

**RELAZIONE DI STIMA**

**LOTTO UNICO DI VENDITA**



*procedimento immobiliare*

**RGE 226/2021**

*ruolo generale esecuzione*

**O M I S S I S**  
*c o n t r o*  
**O M I S S I S**

---

---

## 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 – PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO .....	19
QUESITO 4 – PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO .....	24
QUESITO 5 – PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO .....	26
QUESITO 6 – VERIFICARE LA REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO .....	28
QUESITO 7 – INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE .....	39
QUESITO 8 – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....	39
QUESITO 9 – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE .....	42
QUESITO 10 – VERIFICARE L’ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO .....	43
QUESITO 11 – FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE DI GESTIONE DELL’IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO .....	43
QUESITO 12 – PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI .....	44
12.1 Criterio e procedimento di stima .....	45
12.2 Calcolo della superficie commerciale .....	48
12.3 Stima del bene .....	49
12.4 Adeguamento alla stima .....	49
12.5 Prezzo basa d’asta proposto .....	50
QUESITO 13- PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER SOLA QUOTA .....	51
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 .....	51
<b>4. ALLEGATI.....</b>	<b>.....</b>

---

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto **OMISSIS OMISSIS**, iscritto all'Ordine degli **OMISSIS** P.P.C. della Provincia di **OMISSIS** al n. **OMISSIS**, socio dello **OMISSIS degli OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS**, con studio in **OMISSIS** alla via **OMISSIS OMISSIS** n. **OMISSIS**, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 226/2021 – OMISSIS OMISSIS S.p.A. contro 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 25.01.2023.

## 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 14.02.2023 i relativi modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento. In data **22 febbraio 2023**, con il Custode Giudiziario, avv. **OMISSIS OMISSIS**, dopo che questi ne aveva data preventiva comunicazione agli esecutati, sono stati raggiunti beni oggetto del procedimento, siti nel Comune di Orta di Atella (CE), all'attuale via Fabrizio De André n.30. In tale sede, però, non si rinveniva la presenza di persone e, pertanto, al fine di poter accedere al bene oggetto di procedura, si provvedeva in loco ad acquisire informazioni utili, atte ad individuare gli eventuali occupanti. Pertanto, impossibilitati all'accesso si rinviavano le operazioni peritali ad ulteriore data. Tuttavia, in data **01 marzo 2023** è stato possibile accedere al bene oggetto di esecuzione; all'interno dell'unità abitativa si rinveniva la presenza della sig.ra **OMISSIS OMISSIS** (debitrice), unitamente al proprio legale, la quale con spirito più che collaborativo ha consentito l'accesso all'interno dell'abitazione rendendo così possibile lo svolgimento delle rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico, nonché di verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale acquisita. 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 n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

quesito 1

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.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);
- 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 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.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;
  - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini ed i dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di

---

*identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.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, alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS, c.f.: OMISSIS)** in data 28.05.2021 e al sig. **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (NA), il OMISSIS, c.f.: OMISSIS)** in data 17.06.2021, avvenuta ai sensi e per effetti ex art.143<sup>1</sup> c.p.c., oggetto della procedura è (...) *l'unità immobiliare descritta all'art.14 del contratto di mutuo, facente parte del fabbricato sito in Orta di Atella (CE) alla Via Fabrizio De André snc, costituita nel dettaglio da – appartamento sito in Via Vincenzo Gioberti snc in Orta di Atella (CE), posto al secondo piano, composto da cinque vani catastali, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al **foglio 11, particella 5395, sub 6**, categoria A/2, classe 3, rendita catastale euro 387,34, come descritto nel contratto di mutuo in questione alla pag.12; (...).*

**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 23.06.2021 nn.23910/17629).

#### **DIFFORMITA' SOSTANZIALI**

Come meglio specificato al successivo *quesito 3*, lo stato dei luoghi rilevato presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale rinvenuta. In particolare e per linee generali, si evidenzia il diverso posizionamento del tramezzo nel bagno a confine con il soggiorno, lo spostamento del vano di accesso al ripostiglio e della porta finestra nella camera da letto padronale, la diversa conformazione del balcone (lato sud) e la chiusura veranda di parte del balcone (lato nord).

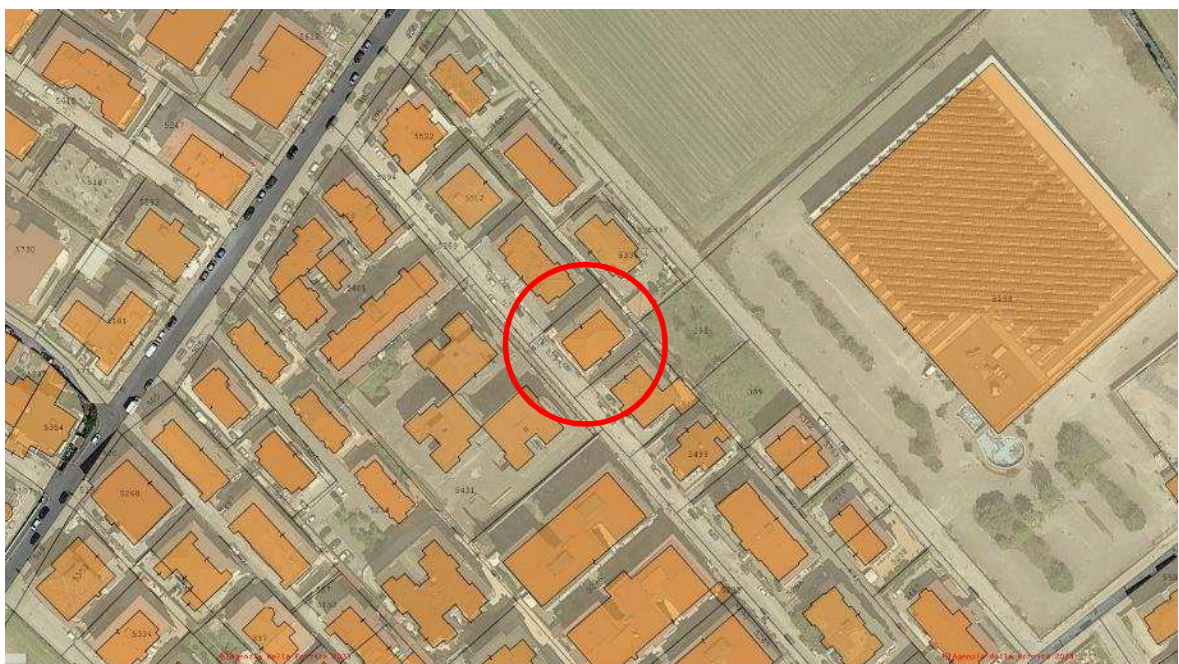
Dal confronto e dalla, successiva, sovrapposizione dell'ortofoto satellitare con dell'estratto della mappa catastale acquisita è possibile indicare l'esatta ubicazione del bene staggito e oggetto di stima:

---

<sup>1</sup> art. 143 c.p.c. – Notificazione a persona di residenza, dimora e domicilio sconosciuti;



*\_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 del bene oggetto di esecuzione e considerata la sua consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** così composto:

**piena ed intera proprietà** della seguente unità immobiliare facente parte di un complesso residenziale ubicato nel Comune di **Orta di Atella (CE)** all'attuale **via Fabrizio De André n.30**, e precisamente:

- **abitazione in appartamento** al piano secondo (2°) della scala unica, distinta al N.C.E.U. del detto Comune al *Foglio 11, Particella 5395, Sub 6, Categoria A/2, consistenza 5 vani*, composta da ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni e un ripostiglio, oltre ad un balcone perimetrale (*prospettante a nord, est e sud*);

\*\*\*\*\*

**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.*

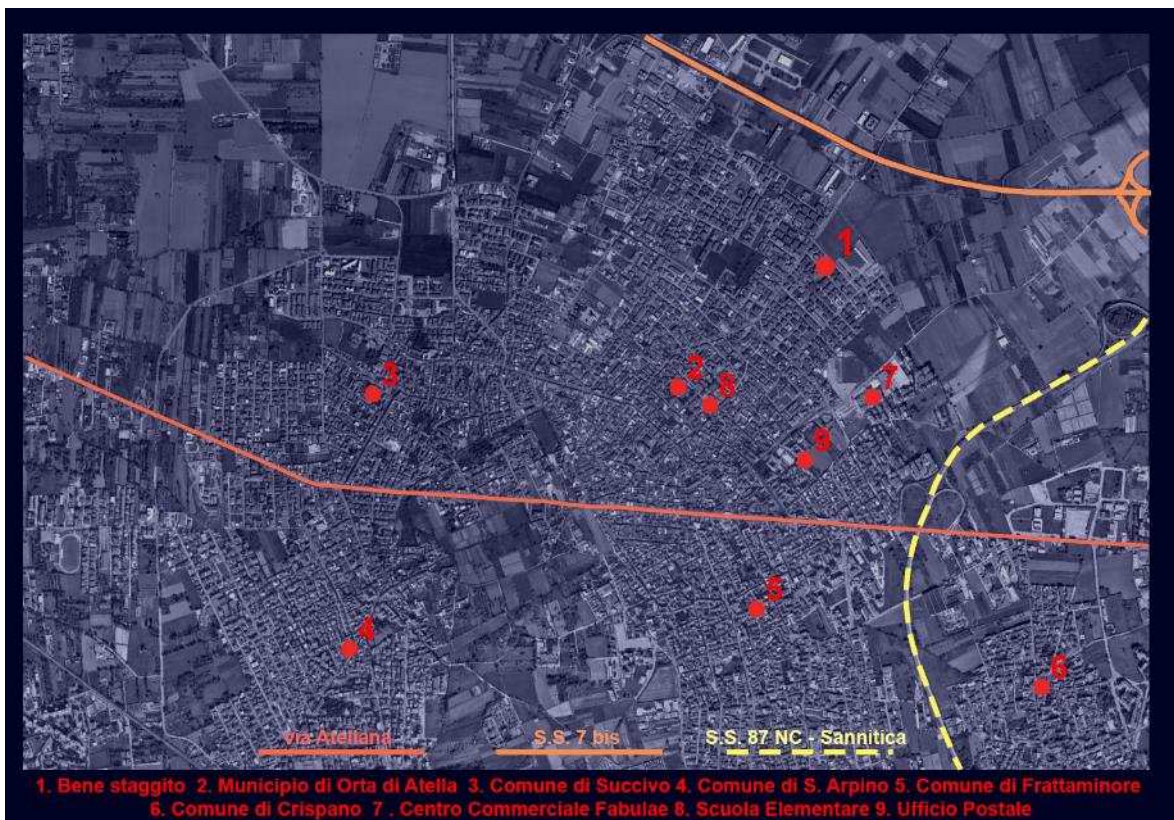
*Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione 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'abitazione in **appartamento**, facente parte di un fabbricato residenziale ubicato in **Orta di Atella (CE)**, all'attuale via Fabrizio De André n.30 (già via Gioberti snc), all'intero del complesso residenziale denominato "Condominio Autieri", e distinto al N.C.E.U. al **foglio 11 particella 5395 sub 6**.

#### **CARATTERISTICHE UBICAZIONALI**

Il bene è ubicato nell'area nord del Comune di Orta di Atella (CE), a circa 1 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 dai tre/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 Crispiano. 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:



*\_inquadramento territoriale*

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

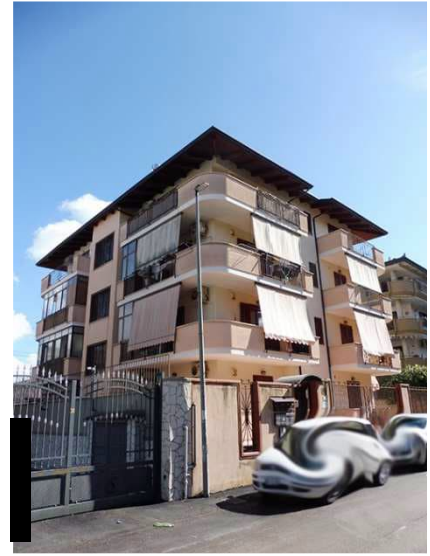
Il bene è parte integrante di un complesso residenziale risalente alla metà degli anni 2000; è costituito da un unico corpo di fabbrica multipiano, composto da quattro (4) piani fuori terra (distinti in piano terra/rialzato, primo, secondo, terzo) e un piano interrato, con copertura a quattro falde inclinate (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 Fabrizio De André*

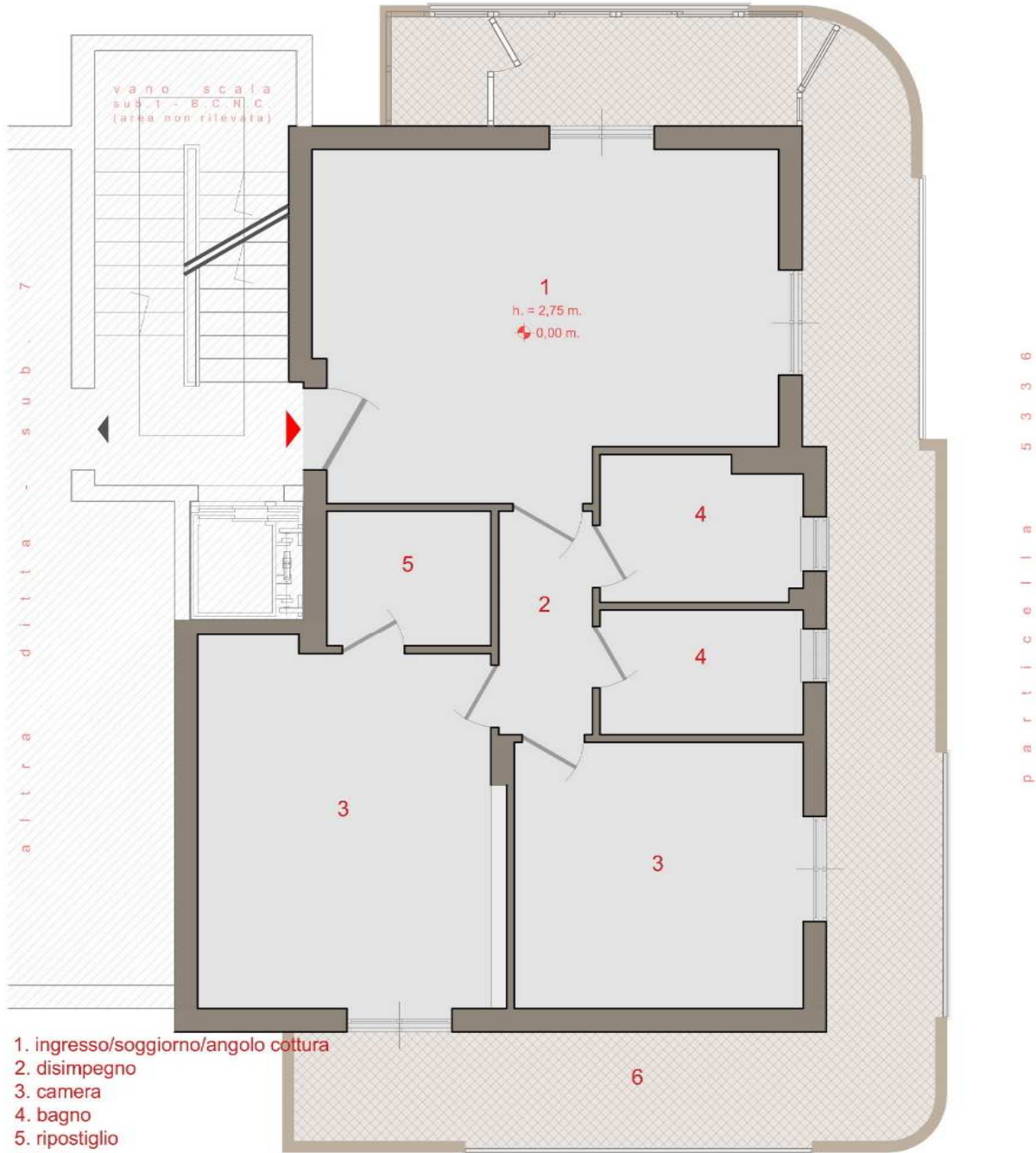


\_immagini esterne –accesso al fabbricato da via De André e al vano scala da area condominiale

**L'appartamento** staggito (*sub.6*) è posto al **piano secondo** (2°) del fabbricato residenziale, avente accesso dal ballatoio comune del vano scala, porta a sinistra di chi sale le scale, oppure alla destra di chi esce dal vano ascensore. Si compone di un **ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni** e un **ripostiglio** (avente accesso dalla camera da letto padronale), oltre ad un **balcone** perimetrale (prospettante all'interno della corte condominiale).

La superficie utile interna complessiva è di ~ 72 m<sup>2</sup> (71,99 m<sup>2</sup>), con un'altezza utile interna netta, misurata pavimento-soffitto, di ~ 2,75 ml.; il balcone, invece, ha una superficie complessiva ~ 39 m<sup>2</sup> (38,77 m<sup>2</sup>) (cfr. Allegato 13 - grafico 01); il tutto come meglio di seguito rappresentato:

particella 395



*\_planimetria dello stato di fatto*

---

Internamente l'immobile è caratterizzato da finiture ordinarie (non di pregio) e in ordinarie 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 e finitura lucida, poste in opera a 45°. Entrambi i servizi igienici, invece, sono pavimentati con piastrelle quadrate (nelle tonalità del marrone), disposte a 45°; le stesse, altresì, sono utilizzate anche come rivestimenti alle pareti (non a tutta altezza) e aventi una colorazione più chiara nella parte mediana con a divisione tra le colorazioni una greca rettangolare; in chiusura, invece è visibile un listello in contrasto.

Le pareti verticali interne si mostrano intonacate e tinteggiate con pittura classica (in varie colorazioni); anche gli intradossi dei solai (soffitti), ugualmente, si mostrano intonacati e tinteggiati con pittura classica di colore chiaro. L'angolo cottura, e nello specifico sulle parti ad angolo retrostante il mobilio e non per tutta l'altezza del vano, presenta un rivestimento in piastrelle quadrate, poste in opera in maniera regolare, di colore chiaro.

Le porte interne, del tipo a battente, sono in legno tamburato con impiallacciatura in essenza.

Gli infissi esterni sono in PVC "effetto legno" con vetro camera, di colore chiaro e dotati come sistema di oscuramento di persiane "veneziane" a battenti con lamelle fisse.

Sono presenti gli impianti idrico, elettrico, di riscaldamento (realizzato con radiatori in alluminio alle pareti e caldaia esterna) e del gas apparsi funzionanti.

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



*\_accesso all'unità abitativa dal vano scala*



*\_ingresso/soggiorno con angolo cottura*



*\_ingresso/soggiorno con angolo cottura*



*\_disimpegno*



*\_bagno (dal disimpegno prima porta a sinistra)*



*\_bagno (dal disimpegno seconda porta a sinistra)*



*\_camera da letto padronale*



*\_camera da letto padronale*



*\_ripostiglio*



*\_camera secondaria*

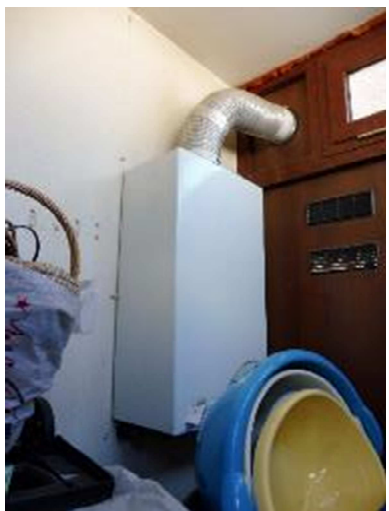


*\_balcone*





*\_balcone*



*\_dettagli*



*\_dettagli*

Al momento dell'accesso, e così come è manifesta dalla documentazione sopra riportata, lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento staggito e oggetto di stima può ritenersi più che sufficiente. Sono necessari, comunque, interventi di manutenzione ordinaria all'interno dell'unità immobiliare e in alcuni casi, la sostituzione degli elementi danneggiati (es. porte interne, ecc.).

Inoltre, per l'**unità abitativa** staggita (*sub.6*) **non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (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>2</sup>, il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.) e il Manuale della Banca Dati Quotazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare<sup>3</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

#### ○ 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 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;

#### ○ 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;

#### ○ 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:

---

<sup>2</sup> D.P.R. n.138/98 Allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

<sup>3</sup> Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

- 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 del bene staggito è riportato nella seguente tabella:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
appartamento					
<i>ambiente</i>	<i>S netta</i>		<i>Coeff</i>	<i>S<sub>comm</sub></i>	
ingresso/soggiorno con angolo cottura	25,19	mq	1	25,19	mq
disimpegno	3,46	mq	1	3,46	mq
camera 1 (padronale)	18,09	mq	1	18,09	mq
camera 2	12,69	mq	1	12,69	mq
bagno 1 (principale)	4,69	mq	1	4,69	mq
bagno 2 (secondario)	4,20	mq	1	4,20	mq
ripotiglio	3,67	mq	1	3,67	mq
<b>superficie netta interna</b>	<b>71,99</b>	<b>mq</b>		<b>71,99</b>	<b>mq</b>
muratura interna	2,74	mq	1	2,74	mq
muratura esterna	13,49	mq	1	13,49	mq
<b>TOTALE - A1</b>				<b>88,22</b>	<b>mq</b>
superfici omogeneizzate					
balcone	38,77	mq			
<i>al 30% fino a 25 mq</i>	25	mq	0,3	7,50	mq
<i>al 10% la quota eccedente</i>	13,77	mq	0,1	1,38	mq
<b>TOTALE - A2</b>				<b>8,88</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE A (A1 + A2)</b>				<b>97,10</b>	<b>mq</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>				<b>97</b>	<b>mq</b>

\*\*\*\*\*

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

In particolare, nell'ipotesi in cui il primo atto d'acquisto anteriore di venti anni alla trascrizione del pignoramento (come indicato

quesito 3

nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c.) dovesse risultare antecedente alla meccanizzazione del Catasto, l'esperto dovrà produrre l'estratto catastale storico anche per il periodo precedente la meccanizzazione;

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta - Ufficio Provinciale – Territorio - Servizi Catastali sono state acquisite le visure storiche per immobile relative al bene staggito con la planimetria correlata 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 (*cf. Allegati 02 e 03*).

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

L'unità immobiliare *de quo* è attualmente identificata nel N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella (CE) con i seguenti dati (*cf. Allegati 02*):

##### ▪ **abitazione in appartamento**

**Foglio 11, Particella 5395, Sub 6, Categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani**

**Indirizzo: via Vincenzo Gioberti s.n.c., piano 2°**

Confinante: a **nord**, a **sud** e a **est** con area esterna condominiale, a **ovest** con altra ditta (sub. 7) e vano scala (B.C.N.C. sub. 1)

*in ditta ai sig.ri:*

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

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

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

**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 (23.06.2021 ai nn.23910/17629) **non è intervenuta alcuna variazione dei dati identificativi essenziali** (*comune censuario, foglio, particella e subalterno*).

Tali identificativi catastali risultano gli stessi dalla loro COSTITUZIONE del 25.07.2006, prat. n. CE0211044 in atti dal 25.07.2006 (n.2602.1/2006); in ditta ai sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** (*cfr. Allegati 02*). Le variazioni intervenute hanno riguardato i dati di classamento, derivanti da ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 01.06.2007, pratica n. CE0273775 in atti dal 01.06.2007 (n.27779.1/2007) (classamento e rendita proposti – d.m. 701/94) e da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12.06.2007, pratica n. CE0290605 in atti dal 12.06.2007 (n.29410.1/2007) (classamento e rendita validati) (*cfr. Allegati 02*).

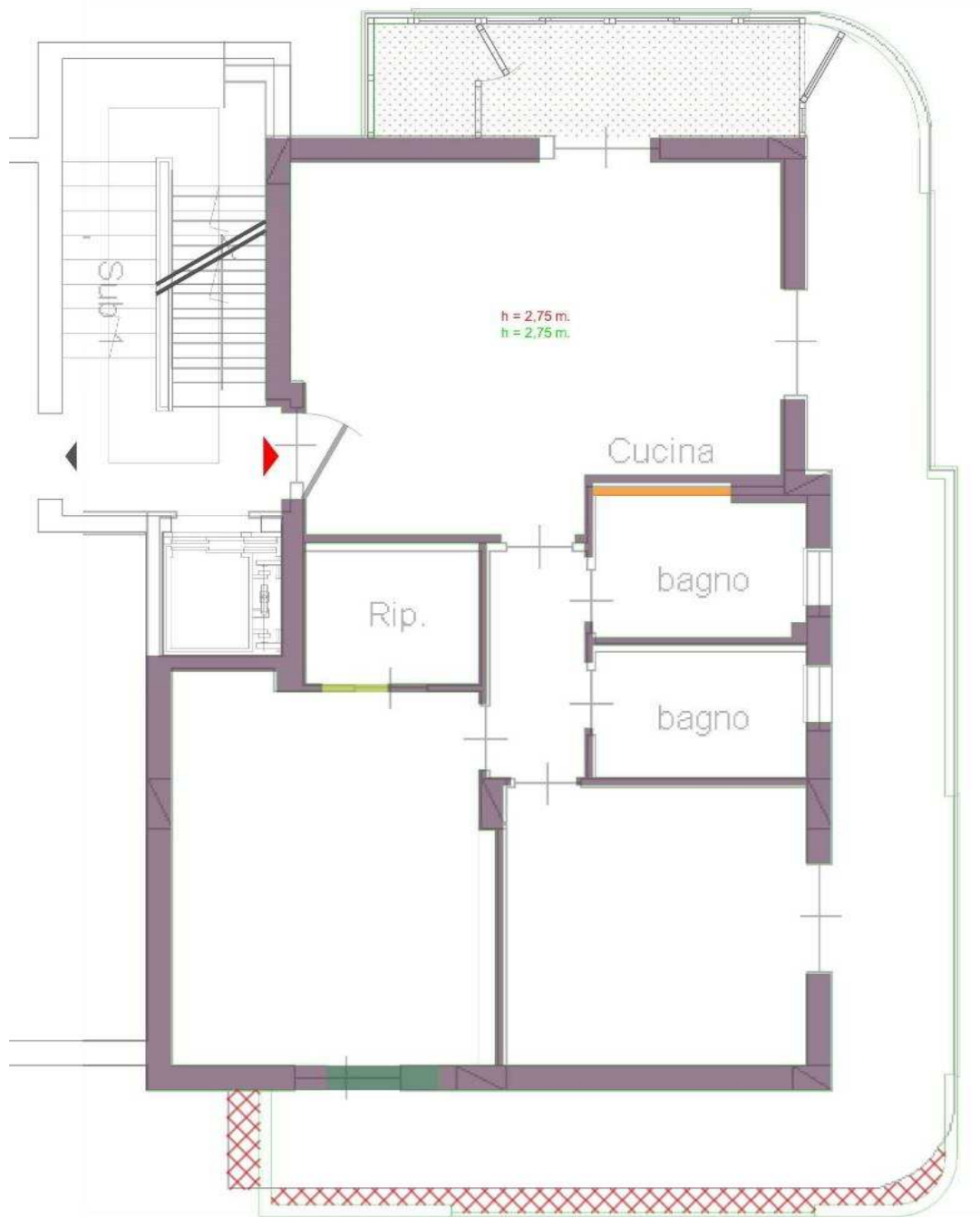
#### **DIFFORMITA' CATASTALI**

---









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

- *il diverso posizionamento della tramezzatura del bagno a divisione con il soggiorno;*
- *lo spostamento del vano di accesso al ripostiglio;*
- *lo spostamento del vano porta finestra nella camera (padronale);*
- *la diversa conformazione di parte del balcone;*
- *la chiusura a veranda di parte del balcone (lato ingresso/soggiorno);*

il tutto come meglio di seguito rappresentato (*cfr. Allegato 13 - grafico 02*):



**LEGENDA**

	MURATURA RILEVATA		CHIUSURA BALCONE CON ELEMENTI IN PVC (veranda)
	MURATURA NON RILEVATA		SUPERFICIE BALCONE/TERRAZZO NON RILEVATA
	SPOSTAMENTO APERTURA		ALTEZZA RILEVATA
	SPOSTAMENTO FINESTRA/PORTAFINESTRA		ALTEZZA INDICATA

*\_sovrapposizione planimetria catastale e stato di fatto rilevato*

---

---

Per quanto sopra rilevato, si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale 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>4</sup> e dell'onorario per un tecnico abilitato alla presentazione della procedura Do.C.Fa (Documento Catasto Fabbricati), nonché, e ai soli fini illustrativi, è opportuna la correzione nella visura catastale per immobile dell'errata indicazione relativa alla toponomastica.

#### **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 5395, qualità ENTE URBANO di ha06 are56** (656 m<sup>2</sup>); derivante da TIPO MAPPALE del 19.07.2006, prat. n. CE0203636 in atti dal 19.07.2006 (n.203636.1/2006).

La suddetta particella, deriva a sua volta dalla p.lla **393** (di 569 m<sup>2</sup>) formata a seguito del FRAZIONAMENTO del 13.09.1990, in atti dal 13.09.1990 (n.2283), della più ampia consistenza della p.lla originaria **198** (15.618 m<sup>2</sup>).

Quest'ultima, ancora, deriva dalla p.lla **13/b** di ha 01, are 56 e ca 18 (15.618 m<sup>2</sup>), originata, unitamente, alla p.lla 13/a di ha 01, are 57 e ca 34 (15.734 m<sup>2</sup>) dal FRAZIONAMENTO dell'originaria p.lla **13** di ha 03, are 13 e ca 52; così distinta all'impianto in ditta al sig. **OMISSIS OMISSIS** fu **OMISSIS** (cfr. *Allegati 03*).

Per maggiore comprensibilità, di seguito si riporta la sovrapposizione eseguita tra gli estratti della mappa catastale attuale, della mappa di revisione e di impianto al catasto terreni:

---

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





*\_sovrapposizione catastale – Estratto della mappa attuale, di revisione e impianto*

in verde - EDM attuale in grigio – EDM revisione in blu – EDM impianto catasto terreni

in rosso – attuale p.lla 5395      - - - - - p.lla catastale impianto 13

\*\*\*\*\*

**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 dell'abitazione in appartamento** ubicata nel Comune di Orta di Atella (CE) all'attuale via Fabrizio De André n.30, al secondo piano (2°) del complesso residenziale denominato "Condominio Autieri", composta da **ingresso/soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, due camere e un ripostiglio** oltre ad un **balcone**; distinta al NCEU del detto Comune al *foglio 11 particella 5395 sub 6, cat. A/2, classe 3, consistenza 5 vani*; confina: a **nord**, a **sud** e a **est** con area esterna condominiale, a **ovest** con altra ditta (sub. 7) e vano scala (B.C.N.C. sub. 1);

*"(...) con tutte le relative accessioni, annessi, comunioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, quote proporzionali di comproprietà delle parti comuni del fabbricati di cui gli immobili sono parte quali risultano dall'articolo 1117 del Codice civile (...).*

**Lo stato di fatto rilevato presenta alcune differenze/diformità rispetto alla planimetria catastale rinvenuta**; in linea generale, al di là di quelle ricollegabili alla restituzione grafica dell'elaborato rinvenuto, si rileva il diverso posizionamento della tramezzatura a divisione tra il bagno e il soggiorno; lo spostamento del vano di accesso al ripostiglio e del vano porta finestra in una camera, la diversa conformazione di parte del balcone e la chiusura a veranda di parte del balcone (lato ingresso/soggiorno).

**L'unità immobiliare oggetto di esecuzione**, e così l'intero fabbricato di cui è parte integrante, **risulta edificata in virtù di Permesso di Costruire n.134 del 15 luglio 2005**, pratica edilizia n.148/2005, e successiva **variante a mezzo Denuncia di Inizio Attività prot. n.10999 del 31 agosto 2006**, pratica edilizia n.225/2006, del 09 febbraio 2007. Lo stato di fatto rilevato presenta alcune difformità rispetto ai grafici allegati alla D.I.A., in ordine alla diversa distribuzione interna (con relativa modifica dei tramezzi e delle porte interne), all'avanzamento della parete esterna di circa 30 cm in una camera (con spostamento del vano porta finestra di accesso al balcone), allo spostamento di alcuni vani finestra, alla diversa conformazione (seppur lieve) del balcone lato sud, alla chiusura di parte del balcone lato nord – nord/ovest con pannelli in PVC e vetro per la realizzazione del ripostiglio e della veranda e alla diversa altezza rilevata (2,75 ml. rilevati a fronte dei 2,80 ml. indicati in sezione).

Per l'unità oggetto di vendita, e unitamente ad altri beni, è stata rinvenuta l'**autorizzazione di abitabilità/usabilità** prot. n.1778 del 10.10.2007 – Decreto Sindacale n.42 del 01 agosto 2007.

**Non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).**

**PREZZO BASE € 80.000,00 (ottantamila euro)**

\*\*\*\*\*

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- 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 del bene *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 (23.06.2021 nn.23910/17629) sono stati individuati i seguenti titoli:

**1. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** del **11.07.2007**, rep. n. 13258 e raccolta n. 6655, registrato a Napoli il 13.07.2007 al n.4495/1T, e trascritto il **19.07.2007** ai nn. 44809/22514, 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)** acquistano dalla società **OMISSIS OMISSIS S.r.l.** (con sede in **OMISSIS (NA); c.f.: OMISSIS**), in comune ed indiviso ed a parti eguali tra loro, **la piena proprietà**, tra gli altri, (...) *della porzione di immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Orta di Atella (CE) alla via Fabrizio de André senza numero civico e proprio: - appartamento posto al secondo piano composto da cinque vani catastali; (...) (...) riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al foglio 11 – mappale 5395 - subalterno 6 - via Vincenzo Gioberti senza numero civico – piano 2 – categoria A/2 – classe 3 – vani 5 – mq. 94 (...)* (cfr. Allegato 05a);

alla società **OMISSIS OMISSIS S.r.l.**, tra gli altri, il bene oggetto di procedimento è pervenuto per:

**2. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** del **03.08.2006**, rep. n. 14627 e raccolta n. 4886, trascritto l'**08.08.2006** ai nn. 49276/23984, con cui la società **OMISSIS OMISSIS S.r.l.** (con sede in **OMISSIS (NA); c.f.: OMISSIS**) acquista dai sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (NA), il OMISSIS; c.f.: OMISSIS OMISSIS)**, in comunione legale e per la quota di 1/2 ciascuno, **la piena proprietà**, tra gli altri, dell'unità immobiliare in corso di costruzione, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio **11**, p.lla **5395**, sub. **6** (cfr. Allegato 05b);

ai sig.ri **OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS**, il suolo sito in Orta di Atella (CE) alla località "Ciardulli" e su cui, successivamente, è stato edificato il fabbricato, è pervenuto per:

**3. ATTO DI COMPRAVENDITA** per notar **OMISSIS OMISSIS** del **05.07.1983**, rep. n. 15461 e raccolta n.1461, registrato a Caserta (CE) il 25.07.1983 al n.7578, e trascritto il **26.07.1983** ai nn.17458/15628, con cui i coniugi sig.ri **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) e **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (NA), il **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**), in regime di comunione legale, **acquistano** dal sig. **OMISSIS OMISSIS** (**OMISSIS** (CE), l' **OMISSIS**; c.f.: **OMISSIS OMISSIS**) (...) **la piena proprietà del seguente bene immobile:**

- zona di terreno di natura agricola sita in agro del Comune di Orta di Atella alla località "Ciardulli", della estensione catastale di are 6,56, ed effettiva di are 6,51, (...) (...) individuata nel tipo di frazionamento N. 22/83 (...) (...) dalla neoformata p.lla frazionata 393 (ex 198/m) di are 6,56, del foglio di mappa 11 (...) (...) riportata in catasto alla partita 447, foglio 11, fra la maggiore consistenza della p.lla 198 di complessivi Ha. 1.56.18 (...) (cfr. Allegato 05c).

**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.**

quesito 6

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

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **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 5395** 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 Norme Tecniche di Attuazione;
- 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 ESPANSIONE A VERIFICA DELL’ESISTENTE**”, normata dall’art. 26 delle N.T.A., e ricadeva nella fascia di rispetto da elettrodotto normate dall’art. 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 06.02.2023, prot. n.2581 del 06.02.2023 (cfr. *Allegato 06b*), risulta che l’intero fabbricato residenziale è stato realizzato in virtù di **Permesso di Costruire n.134 del 15 luglio 2005**, pratica edilizia n.148/2005; vista l’istanza presentata in data 06.05.2005 prot. n.5266 e successiva integrazione del 17.06.2005 prot. n.7335 dai sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS) e OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS)**, per (...) **la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni (...)** (...) *in Via Trav. Clanio (...)* (cfr. *Allegato 06c*). Dalla relazione tecnica allegata al P. di C. si evince come il progetto originario prevedeva (...) **la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione e posti auto al piano terra ai sensi della legge regione Campania n.19/01 e 16/04, il tutto verrà realizzato su un appezzamento di terreno sito alla via Trav. Via Clanio ad Orta di Atella (CE), riportato nel N.C.E.U. alla particella 393 foglio 11(...)** (...) **il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato costruito da un unico corpo di forma pressoché rettangolare distribuito su tre livelli fuori terra completati dal relativo sottotetto di copertura e piano interrato. L’edificio si articola da: piano interrato adibito a posti auto ed a locali e locali tecnici, piano terra destinato per una parte a post auto (...)** (...) **mentre i piani primo e secondo saranno destinati ad abitazione con la realizzazione di n° 2 appartamenti per piano, la copertura invece è data da un sottotetto con copertura a falde inclinate. (...)** (cfr. *Allegato 06c*). Per il detto Permesso di Costruire, sono stati rinvenuti il **deposito progetti** presso il settore Provinciale Genio Civile di Caserta in data 14.10.2005, prot. n.0843855 del 2005 (cfr. *Allegato 06d*), la comunicazione di **inizio dei lavori** prot. gen. n.408 del 11.01.2006 e prot. settore urbanistica n.55 del 11.01.2006 (cfr. *Allegato 06c*).

---

Successivamente, i sig.ri **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS (CE), il OMISSIS)** e **OMISSIS OMISSIS (OMISSIS OMISSIS (CE), il OMISSIS)**, chiedevano variante al Permesso di Costruire sopra descritto ai sensi dell'art. 2 Legge Regionale 19/2001<sup>5</sup>, a mezzo **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)** prot. n.10999 del **31 agosto 2006**, per (...) – *Diversa distribuzione interna degli appartamenti ubicati ai piani primo e secondo rispetto al permesso di costruire n°134/05; - Diversa inclinazione, disposizione ed altezze delle falde di copertura con realizzazione di n° 3 falde in c.a. dalle altezze di mt. 2.90 alla linea di colmo e mt. 2.45 per quella di gronda; - Recupero abitativo del piano terzo (sottotetto) con la realizzazione di n° appartamenti distribuiti come ai piani inferiori; - Diversa conformazione dei balconi lungo il perimetro dei fabbricati; - Chiusura del vano scala con muratura in termoblocchi dello spessore di 25 cm; - Diversa sistemazione delle aree esterne con realizzazione di terrazzamenti per un'altezza di mt. 0.75. (...)* (cfr. Allegato 06e).

Per i lavori oggetto di Permesso di Costruire n.134/05 e successiva variante (D.I.A. prot. n.10999 del 31.08.2006) è stata presentata **comunicazione di ultimazione dei lavori** prot. gen. n.14940 del 18.09.2007 e settore urbanistica prot. n.1695 del 19.09.2007 (cfr. Allegato 06f).

Per interezza, e ai soli fini illustrativi, si fa rilevare che nel fascicolo visionato presso l'U.T.C. è stata rinvenuta copia della Comunicazione – art. 44<sup>6</sup> comma 1 T.U.E. (ex art.20 L.47/85) dove a seguito di sopralluogo operato in data 29.05.2007 venivano accertate la mancata esposizione del cartello segnalante gli estremi degli atti autorizzativi e quelli dei responsabili dei lavori, la variazione dell'altezza di gronda del sottotetto, nonché si chiedeva l'accertamento tecnico di conformità e di esprimersi riguardo il al recupero abitativo del sottotetto. Di conseguenza veniva emessa **ordinanza n. 36 del 14.06.2007 di sospensione ad Horas dei lavori** a firma del Responsabile del Settore e alla quale, i sig.ri **OMISSIS e OMISSIS**, chiedevano la revoca dell'ordinanza in quanto (...) *i lavori erano completati alla data del sopralluogo (...)*, prot. gen. n.13431 del 06.08.2007 e prot. settore rbanistica n.1464 del 06.08.2007. Successivamente, in data 12.09.2007 e a seguito di sopralluogo effettuato dal tecnico incaricato dall'Ente in data 11.09.2007, **si**

---

<sup>5</sup> Legge Regionale 28 novembre 2001, n.19 - Procedure per il rilascio dei permessi di costruire e per l'esercizio di interventi sostitutivi - Individuazione degli interventi edilizi subordinati a denuncia di inizio attività - Approvazione di piani attuativi dello strumento urbanistico generale nei comuni obbligati alla formazione del Programma Pluriennale di Attuazione - Norme in materia di parcheggi pertinenziali - Modifiche alle Leggi Regionali 28 novembre 2000, n. 15 e 24 marzo 1995, n. 8.

<sup>6</sup> art. 44 (L) Sanzioni Penali – D.P.R. 380/2001 – Testo Unico Edilizia.



---

**accertava che i lavori eseguiti erano conformi agli atti autorizzativi e al momento del sopralluogo risultavano terminati**; per tale motivo, l'Ufficio Tecnico Comunale provvedeva con nota prot. n.14828 del 17.09.2007 a **revocare l'Ordinanza n. 36 del 14.06.2007** (cfr. Allegato 06g).

Agli atti dell'Ente Comunale, a nome degli esecutati e dei *danti 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; non risultano altresì ordinanze di demolizione né di acquisizione al patrimonio comunale** (cfr. Allegato 06a).

Per l'unità abitativa *de quo*, e così come per l'intero fabbricato, con **Decreto Sindacale n.42 del 01 agosto 2007** il Responsabile del Servizio ha certificato ed autorizzato ad ogni effetto di legge **l'agibilità e l'uso dei locali** (cfr. Allegato 06h).

**Non è stato rinvenuto l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.).**

L'intero fabbricato, inoltre, e nello specifico l'immobile staggito e oggetto di stima, per le proprie caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, **non sono sottoposti alle disposizioni del Decreto Legislativo n.42 del 22 gennaio 2004<sup>7</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.002593-P del 07.02.2023 (cfr. Allegato 06i).

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

---

Considerando che l'analisi delle differenze/diformità può essere effettuata esclusivamente per il bene oggetto di esecuzione, relativamente alla rispondenza della costruzione alle previsioni dell'ultimo provvedimento autorizzativo rilasciato, e nello specifico dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rilevato rispetto alla *"pianta tipo primo e secondo piano"* del grafico rinvenuto della D.I.A. prot. n.10999 del 31.08.2006 in Variante al P. di C. n.134 del 15.07.2005, a prescindere da quelle attribuibili alla rappresentazione grafica dell'elaborato stesso, e potendone constatare (seppur parzialmente) la corrispondenza delle misure rilevate con le

---

<sup>7</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);

---

quote indicate o comunque un differimento minimo da esse rientrante nel margine di tolleranza del 2% previsto dall'art.34-bis del D.P.R. 380/2001, nonché da alcune dissomiglianze geometriche (di lieve entità), si evidenziano (*cf. Allegato 13 – grafico 03*):

- a.** *la diversa distribuzione interna  
(con relativa modifica dei tramezzi e delle porte interne);*
- b.** *l'avanzamento della parete esterna di circa 30 cm in una camera;  
(con spostamento del vano porta finestra di accesso al balcone);*
- c.** *lo spostamento di alcuni vani finestra;*
- d.** *la diversa conformazione (seppur lieve) del balcone lato sud;*
- e.** *la chiusura di parte del balcone lato nord – nord/ovest con pannelli in PVC e vetro per la realizzazione della veranda esterna;*
- f.** *della diversa altezza rilevata (2,75 ml. rilevati a fronte dei 2,80 ml. indicati in sezione);*

il tutto come meglio di seguito rappresentato:



**LEGENDA**

	MURATURA RILEVATA		SPOSTAMENTO VANO FINESTRA/PORTAFINESTRA
	MURATURA NON RILEVATA		CHIUSURA BALCONE CON ELEMENTI IN PVC (veranda)
	NUOVA APERTURA RILEVATA		SUPERFICIE BALCONE/TERRAZZO NON RILEVATA
	NUOVA FINESTRA/PORTAFINESTRA RILEVATA		QUOTA RILEVATA
			QUOTA INDICATA

*\_sovrapposizione urbanistica (grafico D.I.A. in Variante e stato di fatto rilevato)*

---

## **POSSIBILE REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'**

---

Per quanto sopra rilevato, il bene *de quo* risulta realizzato in parziale difformità dalla Denuncia di Inizio Attività presentata in variante al Permesso di Costruire, potendo suddividerle in due categorie generali: quelle relative alla variazione dell'unità immobiliare *de quo* (variazioni interne e modifiche prospettiche) e quelle riguardanti l'intero corpo di fabbrica di cui è parte integrante (lievi variazione di volume, modifiche dei prospetti esterni, diversa conformazione dei balconi e diversa altezza interna rilevata).

Per quanto riguarda le modifiche gravanti più in generale sull'intero fabbricato, di cui ai punti **b.** e **d.**, ovvero l'avanzamento della parete esterna di ~ 30 cm con relativo spostamento del vano portafinestra di accesso al balcone e la diversa conformazione del balcone lato sud, dovendo necessariamente procedere ad una valutazione che coinvolge non solo l'unità immobiliare *de quo* ma l'intero fabbricato, e quindi porzioni estranee alla procedura, **nulla può dirsi in tale sede**. Le stesse, comunque, e a mero parere dello scrivente, potrebbero trovare regolarizzazione mediante richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, previo **accertamento di conformità** ai sensi dell'art.36 (*accertamento di conformità*) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380<sup>8</sup> (*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'a-buso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*). In base al comma 2 dello stesso articolo, il rilascio del Permesso in sanatoria (...) è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso (...) e al pagamento degli oneri di urbanizzazione. All'esito del deposito di tutta la documentazione necessaria, la pratica sarà sottoposta all'Ufficio Tecnico Comunale competente per il rilascio (o eventuale integrazione) del titolo in

---

<sup>8</sup> D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

---

---

sanatoria entro sessanta (60) giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata<sup>9</sup>, nonché all'Ufficio del Genio Civile territoriale e a tutti gli altri uffici competenti per il rilascio di tutta la documentazione necessaria (*es. autorizzazione sismica, ecc.*).

La regolarizzazione di cui sopra, comunque, resta subordinata alla verifica e all'analisi dell'intero complesso residenziale e, quindi, alla volumetria complessiva realizzata, onde valutare anche la natura delle variazioni effettuate e l'eventuale delinarsi del carattere "essenziale" come definita dall'art. 32<sup>10</sup> del D.P.R. 380/2001 al comma 1 punto *b* (*aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato*), da cui dipendono i conseguenti risvolti pregiudizievoli previsti in applicazione dell'art.31<sup>11</sup> o dell'art.34<sup>12</sup> del citato D.P.R..

Al riguardo, ancora, si fa rilevare che considerata la tipologia delle difformità/differenze evidenziate, è possibile ritenere che queste risalgono quasi **certamente** al momento dell'edificazione stessa dell'intero complesso edilizio. Tali variazioni, quindi, non interessano in maniera esclusiva l'unità staggita ma più in generale l'intero fabbricato e/o complesso residenziale; conseguentemente la possibile regolarizzazione dovrà essere avanzata su iniziativa di tutti i condomini.

Con riferimento alle differenze riguardanti invece l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e alla variazione dei prospetti (*di cui ai punti a, e c*), le stesse **potrebbero** trovare regolarizzazione mediante S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 (*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità*) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380<sup>13</sup>. In base al comma 4 dello stesso articolo (...) *Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.* Agli oneri di cui sopra vanno aggiunti i diritti richiesti dall'Ente comunale. All'esito del deposito di tutta la

---

<sup>9</sup> comma 3, art.36 (L), d.P.R. 6 giugno 2001, n.380;

<sup>10</sup> art. 32 (L) Determinazioni delle variazioni essenziali;

<sup>11</sup> art. 31 (L) Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali;

<sup>12</sup> art. 34 (L) Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire;

<sup>13</sup> D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

---

documentazione necessaria, la pratica sarà sottoposta all'Ufficio Tecnico Comunale competente per il "rilascio" o eventuale integrazione della stessa.

Relativamente, invece, alla chiusura di parte del balcone a veranda e ripostiglio *(di cui al punto e)*, la stessa **non può trovare sanabilità** e, quindi, sarà necessario il ripristino allo *status quo ante*, mediante lo smontaggio degli elementi in PVC e vetro, nonché il ripristino dei luoghi ad un costo puramente indicativo di 500,00 € (cinquecento), variabile comunque in funzione delle richieste avanzate dall'eventuale operatore.

Per la diversa altezza interna rilevata nell'unità abitativa *(2,75 ml. rilevati a fronte dei 2,80 ml. indicati in sezione)* così come per la differenza tra le quote indicate e quelle rilevate *(di cui al punto f)*, si può ritenere che le stesse rientrano nei margini di tolleranza del 2% previsti dal comma 1<sup>14</sup> dall'art.34-bis. Inoltre, come specificato al comma 3 dell'articolo 34-bis del DPR 380/01, le tolleranze di questo tipo non costituendo violazioni edilizie devono essere dichiarate ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili: in caso di nuovo intervento edilizio nella relativa modulistica e in sede di dichiarazione e dimostrazione delle legittimità degli immobili oggetto di atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali, ovvero di scioglimento della comunione dei beni.

A seguito dell'eventuale regolarizzazione, ancora, occorre provvedere alla presentazione della **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** (art.24<sup>15</sup>, d.P.R. 6 giugno 2001, n.380) con tutta la documentazione necessaria e prevista dal comma 5 del suddetto articolo *(a. attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1; b. certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori; c. dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82; d. gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale; e. dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli*

---

<sup>14</sup> art.34 bis – Tolleranze costruttive; - comma 1 - Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

<sup>15</sup>art.24 (L) Agibilità;

---

---

edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi”..., oltre al pagamento dei diritti di istruttoria, di segreteria e alle spese professionali di un tecnico abilitato a cui affidare l’incarico.

Per tutto quanto sopra rilevato e valutato, pertanto, **non potendo pronunciarsi sull’effettiva regolarizzazione delle difformità sopra evidenziate sul bene de quo e sull’intero fabbricato, sulle conseguenze scaturenti da un esito negativo della procedura, nonché quantificare in maniera seppur approssimativa i costi per l’eventuale sanabilità** (sia quelli relativi agli oneri di sanatoria che quelli, semmai, per le opere di ripristino, visto che gli stessi possono essere definiti solo con l’effettiva proposizione della domanda a tutti gli organi competenti e subordinati all’esito dell’istruttoria della pratica da parte dell’U.T.C., ecc.), **ai soli fini della determinazione del valore di mercato dei beni, è preferibile indicare un coefficiente riduttivo (calcolato in %) che sarà detratto al valore di mercato individuato e valutato in funzione dello stato di difformità rilevato e della gravità dello stesso.**

Infine, si evidenzia che **la ragione del credito** fatta valere nella procedura espropriativa (*contratto di mutuo ipotecario per notar Concetta PALERMITI del 11.07.2007, rep. n.13259 e racc. n.6656, trascritto il 19.07.2007 ai nn.44810/15599*) 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>16</sup>, comma 6, della legge n. 47<sup>17</sup> del 1985 o dall’art. 46<sup>18</sup>, comma 5 del D.P.R. n. 380<sup>19</sup> del 2001** (già art. 17<sup>20</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

---

<sup>16</sup> art.40 – Mancata presentazione dell’istanza;

<sup>17</sup> Legge 28 febbraio 1985, n.47 – Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie;

<sup>18</sup> art.46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985;

<sup>19</sup> D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 – Testo unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia;

<sup>20</sup> Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici;

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 28.04.2021 e 06.05.2021 (notifica dell'atto di precetto) e del 17.06.2021 e 28.05.2021 (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.).

Al momento dell'accesso si constatava che il bene oggetto di esecuzione era **occupato e in uso** alla sig.ra **OMISSIS OMISSIS** (esecutata e comproprietaria) unitamente al proprio figlio minore (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) Difficoltà 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) Difficoltà 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**

**SEZIONE B: ONERI E VINCOLI CANCELLATI O COMUNQUE REGOLARIZZATI NEL CONTESTO DELLA PROCEDURA**

**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI e ISCRIZIONI IPOTECARIE**

**B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **15.06.2021**, rep. n.4510, emesso dal Tribunale di Napoli Nord, e trascritto il **23.06.2021** ai nn.23910/17629, **contro 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 OMISSIS OMISSIS S.P.A.** (con sede in **OMISSIS (RM), c.f.: OMISSIS**), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/2 ciascuno**, tra gli altri beni, dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Orta di Atella (CE) al **foglio 11 particella 5395, sub 6**, categoria A/2, consistenza 5 vani, piano 2° (cfr. Allegato 08a);

**La suddetta formalità si riferisce al presente procedimento in R.G.E. n.226/2021;**

**B2. IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **decreto ingiuntivo** del **24.09.2017**, rep. n.2411, emesso dal Tribunale di S. Maria Capua Vetere (CE), iscritta il **15.10.2019** ai nn.33814/4181 (ipoteca totale di € 9.056,71 su con capitale di € 5.558,14), **contro 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 BANCA IFIS S.p.A.** (con sede in Mestre (VE); c.f.: 02505630109), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/2 ciascuno**, tra gli altri beni, dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Orta di Atella (CE) al **foglio 11 particella 5395, sub 6**, categoria A/2, consistenza 5 vani, piano 2° (cfr. Allegato 08b);

**B3. IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **concessione a garanzia di mutuo ipotecario** (ipoteca totale di € 400.000,00 su con capitale di € 200.000,00), atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del **11.07.2007**, rep. n.13259 e raccolta n.6656, registrato a Napoli il 13.07.2007 al n.4496/1T e iscritta il **19.07.2007** ai nn.44810/15599; **contro 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 BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.A.** (con sede in Novara (NO), c.f.: 01848410039), gravante il diritto di **proprietà per la quota 1/2 ciascuno** dell'unità immobiliare distinta al C.F. del Comune di Orta di Atella (CE) al **foglio 11 particella 5395, sub 6**, categoria A/2, consistenza 5 vani, piano 2° (cfr. Allegato 08c);

per la suddetta formalità risulta **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE** derivante da **quietanza e conferma**, atto per notar **OMISSIS OMISSIS** del 10.10.2007, rep. n.13373 e raccolta 6750, iscritta l'**11.06.2008** ai nn.26794/3901, **contro 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 BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.A.** (con sede in Novara (NO), c.f.: 01848410039). Nella sezione D – Ulteriori informazioni si legge che il (...) *il suddetto mutuo è già' stato parzialmente erogato alla parte mutuataria, fino ad oggi, per l'importo di euro 97.000,00 contestualmente alla stipula del contratto; a garanzia del mutuo in parola è stata iscritta ipoteca di euro 400.000,00 a favore della banca ed a carico della parte mutuataria, presso la conservatoria dei registri immobiliari di santa maria capua vetere in*

---

data 19 luglio 2007 al numero 44810 d'ordine e numero 15599 particolare; si sono verificati i presupposti e le condizioni richiesti dall'atto sopra richiamato per l'erogazione dell'ulteriore importo di euro 103.000,00 a saldo del mutuo stesso. la parte mutuataria dichiara di avere oggi ricevuto dalla banca l'ulteriore erogazione a saldo del mutuo nella somma di euro 103.000,00, rilasciandone ampia e liberatoria quietanza (...) (cfr. Allegato 08c);

### **DIFFORMITA' CATASTALI**

Come meglio illustrato al precedente *quesito 3*, e al quale ci si rimanda integralmente, al di là delle differenze ricollegabili alla restituzione grafica delle rispettive planimetrie rinvenute, si evidenzia il diverso posizionamento della tramezzatura del bagno a divisione con il soggiorno; lo spostamento di alcuni vani porta e portafinestra, la diversa conformazione di parte del balcone e la chiusura a veranda di parte del balcone.

### **DIFFORMITA' URBANISTICHE**

Come meglio evidenziato in risposta al *quesito 6*, e al quale ci si rimanda integralmente, per l'intero fabbricato di cui è parte integrante il bene oggetto di procedimento risulta rilasciato **Permesso di Costruire n.134 del 15.07.2005**, pratica edilizia n.148/2005, e in variante **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)** prot. n.10999 del **31.08.2006**. Relativamente a quest'ultimo provvedimento lo stato di fatto rilevato, a prescindere da quelle attribuibili alla rappresentazione grafica dell'elaborato stesso, in linea generale si mostra in parziale difformità per la variazione interna (con relativa modifica dei tramezzi e delle porte interne), le modifiche prospettiche (con lo spostamento e nuova realizzazione di alcune aperture esterne e diversa conformazione del balcone) e l'aumento della superficie interna (con la chiusura di parte del balcone a ripostiglio e veranda.

\*\*\*\*\*

#### **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>21</sup> (<https://dati.agenziademano.it>) e così come attestato dal Responsabile del Settore Politiche del Territorio del Comune

---

<sup>21</sup> Il portale OpenDemanio è una finestra online sul patrimonio immobiliare pubblico gestito dall'Agenzia del Demanio.

di Orta di Atella (CE) con riscontro prot. n.3863 del 23.02.2023 (prot. di partenza) (cfr. Allegato 06a), risulta che il bene *de quo* **non ricade su suolo demaniale** e che su di esso **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.3863 del 23.02.2023 (protocollo di partenza) (cfr. Allegato 06a), risulta che l'area su cui ricade il bene 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.

Il bene oggetto di stima **fa parte di un Condominio formalmente costituito**, denominato "Condominio **OMISSIS**" (c.f.: **OMISSIS**) e gestito dall'amm.re protempore **OMISSIS OMISSIS OMISSIS**. A seguito di richiesta inoltrata al suddetto a mezzo p.e.c. in data 01.03.2023, comunica che relativamente al bene *de quo* (cfr. Allegato 10a):

- l'importo annuo delle spese di gestione (ordinarie e salvo conguaglio) è di **ottocentootto euro** (€ 808,00), pari a circa sessantasette,33 euro/mese (67,33 €/mese);
- **non vi sono insoluti per quote straordinarie già deliberate;**
- **vi sono spese condominiali ordinarie insolute** (relativamente ai mesi di febbraio e marzo 2023) per un importo totale di **centotrentaquattro euro e ottanta centesimi** (€ 134,80);
- **non risultano procedimenti giudiziari in corso.**

L'amm.re p.t., inoltre, ha fornito copia delle **tabelle millesimali** e del **regolamento condominiale** (cfr. Allegato 10b). Dalle tabelle si evince che i millesimi di proprietà degli esecutati (per la sola unità abitativa) sono pari a **99,426** (relativamente alla tabella generale), a **129,816** (per le scale - media) e pari a **122,063** (per l'ascensore - media).

\*\*\*\*\*

**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 - CRITERIO E PROCEDIMENTO DI STIMA**

---

La valutazione del bene *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>22</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*

---

<sup>22</sup> da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

---

---

*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 del bene *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>23</sup>(...). Nel caso in esame, in particolare, è applicato il *procedimento di stima monoparametrica* che (...) *si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri 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>24</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>25</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*).

---

<sup>23</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

<sup>24</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

<sup>25</sup> da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.100, cap. 8

Le indagini, *in primis*, sono consistite nell'individuazione dei valori unitari per gli immobili oggetto di stima, desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al primo (2°) semestre 2022 (cfr. Allegato 11a). I valori indicati dall'O.M.I., per lo stato conservativo normale, spaziano in un intervallo (*minimo e massimo*) di 850 €/m<sup>2</sup> e 1.200 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio di **1.025 €/m<sup>2</sup> (milleventicinque)**, per le *Abitazioni civili*:

Risultato interrogazione Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CASERTA  
 Comune: ORTA DI ATELLA  
 Frazione: Centro storico (MIRABOLANO)  
 Codice di zona: EG  
 Microzona catastale n. 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	850	1200

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1200	1	2,5	3,7	1
Ville e vilini	NORMALE	900	1250	1	2,7	4	1

Onde conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare della zona, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano:

- [Mercato-Immobiliare](http://www.mercato-immobiliare.info) ([www.mercato-immobiliare.info](http://www.mercato-immobiliare.info)), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati su *Caasa* riferiti all'intero Comune, indica un valore unitario medio di **1.010 €/m<sup>2</sup>** per la tipologia degli *appartamenti* (cfr. Allegato 11b);
- [Immobiliare.it](http://www.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 gli immobili residenziali un valore unitario medio di **1.065 €/m<sup>2</sup>** (cfr. Allegato 11c);
- [Borsino Immobiliare](http://www.borsinoimmobiliare.it) ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 760 €/m<sup>2</sup> e 1.145 €/m<sup>2</sup>, con un valore medio di **953 €/m<sup>2</sup>**, per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona* (cfr. Allegato 11d).

Altre indagini, e al solo fine di reperire informazioni utili per conoscere l'andamento e le caratteristiche del mercato immobiliare della zona, sono state condotte in loco e analizzando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona (e nelle zone limitrofe). Analizzando il contesto di ubicazione del bene staggito,



caratterizzato da fabbricati della stessa tipologia di quello di cui è parte integrante il bene *de quo*, i prezzi richiesti rinvenuti con le indagini variano dai 1.000 €/m<sup>2</sup> ai 1.400 €/m<sup>2</sup>, in funzione comunque dell'esatta 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 11e).

Inoltre sono stati reperiti degli atti di vendita/cessione di beni simili e appartenenti allo stesso complesso immobiliare di via Fabrizio De André, 30. In particolare è stato rinvenuto per notar **OMISSIS OMISSIS**, atto di compravendita del **23.06.2021**, rep. n.9375 e raccolta n.7168, trascritto il 28.06.2021 ai nn.24607/18223 (cfr. Allegato 11f) e per notar **OMISSIS OMISSIS**, atto di compravendita del **07.03.2017**, rep. n.2948 e raccolta 1918, trascritto il 09.03.2017 ai nn.7835/6028 (cfr. Allegato 11g).

Di seguito di riporta una tabella esplicativa con gli identificativi dei beni, nonché dei prezzi di vendita:

data atto	Registro gen. e part.	Repertorio e raccolta	identificativo catastale						Prezzo di vendita	Prezzo unitario
			foglio	particella	sub	categoria	consistenza (vani)	sup. catastale (mq)		
23.06.2021	24607/18223	9375/7168	11	5395	8	A/2	5	94	115.000,00 €	1.000,00 €
					16	C/6	-	21		
07.03.2017	7835/6028	2948/1928	11	5395	4	A/2	4,5	94	160.000,00 €	1.454,55 €
					17	C/6	-	16		

Confrontando le diverse fonti, si appura una certa coerenza dei valori indicati, trovando un sostanziale riscontro nei valori forniti dall'O.M.I.. Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare attuale, per la stima può considerarsi il valore unitario medio fornito dall'O.M.I. di **milleventicinque euro a metro quadrato (1.025 €/m<sup>2</sup>)** con riferimento alle *abitazioni civili* in uno stato manutentivo *normale*.

## **12.2 - 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 **novantasette metri quadrati (97 m<sup>2</sup>)**.

### 12.3 - STIMA DEL BENE

La valutazione del bene *de quo* viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il **valore unitario medio ( $V_{u.m.}$ )** 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 **milleventicinque euro a metro quadrato ( $1.025 \text{ €/m}^2$ )**, con riferimento allo stato manutentivo normale e adeguandolo, alla luce delle caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, con i seguenti coefficienti:

**$K_1 = 0,95$**  (ubicazione): rispetto alla zona delimitata dall'OMI, i beni sono posti in posizione decentrata;

**$K_2 = 1,10$**  (*composizione interna*): buona sistemazione e divisione degli spazi;

**$K_3 = 0,95$**  (*stato di manutenzione e finiture*): l'immobile si presenta (a vista) in buone condizioni di manutenzione, necessitando comunque di interventi di manutenzione ordinaria e avente finiture non di pregio;

**$K_4 = 1,10$**  (*impianti*): l'unità immobiliare è collegata alla rete cittadina di distribuzione del gas;

**$K_5 = 0,90$**  (*dotazione posto auto*): l'unità immobiliare è sprovvista di box auto;

Il coefficiente globale sarà pari a:

$$K_{gl} = 0,95 * 1,10 * 0,95 * 1,10 * 0,90 = 0,982 = \mathbf{0,98}$$

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

$$1.025 \text{ €/m}^2 * 0,98 = 1.004,50 \text{ €/m}^2 = \mathbf{1.000,00 \text{ €/m}^2}$$

Pertanto:

$$V_{m.c.o.} = (V_{um} * S_{comm}) = (1.000 \text{ €/mq} * 97 \text{ mq}) = 97.000,00 \text{ €} = \mathbf{100.000,00 \text{ €}}$$

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 **centomila euro ( $100.000,00 \text{ €}$ )**.

### 12.4 - ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Il valore di mercato prima determinato 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 e urbanistica, 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 10% ( $K_{diff} = 0,90$ ).

Pertanto, si ha:

$$V_{m.s.f.} = (V_{m.c.o.} - K_{diff}) = 100.000,00 \text{ €} \times 0,90 = \mathbf{90.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore finale dei beni staggiti allo stato di fatto ( $V_{m.s.f.}$ ), al netto delle detrazioni effettuate e opportunamente arrotondato, è pari a **novantamila euro (€ 90.000,00)**.

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

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento dei beni che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché attesa la natura dei beni e la tipologia di vendita<sup>26</sup> che si andrà ad effettuare, tutto quanto rilevato e non, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto<sup>27</sup>.

<sup>26</sup> "Vendita forzata" – Tale definizione è usata spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento; punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

<sup>27</sup> Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

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

$$V_{b.a.} = 90.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 81.000,00 \text{ €} = \mathbf{80.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto il più probabile valore finale del lotto di vendita è di ottantamila euro (80.000,00 €).

\*\*\*\*\*

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.

Infine, 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) e Valle di Maddaloni (CE), risulta che la sig.ra **OMISSIS OMISSIS** (esecutata) è **residente** nel Comune di Orta di Atella (CE) dal 23.01.2008 con ultima residenza **in via Fabrizio De André n.30**, presso il bene staggito; e così alla data del pignoramento notificato in data 28.05.2021.

Il sig. **OMISSIS OMISSIS** (esecutato), invece, risulta iscritto dal 15.10.2021 presso la Circoscrizione consolare di Parigi, e precisamente nel Comune di Noisy Le Grand, con ultima residenza **in 76 Rue Paul Lafargue**; al momento del pignoramento era residente nel Comune di Valle di Maddaloni in via San Pancrazio n.5 (cfr. Allegato 07).

---

---

Dall'**estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio** rilasciato dall'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Napoli (NA) in data 01.02.2023, **risulta che i sig.ri OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS hanno contratto matrimonio tra loro** in data **06.10.2008**, atto n.256, parte II, serie A, sezione F; con successivo **atto** a rogito del notaio **OMISSIS OMISSIS** del **01.10.2012**, rep. n.24273, **i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni**, annotata il 08.01.2023 (*cf. Allegato 12*).

\*\*\*\*\*

---

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.54 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visura storica per immobile, planimetria catastale del bene staggito, elaborati planimetrici e elenco subalterni;**
- **all.03 - Visura storica per immobile, registri partitari 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 11.07.2007, rep. n.13258 e raccolta n.6655, trascritto il 19.07.2007 ai nn.44809/22514; **b.** n.t. + atto di COMPRAVENDITA del 03.08.2006, rep. n.14627 e raccolta n.4886, trascritto l'08.08.2006 ai nn.49276/23984; **c.** n.t. + atto di COMPRAVENDITA del 05.07.1983, rep. n.15461 e raccolta n.1461, trascritto il 26.07.1983 ai nn.17458/15628;
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
  - a.** attestazione del Settore: Politiche del Territorio – Servizio Urbanistica del 23.02.2023 – prot. n.3862 e stralcio N.T.A.; **b.** istanza accessi atti E.S. e ricevuta di protocollo; **c.** Permesso di Costruire n.134 del 15.07.2005 – prat. edilizia n.148 del 2005, relazione tecnica, grafici e comunicazione inizio lavori prot. gen. 408 del 11.06.2006 e prot. S. Urbanistica n.55 del 11.01.2006; **d.** Deposito Genio Civile prot. n.0843855 del 14.10.2005; **e.** D.I.A. in Variante prot. n.10999 del 31.08.2006, relazione tecnica e grafici; **f.** Comunicazione di Ultimazione dei lavori prot. gen. 14940 del 18.09.2007 e prot. S. Urbanistica n.1695 del 19.09.2007; **g.** Comunicazione – art. 44 comma 1 T.U. prot. n.1143/P.M. del 12.06.2007, Ordinanza n.36 del 14.06.2007, istanza di revoca prot. gen. 13431 del 06.08.2007 e prot. S. Urbanistica n.1464 del 06.08.2007 e revoca ordinanza n.36 prot. n.14828 del 17.09.2007; **h.** Autorizzazione di abitabilità/usabilità prot. n.1778 del 10.10.2007; **i.** Attestazione Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le province di Caserta e Benevento prot. n.2593 del 07.02.2023;
- **all.07 – Certificati storici di residenza eseguiti;**
- **all.08 - Note delle formalità:**
  - a.** n.t. - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15.06.2021, rep. n.4510, trascritto il 23.06.2021 ai nn.23910/17629; **b.** n.t. - IPOTECA GIUDIZIALE del 24.09.2017, rep. n.2411, iscritta il 15.10.2019 ai nn. 33814/4181; **c.** n.t. - IPOTECA VOLONTARIA del 11.07.2007, rep. n.13259 e raccolta 6656, iscritta il 19.07.2007 ai nn. 44810/15599 e ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE del 10.10.2007, rep. n.13373 e raccolta n. 6750 presentata l'11.06.2008 ai nn.26794/3901;
- **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 – Informazioni condominiali;**
  - a.** attestazione informazioni condominio; **b.** tabelle millesimali e regolamento condominiale;

---

- **all.11 – Comparabili e valori di mercato reperiti;**

**a.** O.M.I. – Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate; **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.** annunci di vendita on line; **f.** atto di COMPRAVENDITA del 23.06.2021; **g.** atto di COMPRAVENDITA del 07.03.2017;

- **all.12 - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;**

- **all.13 - Elaborati grafici** (n.3 tavole);

- **all.14 - Documentazione fotografica;**

- **all.15 - 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, 25.05.2023

l'esperto stimatore  
**OMISSIS**