



Trib. Napoli Nord -- Uff Esecuzioni Immobiliari

GE Dott.ssa A. PAONE

RGE

**152/2024**



Procedimento di Esecuzione Immobiliare

contro [REDACTED]

Comune di Orta di Atella (CE) – Via Coppi, 8 ( già strada vicinale San Paolo )  
CF f. 6 p.lla 5129 sub 26-30

**Lotto UNICO**

ELABORATO PERITALE

Marzo 2025

Tecnico incaricato: arch. Dario Di Criscienzo  
cell. 339 2752630

## indice

|   |      |
|---|------|
| Premessa e mandato.....   | 2    |
| verifica documentazione .....                                     | 4    |
| quesito 1 identificazione dei beni oggetto del pignoramento.....  | 5    |
| quesito 2 descrizione lotto.....                                  | 6    |
| quesito 3 identificazione catastale dei beni .....                | 14   |
| quesito 4 schema sintetico riassuntivo.....                       | 206  |
| quesito 5 Ricostruzione passaggi di proprietà .....               | 16   |
| quesito 6 regolarità edilizia-urbanistica.....                    | 18   |
| quesito 7 stato di possesso .....                                 | 26   |
| quesito 8 vincoli gravanti sui beni .....                         | 26   |
| quesito 9 verifica ricaduta dei beni su suoli demaniali.....      | 228  |
| quesito 10 verifica esistenza di pesi e oneri di altro tipo ..... | 2822 |
| quesito 11 spese di gestione dell'imobile.....                    | 28   |
| quesito 12 valutazione dei beni.....                              | 28   |
| quesito 13 valutazione quota indivisa .....                       | 35   |
| quesito 14 certificazioni.....                                    | 35   |

## RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
Procedimento di esecuzione immobiliare **RGE 152/2024**

Contro

GE dott.ssa Antonella PAONE

### Premessa e mandato

In data 12/10/2024 lo scrivente arch. Dario Di Criscienzo, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa P. CASERTA, quale esperto stimatore ex art. 568 c.p.c nel presente procedimento; in data 28/10/2024 lo stesso depositava verbale di accettazione dell'incarico e di giuramento. Con il decreto di nomina l'esperto veniva incaricato di provvedere alla redazione della relazione di stima sulla base dei quesiti ivi contenuti, e dei quali si riporta il seguente stralcio sintetico:

### SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

#### CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. ...

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** ... 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. ...

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), ... l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento. ...

... 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)...

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

##### **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** ...

- deve ricostruire la **storia catastale** del bene, ...

- 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 ... ;

- deve indicare le **variazioni** ... 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, ... .

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. ...

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del **prospetto sintetico** (proposto dall'Ufficio e contenuto nella versione estesa del presente verbale di giuramento - ndr) ...

##### **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**.

...

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

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

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo... ;**
- **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. ...

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

L'esperto stimatore deve precisare se l'immobile pignorato sia occupato dal **debitore esecutato** o da **soggetti terzi**.

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

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

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. ...

**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, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

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

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). ...

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

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

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** ...

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** ..

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespote 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. ...

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

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

**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.**

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. ...

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

**Beni in ORTA DI ATELLA  
LOTTO UNICO  
proprietà della quota di 1/1  
Appartamento e box auto in Strada Vicinale San Paolo  
Catasto dei Fabbricati f. 6 p.lla 5129 sub 26 e 30**

**SOPRALLUOGHI:** in data 20/11/2024, lo scrivente e la custode giudiziaria nominata, dott.ssa Rosa Aiezzo, si sono recati presso i detti beni pignorati; in tale data l'accesso ha avuto esito negativo per assenza dell'esecutato. Si è pertanto reso necessario un secondo sopralluogo avvenuto in data 27/11/2024, questa volta, in presenza del proprietario degli immobili, si è potuto effettuare il regolare svolgimento delle rituali operazioni di rilievo grafico e fotografico dei beni pignorati.

All'esito dello svolgimento delle ulteriori attività si è redatto il presente elaborato.

**verifica documentazione depositata ex art 567 c.p.c.**

In riferimento alla documentazione di cui all'art 567 c.p.c., il creditore procedente risulta aver depositato:

- nota di trascrizione del pignoramento;
- certificazione notarile sostitutiva;

All'esito delle verifiche effettuate, in riferimento ai beni individuati al CF di Orta di Atella al foglio 6, p.lla 5129 sub 26 e 30, risulta

**Pignoramento del 06/03/2024  
trascritto in data 09/04/2024**

L'atto di acquisto dei beni pignorati a favore dell'esecutata è stato stipulato con

**atto di COMPRAVENDITA del  
12/02/2008  
trascritto in data 28/02/2008**

**QUESITO 1: identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento**

Risulta sottoposta ad esecuzione forzata la

**Quota di 1/1 della piena proprietà**

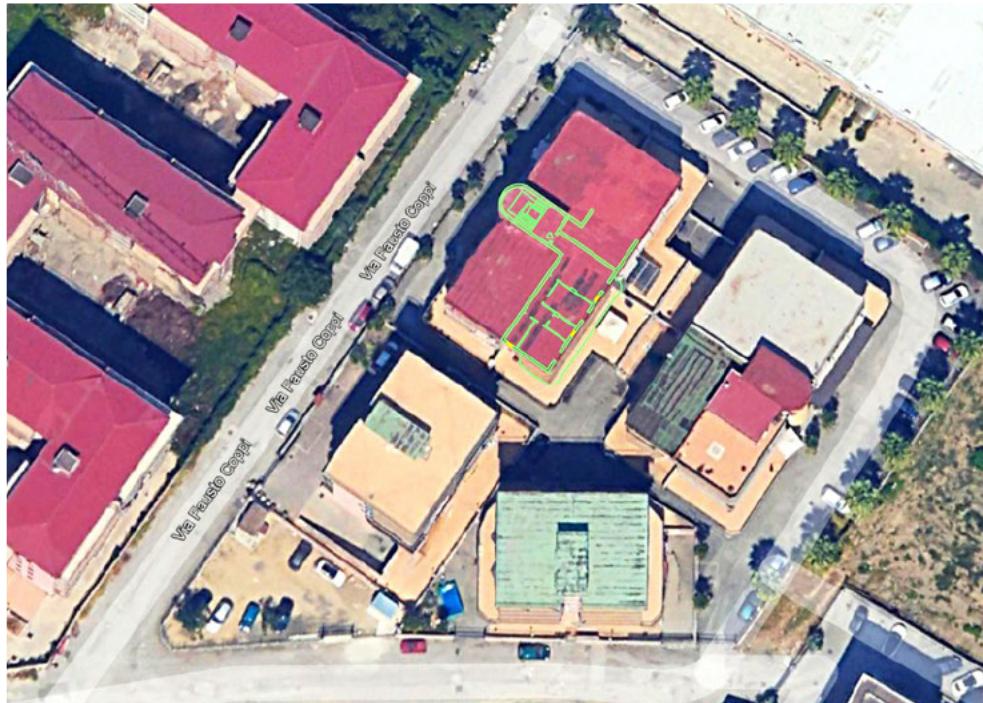
Dei seguenti beni riportato nel Catasto di Orta di Atella (CE):

**CF foglio 6, particella 5129 sub 26 - 30**



*Sovraposizione mappa catastale con pianta stato dei luoghi appartamento sub 26*

Tecnico incaricato arch. Dario Di Criscienzo 339/2752630  
[d.dicriscienzo@fastwebnet.it](mailto:d.dicriscienzo@fastwebnet.it) [d.dicriscienzo@pec.it](mailto:d.dicriscienzo@pec.it)



*Sovrapposizione vista satellitare con planimetria catastale appartamento sub 26*

#### FORMAZIONE LOTTI

Sulla base delle sue caratteristiche il bene pignorato viene riguardato come costituente lotto unico.

#### CONFINI:

appartamento al piano quarto:

a nord-est con p.la 5129/27, a sud-est e sud/ovest con p.la 5129/1 (corte interna), a nord/ovest con p.la 5129/26 e vano scala p.la 5129/2;

box-auto al piano S1:

nord-est e nord-ovest con p.la 5129/3 (rampa di accesso e corsia di manovra), a sud-ovest con p.la 5129-31

#### QUESITO 2: elenco ed individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto

Il fabbricato che contiene i beni pignorati dista circa cinquecento metri dall'uscita Succivo della SS7bis (Litorale Domitio / Avellino), e risulta edificato nella zona periferica nord del Comune di Orta di Atella.

Il fabbricato è interno al parco denominato “Complesso San Francesco” – “Parco Orchidea”, costituito da tre corpi di fabbrica (A, B e C).

Entrando da Via Coppi nella corte condominiale ed accedendo alla scala A, al quarto piano è posto l'appartamento pignorato, costituito da tre vani, doppi accessori ed ampia balconata.

Completa il compendio pignorato un box auto posto al piano interrato cui si accede dalla corte condominiale a mezzo di una rampa.

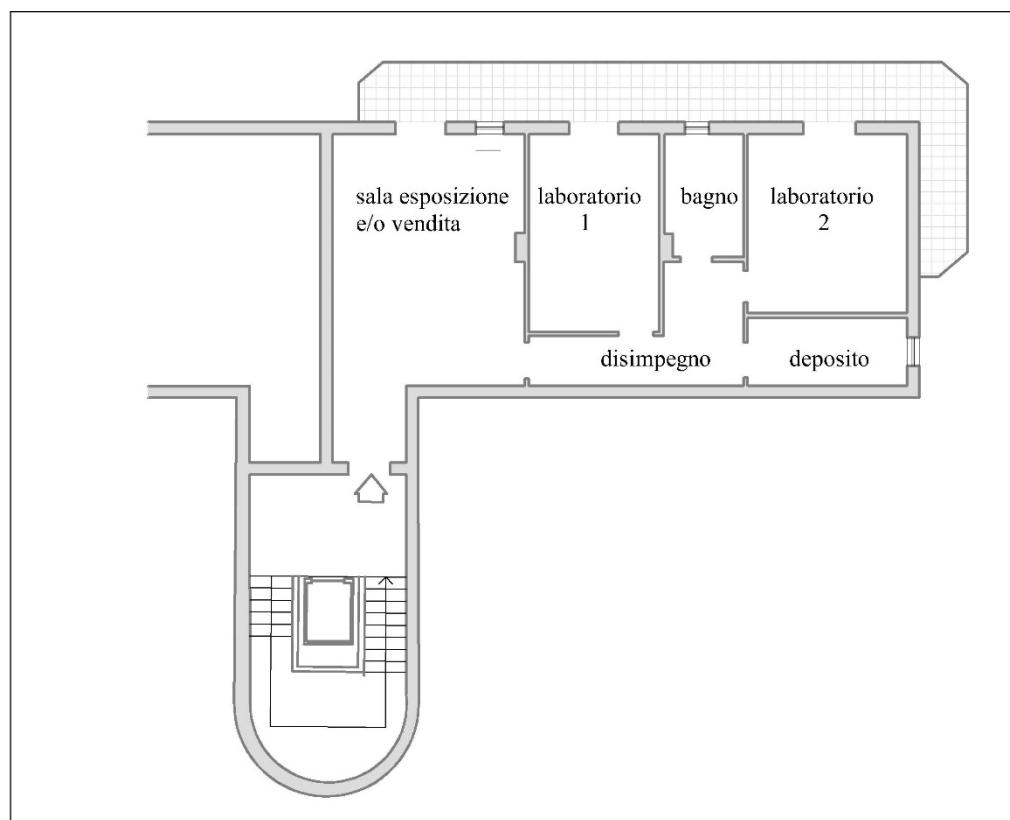


Vista a volo d'uccello

L'appartamento, apparentemente mai abitato, dal punto di vista amministrativo e catastale, risulta assentito e costituito da una unità immobiliare destinata ad attività artigianali; nello stato dei luoghi, invece, entrando nell'appartamento si accede direttamente in un ambiente che inequivocabilmente risulta destinato a soggiorno/cucina, denunciando pertanto una destinazione d'uso residenziale.



*Il prospetto su Via Coppi*



*Pianta unità immobiliare così come assentita*



*Il prospetto sulla corte interna*



*Sala esposizione (soggiorno/ cucina)*



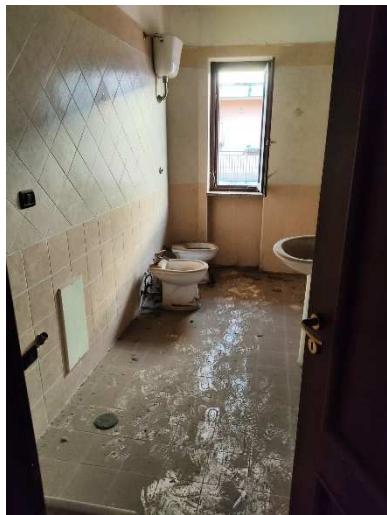
Sala esposizione (soggiorno/ cucina)



disimpegno



*Laboratorio 1*



*bagno*



*Laboratorio 2*



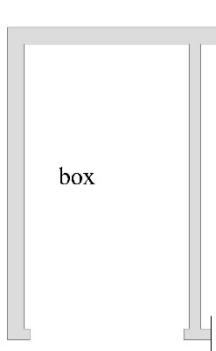
*Deposito (bagno 2)*



*Balcone*



*Rampa d'accesso al piano S1*



*Stato dei luoghi box auto*



*Box*



*Box*

In allegato al titolo di acquisto risulta depositato Attestato di Prestazione Energetica, valido fino al 08/04/2034, che assegna all'appartamento classe energetica “G”

**Superficie Commerciale netta complessiva =**

---

Tecnico incaricato arch. Dario Di Criscienzo 339/2752630  
[d.dicriscienzo@fastwebnet.it](mailto:d.dicriscienzo@fastwebnet.it) [d.dicriscienzo@pec.it](mailto:d.dicriscienzo@pec.it)

mq 90,10 (SU) + (26,80 x 0,30) (balconata) + (15,15 x 0,5) (box)= 90,10 + 8,04 +7,57 =  
=mq 104,71

altezze interne:  
appartamento= m. 2,70  
box auto= m 2,60

### QUESITO 3: identificazione catastale del bene pignorato

#### CATASTO TERRENI di Orta di Atella

Dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 il terreno individuato al foglio 6 p.la 58 risulta intestato a:

- [REDACTED] proprietario per 1/2
- [REDACTED] proprietaria per 1/2

Per la successione di [REDACTED] dal 06/10/1995 la particella risulta così intestata:

- [REDACTED] proprietaria per 666/1000
- [REDACTED] proprietaria per 83/1000
- [REDACTED] proprietaria per 83/1000
- [REDACTED] proprietaria per 84/1000
- [REDACTED] proprietaria per 84/1000

Dal 04/06/2003, per donazione, il terreno risulta così intestato:

- [REDACTED] usufruttuaria per 1000/1000
- [REDACTED] proprietaria per 250/1000

Dal 19//01/2005 per la successione di [REDACTED] tali risultano le intestate:

- [REDACTED] proprietaria per 250/1000

In data 22/05/2006 dal frazionamento della p.la 58 deriva la p.la 5116; quest'ultima dal 21/06/2006 passa in testa a:

- [REDACTED]

Dal 12/04/2007 la p.la 5116 risulta soppressa e **sostituita dalla p.la 5129**.

Alla particella foglio 6 n. 5129 del catasto terreni corrisponde la identica particella al catasto fabbricati che contiene i beni qui pignorati

## CATASTO FABBRICATI di Orta di Atella

### FOGLIO 6, PARTICELLA 5129, SUB 26

Appartamento alla strada vicinale San Paolo snc scala A interno 14 piano 4

L'unità risulta costituita il 04/05/2007 ed intestata a:

-

Dal 12/02/2008 passa in testa all'esecutato

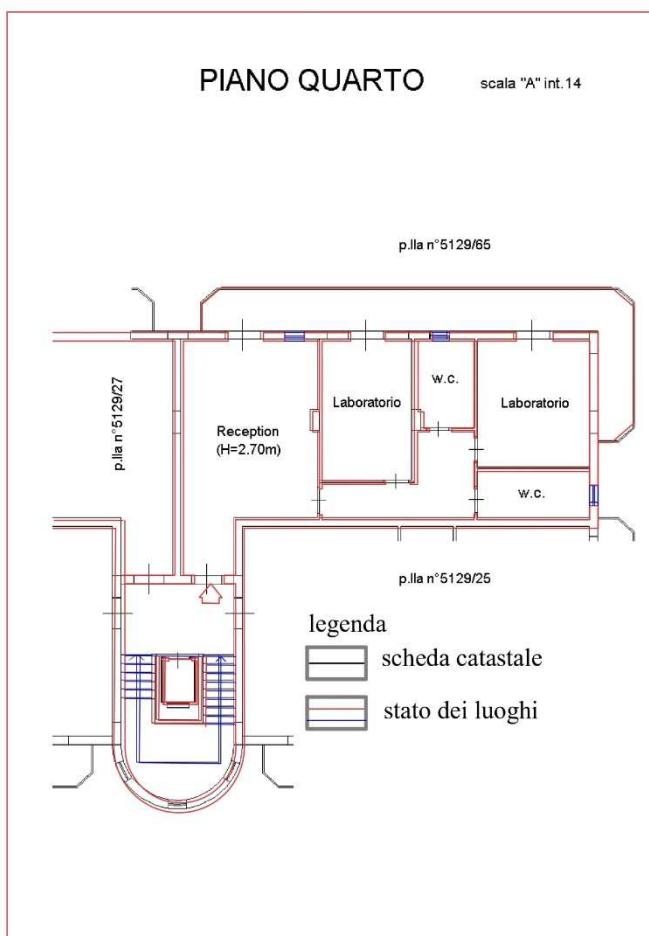
### FOGLIO 6, PARTICELLA 5129, SUB 30

Cat C/6 – stalle, autorimesse... unità sita alla strada vicinale San Paolo snc scala A piano S1

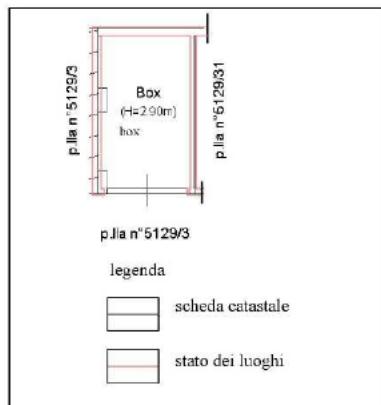
L'unità risulta costituita il 04/05/2007 ed intestata a:

-

Dal 12/02/2008 passa in testa all'esecutato



CF di Orta di Atella, foglio 6, p.la 5129, sub 26  
– sovrapposizione scheda catastale / stato dei luoghi



CF di Orta di Atella, foglio 6, p.la 5129, sub 30  
– sovrapposizione scheda catastale / stato dei luoghi

Stato assentito, stato di cui alle schede catastali e stato dei luoghi corrispondono.

#### QUESITO 4: schema sintetico descrittivo del lotto

**LOTTO unico:** –diritto di proprietà della quota di 1/1 di appartamento (destinato ad attività artigianali) e box auto siti in Orta di Atella (CE), alla Via Fausto Coppi, 8; il box auto è al piano seminterrato, l'appartamento è al quarto piano, costituito da tre ambienti e doppi accessori; confini appartamento al piano quarto: a nord-est con p.la 5129/27, a sud-est e sud/ovest con p.la 5129/1 (corte interna), a nord/ovest con p.la 5129/26 e vano scala p.la 5129/2; box-auto al piano S1:nord-est e nord-ovest con p.la 5129/3 (rampa di accesso e corsia di manovra), a sud-ovest con p.la 5129-31; i beni sono riportati nel C.F. del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 6, p.la 5129 sub 26 e 30; consistenza catastale e stato dei luoghi corrispondono allo stato dei luoghi; in atti è presente un avviso di procedimento di annullamento del titolo abilitativo in autotutela del 31/12/2013.

**PREZZO BASE = euro 36.800,00**

#### QUESITO n. 5: ricostruzione dei passaggi di proprietà dei beni in relazione con il bene pignorato

**dal 05/12/1975**

con ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio TRIOLA Amleto del 05/12/1975,  
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV, in data  
30/12/1975 n.ri 23824/21086

Vende a:  
[REDACTED]

- **Appezzamento di terreno in agro di Orta di Atella alla località San Paolo, in catasto terreni foglio 6, particella 58.**

**dal 06/10/1995**

con **ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE** del **22/02/1996**, per la morte di [REDACTED] [REDACTED] **avvenuta il 06/10/1995**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV, in data **22/10/2008 n.ri 47364/32587**

contro

- [REDACTED] ) **quota 500/1000**
- A favore di:
  - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **quota 500/3000**
  - [REDACTED] **quota 500/6000**
  - [REDACTED] **quota 500/6000**
  - [REDACTED] **quota 500/6000**
  - [REDACTED] **quota 500/6000**

- **Per eredità devoluta per legge viene trasferito appezzamento di terreno in Orta di Atella alla località San Paolo, in catasto terreni foglio 6, particella 58.**

**dal 06/10/1995**

con **ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** per notaio Milliotti Sergio del 04/06/2003 per la morte di [REDACTED] **avvenuta in data 06/10/1995**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV, in data **21/10/2008 n.ri 47205/32466**

contro

- [REDACTED] **quota 500/1000**
- A favore di:
  - [REDACTED] **quota 500/3000**
  - [REDACTED] **quota 500/6000**
  - [REDACTED] **quota 500/6000**
  - [REDACTED] **quota 500/6000**
  - [REDACTED] **quota 500/6000**

- **Viene accettata l'eredità di [REDACTED] da parte della coniuge e delle figlie, costituita da appezzamento di terreno in Orta di Atella alla località San Paolo, in catasto terreni foglio 6, particella 58.**

**dal 04/06/2003**

con **ATTO DI DONAZIONE** per notaio **MILIOTTI Sergio** del 04/06/2003, con trascrizione di donazione accettata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV, in data **12/06/2003 n.ri 16788/12687**

- [REDACTED] **quota 2/3**
- dona a:
  - [REDACTED] **quota 1/6>**
  - [REDACTED] **quota 1/6**
  - [REDACTED] **quota 1/6**

- [REDACTED] quota 1/6,
- proprie figlie, le quali con il presente atto accettano la donazione, la quota di proprietà da ella vantata sull'appezzamento di terreno in Orta di Atella alla località San Paolo, in catasto terreni foglio 6, particella 58.

**dal 21/06/2006**

con ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio ORSI Raffaele del 21/06/2006, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV, in data 13/02/2007 n.ri 10798/5039

- [REDACTED] quota 1/4
  - [REDACTED] quota 1/4
  - [REDACTED] quota 1/4
  - [REDACTED] quota 1/4,
- Vendono a:
- [REDACTED] quota 1/1
- Appenzamento di terreno in Orta di Atella alla località San Paolo, in catasto terreni foglio 6, particella 5116 (tale particella deriva dal frazionamento della p.lла 58; in seguito la 5116 assumerà identificativo 5129).

**dal 12/02/2008**

con ATTO DI COMPRAVENDITA per notaio D'AMBROSIO Ida del 12/02/2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV, in data 28/02/2008 n.ri 10430/7258

- [REDACTED] quota 1/1
- Vende a:
- [REDACTED] quota 1/1
- La piena proprietà di appartamento e box auto in Orta di Atella alla Strada Vicinale San Paolo snc, in catasto fabbricati foglio 6, particella 5129 sub 26 e 30.

### **QUESITO n. 6: verifica della regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

#### **6.1 epoca di realizzazione**

I cespiti pignorati risultano autorizzati nel 2006 e dichiarati al Catasto nel maggio 2007. È ragionevole dedurre che la loro costruzione possa ritenersi come avvenuta nell'intervallo compreso tra dette due date.

#### **6.2 pratiche edilizie, estremi del provvedimento autorizzatorio**

Con richiesta di Permesso di Costruire del 26/10/2005, l'autorizzazione viene rilasciata con n. 182 il 17/01/2006, consentendo così la realizzazione del “Parco Orchidea”, interno al complesso edilizio denominato “Complesso San Francesco”;

Il parco insiste su suolo individuato al Catasto Terreni al foglio 6 p.la 58, ovvero in zona omogenea “**D1 – a destinazione mista – artigianale/industriale ed uffici**”, così come previsto dal PRG allora vigente.

Il progetto prevede la realizzazioni di n. 3 edifici (i primi due denominati corpo A ed il terzo corpo B), ciascuno di cinque piani fuori terra, più un piano interrato, il tutto così come di seguito destinati:

- Piano interrato destinato a posti auto e/o deposito
- Piano terra destinato ad attività artigianali o industriali
- Piano primo destinato a residenza custodi
- Piano secondo destinato ad uffici amministrativi
- Piani terzo e quarto destinati ad attività industriali o artigianali

Il compendio pignorato è contenuto nel corpo A, nel fabbricato prospiciente Via Coppi, ed è composto di un appartamento al quarto piano, e destinato ad attività industriali o artigianali e da un box auto posto al piano seminterrato.

In data 24/07/2007 risulta depositata presso il Comune “Comunicazione di fine lavori”, mentre in data 03/09/2007 viene depositata “Richiesta Certificato di Abitabilità” (per la quale non risulta riscontro da parte dell’Amministrazione)

In data 31/12/2013 l’Amministrazione Comunale comunica all’intestatario del PdC in argomento quanto segue:

---

**“AVVISO DI AVVIO DI PROCEDIMENTO in autotutela**

(Artt. 7 e 8 Legge 241/90 e s.m.i.)

*finalizzato alla verifica della legittimità del Permesso di Costruire n°182 del 26/10/2005 rilasciato al [REDACTED]  
[REDACTED], codice fiscale: [REDACTED]*

---

**■ RESPONSABILE DEL SETTORE POLITICHE DEL TERRITORIO**

(Decreto Sindacale II°06 del 02/01/2013)

*Premesso che:*

- In data 19/10/2005 è stata avanzata richiesta di Permesso di Costruire a nome del [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per la realizzazione di un complesso immobiliare composto da n°3 edifici (Corpo A e Corpi B) a destinazione mista (artigianale/industriale ed uffici), ubicati in località "San Paolo" su suolo di superficie catastale pari a 6.450,00mq., oggi riportato in catasto al foglio n°6 particella 5117 (di sup. 983,00mq.) e particella 5129 (di sup. 5.467,00mq.) ambedue provenienti dall'ex particella 58, suolo ricadente nella zona D/I del vigente PRG; a loro volta gli edifici risultano censiti in N.C.E.U. al foglio 6 num. 5117 subalterni da 1 a 29 e m.m. 5129 subalterni da 1 a 106-;
- in data 26/10/2005 è stato rilasciato [REDACTED]  
[REDACTED];

**Atteso che:**

- *all'esito di istruttoria richiesta per denuncia informale di fatti, è stato rilevato che l'intervento de quo risulta autorizzato in contrasto con l' art. 26 delle Norme di attuazione del vigente PRG. Detto "contrastò" consiste in sintesi:*
  - *manca il piano di lottizzazione* (sia quello di iniziativa pubblica, sia quello di iniziativa privata, ai sensi dell'art.26 delle Norme di Attuazione del PRG vigente ,
  - *l'altezza di tutti i fabbricati è superiore al massimo consentito nella Zona "DI"*, posto pari a  $H_{max} = 15,00\text{mt}$ ,
  - *le distanze dai confini e dai fabbricati non rispettano i valori minimi previsti, rispettivamente pari ad H e a  $2H$ ,*
  - *le destinazioni d'uso riportate in progetto non sono congruenti con quelle del PRG, eccedendo per alloggi (???) ed uffici il 20% massimo possibile,*
  - *l'accatastamento dei singoli cespiti è stato riportato in una pluralità di subaltri di variegate categorie, ma nessuna riscontrabile con un astratto insediamento industriale e/o artigianale, anche se ripartito in più aziende;*

**Considerato che:**

- *le opere realizzate dalla [REDACTED] in Zona Omogenea DI (insediamenti produttivi di tipo industriale o artigianale) del PRG contrastano con quanto stabilito dall'art.26 delle Norme Tecniche di Attuazione, che in sintesi dispone che l'edificazione generalmente è subordinata alla formazione di Piano P.I.P. di iniziativa comunale, ovvero piani attuativi (P.d.L.) di iniziativa privata, che non è stato fatto;*  
1
- *le predette norme espressamente prevedono che il Permesso di Costruire, a rilasciarsi successivamente alla approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, debba rispettare destinazioni d'uso e parametri urbanistici, che non risultano rispettati;*

**Rilevato che:**

- *l'adozione di provvedimenti in autotutela rappresenta un potere/dovere in capo all'Ente, da esplicarsi quando si manifestino dei vizi che possono pregiudicare gli interessi pubblici;*
- *è comunque obbligo dell'amministrazione tutelare l'interesse della collettività al rispetto della disciplina urbanistica;*
- *nel comprensorio interessato non sono presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria pari agli standards urbanistici minimi prescritti;*

#### AVVISA

[REDACTED],  
[REDACTED],

- *che a decorrere dalla data odierna è avviato il procedimento volto all'annullamento, in autotutela, del Permesso di Costruire n°182 del 26/10/2005 ai sensi e per gli effetti degli artt.7 e 10 della L.11°241/90 e succ. mod. edint.;*
- *che nei successivi **trenta giorni**, può presentare proprie deduzioni in relazione al procedimento avviato e consegnare documenti.*

#### INFORMA

- *che l'Amministrazione competente è questo Ente;*
- *che oggetto del procedimento è l'accertamento della legittimità urbanistico-edilizia dei titoli rilasciati, con i conseguenti connessi provvedimenti;*
- *che l'ufficio responsabile del procedimento è l'Ufficio Tecnico Comunale;*
- *che responsabile del procedimento è [REDACTED] Responsabile del Settore Politiche del Territorio / Servizio Urbanistica, al quale potranno essere presentate osservazioni e documenti nel termine di giorni 30 (trenta) decorrenti dalla comunicazione della presente;*
- *che si può prendere visione degli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, nei giorni e nelle ore di apertura al*

pubblico.

**DISPONE**

*che il presente provvedimento venga notificato al* [REDACTED]

[REDACTED] "

---

Dell'avviso di avvio del procedimento di annullamento in autotutela del PdC, inviato a distanza di otto anni dal rilascio del titolo abilitativo, all'attualità, ovvero trascorsi ancora ulteriori dodici anni, dopo l'avviso, allo stato, non si è dato corso all'istruttoria del procedimento.

L'avvio del procedimento, basato, principalmente, sulla mancata predisposizione di Piano Attuativo, propedeutico al rilascio del PdC, e sul superamento delle altezze massime consentite in zona, si fonda indubbiamente su solide motivazioni.

Tuttavia, la normativa vigente sull'argomento (articoli 21-octies e 21-nones della legge n. 241/90 di cui di seguito) pone dei limiti all'applicazione dell'istituto; ad esempi, in alcuni casi il titolo non risulta annullabile, superati i dodici mesi dal suo rilascio.

---

**Art. 21-octies. (Annullabilità del provvedimento)**

1. È annullabile il provvedimento amministrativo adottato in violazione di legge o viziato da eccesso di potere o da incompetenza.... OMISSIONIS

2. Non è annullabile il provvedimento adottato in violazione di norme sul procedimento o sulla forma degli atti qualora, per la natura vincolata del provvedimento, sia palese che il suo contenuto dispositivo non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato. Il provvedimento amministrativo non è comunque annullabile per mancata comunicazione dell'avvio del procedimento qualora l'amministrazione dimostri in giudizio che il contenuto del provvedimento non avrebbe potuto essere diverso da quello in concreto adottato. La disposizione di cui al secondo periodo non si applica al provvedimento adottato in violazione dell'[articolo 10-bis](#).

*(comma così modificato dall'art. 12, comma 1, lettera i), legge n. 120 del 2020)*

**Art. 21-nones. (Annullamento d'ufficio)**

*(si veda anche l'[articolo 1, comma 136, della legge n. 311 del 2004](#))*

1. Il provvedimento amministrativo illegittimo ai sensi dell'articolo 21-octies, esclusi i casi di cui al medesimo articolo 21-octies, comma 2, può essere annullato d'ufficio, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole, comunque **non superiore a dodici mesi** dal momento dell'adozione dei provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici, inclusi i casi in cui il provvedimento si sia formato ai sensi dell'[articolo 20](#), e tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati, dall'organo che lo ha emanato, ovvero da altro organo previsto dalla legge. Rimangono ferme le responsabilità connesse all'adozione e al mancato annullamento del provvedimento illegittimo.

*(comma modificato dall'[art. 25, comma 1, lettera b-quater](#)), legge n. 164 del 2014, poi dall'[art. 6, comma 1, legge n. 124 del 2015](#), poi dall'[art. 63, comma 1, della legge n. 108 del 2021](#))*

2. È fatta salva la possibilità di convalida del provvedimento annullabile, sussistendone le ragioni di interesse pubblico ed entro un termine ragionevole.

2-bis. I provvedimenti amministrativi conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte constituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato, possono essere annullati dall'amministrazione anche dopo la scadenza del termine di dodici mesi di cui al comma 1, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nonché delle sanzioni previste dal capo VI del testo unico di cui al [d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445](#).

*(comma aggiunto dall'[art. 6, comma 1, legge n. 124 del 2015](#), poi modificato dall'[art. 63 della legge n. 108 del 2021](#))*

In data 04/11/2024 lo scrivente richiedeva all'UTC del Comune di Orta di Atella documentazione in merito alla regolarità Edilizia ed Urbanistica in riferimento ai beni pignorati. In risposta l'Ufficio trasmetteva certificazione che si riporta di seguito:

---

**“In riferimento alla Vs richiesta riportata in oggetto,**

1. *Si rende noto che la S.V. in indirizzo ha preso visione della documentazione reperita a fronte dei dati forniti da Lei stessa, e dopo la consultazione dei relativi atti ha proceduto alla selezione dei documenti necessari al fine dell'espletamento dell'incarico ricevuto dal G.E. ed ha acquisito copia di quanto ritenuto necessario;*
2. *La documentazione reperita a fronte dei dati forniti è: PdC I82 del 26.10.2005;*
3. ***In atti a codesto ufficio non sono state reperite ulteriori autorizzazioni e/o pratiche edilizie, inerenti agli immobili oggetto della richiesta, a fronte dei dati forniti, oltre a quelle consultate ed acquisite dalla S.V.;***
4. *L'area urbana su cui insiste il fabbricato sito in questo Comune e censita in Catasto del medesimo comune al foglio 6 plla 5129 sub 26 e 30, per il P.U.C. approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 27/09 /2023 (BURC n. 72 del 16/10/2023), ricade:*

*in zona "B l Urbanizzazione recente satura", normata dall'art. 46 della N.T.A , che di seguito si riporta.*

*Art. 46- Zto BI Urbanizzazione recente satura*

1. *Tale Zto riguarda gli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale , di recente formazione, con impianto compiuto, prevalentemente compatti e saturi.*
2. *Le aree che ricadono in tale Zto sono classificate di categoria B secondo il Dim 1444/1968.*
3. *In tali Zto, al fine dell'integrazione e della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse, negli edifici esistenti, le seguenti destinazioni d'uso: attività direzionali, commerciali turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non ascrivibile ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.L.S., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.*
4. *In tali Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da residenziale alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3.*
5. *In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, alla destinazione residenziale.*
6. *Sono ammesse, negli edifici esistenti, le sole attività commerciali ricadenti nella categoria degli esercizi di vicinato, così come definita dalla normativa vigente in materia.*
7. *In tali Zto è consentita la conversione del piano terra degli edifici in parcheggi pertinenziali di cui alla legge 122/1989.*
8. *Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione degli edifici, così come definiti agli Artt. 120,121, 131 e 141 de! Ruec.*
9. *È consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della Lr 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantine, interrati al di sotto dell'edificio, del lotto di pertinenza, a condizione che tale utilizzo preveda la creazione o riconfigurazione del manto vegetale soprastante per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali.*

*10. Negli spazi scoperti, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di tettoie in legno, aperte almeno su tre lati, quali esclusive pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a 2,50 m, nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali di superficie, di piscine ed elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili.*

*11. È, inoltre, consentito l'incremento, ai soli fini residenziali, del 20% della volumetria esistente, o del 35% della volumetria esistente in caso di demolizione e ricostruzione in situ, purché regolarmente assentita, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile, dei diritti di terzi e dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Artt. 84 e 85 del Ruec:*

*-H= 10,50m*

*- Dc = 5,00m*

*- Df = 10,00m*

*-Ds = 5,00m*

*12. Per la realizzazione dell'ampliamento sono obbligatori:... OMISSIONIS*

*Il Responsabile del V settore del Territorio  
Omissis*

---

Nel nuovo strumento urbanistico adottato, si riscontra la variazione di destinazione della zona nella quale insistono i beni pignorati, che passa a “**zona "B1 Urbanizzazione recente satura"** caratterizzata come “*a destinazione prevalentemente residenziale , di recente formazione, con impianto compiuto, prevalentemente compatti e saturi*”, da “**Zona "D1"** a destinazione mista (artigianale/industriale ed uffici)”, così come previsto nel PRG vigente all’epoca del rilascio del PDC all’attuale.

Si può dunque affermare la presa d’atto del nuovo piano dell'avvenuta trasformazione “SPONTANEA” della destinazione d’uso della zona rispetto a quanto previsto (ed auspicato) dal precedente strumento.

Nelle NTA del PUC la Zto B1 Urbanizzazione recente satura è normata dall’art. 46 del quale si riporta uno stralcio:

---

**Art. 46- Zto B1 Urbanizzazione recente satura**

1. Tale Zto riguarda gli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto compiuto, prevalentemente compatti e saturi.

2. Le aree che ricadono in tale Zto sono classificate di categoria B secondo il Dim 1444/1968.

3. In tali Zto, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse, negli edifici esistenti, le seguenti destinazioni d'uso: attività direzionali, commerciali turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non ascrivibile ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.LL.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

4. In tali Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da residenziale alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3.

**5. In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, alla destinazione residenziale.**

**6. Sono ammesse, negli edifici esistenti, le sole attività commerciali ricadenti nella categoria**

**degli esercizi di vicinato, così come definita dalla normativa vigente in materia.**

7. In tali Zto è consentita la conversione del piano terra degli edifici in parcheggi pertinenziali di cui alla legge 122/1989.
8. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione degli edifici, così come definiti agli Artt. 120, 121, 131 e 141 del Ruec.
9. È consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della Lr 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio, del lotto di pertinenza, a condizione che tale utilizzo preveda la creazione o riconfigurazione del manto vegetale soprastante per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali.
10. Negli spazi scoperti, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di tettoie in legno, aperte almeno su tre lati, quali esclusive pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a 2,50 m, nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali di superficie, di piscine ed elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili.
11. È, inoltre, consentito l'incremento, ai soli fini residenziali, del 20% della volumetria esistente, o del 35% della volumetria esistente in caso di demolizione e ricostruzione in sítio, purché regolarmente assentita, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile, dei diritti di terzi e dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Artt. 84 e 85 del Ruec:
  - H = 10,50 m
  - Dc = 5,00 m
  - Df = 10,00 m
  - Ds = 5,00 m
  - ... OMISSIONIS

### **6.3 rispondenza della costruzione alle previsioni di progetto**

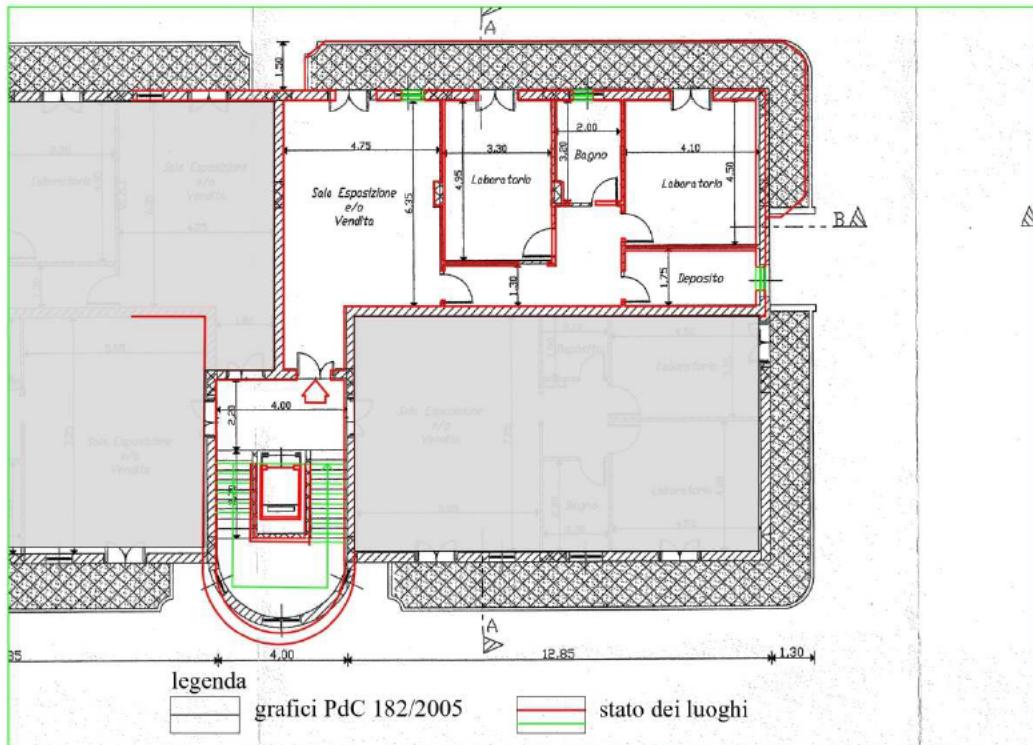
In conclusione, il titolo abilitativo per la realizzazione del parco risulta rilasciato in contrasto con la normativa allora vigente, che prevedeva la propedeutica produzione di un Piano Attuativo, oltre ulteriori prescrizioni non rispettate.

Risulta pertanto fondato l'avvio di un procedimento di annullamento in autotutela del titolo abilitativo, che però, a distanza di circa 20 anni dal rilascio non ha avuto esiti, né sul diniego, né sull'accoglimento.

Va ancora sottolineata la necessità del ripristino della destinazione d'uso del cespote pignorato, nello stato dei luoghi destinato a residenza, da riportare a quella autorizzata di artigianale.

Sulla base dell'incerto quadro normativo ed amministrativo profilatosi si ritiene di poter concludere che allo stato gli immobili pignorati risultano assentiti, sebbene su essi incomba la possibilità di essere riconsiderati come abusivamente realizzati qualora il titolo venisse annullato da annullare da parte dell'amministrazione.

Ciò detto, ai fini della stima, il valore da attribuire al compendio risulterà fortemente penalizzato per tenere in conto di tale quadro, fino all'espressione di un valore di stima confrontabile con quello d'uso. Il valore risulterà ulteriormente diminuito per tenere in conto dei costi per il ripristino della destinazione da residenziale così come riscontrata nello stato dei luoghi, a laboratorio, così come assentita. La trasformazione del deposito in wc si ritiene sanabile a mezzo CILA in sanatoria.



*Sovrapposizione stato assentito/stato dei luoghi*

### QUESITO n. 7: stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato risulta libero.

### QUESITO n. 8: vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

**Formalità non pregiudizievoli:**  
non risultano

**Formalità pregiudizievoli:**

**Sezione A - oneri e vincoli a carico dell'acquirente:**  
non si riscontrano

**Sezione B - Oneri e vincoli che saranno cancellati nel contesto della procedura:**

per completezza si riporta la seguente  
annotazione:

**dal 31/01/2008**

Con **atto di annotazione a iscrizione - frazionamento in quota** per notaio D'Ambrosio del 31/01/2008, presentato presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta in **data 29/02/2008 ai n.ri 10521/1570**,

tra gli immobili riportati in nota, risulta l'unità negoziale n. 11, costituita dai beni qui pignorati, che, per un capitale di € 60.000,00, risultano gravati da ipoteca per un importo di €120.00,00;

come nella formalità originaria, tali risultano le parti:

A favore

- [REDACTED]

contro

- [REDACTED]

Risultano inoltre le seguenti  
**trascrizioni**

**dal 12/11/2013**

Con **atto giudiziario** del **Tribunale di Napoli** del 12/11/2013, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta in data 28/11/2013 ai n.ri 43764/29086

Risulta trascritto **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

A favore di

- [REDACTED]

contro

- [REDACTED]

Sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei beni individuati al Catasto Fabbricati di Orta di Atella al foglio 6, p.lла 5129 sub 26 e 30.

**Detto pignoramento ha originato il procedimento n. 63/2013 RGE, estinto in data 26/06/2014**

**dal 06/11/2013**

Con **atto giudiziario** del Tribunale di Napoli Nord del 06/03/2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta in data 09/04/2024 ai n.ri 14333/11770

Risulta trascritto **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

A favore di

- [REDACTED]

contro

- [REDACTED]

Sulla quota di 1/1 della piena proprietà dei beni individuati al Catasto Fabbricati di Orta di Atella al foglio 6, p.lла 5129 sub 26 e 30.

### **QUESITO n. 9: verifica dell'eventuale ricaduta dei beni pignorati su suolo demaniale**

I beni pignorati non risultano ricadere su suolo demaniale

### **QUESITO n. 10: verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo**

Con Regio Decreto Commissoriale per la liquidazione degli Usi Civici di Napoli del 29/05/1936 viene dichiarato che in territorio di Orta di Atella non risultano terreni gravati da uso civico.

### **QUESITO n. 11: spese di gestione dell'immobile - eventuali procedimenti in corso**

In riferimento alle spese di gestione, da informazioni assunte dall'Amministratore del condominio, a tutto febbraio 2025, risulta scaduto e dunque dovuto dall'esecutato quanto segue:

rate condominiali ordinarie:

- N 1 rata 12/23 = € 56,03
- N 12 rate esercizio 2024 = € 56,03 x 12 = € 672,36
- N 1 rata = € 56,03
- Per un totale di € 784,43

Risultano inoltre scadute rate dovute a società di servizi (n.ri 01/23, 03/24, 06/24 e 09/24) per € 386,12, oltre ad una rata dovuta al condominio per morosità – conguaglio 2023, rata del 05/02/2024 per € 5.571,66

### **QUESITO n. 12: valutazione dei beni**

Ricapitolando, il compendio pignorato si assume come costituito da una unità immobiliare posta al quarto piano destinata a laboratorio e da un box auto al piano seminterrato posti all'interno di un parco denominato “Complesso San Francesco” – “Parco Orchidea” in Orta di Atella alla Via Coppi, 8.

Sul titolo abilitativo rilasciato per la realizzazione del parco incombe un avviso di avvio di procedimento amministrativo di annullamento, all'attualità, risultante non ancora perfezionato. Ancora, rispetto al titolo abilitativo comunque rilasciato si è riscontrato un cambio di destinazione d'uso dei locali al quarto piano trasformati in residenza rispetto alla destinazione “laboratorio” assentita (l'ambiente all'ingresso dell'unità previsto come destinato a sala esposizione e/o vendita è risultato trasformato in soggiorno con angolo cottura, ed uno dei vani destinato a deposito risulta trasformato in secondo wc).

A meno della riscontrata difformità sulla destinazione di alcuni locali, ai fini della stima il cespote pignorato si considererà come regolarmente assentito. Alla luce dell'incombente possibilità di

annullamento del titolo abilitativo, il valore di mercato stimato tiene in conto di tale possibilità  
(Per la formulazione della stima si sono utilizzati valori di mercato riscontrati sul mercato libero relativamente bassi, congruenti con dette particolarità.

Si è infine individuato anche altro immobile, in astratto, perfettamente comparabile con quello in interesse, che si è però ritenuto di non poter utilizzare concretamente nel corpo della stima per mancanza di elementi utili e ritenuti necessari al fine della comparazione.

**Caratteristiche costruttive:**

caratteristiche strutturali:

- strutture verticali: cemento armato
  - strutture orizzontali: solai in latero-cemento
- componenti edilizie e costruttive:
- infissi esterni: pvc verniciato
  - infissi interni legno
  - pavimentazione: piastrelle ceramiche
- impianti:
- elettrico, idraulico, riscaldamento

**consistenza:**

definizioni:

**Altezza.**

È l'altezza interna dei locali al netto dei solai

**superficie utile netta.**

E' la superficie misurata al netto delle murature divisorie interne e di quelle perimetrali.

**superficie utile linda.**

E' la superficie misurata al lordo delle murature divisorie interne e di quelle perimetrali.

**Superficie commerciale linda.**

Per il computo della superficie commerciale (per immobili residenziali e commerciali) si considera:

- o la somma delle superfici lorde;
- o spazi aperti= il 10% dei primi 25 mq, oltre il 2% delle aree eccedenti.
- o il 30% dei posti auto scoperti
- o il 50% delle superfici pertinenziali accessorie esclusive (cantine, box ecc.)
- o il 30% di balconi e terrazzi

**consistenza dell'immobile nello stato dei luoghi :**

**superfici nette:**

| Destinazione d'uso assentita | Sup. utile netta vani abitabili | Sup. utile netta balcone | Superficie utile netta box auto |
|------------------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Sala esposizione             | mq. 33,45                       |                          |                                 |
| disimpegno                   | mq. 10,30                       |                          |                                 |
| Laboratorio 1                | mq. 16,00                       |                          |                                 |
| Wc                           | mq. 5,95                        |                          |                                 |
| Laboratorio 2                | mq. 17,70                       |                          |                                 |
| deposito                     | mq. 6,70                        |                          |                                 |
| balcone                      |                                 | mq. 26,80                |                                 |
| Box auto                     |                                 |                          | mq. 15,15                       |
| <b>TOTALI</b>                | <b>Mq 90,10</b>                 | <b>mq. 26,80</b>         | <b>mq. 15,15</b>                |

Caratteristiche geometriche e commerciali

appartamento:

Superficie interna netta = mq 90,10

Superficie balcone = mq 26,80

Altezza interna = m 2,70

Box:

superficie interna netta = mq 15,15

altezza interna = m 2,60

Superficie Commerciale netta complessiva =

mq 90,10 + (26,80 x 0,30) + (15,15 x 0,5) = 90,10 + 8,04 + 7,57 = mq 104,71

**superfici lorde nello stato dei luoghi:**

| Destinazione d'uso assentita | Sup. utile netta vani abitabili | Sup. utile netta balcone | Superficie utile netta box auto |
|------------------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| appartamento                 | mq. 104,70                      |                          |                                 |
| balcone                      |                                 | mq. 26,80                |                                 |
| Box auto                     |                                 |                          | mq. 18,90                       |
| <b>TOTALI</b>                | <b>mq 104,70</b>                | <b>mq. 26,80</b>         | <b>mq. 18,90</b>                |

Caratteristiche geometriche e commerciali

appartamento:

Superficie appartamento = mq 104,70

Superficie balcone = mq 26,80

Altezza interna = m 2,70

Box:

superficie linda = mq 18,90

altezza interna = m 2,60

**Superficie Commerciale linda complessiva =**

mq 104,70 + (26,80 x 0,30) + (18,90 x 0,5) = 104,70 + 8,04 + 9,45 = **mq 122,19**

**Fonti utilizzate per la raccolta dei dati elementari:**

- Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – Agenzia delle Entrate
- Offerte di mercato in zona di beni comparabili
- Beni comparabili recentemente compravenduti

**Dati di valore di mercato unitari forniti dall'OMI**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: ORTA DI ATELLA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA%20NORD

Codice zona: D3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia             | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                       |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Capannoni industriali | Normale            | 320                   | 640 | L                | 1,3                            | 2,6 | L                |

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CASERTA

Comune: ORTA DI ATELLA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA%20NORD

Codice zona: D3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                   |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili | Normale            | 600                   | 900 | L                | 2                              | 3   | L                |

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni



L'OMI, in zona non fornisce valori per destinazioni industriali/artigianali, limitandosi a quelli relativi alla residenza ed ai capannoni industriali.

Per la tipologia delle unità in argomento, indicativamente, potrebbero assumersi come valori di riferimento quelli indicati per la residenza, compresi nell'intervallo tra € 600 ed € 900 a metro quadro.

Applicando i criteri indicati dall'ADE per la determinazione del valore, per il caso specifico si ottiene:

$$Vm = V_{\min} + (V_{\max} - V_{\min}) \times K$$

$$\text{Con } K = (K_1 + 3K_2) / 4$$

Risulta:

$$K_1 = 0,5$$

$$K_2 = 0,8$$

$$K = (0,5 + 3 \times 0,8) / 4 = 2,9 / 4 = 0,725$$

$$V = €/mq [600,00 + (300,00 \times 0,725)] = 600,00 + 217,5 = \mathbf{€/mq 817,5}$$

### **Valori di mercato unitari riscontrati sul mercato libero delle vendite**

Anche in questo mercato, in zona non si trovano unità destinate ad attività produttive assimilabili a quella in interesse (al più si è riscontrato qualche immobile indicato come "appartamento a destinazione diversa da residenza (?)"). I valori riscontrati per la residenza si attestano intorno agli €/mq 750,00.

In zona però, e molto probabilmente non a caso, troviamo alcune offerte di immobili dichiarati come posti in pre-asta con valori compresi tra i 410 e i 550 euro a metro quadro, e dunque con valori medi di €/mq 480,00. Trattandosi di mercato libero risulta ragionevole prefigurare un margine di trattativa che si pone possa incidere per un 5% del valore indicato, per cui il prezzo unitario si pone:

$$\text{prezzo unitario} = €/mq 480,00 \times 0,95 = \mathbf{€/mq 456,00}$$

Tale ultimo valore unitario verrà utilizzato per la stima del Valore di mercato del cespote nel mercato libero.

### **Valori di mercato unitari riscontrati in recenti compravendite**

All'esito delle ricerche ipocatastali eseguite si è individuato un immobile posto nello stesso parco contenente i beni in argomento, compravenduto in data 24/04/2024, e trascritto presso il Servizio di Pubblicità immobiliare il 13/05/2024 ai n.ri 19036/15563.

L'appartamento è posto al terzo piano della stessa scala che ospita quello in studio, presenta una superficie utile linda di mq 96,65, balcone di mq 25,75 e box auto di mq 21,72 lordi per una superficie netta complessiva linda di mq 114,87, compravenduto per la somma di **€ 35.000,00**, e dunque ad un prezzo unitario di superficie complessiva linda **€/mq 304,70**. Tale cespote costituisce un immobile validamente confrontabile con quello pignorato.

Nel quadro che segue vengono calcolate le superfici omogeneizzate dei beni a confronto; dal prezzo di vendita realizzato si ricava quello unitario, che, applicato alla consistenza del bene in studio restituiscce la stima del valore di mercato di quest'ultimo (nel computo delle componenti il valore di stima si è ritenuto di omettere quella afferente alla differenza di piano tra i due cespiti, che, incidendo di qualche centinaio di euro si è ritenuta trascurabile).

Quadro di raffronto

| componenti                        | Bene comparabile   | Bene pignorato   |
|-----------------------------------|--|--|
| Unità immobiliare                 | mq 96,65   | mq 104,70  |
| balconi                           | mq (25,75 x 0,3)= mq 8,32  | mq(26,8x0,3)=mq 8,04   |
| Box auto                          | mq (19,80x0,5)=mq 9,90   | mq 18,90x0,5=mq 9,45   |
| Superfici commerciali complessive | Mq 114,87  | Mq 122,19  |
| Valori di mercato unitari         | Valore di mercato unitario<br>bene comparabile<br>= 35.000,00/114,87=<br>€/mq 304,70 | <b>Valore stimato del<br/>bene pignorato=<br/>€/mq 304,70 x mq<br/>122,19=<br/>= € 37.230,35</b> |

## RICERCA DEL VALORE DI MERCATO

Valore di mercato su dati OMI relativi alla destinazione residenziale:  
 $\text{mq } 122,19 \times \text{€}/\text{mq } 817,50 = \text{€ } 99.890,32$

Valore di mercato con dati desunti dal mercato libero=  
 $= \text{mq } 122,19 \times \text{€}/\text{mq } 456,00 = \text{€ } 55.718,64$

Valore di mercato con dati desunti da recenti compravendite di comparabili=  
 $= \text{mq } 122,19 \times \text{€}/\text{mq } 304,77 = \text{€ } 37.230,35$

### Sintesi di stima

Sulla base dei dati elementari raccolti appare evidente che la stima del valore di mercato raggiunto con i dati OMI risulta del tutto fuori scala rispetto ai risultati raggiunti con l'utilizzo di altri dati. Probabilmente ciò può trovare una spiegazione in ragione delle particolarità del bene che ci occupa che sicuramente non rientra nella media degli immobili oggetto di studio da parte dell'ADE.

Ai fini della ricerca del valore di mercato del bene pignorato si farà pertanto riferimento agli esiti raggiunti con gli altri criteri utilizzati, e si esprimerà come più probabile valore di mercato del bene quello pari alla media dei valori desunti dal mercato libero e quello riscontrato dalla recente compravendita di un comparabile, ovvero:

$$\text{€ } (55.718,64 + 37.230,35)/2 = \text{€ } 46.474,49$$

Stima del Valore di mercato del bene pignorato =  
**€ 46.474,49**

### RIEPILOGO COMPLESSIVO DELLA VALUTAZIONE

|   |                    |
|---|--------------------|
| Stima del valore di mercato del bene posto in vendita                   | <b>€ 46.474,49</b> |
| somme in detrazione :   |                    |
| - per ripristino dello stato dei luoghi                                 | € 2.000,00         |
| - per CILA in sanatoria (trasformazione ripostiglio in wc)              | € 2.000,00         |
| - per verifica impianti   | € 1.000,00         |
| - per vizi occulti (10% del valore di stima= $(46.747,49 \times 0,1)$ ) | € 4.647,00         |
| sommano in detrazione   | <b>€ 9.647,00</b>  |

### Stima totale lotto al netto delle detrazioni

€ 46.474,49

€ 9.647,00 =

sommano      € 36.827,49

**in c.t. € 36.800,00**

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

Nella presente procedura il caso non ricorre.

**QUESITO n. 14: certificazioni**(stato civile, anagrafe, eventuale certificato di matrimonio nel caso che l'esecutato risulti persona fisica); certificazione della Camera di Commercio (nel caso l'esecutato risulti una società).

L'esecutato risulta aver contratto matrimonio in data 03/07/2004; a margine dell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio risulta annotata la scelta dei coniugi della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

Il tecnico arch. Dario Di Criscienzo