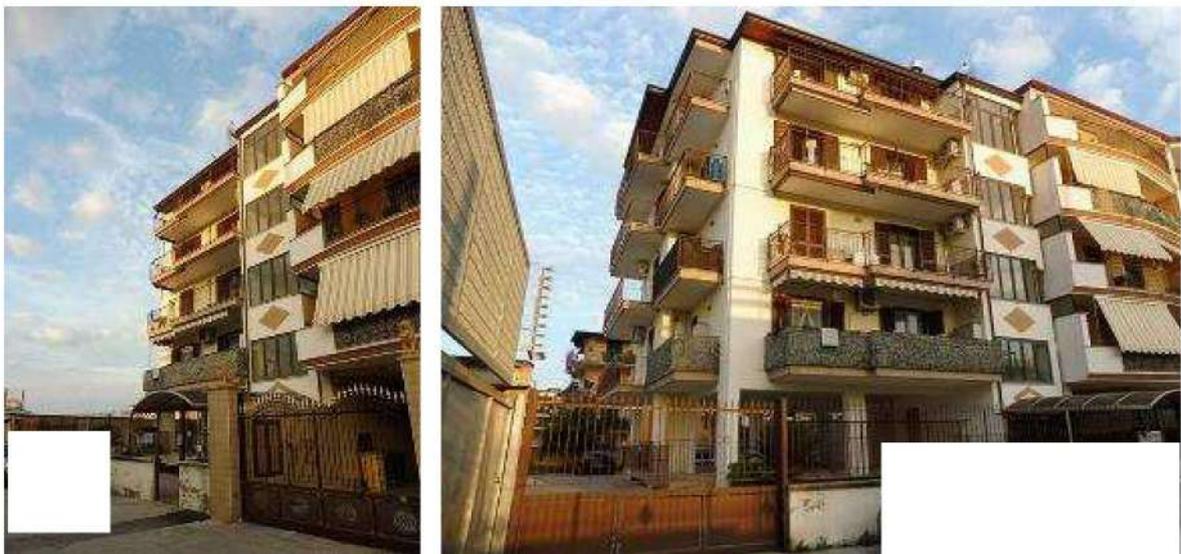
### **CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE**

I beni fanno parte di un complesso residenziale risalente agli inizi degli anni 2000; è costituito da un unico corpo di fabbrica multipiano, composto da cinque (5) piani fuori terra (distinti in piano rialzato, primo, secondo, terzo e quarto) e con copertura a doppia falda inclinata (non praticabile). Si mostra edificato (per quanto visibile a vista) con struttura portante costituita da un telaio in travi e pilastri in calcestruzzo armato, con solai latero-cementizi, con le murature di tompagnatura, sia interne che

esterne, realizzate in mattoni forati di laterizio, con finitura esterna realizzato con intonaco civile. Al momento dell'accesso le facciate, ma più in generale l'intero fabbricato, si presentavano in discreto stato manutentivo, non necessitando quindi di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria; il tutto come meglio di seguito rappresentato dal rilievo fotografico effettuato in sede di accesso:



*\_immagine virtuale generata con Google Earth*



*\_immagini esterne (da via Scarlatti e da area condominiale interna*

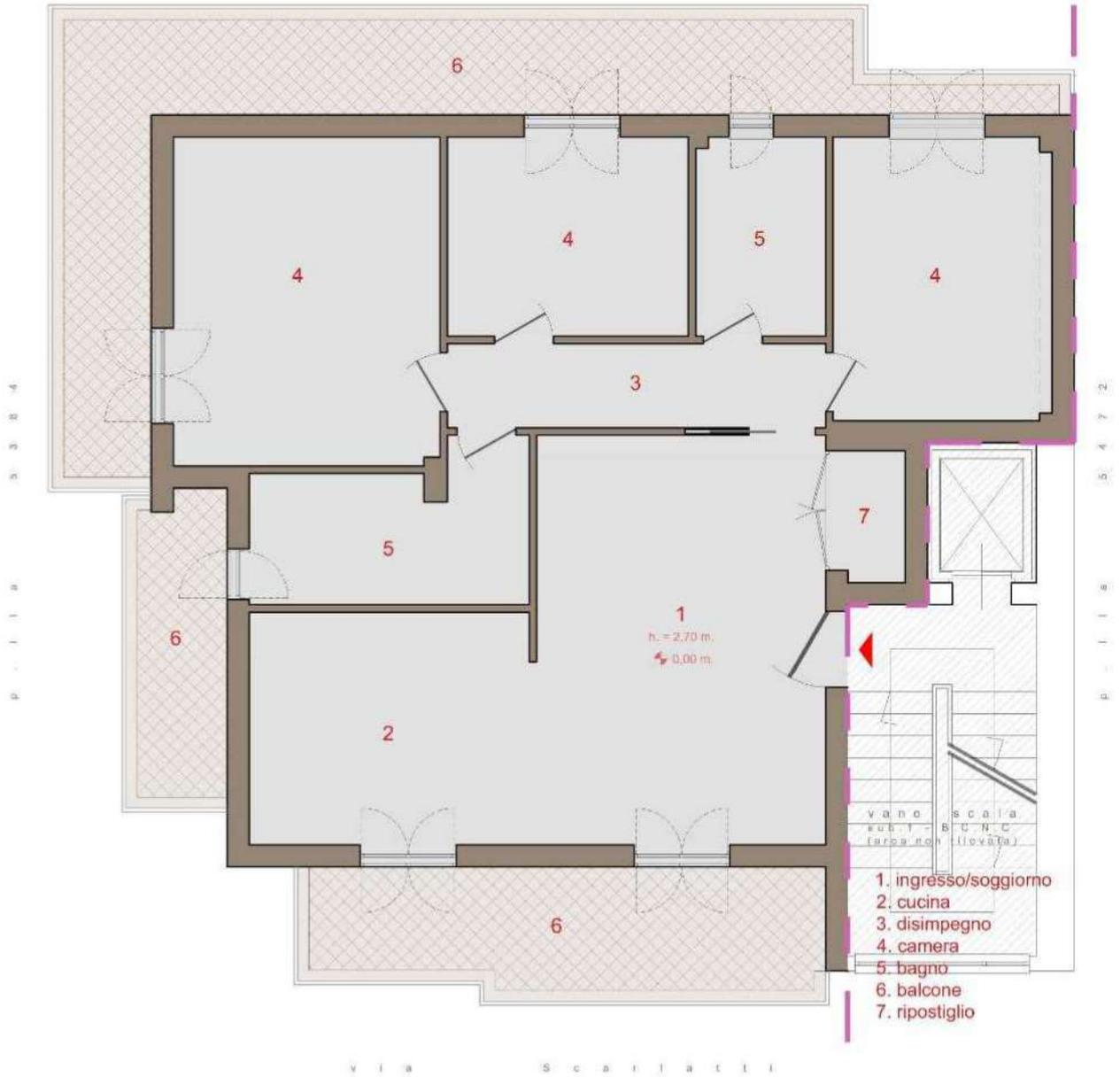


\_immagini esterne – da area condominiale interna

**L'appartamento** staggito (*sub.6*) è posto al **piano terzo** (3°) del fabbricato residenziale, avente accesso dal ballatoio comune del vano scala, unica porta a sinistra di chi sale le scale. Si compone di un **ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, tre camere, due bagni** e un **ripostiglio**, oltre a **tre balconi** (di cui il principale – del vano cucina/soggiorno – è prospettante su via Scarlatti).

La superficie utile interna complessiva è di  $\sim 91 \text{ m}^2$  ( $90,77 \text{ m}^2$ ), con un'altezza utile interna netta, misurata pavimento-soffitto, di  $\sim 2,70 \text{ ml.}$ ; i balconi, invece, hanno una superficie complessiva  $\sim 43 \text{ m}^2$  ( $42,82 \text{ m}^2$ ), ovvero il *balcone 1* (prospettante su via pubblica) ha una superficie calpestabile di  $\sim 12 \text{ m}^2$  ( $12,47 \text{ m}^2$ ), il *balcone 2* (bagno principale) ha una superficie calpestabile di  $\sim 6,00 \text{ m}^2$  ( $5,86 \text{ m}^2$ ) e il *balcone 3* (prospettante all'interno della corte condominiale) ha una superficie calpestabile di  $\sim 25,00 \text{ m}^2$  ( $24,49 \text{ m}^2$ ) (*cf. Allegato 12 - grafico 01*); il tutto come meglio di seguito rappresentato:

p l a n o 3 3 6 4



*\_planimetria stato di fatto*

---

---

Internamente l'immobile è caratterizzato da finiture ordinarie (non di pregio) e in discrete condizioni di manutenzione.

L'intera unità abitativa, ad eccezione dei servizi igienici, si mostra pavimentata con piastrelle in ceramica di forma quadrata, di colore chiaro con venature in contrasto poste in opera a 45°. Entrambi i servizi igienici, invece, sono pavimentati con piastrelle quadrate di colore chiaro nelle tonalità del giallo e del rosa, disposte regolarmente; le stesse, altresì, sono utilizzate anche come rivestimenti (non a tutta altezza) e aventi una colorazione più chiara nella parte mediana con a divisione tra le colorazioni una greca rettangolare.

Le pareti verticali interne si mostrano intonacate e tinteggiate con pittura classica (in varie colorazioni) e con pittura decorativa (del tipo spugnato) nella zona giorno e nel disimpegno. La camera da letto padronale, invece, mostra le pareti rivestite (a tutt'altezza) con carta da parati. Anche gli intradossi dei solai (soffitti), ugualmente, si mostrano intonacati e tinteggiati con pittura classica di colore chiaro.

Le porte interne, del tipo scorrevole e a battente, sono in legno tamburato con impiallacciatura in essenza e caratterizzate con una parte centrale (verticale) in vetro. Gli infissi esterni sono in "legno" con vetro camera e dotati come sistema di oscuramento di persiane "veneziane" in ferro con lamelle fisse.

È presente l'impianto elettrico e quello idrico/sanitario del tipo sottotraccia, apparsi funzionanti.

L'unità è dotata, inoltre, di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio alle pareti. Per l'acqua calda sanitaria, l'impianto di riscaldamento e il piano cottura della cucina sono state rinvenute delle bombole GPL posizionate esternamente al balcone del bagno principale.

Il tutto come meglio apprezzabile dal seguente rilievo fotografico eseguito in sede di accesso:



*\_accesso all'u.i. staggita dal vano scala e ingresso/soggiorno*



*\_cucina e ripostiglio*



*\_balcone su via Scarlatti*



*\_disimpegno*



*\_camera da letto padronale*



*\_camera 2*



*\_camera 3*



*\_camera 3*



*\_bagno secondario*



*\_balcone lato nord/est*



*\_bagno principale*



*\_balcone lato nord (bagno principale)*

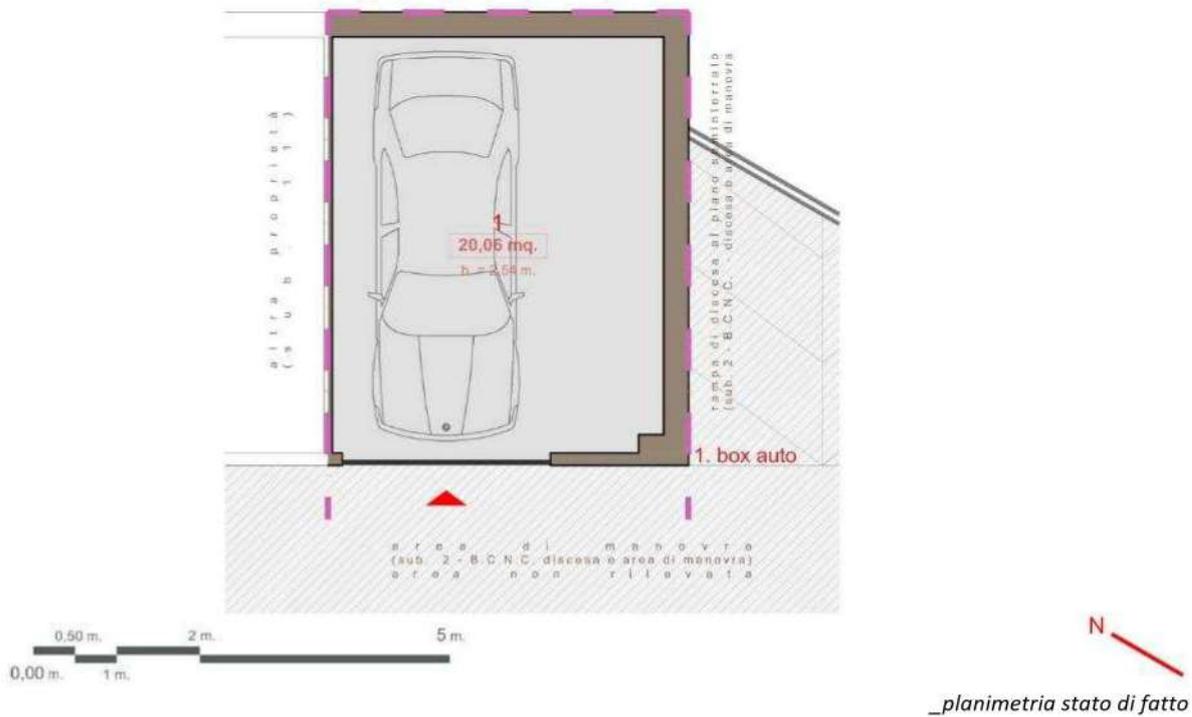


*\_dettagli*



*\_dettagli*

Al piano seminterrato (S1) del fabbricato è ubicata, invece, l'**autorimessa (box auto – sub.12)**. Con accesso dalla corsia di manovra comune (sub. 2 – B.C.N.C.), prima entrata a destra di chi percorre il corridoio, è costituito da un unico vano a forma pressoché rettangolare; come apertura e chiusura del vano mostra una serranda avvolgibile in alluminio con apertura manuale. Ha una superficie utile netta complessiva di ~ 20 m<sup>2</sup> (20,06 m<sup>2</sup>) con un'altezza massima interna netta, misurata pavimento-soffitto, di ~ 2,50 ml. (2,54 ml.) (cfr. Allegato 12 - grafico 02);



*\_planimetria stato di fatto*

Internamente, l'unità si mostra lastricata con una pavimentazione in cemento non rifinito; mentre le pareti verticali e orizzontali (soffitto) si mostrano intonacate e tinteggiate. Il tutto come meglio di seguito rappresentato:



*\_rampa di accesso al piano seminterrato*



*\_immagini esterne – spazio di manovra sub.2*



*\_immagini interne*

---

---

Al momento dell'accesso, lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero compendio staggito e oggetto di stima può ritenersi più che sufficiente. All'interno del box auto, però, sono visibili delle macchie sull'intradosso del solaio di copertura del vano e distacchi di intonaco sulla parete a confine con il terrapieno, causate (probabilmente) da infiltrazioni provenienti dal piano sovrastante e alla presenza del terrapieno stesso.

Per l'**unità abitativa** staggita (*sub.6*) **non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**; per il **box auto** (*sub.12*), invece, si evidenzia che lo stesso, così come previsto nel D.M. 26 giugno 2015<sup>1</sup>, *Allegato 1*, **rientra tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione<sup>2</sup> dell'A.P.E.**

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Ai fini della stima del più probabile valore degli immobili *de quo* si considera la superficie commerciale computata. Tale superficie, definita secondo diversi criteri condivisi a livello nazionale tra cui in particolare il D.P.R. 23 Marzo 1998, n.138<sup>3</sup>, il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>4</sup>, viene computata come la somma:

- *della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:*
  - *di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini, cortili);*
  - *di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).*

### **CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI**

o *vani principali e accessori diretti*

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione. I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in

---

<sup>1</sup> Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 – Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

<sup>2</sup> Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica - APE

<sup>3</sup> D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

<sup>4</sup> Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

---

---

comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;

o pertinenze esclusive di ornamento

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso;

o pertinenze esclusive accessorie di servizio:

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

## SUPERFICI OMOGENEIZZATE

Alla superficie dei locali principali occorre aggiungere quella omogeneizzata delle pertinenze esclusive. Nel caso specifico si applicano i seguenti criteri di ponderazione:

**a. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:**

*balconi, terrazzi e similari:*

- se comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a 25 m<sup>2</sup>;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>;
- se non comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 15%, fino a 25 m<sup>2</sup>;
  - nella misura del 5%, per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>.

**b. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:**

- al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

**I suddetti valori possono comunque variare in rapporto alle specifiche caratteristiche del bene.**

Il calcolo della superficie commerciale dei beni staggiati è riportato nella seguente tabella:

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					
<b>appartamento</b>					
<i>ambiente</i>	<i>S<sub>netta</sub></i>		<i>Coeff</i>	<i>S<sub>comm</sub></i>	
ingresso/soggiorno	22,00	mq	1	22,00	mq
cucina	12,37	mq	1	12,37	mq
disimpegno	5,90	mq	1	5,90	mq
camera 1 (padronale)	16,22	mq	1	16,22	mq
camera 2 (cameretta)	11,44	mq	1	11,44	mq
camera 3	8,89	mq	1	8,89	mq
bagno 1 (principale)	7,29	mq	1	7,29	mq
bagno 2 (secondario)	4,76	mq	1	4,76	mq
ripostiglio	1,90	mq	1	1,90	mq
<b>superficie netta interna</b>	<b>90,77</b>	<b>mq</b>		<b>90,77</b>	<b>mq</b>
muratura interna	3,27	mq	1	3,27	mq
muratura esterna	14,39	mq	1	14,39	mq
<b>TOTALE - A1</b>				<b>108,43</b>	<b>mq</b>
<b>superfici omogeneizzate</b>					
balcone 1	24,49	mq	0,3	7,35	mq
balcone 2	12,47	mq	0,3	3,74	mq
balcone 3	5,86	mq	0,3	1,76	mq
<b>TOTALE - A2</b>				<b>12,85</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE A (A1 + A2)</b>				<b>121,28</b>	<b>mq</b>
<b>box auto</b>					
<i>ambiente</i>	<i>S<sub>netta</sub></i>		<i>Coeff</i>	<i>S<sub>comm</sub></i>	
box auto	20,00	mq	0,5	10,00	mq
<b>superficie netta interna</b>	<b>20,00</b>	<b>mq</b>		<b>10,00</b>	<b>mq</b>
muratura interna	0	mq	1	0,00	mq
muratura esterna	3,56	mq	1	3,56	mq
<b>TOTALE - B</b>				<b>13,56</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE (A + B)</b>				<b>134,84</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>				<b>135</b>	<b>mq</b>

## **CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE LORDA**

Ai fini della determinazione del **valore locativo** (e quindi del valore d'uso dei beni), invece, in linea con le indicazioni del *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), si considera la **superficie utile lorda (S.u.l.)**, che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale<sup>5</sup>).

La superficie utile complessiva dei degli immobili, pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:

- *dei singoli piani di cui si compone l'immobile;*

<sup>5</sup> Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;

- delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale;
- delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale (cantine, depositi, ecc.) eventualmente omogeneizzate a quest'ultima, se non costituenti unità immobiliari a sé stanti.

Considerata la precedente tabella del calcolo delle superfici, la rispettiva **superficie utile lorda (S.u.l.)** dei beni staggiti risulta essere pari a 117,05 m<sup>2</sup>, arrotondabile (per comodità di calcolo) a **117 m<sup>2</sup>** (centodiciassette).

\*\*\*\*\*

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

quesito 3

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta - Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali sono state acquisite le visure storiche per immobile relative ai beni staggiti con le planimetrie correlate e le visure storiche per immobile relative al terreno su cui l'intero fabbricato residenziale è stato edificato, ricostruendone in questa maniera la storia catastale (cfr. Allegati 02 e 03).

### **IDENTIFICAZIONE E STORIA CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

Le unità immobiliari *de quo* sono attualmente identificate nel N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella (CE) con i seguenti dati (cfr. *Allegati 02*):

▪ **abitazione in appartamento**

**Foglio 11, Particella 5477, Sub 6, Categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani**

**Indirizzo: via Scarlatti s.n.c., piano 3°**

Confinante: a **nord** con area esterna condominiale e p.lla 5384 (altra ditta), a **sud** con p.lla 5472 (altra ditta), a **est** con area esterna condominiale e p.lla 5364 (altra ditta) e a **ovest** con area esterna condominiale e strada pubblica

▪ **autorimessa – box auto**

**Foglio 11, Particella 5477, Sub 12, Categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq**

**Indirizzo: via Scarlatti s.n.c., piano S1**

Confinante: a **nord** con altra u.i.u. – sub. 11 (altra ditta), a **sud** con rampa di discesa e corsia di manovra (sub. 2 – B.C.N.C.), a **est** con terrapieno e a **ovest** con corsia di manovra (sub. 2 – B.C.N.C.)

*entrambe in ditta a:*

**OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS)**

**OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS)**

*per il diritto di nuda proprietà per 1/2 ciascuno*

**OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), l'OMISSIS; c.f.: OMISSIS)**

**OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS)**

*per il diritto di usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni*

**I suddetti identificativi essenziali (foglio, particella e subalterno) corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà.**

Dopo la trascrizione del pignoramento (24.03.2021 ai nn.10763/7874) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali (comune censuario, foglio, particella e subalterno).**

Tali identificativi catastali risultano gli stessi dalla loro COSTITUZIONE dell'11.07.2008, prat. n. CE0320582 in atti dall'11.07.2008 (n.2852.1/2008); in ditta alla società **OMISSIS OMISSIS s.a.s. di OMISSIS OMISSIS & C.** (cfr. *Allegati 02*). L'unica variazione di rilievo intervenuta e per la sola unità immobiliare è la VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19.12.2008, prat. n. CE0591052 in atti dal

---

---

19.12.2008 (n.32996.1/2008) che ha riguardato la variazione del classamento (da cl. 2<sup>a</sup> a 3<sup>a</sup>) e della rendita; ai sensi del Decreto<sup>6</sup> 19 aprile 1994, n.701.

#### **DIFFORMITA' CATASTALI**

---

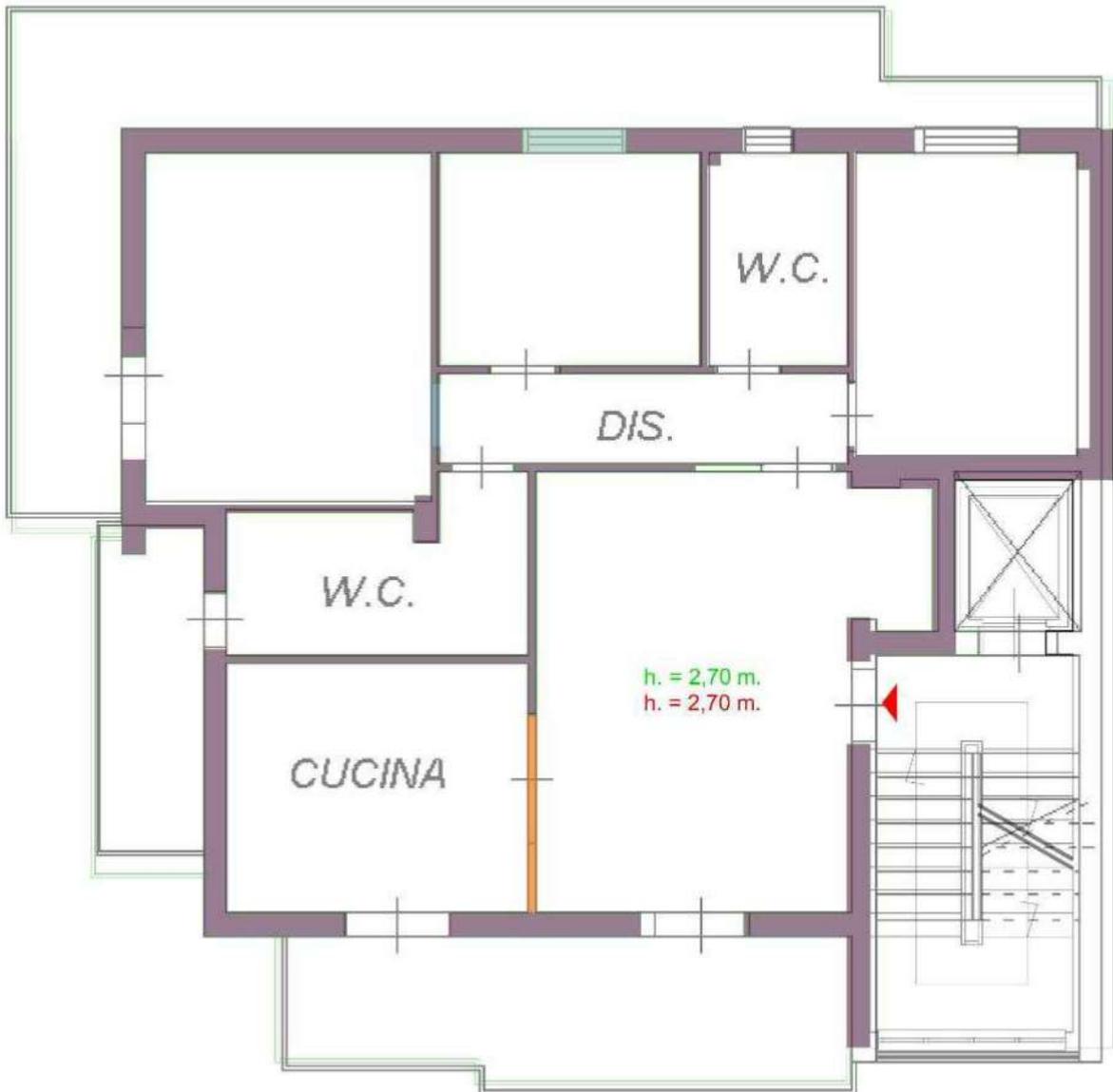
Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato in sede di accesso con la planimetria catastale rinvenuta per ogni singola unità immobiliare (appartamento e box auto) oggetto di esecuzione, **al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica di quest'ultima**, si evidenziano le seguenti differenze; per l'*appartamento*:

- *la mancata realizzazione/demolizione di parte della muratura a divisione tra la cucina e l'ingresso/soggiorno;*
- *la mancata indicazione del vano porta di accesso alla camera da letto padronale;*
- *alla diversa tipologia di apertura (da finestra a portafinestra) in una camera secondaria (cameretta);*

il tutto come meglio di seguito rappresentato (*cf. Allegato 12 - grafico 03*):

---

<sup>6</sup> D.M. 19 aprile 1994, n.701 – Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari;



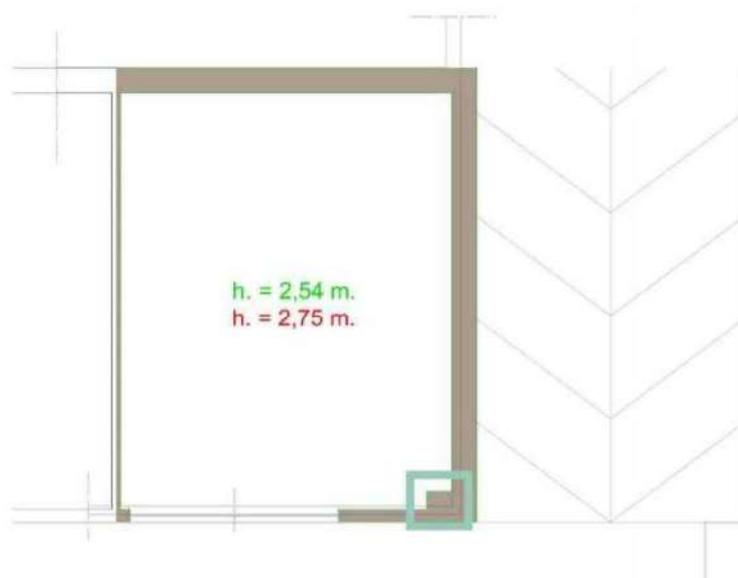
**LEGENDA**

	MURATURA RILEVATA		TRASFORMAZIONE APERTURA
	MURATURA DEMOLITA / NON REALIZZATA		MANCATA INDICAZIONE VANO PORTA
	ALTEZZA INDICATA		ALTEZZA RILEVATA

*\_sovrapposizione planimetria catastale e stato di fatto rilevato - appartamento*

per l'autorimessa/**box auto** (cfr. Allegato 12 – grafico 04), invece, si rileva:

- la mancata indicazione dell'elemento strutturale interno;
- la diversa altezza interna rilevata (2,54 ml. rilevati a fronte dei 2,75 ml. desunti);



#### LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- MURATURA DEMOLITA / NON REALIZZATA
- MANCATA INDICAZIONE ELEMENTI STRUTTURALI
- ALTEZZA INDICATA ALTEZZA RILEVATA

\_sovrapposizione planimetria catastale e stato di fatto rilevato – box auto

Per quanto sopra rilevato, si rende necessario l'aggiornamento delle rispettive planimetrie catastali ad un costo puramente indicativo (in quanto variabile in funzione dall'effettiva richiesta di onorario del tecnico operatore) di **mille euro (€ 1.000)**, comprensivo del versamento dei tributi speciali catastali<sup>7</sup> e dell'onorario per un tecnico abilitato alla presentazione della procedura Do.C.Fa (Documento Catasto Fabbricati).

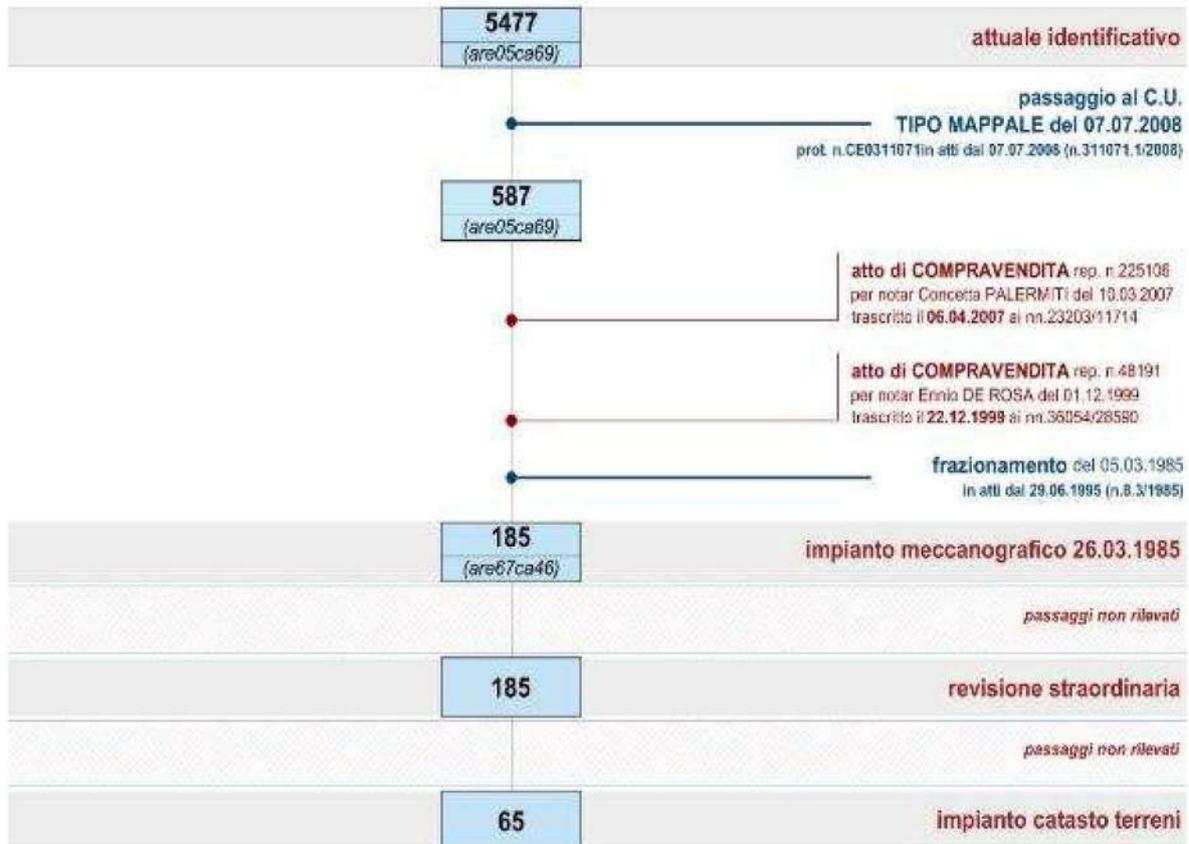
#### STORIA CATASTALE DEL TERRENO

L'intero fabbricato residenziale di cui sono parte integrante i beni staggiti sorge sull'attuale fondo distinto al Catasto Terreni del Comune di Orta di Atella (CE) al **foglio 11, Particella 5477, qualità ENTE URBANO di ha05 are69** (569 m<sup>2</sup>); derivante da TIPO MAPPALE del 07.07.2009, prat. n. CE0311071 in atti dal 07.07.2008 (n.311070.1/2008). La suddetta particella, deriva a sua volta dalla p.lla **587** (di 569 m<sup>2</sup>) formata a seguito del FRAZIONAMENTO del 05.03.1985, in atti dal

<sup>7</sup>Agenzia del Territorio - Allegato 1 alla circolare n.4 del 28 settembre 2012 – Tributi Speciali Catastali in vigore dal 1° ottobre 2012;

29.06.1995 (n.8.3/1985), della più ampia consistenza della p.lla originaria **185** (6.746 m<sup>2</sup>); così distinta all'impianto meccanografico del 26.03.1985 in ditta alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS**; fu **OMISSIS** (cfr. Allegati 03).

Per maggiore comprensibilità, di seguito si schematizzato i passaggi catastali intervenuti a partire dall'impianto meccanografico e relativamente alle variazioni dei dati identificativi essenziali (foglio e particella) e della consistenza:



Relativamente al periodo antecedente l'impianto meccanografico, dalla sovrapposizione dell'attuale mappa catastale con quelle storiche reperite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale Territorio - Servizi Catastali (mappa di revisione straordinaria e di impianto del Catasto Terreni) risulta che l'attuale p.lla 5477 deriva dalla maggiore consistenza della particella originaria **65**; come meglio di seguito rappresentata:



*\_sovrapp. estratto mappa catastale attuale (in verde), mappa di revisione (in bianco) e impianto terreni (in grigio);*

\*\*\*\*\*

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

quesito 4

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**: **LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO)**: – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento (o terreno)** ubicato in \_\_\_\_ alla via \_\_\_\_ n. \_\_, piano \_\_ int. \_\_; è composto da \_\_, confina con \_\_ a sud, con \_\_ a nord, con \_\_ ad ovest, con \_\_ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di \_\_\_\_** al **foglio \_\_**, **p.lla \_\_** (ex p.lla \_\_ o già scheda \_\_), **sub \_\_**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_ del \_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_ presentata il \_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_ (per il terreno); **PREZZO BASE** euro \_\_\_\_; **LOTTO n. 2**: ecc Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe:

## LOTTO UNICO DI VENDITA

**piena ed intera proprietà** dei seguenti immobili ubicati nel Comune di Orta di Atella (CE) all'attuale via A. Scarlatti n.12 (già via Scarlatti snc), e così distinti:

- **abitazione in appartamento** al piano terzo (3°), composta da **ingresso/soggiorno, cucina/pranzo, disimpegno, due bagni, tre camere e un ripostiglio** oltre a **tre balconi**; distinta al NCEU *foglio 11 particella 5477 sub 6, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani*; confina: a **nord** con area esterna condominiale e p.lla 5384 (altra ditta), a **sud** con p.lla 5472 (altra ditta), a **est** con area esterna condominiale e p.lla 5364 (altra ditta) e a **ovest** con area esterna condominiale e strada pubblica;
- **box auto** al piano seminterrato (S1) composto da un unico vano; distinto al NCEU *foglio 11 particella 5477 sub 12, cat. C/6, classe 2, consistenza 20 mq*; confina: a **nord** con altra u.i.u. – sub. 11 (altra ditta), a **sud** con rampa di discesa e corsia di manovra (sub. 2 – B.C.N.C.), a **est** con terrapieno e a **ovest** con corsia di manovra (sub. 2 – B.C.N.C.);

*"(...) con ogni azione e ragione, annessi e connessi, usi e diritti, attinenze, pertinenze, accessioni, accessori, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni e condominiali del fabbricato (...)"*

**Lo stato di fatto rilevato presenta alcune differenze/diformità rispetto alle planimetrie catastali rinvenute;** in linea generale, al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica di ogni singolo elaborato rinvenuto, per l'*abitazione*, si rileva la mancata realizzazione/demolizione di parte della tramezzatura a divisione tra la cucina/pranzo e l'ingresso/soggiorno, la mancata indicazione del vano porta di accesso alla camera da letto padronale e la diversa tipologia di apertura (*da finestra a portafinestra*) in una camera secondaria (*cameretta*); per il *box auto*, la mancata indicazione dell'elemento strutturale interno e la diversa altezza interna rilevata (*2.54 ml. rilevati a fronte dei 2,75 ml. desunti*).

**Le unità immobiliari oggetto di esecuzione,** e così l'intero fabbricato di cui sono parte integrante, **risultano edificate in virtù di Permesso di Costruire n.42 del 28 novembre 2003,** pratica edilizia n.298/2003, e successiva **Variante al Permesso di Costruire,** pratica edilizia n.225/2006, del 09 febbraio 2007. Relativamente ai suddetti titoli è stato rinvenuto il provvedimento di **annullamento in autotutela** disposto dall'allora responsabile del settore politiche del territorio, nota prot. n.18498 del 21.09.2009. Agli atti dell'U.T.C., a nome degli esecutati e del dante causa, **non sono state rinvenute altre pratiche edilizie** abilitative e non risultano intestate istanze di Condono Edilizio. L'U.T.C. **non ha dato riscontro circa l'esistenza di qualsivoglia tipo di provvedimento repressivo** (ordinanza di demolizione, etc...) emesso nei confronti del fabbricato e/o dei beni oggetto di procedimento. **Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità/abitabilità né l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).**

**PREZZO BASE € 70.000,00 (settantamila)**

\*\*\*\*\*

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

quesito 5

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.**

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

**5) Situazioni di comproprietà.**

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

**6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.**

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

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni *de quo* alla luce dei passaggi di proprietà intercorsi (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del pignoramento (24.03.2021 nn.10763/7874) sono stati individuati i seguenti titoli:

**1. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar Concetta PALERMITI del **16.01.2009**, rep. n. 231643 e raccolta n. 26527, registrato a S. Maria C. V. il 22.01.2009 al n.510, e trascritto il **23.01.2009** ai nn. 3486/2641, con cui i sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, nonché **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), l' OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS)**, acquistano dalla società **OMISSIS OMISSIS s.a.s. di OMISSIS OMISSIS & C.** (con sede in **OMISSIS (CE); c.f.: OMISSIS**), rispettivamente **per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 ciascuno (i primi) e per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2 in regime di comunione legale tra loro (i secondi) e quindi tutti per l'intero**, la (...) *porzione di immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Orta di Atella (CE) alla via Scarlatti, snc, e precisamente: - appartamento ubicato al terzo piano composto da sei vani e mezzo catastali, (...) (...) riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11, p.lla 5477 sub. 6, Via Scarlatti snc, piano 3, Cat. A/2, cl. 2, vani 6,5 (...); - box auto ubicato al piano seminterrato distinto con il subalterno 12 (dodici), della consistenza catastale di mq. 20 (venti), (...) (...) riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 11, p.lla 5477 sub. 12, Via Scarlatti snc, piano S1, Cat. C/6 (...)* (cfr. Allegato 05a);

alla società **OMISSIS OMISSIS s.a.s. di OMISSIS OMISSIS & C.**, tra gli altri, i beni oggetto di procedimento e il terreno su cui è stato edificato l'intero fabbricato sono pervenuti per:

**2. ATTO DI DIVISIONE** per notar Concetta PALERMITI del **16.01.2009**, rep. n.231641 e raccolta n.26526, trascritto il **23.01.2009** ai nn.3485/2640, a favore e contro la società **OMISSIS OMISSIS s.a.s. di OMISSIS OMISSIS & C.** (con sede in **OMISSIS (CE); c.f.: OMISSIS OMISSIS**) e i sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS**

**OMISSIS** (CE), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) e **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**). In particolare, alla suddetta società viene attribuito il **diritto di piena ed intera proprietà**, tra gli altri beni, delle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE) al **foglio 11 p.lla 5477 subb. 6 e 12** (cfr. Allegato 05b);

**3. ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** per notar Concetta PALERMITI del **10.03.2007**, rep. n.225106 e raccolta n.22159, trascritto il **06.04.2007** ai nn.23203/11714, con cui la società **OMISSIS OMISSIS s.a.s. di OMISSIS OMISSIS & C.** (con sede in **OMISSIS OMISSIS** (CE); c.f.: **OMISSIS**), **acquisisce** dai sig.ri **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (CE), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**) e **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), il **diritto di proprietà per la quota di 6/10** della zona di terreno in comune distinta al Catasto Terreni del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio **11 p.lla 587** di are 5 e centiare 69 (*569 m<sup>2</sup>*) (cfr. Allegato 05c);

al sig. **OMISSIS OMISSIS**, l'intero suolo sito in Orta di Atella (CE) alla località "Murillo" e su cui, successivamente, è stato edificato il fabbricato, è pervenuto per:

**4. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar Ennio DE ROSA del **01.12.1999**, rep. n. 48191, trascritto il **22.12.1999** ai nn.36054/28590, con cui il sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS OMISSIS** (CE), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), in regime di comunione legale dei beni, **acquista** dai sig.ri **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS OMISSIS** (CE), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**) e **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (CE), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), (...) **il diritto di piena proprietà sul suolo sito in Orta di Atella, località Murillo, della superficie di circa metri quadrati cinquecentosettantadue (mq 572), (...) (...) riportato nel N.C.T.: Comune di Orta di Atella, partita 3066, in ditta a OMISSIS OMISSIS, fol.11, particella 587, are 5,69 (...)** (cfr. Allegato 05a).

**Il suddetto atto costituisce il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.**

\*\*\*\*\*

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

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

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;

quesito 6

- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_; DIA n. \_\_\_\_\_; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) **fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:**

i) **fabbricati realizzati nel centro urbano** per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

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

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

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se - in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive - l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

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

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto attestato dal responsabile del Settore Politiche del Territorio del Comune di Orta di Atella (CE) (cfr. Allegato 06a), risulta che l'area urbana su cui insiste il fabbricato e censito al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 11 p.lla 5477 ricade:

- per la **variante al Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** approvata con Delibera di C.C. n.45 del 06.09.2001, in zona "**C2 – ZONA RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE ESTENSIVA**" normata dall'art.25 delle N.T.A.;
- per il **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)** approvato con Delibera di C. C. n.4 del 08.07.2014, in zona "**Ca – ZONA RESIDENZIALE DI EPSANSIONE A VERIFICA DELL'ESISTENTE**" e nella fascia di rispetto da elettrodotto normate, rispettivamente, dagli artt. 26 e 19 delle N.T.A.;
- per il **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)** adottato con Deliberazione della Commissione Straordinaria n.94 del 06.11.2021, in zona "**B1 – URBANIZZAZIONE RECENTE SATURA**", normata dall'art. 46 delle N.T.A..

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, a seguito di istanza di accesso agli atti inviata a mezzo p.e.c. in data 23.11.2022, prot. n.24641 del 24.11.2022 (cfr. Allegato 06b), risulta che l'intero fabbricato residenziale è stato realizzato in virtù di **Permesso di Costruire n.42 del 28 novembre 2003**, pratica edilizia n.298/2003; vista l'istanza presentata in data 21.10.2003, prot. n.11499 dal sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS, il OMISSIS)**, per (...) la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni (...) (...) in Trav. Via Viggiano (...) (cfr. Allegato 06c). Dalla relazione tecnica allegata al P. di C. si evince come il progetto originario prevedeva la costruzione di un fabbricato per civile abitazione composta da un piano cantinato (in parte seminterrato e in parte interrato), un'abitazione per piano al piano rialzato

---

---

e primo e un sottotetto al piano secondo, con una scala aperta a due rampe per il collegamento interno verticale.

Successivamente, vista la domanda presentata in data 10.11.2006, prot. n.14581, e l'integrazione del 31.01.2007, prot. n.1341, da parte del sig. **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, è stata rilasciata la **Variante al Permesso di Costruire n. 42** del 28 novembre 2003, pratica edilizia n.225/2006 in data 09 febbraio 2007 per (...) *delle variazioni nell'ambito del volume autorizzato (...)*. Tale variazione configura il fabbricato composto da un piano cantinato diviso in box auto e cantinole, un porticato e posti auto al piano terra, un appartamento per livello per i piani primo, secondo e terzo, un sottotetto al quarto piano e una scala aperta a due rampe per il collegamento interno dei vari livelli (cfr. Allegato 06d).

Nel fascicolo visionato presso l'U.T.C. è stata rinvenuta copia di una comunicazione di **avvio del procedimento di annullamento in autotutela della Concessione Edilizia n.42 del 28.11.2003 nonché del Permesso in Variante del 09.02.2007**, prot. n.15324 del 09.07.2009 (cfr. Allegato 06e). Per il suddetto provvedimento, così come redatto dal Responsabile del Servizio, si è considerato che (...) *nella zona in cui insistono le opere realizzate dal sig. OMISSIS OMISSIS (...)* (...) *(zona omogenea C2) gli interventi si attuano secondo quanto stabilito dell'art.25 delle Norme Tecniche di Attuazione, le quali espressamente prevedono che si può rilasciare la concessione edilizia, ora permesso di costruire, solo successivamente alla previa approvazione dei piani di lottizzazione estesi all'intero ambito o in subordine estesi ad ambiti aventi superficie territoriale minima pari a mq 6000; (...)* e rilevato, altresì, che (...) *l'opera realizzata ha comportato un'alterazione del tessuto urbanistico-edilizio in termini di funzionalità e vivibilità in quanto posta in essere in aperta violazione dei parametri urbanistici vigenti; che nel comprensorio interessato non sono presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria pari agli standards urbanistici minimi prescritti pertanto non è possibile prescindere dalla definizione dei piani di lottizzazione o comunque nel rispetto dei parametri d'intervento richiesti dalle N.T.A; (...)* (cfr. Allegato 06e).

Per quanto sopra considerato e rilevato dal Responsabile del Servizio, lo stesso ha comunicato, ancora, **l'avvio del procedimento volto a sanzionare la lottizzazione abusiva di fatto realizzata in località Viggiano con il ripristino dello stato dei luoghi e la demolizione delle opere di urbanizzazione già**

---

---

**realizzate in assenza di titolo abilitativo**, prot. n.15325 del 09.07.2009 (cfr. Allegato 06e).

Contro le dette comunicazioni, il sig. **OMISSIS OMISSIS** depositava osservazioni al procedimento ex art. 10<sup>8</sup> Legge 241/1990<sup>9</sup> facendo rilevare (...) *la perfetta legittimità Concessione edilizia n. 42 del 28.11.2003 e permessi in variante n.1 del 09.02.2007, in relazione alla normativa urbanistica di riferimento (...) chiedendo giustappunto (...) l'archiviazione dei procedimenti avviati con le suddette note prot. nn.15324/09 e 15325/09. (...) (cfr. Allegato 06e).*

Nonostante questo, l'allora **responsabile del settore politiche del territorio** con nota prot. n.18498 del 21.09.2009, per i motivi già citati nella precedente comunicazione, e in parte riportati sopra, **disponeva l'annullamento in autotutela della Concessione Edilizia n.42 del 28.11.2003 e successiva variante del 09.02.2007** rilasciate al sig. (cfr. Allegato 06e).

Agli atti dell'Ente Comunale, a nome degli esecutati e del dante causa, **non sono state rinvenute altre pratiche edilizie** (C.E., P. di C., D.I.A., S.C.I.A., C.I.LA., etc.), **neppure in sanatoria, né relative domande**. L'U.T.C., infine, **non ha dato riscontro circa l'esistenza di qualsivoglia tipo di provvedimento** repressivo (ordinanza di demolizione o ripristino, etc...) emesso nei confronti del fabbricato e/o del bene oggetto di procedimento oltre al suddetto provvedimento di annullamento in autotutela dei titoli richiesti dal sig. **OMISSIS OMISSIS**. (cfr. Allegato 06a).

Per l'unità abitativa *de quo* **non è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica** (A.P.E.); mentre l'autorimessa (*box auto*) **rientra tra i casi di esclusione<sup>10</sup> dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.** indicati nel D.M. 26 giugno 2015<sup>11</sup>.

L'intero fabbricato, inoltre, e nello specifico gli immobili staggiati e oggetto di stima, per le proprie caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, **non sono**

---

<sup>8</sup> art. 10 (Diritti dei partecipanti al procedimento);

<sup>9</sup> Legge 7 agosto 1990, n.241 – Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi;

<sup>10</sup> Appendice A – Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE, lettera d;

<sup>11</sup> D.M. 26 giugno 2015 – Adeguamento del decreto del Ministero dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici;

---

---

**sottoposti alle disposizioni del Decreto Legislativo n.42 del 22 gennaio 2004<sup>12</sup>, Parte II;** mentre per i vincoli, e di cui alla Parte III del suddetto D. Lgs 42/2004, **non risultano emanati provvedimenti specifici di tutela paesaggistica;** così come si evince dalla certificazione resa dalla Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le Province di Caserta e Benevento, prot. n.0023889-P del 16.11.2022 (cfr. Allegato 06f).

#### **ANALISI DIFFOMITA' RISCONTATE**

---

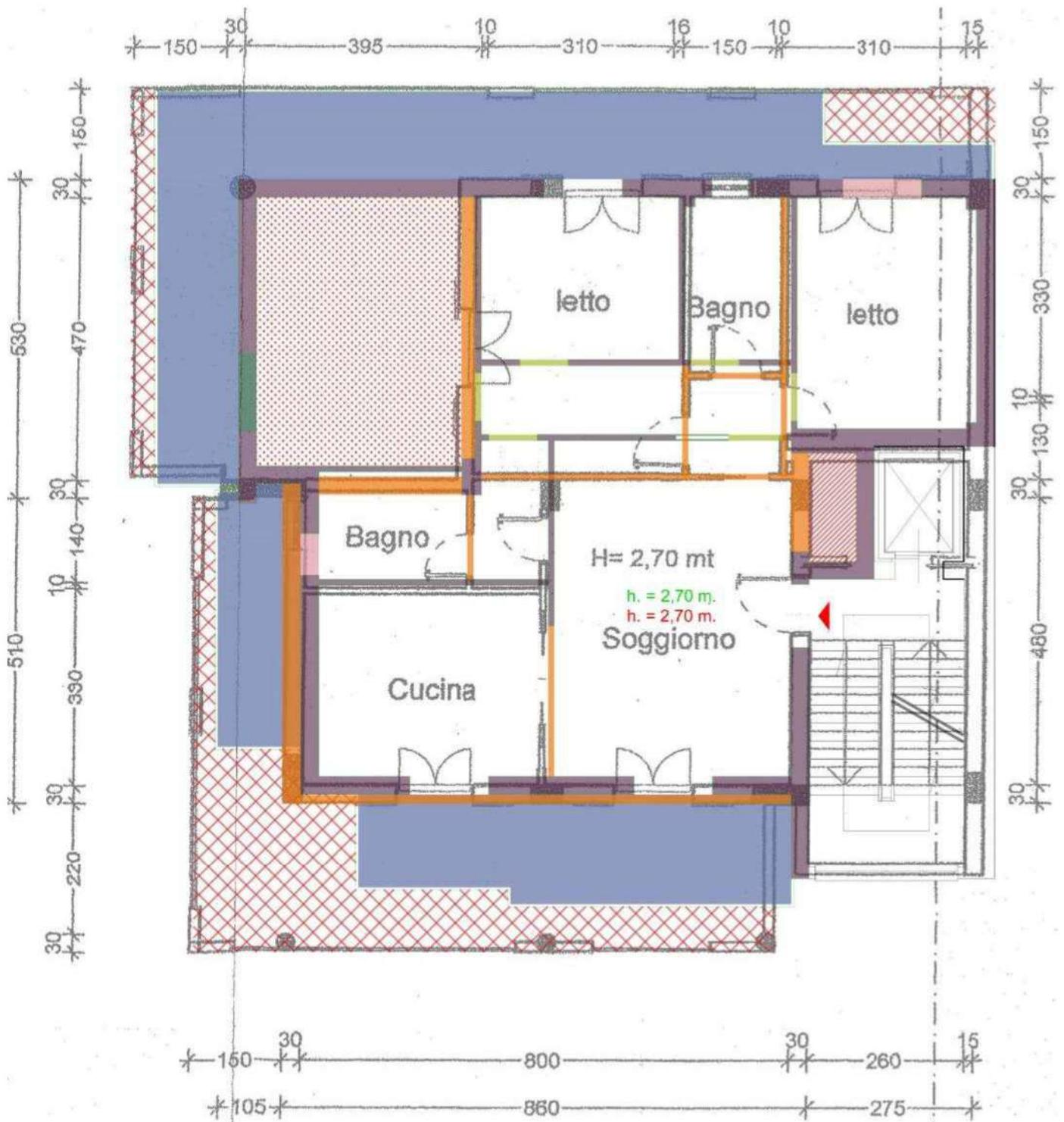
Considerando che l'analisi delle differenze/diffomità può essere effettuata esclusivamente per i beni oggetto di esecuzione, relativamente alla rispondenza della costruzione alle previsioni dell'ultimo provvedimento autorizzativo rilasciato (e successivamente annullato – prot. n.18498 del 21.09.2009), e nello specifico dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato rispetto alla *pianta piano cantinato* e alla *pianta piano tipo 1°, 2° e 3°* del grafico rinvenuto per la Variante al P. di C. n.42 del 28.11.2003, a prescindere da quelle attribuibili alla rappresentazione grafica dell'elaborato stesso nonché da alcune dissomiglianze geometriche (di lieve entità), si evidenziano, per l'**appartamento** (cfr. Allegato 12 – grafico 05):

- a. *la diversa distribuzione interna (con relativa chiusura e nuova apertura dei vani porta interni);*
- b. *l'aumento della superficie interna rilevata e della volumetria (chiusura di parte del terrazzo esterno e di parte del pianerottolo per la realizzazione dell'attuale camera da letto padronale e del ripostiglio);*
- c. *la trasformazione della tipologia di alcune aperture (es. da finestra a portafinestra);*
- d. *l'apertura di nuovi vani finestra/portafinestra;*
- e. *la diversa conformazione e superficie dei balconi/terrazzo;*

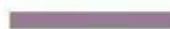
il tutto come meglio di seguito rappresentato:

---

<sup>12</sup> D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n.137 (G.U. n.45 del 24 febbraio 2004);



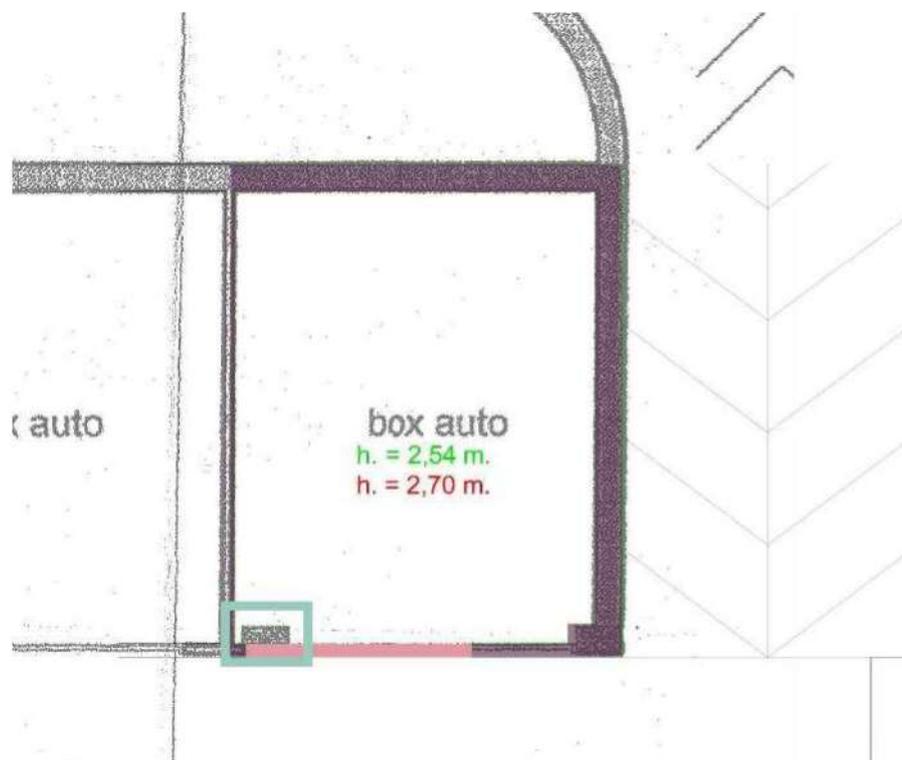
#### LEGENDA

 MURATURA RILEVATA	 NUOVA FINESTRA/PORTAFINESTRA RILEVATA
 MURATURA DEMOLITA E/O NON REALIZZATA	 CHIUSURA DEL TERRAZZO E NUOVO VANO RILEVATO
 DIVERSA CONFORMAZIONE BALCONE/TERRAZZO	 NUOVA SUPERFICIE INTERNA RILEVATA
 NUOVA APERTURA RILEVATA	 SUPERFICIE BALCONE/TERRAZZO NON RILEVATA
 DIVERSO POSIZIONAMENTO E TIPOLOGIA VANO FINESTRA/PORTAFINESTRA	 ALTEZZA RILEVATA ALTEZZA INDICATA

*\_sovrapposizione urbanistica (grafico P. di C. in Variante e stato di fatto rilevato)*

per l'autorimessa - **box auto**, invece, si rileva (cfr. Allegato 12 – grafico 06):

- f. il diverso posizionamento dell'apertura del vano di accesso;
- g. un elemento strutturale interno non rilevato;
- h. la diversa altezza interna rilevata;



#### LEGENDA

 MURATURA RILEVATA	 DIVERSO POSIZIONAMENTO APERTURA	
 ELEMENTO STRUTTURALE NON RILEVATO	 ALTEZZA RILEVATA	 ALTEZZA RICAVATA

\_\_sovrapposizione urbanistica (grafico P. di C. in Variante e stato di fatto rilevato)

#### **POSSIBILE REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'**

Per tutto quanto sopra rilevato, in tale sede non è possibile dare alcuna indicazione su una eventuale regolarizzazione dei beni *be quo* soprattutto in considerazione dell'annullamento in autotutela dei titoli autorizzativi rilasciati per l'intero fabbricato. Occorre altresì considerare, vista la natura delle difformità rilevate, in particolar modo gli incrementi di volume realizzati riscontrabili in maniera uniforme per ciascun piano, che qualunque valutazione deve essere estesa all'intero edificio, ovvero anche ad immobili estranei alla procedura e per questo non rilevabili.

Infine, si evidenzia che **la ragione del credito** fatta valere nella procedura espropriativa (contratto di mutuo ipotecario per notar Concetta PALERMITI del

16.01.2009, rep. n.231647 e racc. n.26528, registrato a S. Maria C. V. il 02.01.2009 al n.511, trascritto il 23.01.2009 ai nn.3487/390) è **successiva all'entrata in vigore delle leggi del condono** (con precisazione che il termine ultimo posto dall'ultima legge in materia di condono, Legge 24 novembre 2003, n.326 di conversione del D.L. 30 settembre 2003, n.269, è il 02 ottobre 2003), per cui, e a mero parere dello scrivente, **i beni staggiti e oggetto di stima non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40<sup>13</sup>, comma 6, della legge n. 47<sup>14</sup> del 1985 o dall'art. 46<sup>15</sup>, comma 5 del D.P.R. n. 380<sup>16</sup> del 2001** (già art. 17<sup>17</sup>, comma 5, della legge n. 47 del 1985). Altresì, e ai soli fini espositivi, si rileva che ad oggi ancora non è univoca l'applicazione presso gli uffici comunali di detta norma non essendo pacifica la questione se per data delle ragioni del credito debba intendersi la data di nascita della sofferenza e quindi del precetto e/o del pignoramento o quello del credito che vi ha dato origine (ad es. mutuo), rispettivamente del 31.12.2020 e 04.01.2021 (notifica dell'atto di precetto) e del 26.02.2021 (notifica atto di pignoramento) e comunque sempre successive al suddetto termine ultimo e quindi alle previsioni legislative.

\*\*\*\*\*

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

quesito 7

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**. Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione. Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate: in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

<sup>13</sup> art.40 – Mancata presentazione dell'istanza;

<sup>14</sup> Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

<sup>15</sup> art.46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;

<sup>16</sup> D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

<sup>17</sup> Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici;

Al momento dell'accesso, si constatava che i beni oggetto di esecuzione (appartamento e box auto) erano occupati e in uso ai sig.ri **OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS** (esecutati e titolari della nuda proprietà) unitamente al proprio nucleo familiare (cfr. Allegato 01, 07).

\*\*\*\*\*

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

quesito 8

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

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

- a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;
- b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).  
La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;
- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;
- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;
- e) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;
- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Dagli accertamenti effettuati presso L'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), sui beni *de quo* risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 08):

**SEZIONE A: ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**NESSUNO**

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE**

**B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **26.02.2021**, rep. n.1533, emesso dal Tribunale di Napoli Nord, e trascritto il **24.03.2021** ai nn.10763/7874, **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS), e a favore di RED SEA SPV S.r.l.** (con sede in Conegliano (TV), c.f.: 04938320266), gravante il diritto di **nuda proprietà per la quota 1/2 ciascuno** relativamente ai sig.ri **OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS**, e per il diritto di **usufrutto per la quota 1/2 ciascuno** per i sig.ri **OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Orta di Atella (CE) al **foglio 11 particella 5477, sub 6**, categoria A/2, consistenza 6,5 vani, piano 3° e **sub. 12**, categoria C/6, consistenza 20 mq, piano S1 (cfr. Allegato 08a);

**La suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n.92/2021;**

**B2. IPOTECA VOLONTARIA** iscritta il **23.01.2009** ai nn.3487/390, derivante da **concessione a garanzia di mutuo ipotecario** (ipoteca totale di € 260.000,00 su con capitale di € 130.000,00), atto per notar Concetta PALERMITI del **16.01.2009**, rep. n.231647 e raccolta n.26528, registrato a S. Maria C. V. il 02.01.2009 al n.511; **contro OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS), OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS OMISSIS) e a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.A.** (con sede in Novara (NO), c.f.: 01848410039), gravante il diritto di **nuda proprietà per la quota 1/2 ciascuno** relativamente ai sig.ri **OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS**

(debitori ipotecari), e per il diritto di **usufrutto per la quota 1/2 ciascuno** per i sig.ri **OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS** (terzo datore di ipoteca), delle unità immobiliari distinte al C.F. del Comune di Orta di Atella (CE) al **foglio 11 particella 5477, sub 6**, categoria A/2, consistenza 6,5 vani e **sub. 12**, categoria C/6, consistenza 20 mq, piano S1 (cfr. Allegato 08b);

### **DIFFORMITA' CATASTALI**

Come meglio illustrato al precedente *quesito 3*, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica delle rispettive planimetrie rinvenute, per l'appartamento si evidenzia la rimozione di parte della tramezzatura a divisione tra l'ingresso/soggiorno e la cucina/pranzo, la mancata indicazione del vano porta di accesso alla camera da letto padronale e la diversa indicazione (da finestra a portafinestra) in una camera secondaria; per l'*autorimessa/box auto*, invece, si rileva la mancata indicazione dell'elemento strutturale interno e la diversa altezza interna rilevata.

### **DIFFORMITA' URBANISTICHE**

Come meglio evidenziato in risposta al *quesito 6*, per l'intero fabbricato di cui sono parte integrante i beni oggetto di procedimento **risulta l'annullamento in autotutela dei provvedimenti edilizi precedentemente rilasciati per la sua edificazione, ovvero della C.E. n.42 del 28.11.2003 e della successiva variante del 09.02.2007.**

Dalle ricerche effettuate dall'U.T.C., inoltre, a nome degli esecutati e del *dante causa* **non sono state rinvenute ulteriori autorizzazione e/o pratiche edilizie abilitative** e non risultano intestate istanze di Condono Edilizio. Infine, l'U.T.C. **non ha dato riscontro circa l'esistenza di qualsivoglia tipo di provvedimento repressivo** (ordinanza di demolizione o ripristino, etc...) emesso nei confronti del fabbricato e/o dei beni oggetto di procedimento.

\*\*\*\*\*

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

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

quesito 9

Dai riscontri effettuati dal portale Open Demanio<sup>18</sup> (<https://dati.agenziaedemanio.it>) e così come attestato dal Responsabile del Settore Politiche del Territorio del Comune di Orta di Atella (CE) con riscontro prot. n.623 del 10.01.2023 (partenza) (cfr. Allegato 06a), risulta che i beni *de quo* non ricadono su suolo demaniale e che su di essi non vi sono diritti demaniali riconducibili allo Stato.

\*\*\*\*\*

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

quesito 10

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto privato (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di soggetto pubblico, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania (cfr. Allegato 09), nonché dalle risultanze catastali eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta - Ufficio Provinciale - Territorio – Servizi Catastali (cfr. Allegato 03) e così come attestato dal Responsabile del Settore Politiche del Territorio del Comune di Orta di Atella (CE) con riscontro prot. n.623 del 10.01.2023 (partenza) (cfr. Allegato 06a), risulta che l'area su cui ricadono i beni oggetto di esecuzione **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 05.05.1928 (cfr. Allegato 09) si può constatare che nell'intero territorio comunale **non vi sono aree soggette appunto ad usi civici**.

\*\*\*\*\*

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

quesito 11

L'esperto deve fornire ogni informazione concernente:

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

I beni oggetto di stima non **fanno parte di un Condominio formalmente costituito**.

<sup>18</sup> Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

Come dichiarato in sede di accesso dai sig.ri **OMISSIS OMISSIS** debitori eseguiti, **l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione** ammontano a ~ € **600,00** (seicento), ovvero n.12 rate condominiali ordinarie da 50,00 €/mese) e **non vi sono spese condominiali scadute.**

\*\*\*\*\*

**QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

quesito 12

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

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

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

**12.1.1 - CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA**

La valutazione dei beni *de quo* si fonda sul criterio del **valore di mercato**, che si definisce (...) **come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata**

---

---

*proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione<sup>19</sup>(...). Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti* o *per capitalizzazione del reddito*). L'applicazione dei *procedimenti sintetici* suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il *procedimento analitico*, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il *procedimento indiretto* trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva dello scrivente, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo (di riproduzione deprezzato). In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima dei beni *de quo* si può ricorrere al *procedimento sintetico*, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* (o *market approach*) che si svolge attraverso (...) il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato<sup>20</sup>(...). Nel caso in esame, in particolare, è applicato il *procedimento di stima monparametrica* che (...) si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri*

---

<sup>19</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

<sup>20</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.97, cap. 8

---

---

di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare<sup>21</sup> (...). La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare<sup>22</sup>.

#### **ANALISI DEI VALORI DI MERCATO**

---

In via del tutto preliminare, si evidenzia che, le ricerche hanno riguardato in particolar modo la categoria A/2 (*abitazioni civili*).

Le indagini, *in primis*, sono consistite nella ricerca di comparabili (ovvero contratti di compravendite recenti, ultimi dodici/diciotto mesi (12/18 mesi), della stessa tipologia del bene *de quo*; ricerca che però non ha prodotto alcun riferimento utile ai fini della stima dei beni oggetto di esecuzione.

Per tale motivo, al solo fine conoscitivo e di reperire informazioni utili per conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare della zona, sono state condotte in loco, analizzando le offerte di vendita (siti di annunci immobiliari - immobiliare.it, caasa.it, ecc.) e delle agenzie immobiliari operanti in zona (Tecnocasa.it, ecc.). Esaminando il contesto di ubicazione dei beni staggiti, caratterizzato da fabbricati della stessa tipologia di quello di cui sono parte

---

<sup>21</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

<sup>22</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.100, cap. 8

integrante i beni *de quo*, i prezzi richiesti rinvenuti con le indagini variano dai 1.100 €/m<sup>2</sup> ai 1.850 €/m<sup>2</sup>, in funzione comunque dell'ubicazione, delle condizioni di manutenzione degli immobili analizzati, dei propri accessori, nonché della richiesta avanzata da ogni singolo privato venditore e/o del profitto dell'agenzia; quindi in genere più alti nell'ottica del margine di trattativa e delle aspettative di massimo ricavo dalla vendita stessa (cfr. Allegato 10a).

Si è provveduto, poi, a comparare le quotazioni sopra acquisite, a seguito di consultazione, con quelli rilevati dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano:

- Mercato-Immobiliare ([www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati su *Caasa* riferiti alla zona di Orta di Atella, indica un valore unitario medio di millequaranta euro per metro quadrato (**1.040 €/m<sup>2</sup>**) per la tipologia degli appartamenti (cfr. Allegato 10b);
- Immobiliare.it ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per le abitazioni un valore unitario medio di millecentoquindici euro per metro quadrato (**1.115 €/m<sup>2</sup>**) (cfr. Allegato 10c);
- Borsino Immobiliare ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona* un intervallo di valori compresi tra settecentocinquantotto euro per metro quadrato (758 €/m<sup>2</sup>) e millecentoquarantadue euro per metro quadrato (1.142 €/m<sup>2</sup>), con un valore medio di novecentocinquanta euro per metro quadrato (**950 €/m<sup>2</sup>**) (cfr. Allegato 10d).

A conclusione delle indagini, inoltre, sono stati desunti dalla banca dati delle ultime quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate i valori unitari per la specifica zona in cui ricade il bene e

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CASERTA  
 Comune: ORTA DI ATELLA  
 Fascio/zone: Comune/ENRORURBANO  
 Codice di zona: B6  
 Microzona catastale n. 0  
 Tipologie prevalenti: Abitazioni civili  
 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	840	1200		2,5	3,7	L
Ville ville	NORMALE	900	1250	L	2,7	4	L

\_valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati quotazioni immobiliari

---

---

con riferimento alle abitazioni *civili* in stato conservativo *normale* (cfr. Allegato 10e), riportati nella precedente tabella.

Confrontando le diverse fonti, si appura una certa coerenza dei valori indicati, trovando un sostanziale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I.. Pertanto, incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, per la stima può applicarsi il valore unitario medio fornito dall'O.M.I. di **1.020 €/m<sup>2</sup>** con riferimento alle *abitazioni civili* in uno stato manutentivo *normale*.

### **12.1.2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, la superficie commerciale delle unità immobiliari *de quo* è pari a **centotrentacinque metri quadrati (135 m<sup>2</sup>)**.

### **12.1.3 - STIMA DEI BENI**

La valutazione dei beni *de quo* viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio (V<sub>u.m.</sub>)** tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali.

Pertanto, incrociando i dati delle fonti considerate con le risultanze delle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, si può ritenere congruo il valore unitario medio dell'O.M.I. di **milleventi (1.020 €/m<sup>2</sup>)**, con riferimento allo stato manutentivo normale e adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, con i seguenti coefficienti:

**K<sub>1</sub> = 1,05** (*composizione interna*): buona sistemazione e divisione degli spazi;

**K<sub>2</sub> = 1,10** (*stato di manutenzione e finiture*): l'immobile si presenta (a vista) in buone condizioni di manutenzione non necessitando di interventi urgenti di manutenzione ordinaria/straordinaria;

**K<sub>3</sub> = 0,95** (*impianti*): l'unità immobiliare non è collegata alla rete cittadina di distribuzione del gas;

**K<sub>4</sub> = 1,05** (*vista*): l'unità gode di tripla esposizione, con affaccio (principale) diretto anche sulla via pubblica;

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$K_{gl} = 1,05 * 1,10 * 0,95 * 1,05 = 1,152 = \mathbf{1,15}$$

Applicando il suddetto coefficiente, si ricava un valore unitario pari a:

$$1.020 \text{ €/m}^2 * 1,15 = \mathbf{1.173,00 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$V'_{m.c.o.} = (V_{um} * S_{comm}) = (1.173 \text{ €/mq} * 135 \text{ mq}) = 158.355,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{160.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato dei beni staggiati, ipotizzati in condizioni ordinarie ( $V'_{m.c.o.}$ ), ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è pari a **centosessantamila (€ 160.000,00)**.

#### **12.1.4 - ADEGUAMENTI ALLA STIMA**

Al suddetto valore di mercato prima determinato (probabile valore di mercato) deve essere opportunamente adeguato alla luce delle problematiche esistenti e evidenziate nei paragrafi precedenti, sia di natura urbanistica che catastale, nonché per la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Ai fini della stima, quindi, appare più opportuno valutare lo stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, da applicare quale detrazione in luogo dei costi puntuali da affrontare, sia quelli relativi ad una eventuale regolarizzazione catastale, che quelli per sanzioni urbanistiche e oneri condominiali insoluti; non potendone dare una quantificazione certa in tale sede. Considerata, quindi, la natura e l'entità delle difformità/problematiche esistenti, si ritiene congruo applicare una riduzione del 30% ( $K_{diff} = 0,70$ ).

Pertanto, si ha:

$$V'_{m.s.f.} = (V'_{m.c.o.} - K_{diff}) = 160.000,00 \text{ €} * 0,70 = \mathbf{112.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore finale dei beni staggiati allo stato di fatto ( $V'_{m.s.f.}$ ), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **centododicimila (€ 112.000,00)**.

#### **12.2.1 - STIMA DEI BENI PER VALORE D'USO**

In linea con le indicazioni del quesito, però, la metodologia di valutazione più appropriata applicabile per i beni *de quo* è la stima per il **valore d'uso**, non trovandosi quest'ultimi in condizione di ordinarietà, data la particolare situazione urbanistica riscontrata ed esposta al *quesito n.6*, nonché in considerazione del fatto che **non risulta emesso alcun ordine di demolizione** o qualsiasi altro

provvedimento, anche nei confronti dell'intero complesso residenziale (e quindi **anche di porzioni immobiliari estranee alla procedura**).

Il valore d'uso è definito come il valore attuale netto del flusso previsto dei costi e dei ricavi futuri di un bene, legato all'uso continuativo dello stesso, per un periodo (seppur approssimativo) della durata media e prima che si possa (nell'eventualità) addivenire alla demolizione effettiva dei beni

La stima, quindi, viene effettuata mediante l'applicazione di un probabile canone di fitto, in linea con quelli riferiti allo specifico segmento di mercato, applicato per un congruo periodo di tempo.

Analizzando le anzidette fonti vagliate si provvede all'individuazione di un *canone di locazione corrente* ( $C_L$ ) di mercato di beni appartenenti allo stesso segmento di quello oggetto di stima.

Si considerano, pertanto, i valori di locazione unitari forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 10e), i quali spaziano in un intervallo compreso tra 2,5 €/m<sup>2</sup> e 3,7 €/m<sup>2</sup>, con un **valore unitario medio** ( $V_{u.m.}$ ) di **3,01 €/m<sup>2</sup> x mese**:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CASERTA  
 Comune: ORTA DI AVELLÀ  
 Fascio/zone: Comune/ENRICO URSMO  
 Codice di zona: B8  
 Microzona catastale n. 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 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	840	1200	L	2,5	3,7	L
Ville ville	NORMALE	900	1250	L	2,7	4	L

Min	Max	S
2,5	3,7	L

\_valori O.M.I. – Agenzia delle Entrate – Banca dati quotazioni immobiliari

Considerando, inoltre, la **superficie utile lorda<sup>23</sup> (S.u.l.)** (così come meglio determinata al *quesito n.2*) di 117,05 m<sup>2</sup>, arrotondabile per comodità di calcolo a **117 m<sup>2</sup>** (centodiciassette), e adeguando il valore unitario medio ( $V_{u.m.}$ ) in funzione

<sup>23</sup> Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

del coefficiente globale sopra determinato ( $K_{gl} = 1,15$ ), ne consegue un probabile canone di locazione mensile pari a:

$$V_{u.m.} = 3,01 \text{ €/m}^2 * 1,15 * 117 \text{ m}^2 = 404,99 \text{ €/mensili} = \mathbf{405,00 \text{ €/mensili}}$$

ovvero un canone annuo di **405 €/mese \* 12 mesi = 4.860 €/anno**

Considerando i costi annessi all'uso, computabili in misura forfettaria nella misura del 22,12%<sup>24</sup>, si ottiene un **valore d'uso annuo** di 3.784,97 €, arrotondabile a **3.785 €/anno**.

Ai fini della stima, si ritiene congruo valutare un periodo d'uso non inferiore a **20 anni**, in considerazione della tipologia dei beni *de quo*, della loro ubicazione, conformità, anno di edificazione, ecc..

Pertanto, il valore d'uso del bene staggito è pari a:

$$V_{m.v.u.}^{II} = 3.785,00 \text{ €} * 20 \text{ anni} = \mathbf{75.700,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore dei beni staggiti, determinato mediante il **valore d'uso** ( $V_{m.v.u.}^{II}$ ), allo stato di fatto e opportunamente arrotondato, è quindi di **settantacinquemilasettecento (€ 75.700,00)**.

#### **12.2.2 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO**

Onde considerare lo stato di occupazione dell'immobile, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché tutto quanto rilevato e non, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_m^{II} = 75.700,00 \text{ €} * 0,90 = 68.130,00 \text{ €} = \mathbf{70.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto il più probabile valore finale del lotto di vendita è di **settantamila (€ 70.000,00)**.

<sup>24</sup> Valore desunto dai principali manuali in materia (Forte, De Rossi – Realfonso).

\*\*\*\*\*

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

quesito 13

*Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

**Il presente caso non ricorre nel procedimento essendo pignorata l'intera proprietà del bene.**

\*\*\*\*\*

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

quesito 14

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

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

*Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.*

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

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

**Dai certificati storici di residenza rilasciati** dall'Ufficiale d'Anagrafe del Comune di Orta di Atella (CE), inoltrati a mezzo p.e.c. in data 09.11.2022 e da quelli acquisiti digitalmente nell'anagrafe nazionale della popolazione residente, **risulta che i sig.ri OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS sono entrambi residenti** nel suddetto Comune con ultima residenza **in via S. Scarlatti n.12**, presso i beni staggiti; e così alla data del pignoramento notificato. I sig.ri **OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS**, invece, **sono entrambi residenti** nel suddetto Comune con ultima residenza **in via Clanio n.30** e così alla data del pignoramento notificato (cfr. Allegato 07).

Dagli **estratti per riassunto dal registro degli atti di matrimonio** rilasciati dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Orta di Atella (CE) in data 09.11.2022 e dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Frattamaggiore (NA) in data 14.04.2023, **risulta che i sig.ri OMISSIS e OMISSIS hanno contratto matrimonio tra loro** in data 06.06.2009, atto n.30, parte II, serie A, anno 2009, **in regime della separazione dei beni**, mentre i sig.ri **OMISSIS e OMISSIS hanno contratto matrimonio tra loro** in data 13.10.1979, atto n.28, parte I, anno 1979, **in regime di comunione legale dei beni** (cfr. Allegato 11).

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.57 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visure storiche per immobile, planimetrie catastali dei beni staggiti, elaborato planimetrico e elenco subalterni;**
- **all.03 - Visura storica per immobile e mappe catastali attuali e storiche terreni;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza e note di trascrizioni:**
  - n.t. + atto di COMPRAVENDITA del 16.01.2009, rep. n.231643 e raccolta n.26527, trascritto il 23.01.2009 ai nn.3486/2641; **b.** n.t. - atto di DIVISIONE del 16.01.2009, rep. n.231641 e raccolta n.26526, trascritto il 23.01.2009 ai nn.3485/2640; **c.** n.t. - atto di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 10.03.2007, rep. n.225106 e raccolta n.22159, trascritto il 06.04.2007 ai nn.23203/11714; **d.** n.t. - atto di COMPRAVENDITA del 01.12.1999, rep. n.48191, trascritto il 22.12.1999 ai nn.36054/28590;
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
  - a.** attestazione del Settore: Politiche del Territorio – Servizio Urbanistica del 10.01.2023 – prot. n.623; **b.** richiesta accessi atti E.S. e ricevuta di protocollo; **c.** Permesso di Costruire n.42 del 28.11.2003 – prat. edilizia n.298 del 2003, relazione tecnica e frontespizi Tavola n.1 e 2; **d.** Variante al Permesso di Costruire n.42 del 28.11.2003, rilasciata il 09.02.2007 – pratica edilizia n.225 del 2006, elaborati grafici e relazione tecnica; **e.** **Avvio procedimento di annullamento in autotutela della C.E. n.42 del 28.11.2003** (prot. n.15324 del 09.07.2009), **avvio procedimento volto a sanzionare la lottizzazione abusiva realizzata** (prot. n.15325 del 09.07.2009), **osservazioni al procedimento** ex art. 10 Legge 241/1990 e **annullamento in autotutela** prot. n.18498 del 21.09.2009; **f.**
- **all.07 – Certificati storici di residenza;**
- **all.08 - Note delle formalità:**
  - a.** n.t. - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 26.02.2021, rep. n.1533, trascritto il 24.03.2021 ai nn.10763/7874; **b.** n.t. - IPOTECA VOLONTARIA del 16.01.2009, rep. n.231647 e raccolta 26528, iscritta il 23.01.2009 ai nn. 3487/390;
- **all.09 - Decreto del R. Commissario per la liquidazione degli Usi civici**
  - (documento rinvenuto dell'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania);
- **all.10 – Comparabili e valori di mercato reperiti;**
  - a.** annunci di vendita on line reperiti; **b.** quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info); **c.** quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); **d.** quotazioni immobiliari sito web specializzato [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it); **e.** O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate;
- **all.11 - Estratti per riassunto del registro degli atti di matrimonio;**

- 
- **all.12 - Elaborati grafici** (n.6 tavole);
  - **all.13 - Documentazione fotografica;**
  - **all.14 - CD contenente la relazione in formato word e PDF, anche nella versione oscurata, nonché le foto e le planimetrie in formato JPEG.**

\*\*\*\*\*

Con osservanza

Caserta, 19.04.2023

l'esperto stimatore  
**OMISSIS** *architetto*