

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. dott. Monica MARRAZZO**

**PROCEDURA DI ESECUZIONE**

**R.G.E. n. 119/2023**

**contro**

DOCUMENTO:

**RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO**

Spazio riservato al depositato in cancelleria

L'ESPERTO  
Dott. Ing. Antonio SALZANO




## RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa **MARRAZZO MONICA** della Sezione Esecuzioni Immobiliari

- Tribunale di Napoli Nord -

1. PREMESSA

Con ordinanza del 29/05/2024 il G.E. Dr. Patrizia Fiore nominava il sottoscritto **Dott. Ing. Antonio SALZANO**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n. 16622, con studio in Marano di Napoli (NA) alla Via Francesco Baracca n. 28, esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **R.G.E. 119/2023**, promosso da ..... contro ....., invitandomi ad accettare l'incarico entro il 09/06/2024, al fine di elaborare il valore degli immobili staggiti, compiendo gli ulteriori accertamenti secondo le notificate linee guida, ai sensi degli artt. 568 c.p.c. e 173bis disp. att. c.p.c.

2. ATTIVITA' PRELIMINARI

Accettato l'incarico peritale, esaminavo gli atti del procedimento e precisamente:

- Atto di Pignoramento, ritualmente notificato ai debitori, in data 16 marzo 2023, dallo Studio Legale Associato Trezza, nella qualità di procuratore del creditore procedente, il quale sottoponeva a pignoramento gli immobili di seguito descritti, ubicati in Orta di Atella (CE) alla Via Clanio, 33 e precisamente:
  - Appartamento al piano primo contraddistinto dal numero d'interno 7, con ingresso dalla porta di fronte a chi sale le scale, della consistenza di 5,5 vani catastali, allibrato al NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 8, p.lla 5631, sub. 183;
  - Box-auto al piano seminterrato della consistenza di 19 mq catastali, allibrato al NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 8, p.lla 5631, sub. 200;
  - Posto-auto al piano terra della consistenza di 11 mq, allibrato al NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 8, p.lla 5631, sub. 244.
- certificato notarile, del 26 aprile 2023, a firma del Dott.re Maria LANDOLFO, Notaio in Napoli.

**Dott. Ing. Antonio SALZANO** - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: [ing.antoniosalzano@libero.it](mailto:ing.antoniosalzano@libero.it)

Successivamente esegui il controllo della documentazione depositata dal creditore precedente, e verificata l'allegazione del certificato notarile, la ritenevo completa ed esaustiva, in conformità al disposto art. 567, secondo comma, c.p.c.

### 3. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO

Preliminarmente all'inizio delle operazioni peritali, acquisivo dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, tutti gli atti catastali necessari per la corretta identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

Successivamente, venivo edotto dal custode della fissazione della data di primo accesso per il giorno 10 luglio 2024, ore 11:45, presso i luoghi oggetto di esecuzione.

In sede di primo acceso, oltre al custode giudiziario, risultavano presenti gli esecutati, i quali dichiaravano che gli immobili oggetto di esecuzione era in uso al proprio nucleo familiare.

Eseguiti i rilievi metrici e fotografici del compendio pignorato, alle ore 12:15 si concludevano le operazioni peritali.

In proseguo recatomi presso l'ufficio tecnico del Comune di Orta di Atella, ottenevo gli atti urbanistici relativi al compendio pignorato, ed in particolare:

- Ordinanza n. 71/2009 del 04/12/2009 di annullamento del provvedimento di costruzione del complesso residenziale.

Infine, in data 26 settembre 2025, in conformità all'indicazione del mandato peritale, si trasmetteva copia della presente relazione in formato elettronico, con esclusione degli allegati, al creditore precedente ed agli esecutati.

**Dott. Ing. Antonio SALZANO** - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: [ing.antoniosalzano@libero.it](mailto:ing.antoniosalzano@libero.it)

#### 4. RELAZIONE DI STIMA

Per meglio sintetizzare i risultati conseguiti, in relazione al mandato conferito, lo scrivente ha redatto la relazione di stima distinguendo i seguenti capitoli:

- a) *Quesito n. 1: l'identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento;*
- b) *Quesito n. 2: l'elencazione, l'individuazione e la descrizione dei lotti di vendita;*
- c) *Quesito n. 3: l'identificazione catastale dei beni oggetto del pignoramento;*
- d) *Quesito n. 4: Schema sintetico-descrittivo dei lotti di vendita;*
- e) *Quesito n. 5: l'individuazione dei passaggi di proprietà dei beni staggiti;*
- f) *Quesito n. 6: la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- g) *Quesito n. 7: lo stato di possesso attuale dei beni staggiti;*
- h) *Quesito n. 8: la specificazione dei vincoli ed oneri gravanti sui beni staggiti;*
- i) *Quesito n. 9: la specificazione demaniale*
- j) *Quesito n. 10: la specificazione di pesi od oneri di altro tipo;*
- k) *Quesito n. 11: l'informazione utili;*
- l) *Quesito n. 12: la valutazione dei lotti di vendita;*
- m) *Quesito n. 13: la quota indivisa;*
- n) *Quesito n. 14: l'acquisizione delle certificazioni.*

a) **QUESITO N. 1: L'IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

I beni oggetto del pignoramento sono rappresentati da un appartamento per civile abitazione, da un box-auto e da un posto auto scoperto, ubicati nel Comune di Orta di Atella (CE) alla Via Clanio n. 33, facente parte di un complesso residenziale denominato PARCO ARCOBALENO costituito da più palazzine dotate di ascensori, con area di corte pertinenziale.

I beni sono identificati nel catasto fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE) quale:

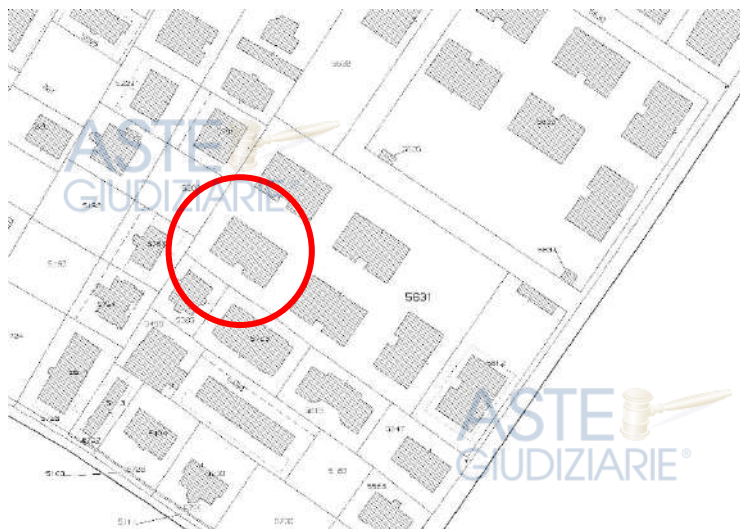
- **Appartamento:** foglio 8 particella 5631 subalterno 183;
- **Box-auto:** foglio 8 particella 289 subalterno 200;
- **Posto-auto:** foglio 8 particella 289 subalterno 244.

L'atto esecutivo ha correttamente pignorato il diritto di proprietà in capo agli esecutati, compreso i proporzionali diritti condominiali, così come emergenti dall'atto di Compravendita per Notar Giuseppe Cioffi con sede in Napoli del 21/12/2007 - Rep. 35262 - Racc. 13000, in allegato.

Si rileva pertanto la congruenza del pignoramento ai dati castali attuali.

*Dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione catastale non si rilevavo significative differenze.*

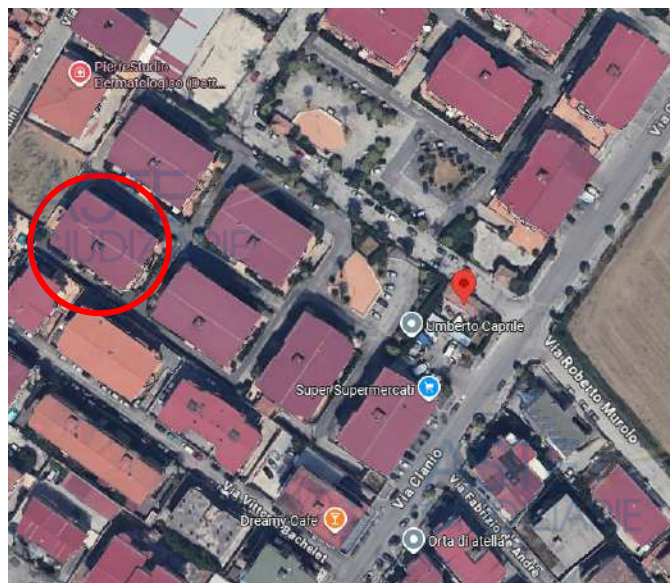
Il fabbricato che contiene gli immobili è riportato nell'estratto di mappa catastale del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 8 particella 5631.



Estratto di mappa catastale: CT- foglio 8 - part.5631

**Dott. Ing. Antonio SALZANO** - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: [ing.antoniosalzano@libero.it](mailto:ing.antoniosalzano@libero.it)

Dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con i rilievi satellitari, si verifica la rispondenza dell'ubicazione delle unità pignorate.



GOOGLE MAPS: ORTA DI ATELLA - VIA CLANIO, 33

Ai fini della definizione del lotto di vendita, valutata la migliore appetibilità dei beni, in relazione al titolo di provenienza, si ritiene costituire il seguente:

**LOTTO UNICO:** *Piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato alla Via Clanio, 33 di Orta di Atella (CE), posto al piano primo, con ingresso della porta di fronte per chi sale le scale, al numero di interno 7, della consistenza di 5,5 vani catastali, con i conseguenti diritti sulle parti comuni del fabbricato condominiale e parco residenziale, con annesso box-auto al piano seminterrato del fabbricato condominiale, della consistenza di 23 mq e posto-auto scoperto a piano terra nell'area cortilizia del parco residenziale, per una consistenza di 11 mq. L'appartamento è allibrato in catasto fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 8 particella 5631 subalterno 183, il box-auto è identificato in catasto fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 8 particella 5631 subalterno 200, il posto auto è censito in catasto fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 8 particella 5631 subalterno 244.*

**b) QUESITO N. 2: L'ELENCAZIONE, L'INDIVIDUAZIONE E LA DESCRIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

Il parco residenziale che contiene gli immobili staggiti è situato nel Comune di Orta di Atella (CE), e precisamente alla Via Clanio, 33.

Esso ricade in un'area del tipo residenziale, di espansione recente, caratterizzata dalla presenza di numerosi esercizi commerciali e di servizio.

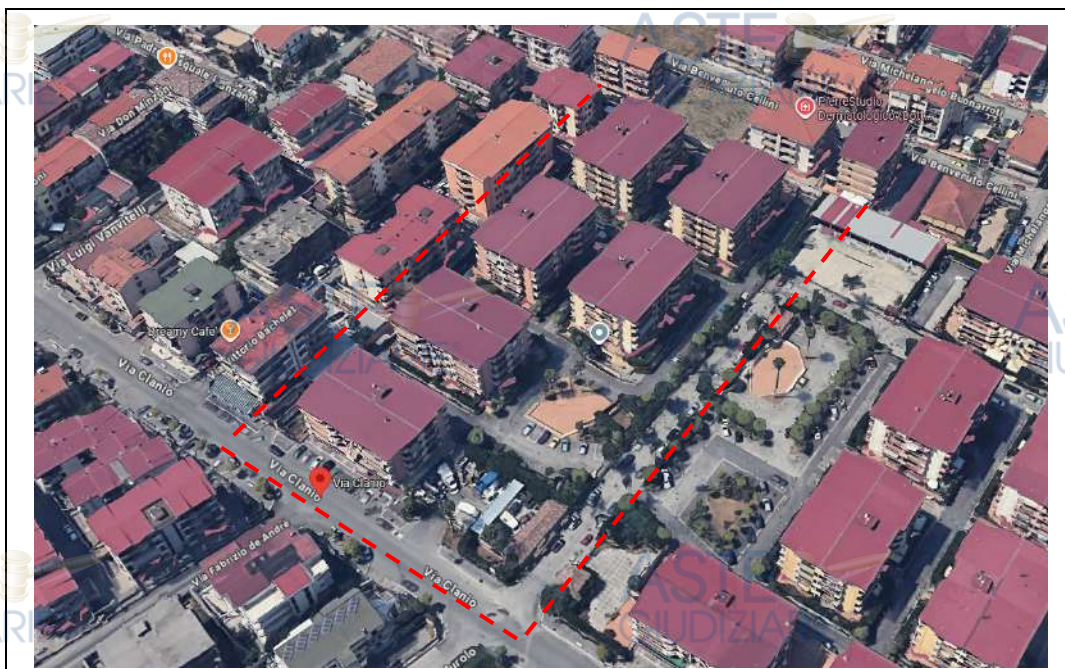
**Dott. Ing. Antonio SALZANO** - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: [ing.antoniosalzano@libero.it](mailto:ing.antoniosalzano@libero.it)

La zona si avvantaggia delle limitrofe arterie di traffico, che consentono di raggiungere in pochi minuti i comuni della provincia di Caserta e Napoli, nonché i noti centri commerciali ivi presenti.



GOOGLE MAPS: ORTA DI ATELLA (CE)

Il parco residenziale denominato “ARCOBALENO” è costituito da più fabbricati, dotati di ascensori dal piano seminterrato adibiti a box-auto ed ad appartamenti ai piani superiori. Nelle aree cortilizie trovano ubicazione i posti auto scoperti.



Vista esterna del Parco Residenziale “ARCOBALENO” da Via Clanio, 33 - Orta di Atella (CE)

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

L'oggetto della presente procedura è il seguente:

**LOTTO UNICO:** Piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato alla Via Clanio, 33 di Orta di Atella (CE), posto al piano primo, con ingresso della porta di fronte per chi sale le scale, al numero di interno 7, della consistenza di 5,5 vani catastali, con i conseguenti diritti sulle parti comuni del fabbricato condominiale e parco residenziale, con annesso box-auto al piano seminterrato del fabbricato condominiale, della consistenza di 23 mq e posto-auto scoperto a piano terra nell'area cortilizia del parco residenziale, per una consistenza di 11 mq. L'appartamento è allibrato in catasto fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 8 particella 5631 subalterno 183, il box-auto è identificato in catasto fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 8 particella 5631 subalterno 200, il posto auto è censito in catasto fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 8 particella 5631 subalterno 244.



**Dott. Ing. Antonio SALZANO** - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: [ing.antoniosalzano@libero.it](mailto:ing.antoniosalzano@libero.it)

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



*Vista esterna del box-auto*



*Vista esterna posto-auto scoperto*

**Dott. Ing. Antonio SALZANO** - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: [ing.antoniosalzano@libero.it](mailto:ing.antoniosalzano@libero.it)

Nel proseguo al fine di descrivere il lotto di vendita, è opportuno illustrare le seguenti definizioni:

- **Superficie utile:** la superficie di pavimento degli alloggi è misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge o di balconi;
- **Superficie dei balconi:** la superficie dei balconi è quella misurata per l'effettivo sviluppo, al netto di murature e pilastri;
- **Superficie catastale e/o commerciale:** essa è calcolata così come indicato nei criteri generali del DPR 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria". In particolare si è proceduto calcolando per intero la superficie circoscritta dai muri interni e quelli perimetrali esterni, computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm muri di confine. Per quanto riguarda i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle parti di superficie non residenziale, si è fatto riferimento all'Allegato C del suddetto DPR.

GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIE ATTUALI	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
R <i>Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A/1 - Abitazioni di tipo signorile</li> <li>A/2 - Abitazioni di tipo civile</li> <li>A/3 - Abitazioni di tipo economico</li> <li>A/4 - Abitazioni di tipo popolare</li> <li>A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare</li> <li>A/6 - Abitazioni di tipo rurale</li> <li>A/7 - Abitazioni in villini</li> <li>A/8 - Abitazioni in ville</li> <li>A/9 - Castelli, palazzi di pregio artistico e storico</li> <li>A/11 - Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi</li> <li>C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse</li> </ul>	<p><b>Somma della superficie dei:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);</li> <li>b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;</li> <li>c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente);</li> <li>d) area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente;</li> <li>e) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.</li> </ul>
P <i>Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B/1 - Collegi e convitti, educandi, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, caserme, conventi, seminari</li> <li>B/2 - Case di cura e ospedali</li> <li>B/3 - Prigioni e riformatori</li> <li>B/4 - Uffici pubblici</li> <li>B/5 - Scuole e laboratori scientifici</li> <li>B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie</li> <li>B/7 - Cappelle ed oratori</li> </ul>	<p><b>Somma della superficie dei:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc);</li> <li>b) vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti;</li> <li>c) balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 10%;</li> <li>d) vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.</li> </ul>
T <i>Unità immobiliari a destinazione terziaria</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A/10 - Uffici e studi privati</li> <li>B/8 - Magazzini sotterranei per deposito di derrate</li> <li>C/1 - Negozi e botteghe</li> <li>C/2 - Magazzini e locali di deposito</li> <li>C/3 - Laboratori per arti e mestieri</li> <li>C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi</li> <li>C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative</li> <li>C/7 - Tettoie chiuse o aperte</li> </ul>	<p><b>Somma della superficie dei:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori a servizio diretto degli stessi;</li> <li>b) locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se comunicanti con i principali o 25% se non comunicanti;</li> <li>c) balconi, terrazzi e simili in misura pari al 10%;</li> <li>d) area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare in misura pari al 10%.</li> </ul>

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

## LOTTO UNICO

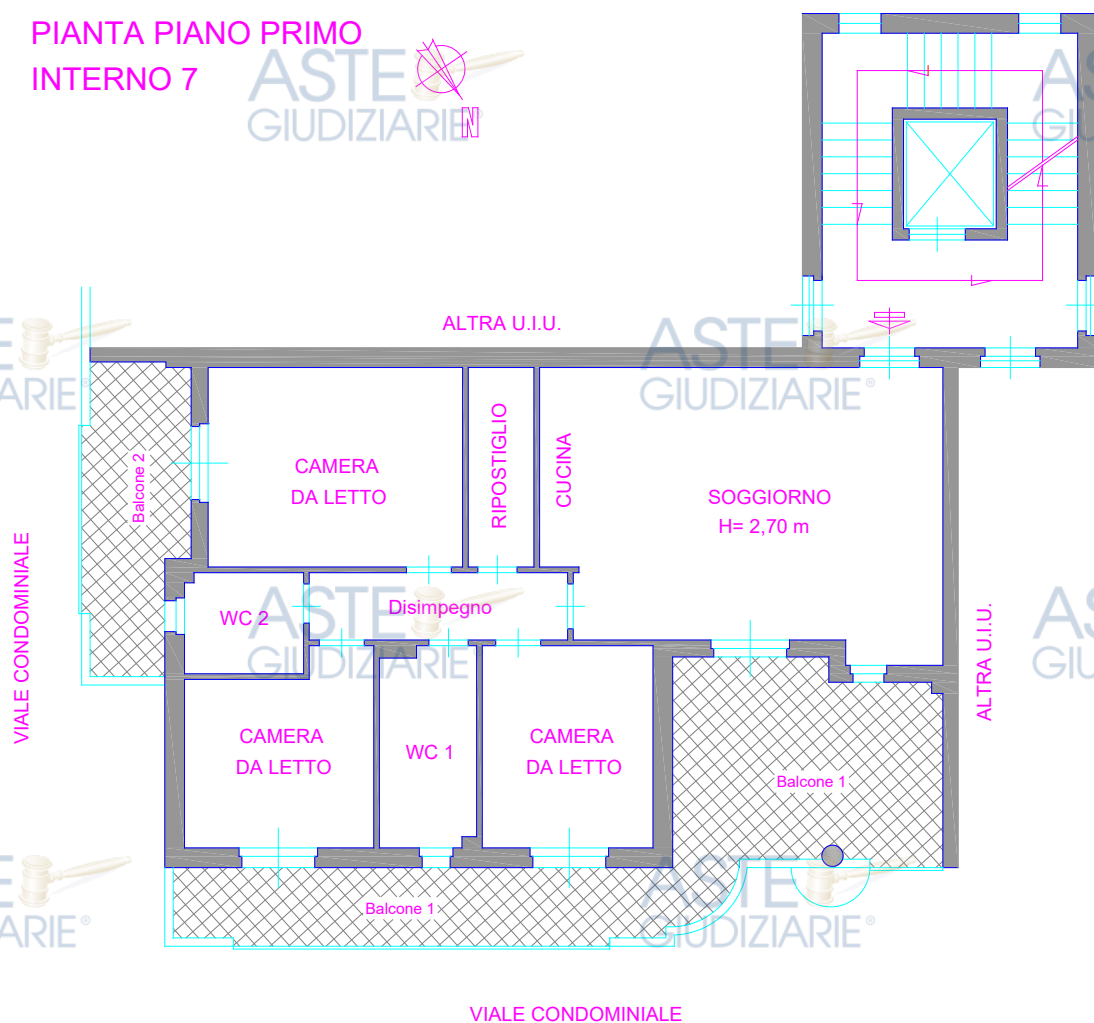
Il lotto in esame è costituito da un appartamento, da un box-auto e da un posto auto scoperto ubicati alla Via Clanio, 33 di Orta di Atella (CE).

L'appartamento è ubicato al piano primo di una delle palazzine del parco residenziale Arcobaleno, e precisamente con accesso dalla porta di fronte per chi sale le scale, al numero di interno 7.

Esso è allibrato in catasto fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 8 particella 5631 subalterno 183, ed è confinante a Nord e ad Est con viale condominiale, e ad Ovest con altrui appartamento.

Per consentire una migliore descrizione dei luoghi e delle consistenze a descriversi, si riporta la seguente planimetria dello stato dei luoghi.

### PIANTA PIANO PRIMO INTERNO 7



Planimetria dello stato dei luoghi

**Dott. Ing. Antonio SALZANO** - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: [ing.antoniosalzano@libero.it](mailto:ing.antoniosalzano@libero.it)

<b>CONSISTENZA DELLO STATO DEI LUOGHI</b>	
<b>UBICAZIONE</b>	<b>Piano Primo</b>
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>Abitazione</b>
<b>SUPERFICIE UTILE [ m<sup>2</sup>]</b>	<b>95,60</b>
<b>SUPERFICIE BALCONI [ m<sup>2</sup>]</b>	<b>39,20</b>
<b>SUPERFICIE CATASTALE [ m<sup>2</sup>]</b>	<b>117,00</b>

L'appartamento è in possesso del nucleo familiare degli esecutati, per una consistenza di circa 95,60 mq calpestabili, distribuiti da ampio soggiorno/cucina, disimpegno, ripostiglio, tre camere da letto e due bagni, con annesse due balconate pertinenziali, per circa 39,20 mq.

Le pavimentazioni dell'intero appartamento sono in piastrelle di gres-ceramico di colore chiaro, mentre i rivestiti dei due bagni sono dal tono marrone.

La cucina è rivestita con piastrelle ceramiche lungo le pareti pertinenti al mobilio, mentre le altre pareti sono attintate, così come l'intero appartamento.

Gli infissi sono in alluminio di color castagno, mentre gli oscuramenti sono costituiti da persiane alla napoletana di colore verde.

Sono presenti tutti gli impianti tecnologici necessari alla destinazione di civile abitazione, tra cui condizionamento e riscaldamento, benché non siano reperibili le certificazioni di cui al D.M. 37/08.

L'aerazione e la ventilazione dell'immobile è garantita dalla presenza di un idoneo sistema di finestre con libero sfogo all'esterno.

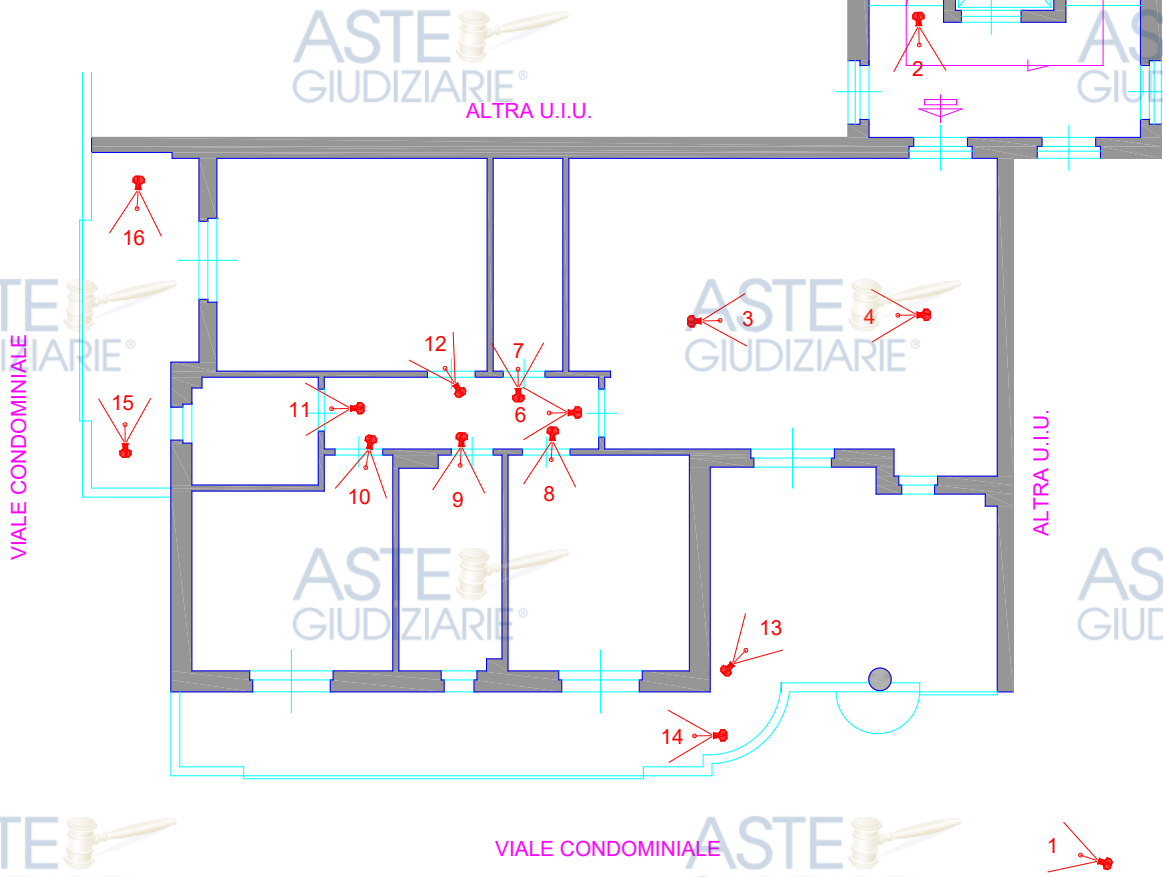
L'altezza interna dell'appartamento è pari a 2,70 ml.

L'appartamento versa in discreto stato di manutenzione e conservazione.

**Non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica secondo i dettami del D. Leg. 192/2005 e s.m.i., il cui costo per la sua redazione e trasmissione alla Regione Campania è stimabile in € 400,00. Detto costo e detratto dal valore di stima.**

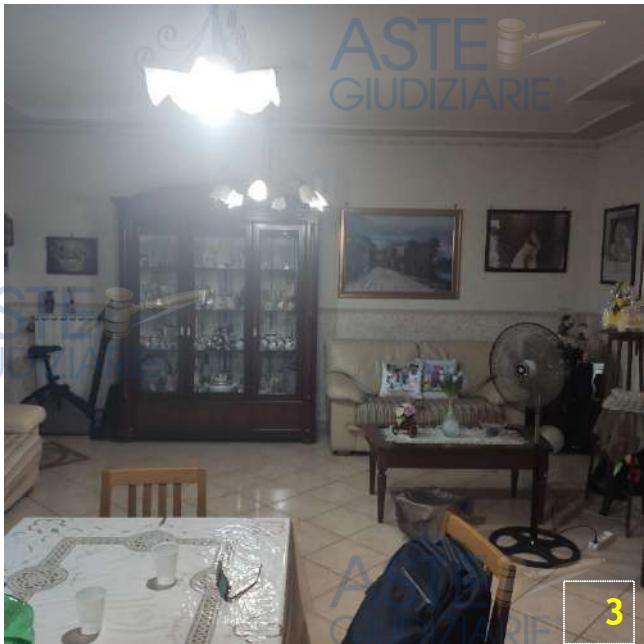
Per consentire una migliore descrizioni dei luoghi, si riporta la relativa documentazione fotografica con la planimetria dei coni ottici.

PIANTA PIANO PRIMO  
INTERNO 7



Planimetria dei conetti ottici





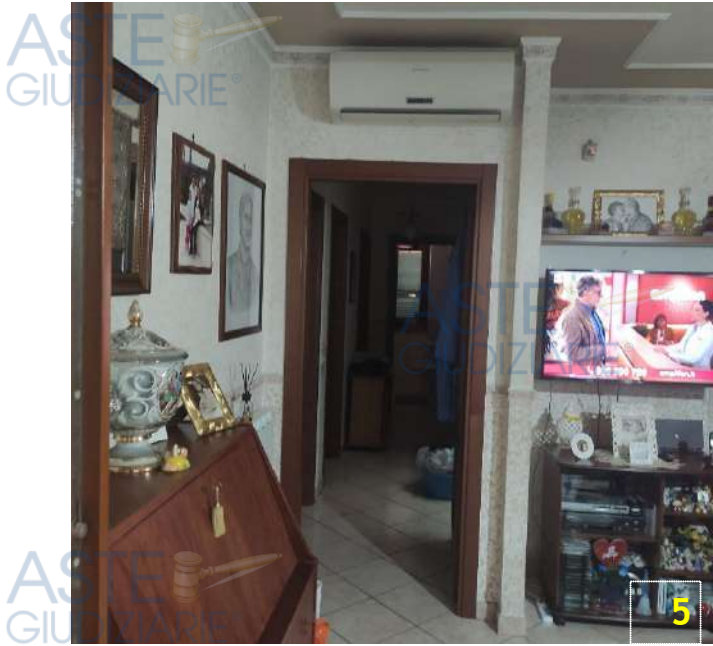
ASTE GIUDIZIARIE®

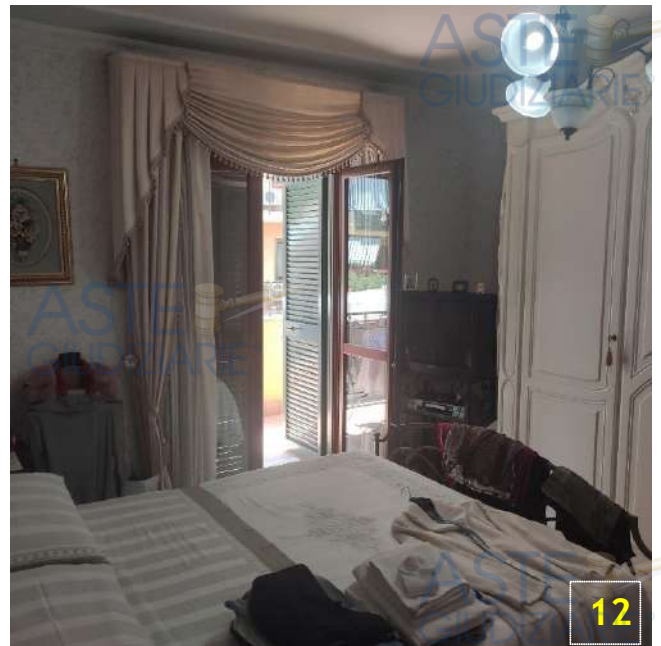
ASTE GIUDIZIARIE®

**Dott. Ing. Antonio SALZANO** - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: [ing.antoniosalzano@libero.it](mailto:ing.antoniosalzano@libero.it)

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





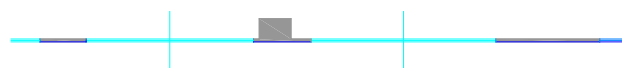




Il box-auto è ubicato al piano seminterrato della palazzina ove risulta collocato l'appartamento, nei pressi della rampa di uscita.

Esso è allibrato in catasto fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 8 particella 5631 subalterno 200, ed è confinante a Nord e ad Est con la corsia di manovra, e ad Ovest con altrui box-auto.

Per consentire una migliore descrizione dei luoghi e delle consistenze a descriversi, si riporta la seguente planimetria dello stato dei luoghi.



CORSIA DI MANOVRA



### PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Planimetria dello stato dei luoghi

<b>CONSISTENZA DELLO STATO DEI LUOGHI</b>	
<b>UBICAZIONE</b>	<b>Piano Seminterrato</b>
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>Box-auto</b>
<b>SUPERFICIE UTILE [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>18,45</b>
<b>SUPERFICIE CATASTALE [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>23,00</b>

Il box-auto è in possesso del nucleo familiare degli esecutati, per una consistenza di circa 18,45 mq calpestabili, distribuiti in un unico vano.

**Dott. Ing. Antonio SALZANO** - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: [ing.antoniosalzano@libero.it](mailto:ing.antoniosalzano@libero.it)

La pavimentazione è di tipo cementizia e le pareti sono intonacate ed attintate di colore bianco.

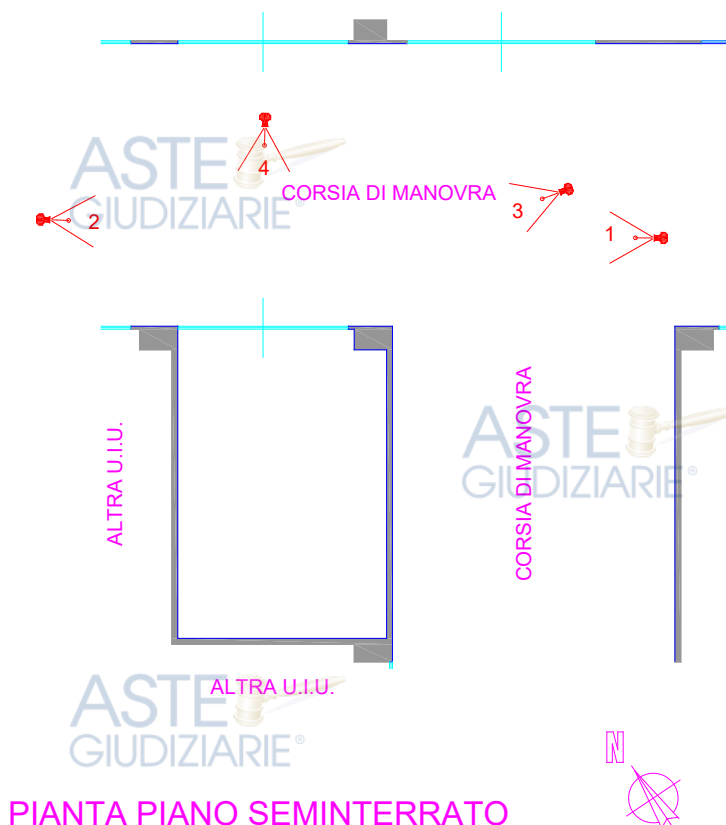
La chiusura esterna è garantita da una saracinesca in ferro.

E' presente l'illuminazione elettrica, benché non reperibile la certificazione di cui al D.M. 37/08.

L'altezza interna è pari a 3,30 ml.

Il box-auto versa in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Per consentire una migliore descrizioni dei luoghi, si riporta la relativa documentazione fotografica con la planimetria dei coni ottici.



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Planimetria dei coni ottici



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Dott. Ing. Antonio SALZANO** - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: [ing.antoniosalzano@libero.it](mailto:ing.antoniosalzano@libero.it)

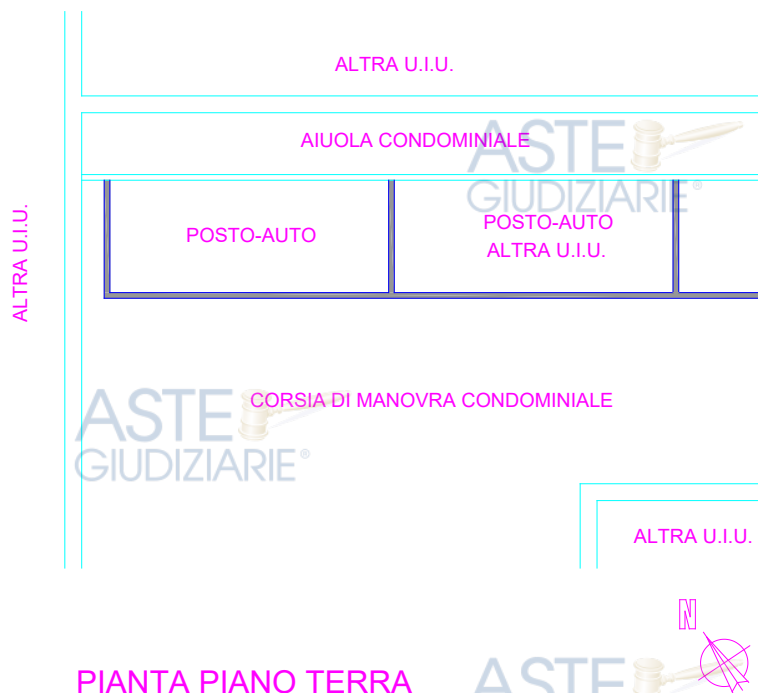
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il posto-auto scoperto è ubicato al terra dell'area cortilizia del parco residenziale Arcobaleno.

Esso è allibrato in catasto fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 8 particella 5631 subalterno 244, ed è confinante a Nord con l'aiuola condominiale, ad est con altro posto auto di altrui proprietà, ed a sud con la corsia di manovra condominiale.

Per consentire una migliore descrizione dei luoghi e delle consistenze a descriversi, si riporta la seguente planimetria dello stato dei luoghi.



Planimetria dello stato dei luoghi

<b>CONSISTENZA DELLO STATO DEI LUOGHI</b>	
<b>UBICAZIONE</b>	<b>Piano terra</b>
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	<b>Posto-auto</b>
<b>SUPERFICIE UTILE [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>11,00</b>
<b>SUPERFICIE CATASTALE [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>11,00</b>

Il posto-auto è in possesso del nucleo familiare degli esecutati, per una consistenza di circa 11,00 mq calpestabili, avente una forma rettangolare.

La pavimentazione è di tipo in asfalto bituminoso, come del resto l'interezza delle aree cortilizie del parco residenziale.

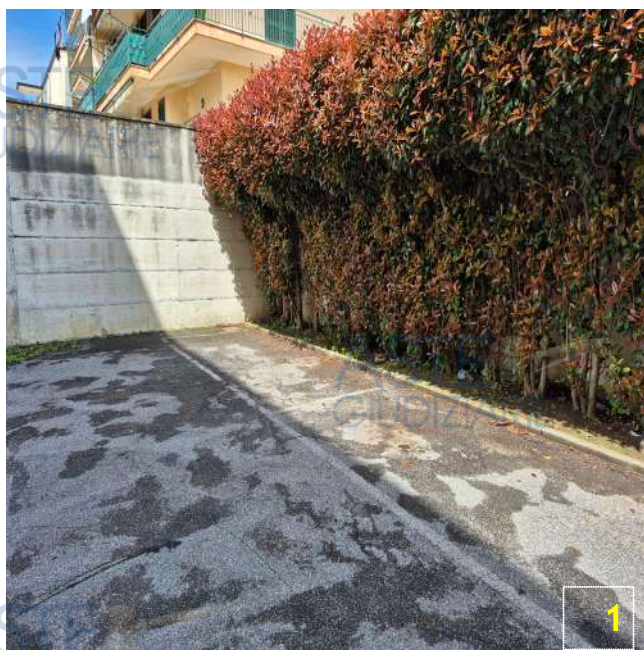
Lo stato di usura versa in discreto stato di manutenzione e conservazione.

**Dott. Ing. Antonio SALZANO** - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: [ing.antoniosalzano@libero.it](mailto:ing.antoniosalzano@libero.it)

Per consentire una migliore descrizione dei luoghi, si riporta la relativa documentazione fotografica con la planimetria dei coni ottici.



Planimetria dei coni ottici



**Dott. Ing. Antonio SALZANO** - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: [ing.antoniosalzano@libero.it](mailto:ing.antoniosalzano@libero.it)

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

c) **QUESITO N. 3: L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

Acquisite le documentazioni catastali, è possibile sintetizzare le seguenti variazioni.

**APPARTAMENTO**

**Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 21/12/2007 ad oggi**

<b>Catasto Fabbricati</b>		Comune di ORTA DI ATELLA Provincia di CASERTA								
<b>Intestato</b>		..... nato a ..... il ..... - proprietà per 1/2 in comunione; ..... nata a ..... il ..... - proprietà per 1/2 in comunione.								
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		8	5631	183			A/2	3	5,5 vani	€ 426,08
Indirizzo		VIA CLANIO n. SNC - Scala A6 - Piano 1								

**Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 17/07/2007 al 20/12/2007**

<b>Catasto Fabbricati</b>		Comune di ORTA DI ATELLA Provincia di CASERTA								
<b>Intestato</b>		..... sede in .....								
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		8	5631	183			A/2	3	5,5 vani	€ 426,08
Indirizzo		VIA CLANIO n. SNC - Scala A6 - Piano 1								

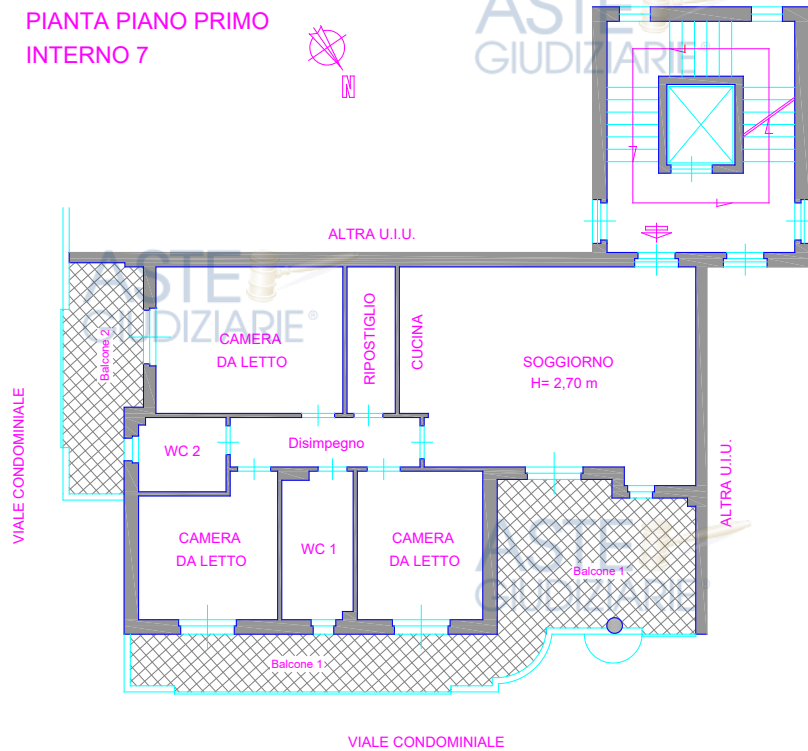
Il fabbricato contenete l'appartamento è identificato al Catasto Terreni del Comune di Orta di Atella al foglio 8 particella 5631.

La storia catastale è conforme a quella ipotecaria, potendosi confermare l'esatta rispondenza dei dati catastali attuali del Foglio 8 particella 5631 sub. 183, rispetto all'atto di pignoramento, alla nota di trascrizione ed al negozio di acquisto.

Di seguito viene riportato il confronto della planimetria dello stato rilevato con quella catastale, al fine di evidenziare le possibili difformità.

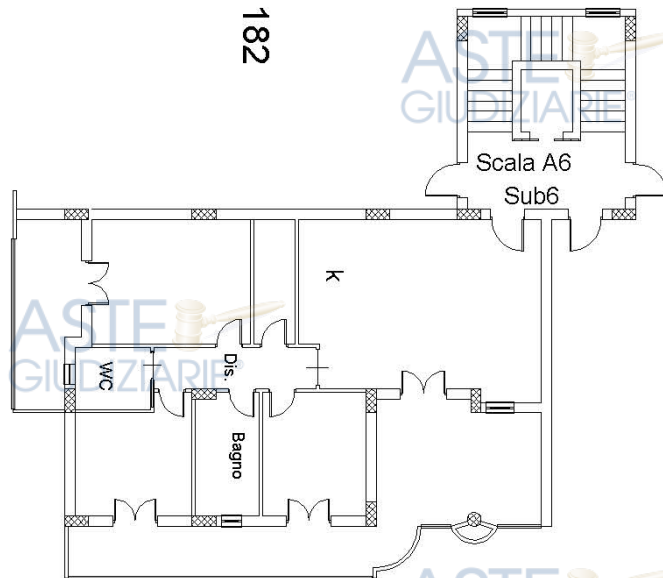
**Dott. Ing. Antonio SALZANO** - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

PIANTA PIANO PRIMO  
INTERNO 7



Planimetria dello Stato Rilevato

Sub. 182



Planimetria dello Stato Catastale

**Dal confronto non si evincono difformità rilevanti, pertanto può attestarsi la conformità catastale.**

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

**BOX-AUTO****Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 21/12/2007 ad oggi**

<b>Catasto Fabbricati</b>		Comune di ORTA DI ATELLA Provincia di CASERTA								
<b>Intestato</b>		..... nato a ..... il ..... - proprietà per 1/2 in comunione; ..... nata a ..... il ..... - proprietà per 1/2 in comunione.								
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cen.	Micro Zona	Categoria	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1		8	5631	200			C/6	19 mq	23 mq	€ 40,23
Indirizzo		VIA CLANIO n. SNC - Scala A6 - Piano S1								

**Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 17/07/2007 al 20/12/2007**

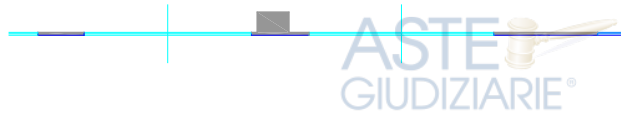
<b>Catasto Fabbricati</b>		Comune di ORTA DI ATELLA Provincia di CASERTA								
<b>Intestato</b>		..... sede in .....								
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cen.	Micro Zona	Categoria	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1		8	5631	200			C/6	19 mq	23 mq	€ 40,23
Indirizzo		VIA CLANIO n. SNC - Scala A6 - Piano S1								

Il fabbricato contenente il box-auto è identificato al Catasto Terreni del Comune di Orta di Atella al foglio 8 particella 5631.

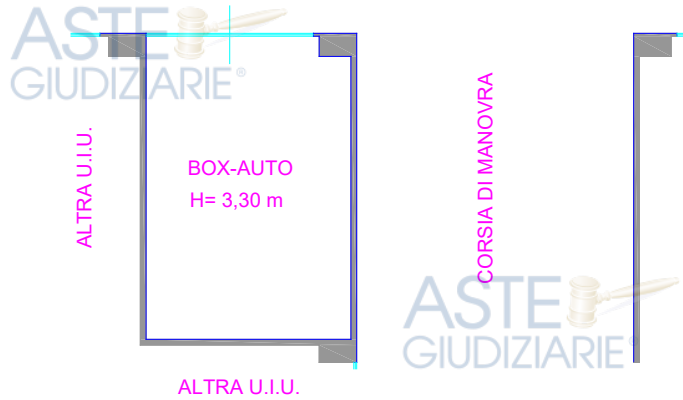
La storia catastale è conforme a quella ipotecaria, potendosi confermare l'esatta rispondenza dei dati catastali attuali del Foglio 8 particella 5631 sub. 200, rispetto all'atto di pignoramento, alla nota di trascrizione ed al negozio di acquisto.

Di seguito viene riportato il confronto della planimetria dello stato rilevato con quella catastale, al fine di evidenziare le possibili difformità.

**Dott. Ing. Antonio SALZANO** - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: [ing.antoniosalzano@libero.it](mailto:ing.antoniosalzano@libero.it)

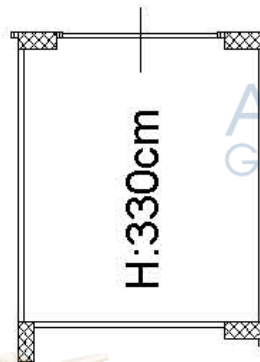


CORSIA DI MANOVRA



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Planimetria dello Stato Rilevato



Planimetria dello Stato Catastale

Dal confronto non si evincono difformità rilevanti, pertanto può attestarsi la conformità catastale.

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

## POSTO-AUTO

### Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 21/12/2007 ad oggi

<b>Catasto Fabbricati</b>		Comune di ORTA DI ATELLA Provincia di CASERTA								
<b>Intestato</b>		..... nato a ..... il ..... - proprietà per 1/2 in comunione; ..... nata a ..... il ..... - proprietà per 1/2 in comunione.								
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cen.	Micro Zona	Categoria	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1		8	5631	244			C/6	11 mq	11 mq	€ 19,88
Indirizzo		VIA CLANIO n. SNC - Piano T								

### Situazione dell'immobile al Catasto Fabbricati dal 17/07/2007 al 20/12/2007

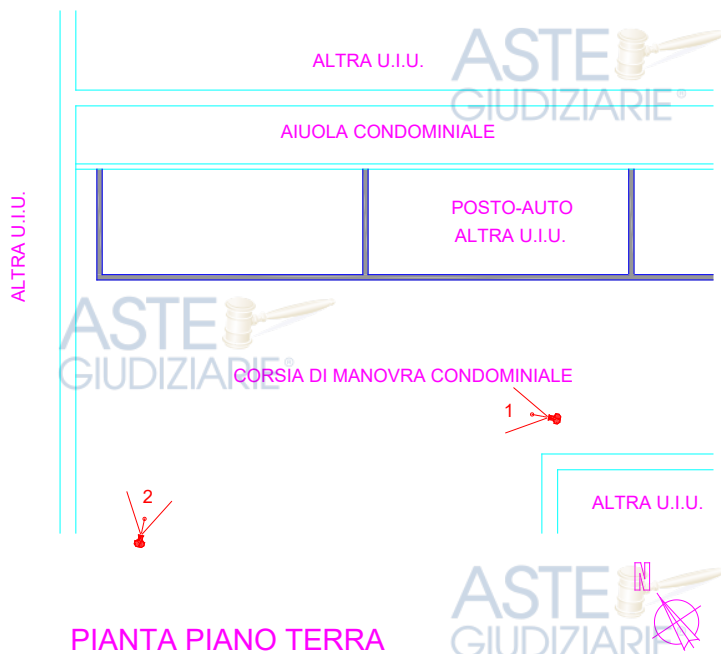
<b>Catasto Fabbricati</b>		Comune di ORTA DI ATELLA Provincia di CASERTA								
<b>Intestato</b>		..... sede in .....								
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cen.	Micro Zona	Categoria	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
1		8	5631	244			C/6	11 mq	11 mq	€ 19,88
Indirizzo		VIA CLANIO n. SNC - Piano T								

Il posto auto è identificato al Catasto Terreni del Comune di Orta di Atella al foglio 8 particella 5631.

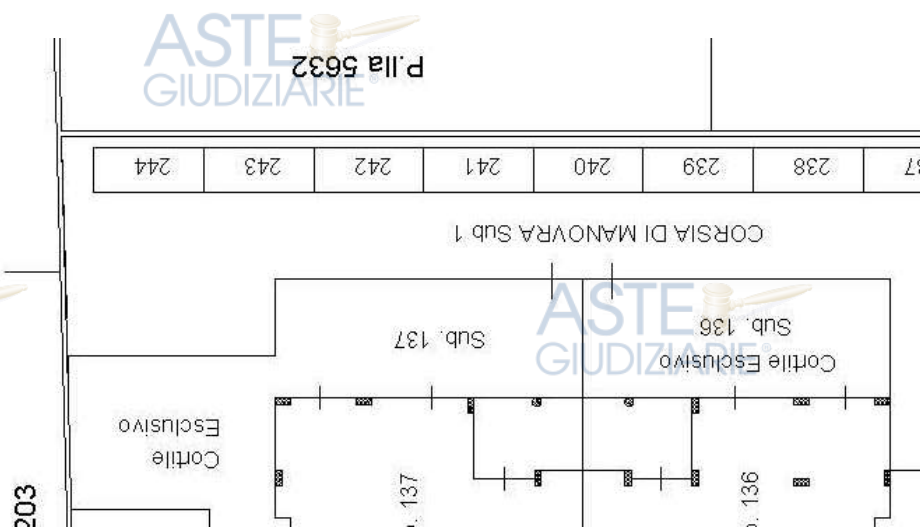
La storia catastale è conforme a quella ipotecaria, potendosi confermare l'esatta rispondenza dei dati catastali attuali del Foglio 8 particella 5631 sub. 244, rispetto all'atto di pignoramento, alla nota di trascrizione ed al negozio di acquisto.

Di seguito viene riportato il confronto della planimetria dello stato rilevato con quella catastale, al fine di evidenziare le possibili difformità.

**Dott. Ing. Antonio SALZANO** - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: [ing.antoniosalzano@libero.it](mailto:ing.antoniosalzano@libero.it)



Planimetria dello Stato Rilevato



Planimetria dello Stato Catastale

**Dal confronto non si evincono difformità rilevanti, pertanto può attestarsi la conformità catastale.**

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
 Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

d) **Quesito n. 4: Schema sintetico-descrittivo dei lotti di vendita**

Ai fini della pubblicazione, si indica:

**LOTTO UNICO:** Piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato alla Via Clanio, 33 di Orta di Atella (CE), posto al piano primo, con ingresso della porta di fronte per chi sale le scale, al numero di interno 7, della consistenza di 5,5 vani catastali, con i conseguenti diritti sulle parti comuni del fabbricato condominiale e parco residenziale, con annesso box-auto al piano seminterrato del fabbricato condominiale, della consistenza di 23 mq e posto-auto scoperto a piano terra nell'area cortilizia del parco residenziale, per una consistenza di 11 mq. L'appartamento è allibrato in catasto fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 8 particella 5631 subalterno 183, il box-auto è identificato in catasto fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 8 particella 5631 subalterno 200, il posto auto è censito in catasto fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 8 particella 5631 subalterno 244. L'intero lotto è conforme alle disposizioni in materia catastale, ma è da ritenersi totalmente abusivo sotto il profilo urbanistico-edilizio, non altrimenti sanabile, per l'annullamento dei permessi comunali che ne legittimavano l'originaria costruzione.

PREZZO BASE D'ASTA euro 54.000,00

e) **Quesito n. 5: l'individuazione dei passaggi di proprietà dei beni staggiti**

Acquisite le documentazioni dai registri di pubblici, è possibile sintetizzare i seguenti passaggi di proprietà.

Dalle verifiche del negozio di acquisto e dalle trascrizioni acquisite dalla conservatoria dei registri immobiliari, è emerso che gli immobili staggiti risultano in proprietà di ..... nato a ..... il ..... C.F..... per la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione dei beni e di ..... nata a ..... il ..... C.F..... per la quota di 1/2 di piena proprietà in comunione dei beni a loro pervenuti per acquisto da ..... con sede in ....., in virtù di atto di compravendita per notar CIOFFI GIUSEPPE del 21/12/2007, rep. 35262/13000, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV addì 28/12/2007 ai nn.70652/39053, per averli costruiti;

alla suindicata ..... i terreni sede degli immobili staggiti, riportati al catasto Terreni Fl.8 p.lla 65, Fl.8 p.lla 66 e Fl.8 p.lla 67, sono pervenuti per acquisto da ..... nato a ..... il ....., da ..... nata a ..... il ....., da ..... nato a ..... il ....., da ..... nata a ..... il ....., da ..... nata a ..... il ....., da ..... nato a ..... il ....., da ..... nato a ..... il ....., da ..... nato a .....

**Dott. Ing. Antonio SALZANO** - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: [ing.antoniosalzano@libero.it](mailto:ing.antoniosalzano@libero.it)

..... il ..... e da ..... nata a ..... il ....., in virtu' di atto di compravendita per notar CIOFFI GIUSEPPE del 04/05/2005, rep. 24434, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV addi' 18/05/2005 ai nn.24868/13886;

ai suindicati ..... , ..... , ..... , ..... , ..... , .....,

..... e ..... quanto sopra è pervenuto in virtu' dei seguenti titoli:

1) successione di ..... nata a ..... il ..... e deceduta a ..... il ....., giusta denuncia num. 6172 vol.4436 e relative accettazioni tacite di eredità per notar CIOFFI GIUSEPPE del 04/05/2005, rep. 24434/8595, trascritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV addi' 25/02/2011 ai nn.6501/4688 e per notar CIOFFI GIUSEPPE del 04/05/2005, rep. 24434, trascritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV addi' 19/06/2015 ai nn.17306/13490 (con quest'ultima i signori ..... accettano l'eredità in qualità di eredi della signora ..... ), con la quale la de cuius lascia al coniuge ..... e ai figli ....., ..... e ..... la quota di 1/6 di Piena Proprietà degli immobili riportati al Fl.8 p.lla 65, Fl.8 p.lla 66 e Fl.8 p.lla 67;

2) atto di divisione per notar ..... del ....., trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV addi' 07/11/1959 ai nn.31554/28576 con il quale ....., ....., ....., ..... e ..... divengono proprietari per la quota di 1/9 di piena proprietà ciascuno e per la quota di 1/18 di nuda proprietà ciascuno con successivo consolidamento di usufrutto in seguito al decesso della signora .....nata a ..... il ..... e deceduta a ..... il ..... nascente da successione di ..... fu ..... nato a ..... il ..... ed ivi deceduto il ....., giusta denuncia num.68 vol.227, trascritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV addi' 16/04/1958 ai nn.10360/9414 e relativa accettazione tacita di eredità per notar CIOFFI GIUSEPPE del 04/05/2005, rep. 24434, trascritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV addi' 19/06/2015 ai nn.17306/13490, con la quale il de cuius lascia al coniuge ..... la quota di usufrutto uxorio ed ai figli ....., ....., ..... e ..... le restanti quote di proprietà del fondo alla località Tagliaporto non ancora accatastato.

**Dott. Ing. Antonio SALZANO** - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: [ing.antoniosalzano@libero.it](mailto:ing.antoniosalzano@libero.it)

**f) Quesito n. 6: la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

Dalle ricerche espletate presso il Comune di Orta di Atella, si è rilevato che la costruzione degli immobili staggiati è avvenuta in uno alla costruzione dell'intero parco residenziale, poi denominato Arcobaleno, in virtù di Permesso di Costruire n. 59/2005 e successiva variante del 19.04.2005 e D.I.A. prot. n. 10120 del 05.08.2005, ad istanza della IMMOBILIARE APROVITOLA S.P.A..

Successivamente, in data 04/12/2029, a seguito di accertamenti da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, con ORDINANZA n. 71/2009, si provvedeva all'annullamento dei soprarichiamati titoli e quindi alla dichiarazione implicita di immobili abusivi.

Pertanto alla luce delle risultanze Comunali, con specifico invito alla lettura dell'acquisita ordinanza di annullamento, in allegato alla presente relazione, questo esperto ritendo che la ragione di credito per cui si procede è postuma ad ogni datazione di condono edilizio e non applicabile alcuna delle disposizioni del DPR 380/01, non può che dichiarare gli immobili staggiati abusivi non altrimenti sanabili.

La mancata liceità urbanistico-edilizia dei beni staggiati, non altrimenti sanabile, determina una riduzione del valore di mercato degli immobili staggiati, il cui ammontare è commensurabile al cosiddetto valore d'uso, non inferiore al 50% del valore commerciale in libero mercato.

**g) Quesito n. 7: lo stato di possesso attuale dei beni staggiati**

Gli immobili staggiati sono in possesso del nucleo familiare degli esecutati.

**h) Quesito n. 8: la specificazione dei vincoli ed oneri gravanti sui beni staggiati**

Acquisite le documentazioni dai registri di pubblici, è possibile sintetizzare tutti i vincoli ed oneri gravanti:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 20/04/2023 ai nn.15745/12430 emesso dal Tribunale di AVERSA e notificato il 16/03/2023 contro ..... nato in ..... il ..... per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale e ..... nata in ..... il ..... per la quota di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale a favore ..... con sede in .....

**Dott. Ing. Antonio SALZANO** - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: [ing.antoniosalzano@libero.it](mailto:ing.antoniosalzano@libero.it)

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 28/12/2007 ai nn.70656/20276 atto notarile pubblico per notar CIOFFI GIUSEPPE (ACERRA) del 21/12/2007, rep.35266/13004, per EURO 266.000,00 a garanzia di EURO 133.000,00 contro ..... nato in ..... il ..... per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale e ..... nata in ..... il ..... per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale a favore ..... con sede in .....

Non sono rilevabili difformità catastali rilevati, potendo confermarsi la conformità catastale.

La mancata liceità urbanistico-edilizia dei beni staggiti, non altrimenti sanabile, determina una riduzione del valore di mercato degli immobili staggiti, il cui ammontare è commensurabile al cosiddetto valore d'uso, nella misura non inferiore al deprezzamento del 50% del valore immobiliare in libero mercato, i cui costi sono detratti dal valore di stima.

Alla luce di quanto esposto, non risultano oneri e/o vincoli a carico dell'eventuale acquirente, essendo gli stessi cancellabili o comunque regolati dalla presente procedura.

i) **Quesito n. 9: la specificazione demaniale**

Dalle indagini condotte è emerso che i beni staggiti non sono ubicati su suolo demaniale.

j) **Quesito n.10: la specificazione di pesi od oneri di altro tipo**

Dalle indagini condotte è emerso che gli immobili staggiti non sono gravati da censo, livello o uso civico sia a favore di soggetto privato che pubblico.

k) **Quesito n.11: l'informazione utili**

Allo stato l'Amministrazione Condominiale, con missiva del 28/03/2025, ha dichiarato che:

- l'importo annuale delle spese condominiali ordinarie in capo agli immobili staggiti ammonta ad € 573,88;

- le rate ordinarie (In attesa di chiusura bilancio ed eventuale saldo) risultano pagate fino alla rata di "Febbraio 2025";

- esiste una lite passiva in corso con il precedente amministratore per un importo pari ad € 27.000,00 relativo a compensi non percepiti, a copertura della quale sono state emesse n.

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

10 rate straordinarie pari ad € 29,50 cadauna (con decorrenza Febbraio 2025) per ogni condomino. Ad oggi sono state versate 2 rate. Il residuo da versare ammonta ad € 236,00.

Pertanto, l'ammontare di € 236,00 è detratto dal valore di stima.

**l) Quesito n.12: la valutazione dei lotti di vendita**

Nella determinazione del valore di mercato del lotto di vendita, agli effetti dell'espropriazione forzata, così come recita l'art. 568 c.p.c., si procede al calcolo della superficie commerciale, alla determinazione del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Dalla formulazione del quesito, emerge quindi che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale il lotto potrebbe essere venduto, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

E' ben noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere diversi valori a seconda del criterio e dell'aspetto economico che interessa considerare; per la valutazione degli immobili, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale ovvero il più probabile valore di mercato, tale da rendere possibile l'incontro tra la curva della domanda e dell'offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (International Valuation Standards) e EVS (European Valuation Standards), oltre alle linee guida dell'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra enunciati, viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità dei dati, delle circostanze di mercato e soprattutto rispetto alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti possibilità:

**Dott. Ing. Antonio SALZANO** - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: [ing.antoniosalzano@libero.it](mailto:ing.antoniosalzano@libero.it)

a) il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile, qualora il mercato di riferimento sia attivo, ossia tale da consentire la disponibilità di dati di confronto, esso è definito dagli standard come Market Comparison Approach o detto anche metodo MCA.

b) Il metodo finanziario o Income Approach si basa sulla capacità di convertire i benefici monetari degli immobili in valore capitale, purché siano noti i canoni d'affitto e le caratteristiche immobiliari.

c) Il metodo dei costi o Cost Approach consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione di un fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tener conto della vetustà e/o dell'obsolescenza. Detto metodo trova maggiori applicazioni per le valutazioni di immobili industriali ovvero per beni aventi caratteristiche di unicità.

Alla luce di quanto esposto, considerata l'attuale situazione di mercato ove risultano ubicati gli immobili staggiti, che fornisce pochi dati di recenti compra-vendite tali da permettere l'applicazione del Market Comparison Approach, **la stima dei valori immobiliari sarà condotta attraverso il metodo Income Approach avendo riscontrato la presenza di diverse locazioni di immobili simili.**

L'indagine di mercato è stata effettuata presso le seguenti agenzie immobiliari operanti nel territorio di Orta di Atella (NA):

- .....
- .....

I valori ottenuti sono stati poi confrontati con quanto ricavabile dall'Osservatorio Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate, ed ulteriormente confrontati con le risultanze di liberi professionisti di fiducia dello scrivente, che ha permesso di sintetizzare i seguenti valori di zona, rispetto al lotto da stimare.

FONTI DEL MERCATO IMMOBILIARE			
LOCAZIONE	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO	VALORE DI STIMA
APPARTAMENTI	2,5 €/mq	3,7 €/mq	3,10 €/mq

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

Determinata la capacità locativa del lotto di vendita, la determinazione del valore capitale sarà determinata dalla nota espressione estimativa:

$$V = Sc \times R / r$$

dove:

**Sc** rappresenta l'area commerciale da stimare;

**R** il reddito di locazione annuo al netto delle spese per la manutenzione, per le assicurazioni, per i tributi, per l'eventuale sfritto ed inesigibilità, etc. a cui il proprietario dell'immobile è tenuto a sopportare, in media ammontanti a circa il 30% del reddito lordo della locazione;

**r** il saggio di capitalizzazione.

La cui scelta è suffragata dalla letteratura di settore ricavabile dal manuale di estimo immobiliare di G. Turola, edito il Sole 24 ore, nonché desunta dai seguenti operatori del settore: Nomisma, uno dei principali istituti privati di ricerca economica a livello nazionale ed europeo, il cui Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, lo pone a suo fondamento per le proprie rilevazioni; Soloaffitti.com, leader nel settore del mercato locativo italiano; Immobiliare.it, portale leader in Italia degli annunci immobiliari online; Casa24.ilsole24ore.com, secondo i quali:

- i fondi agricoli hanno rendimenti compresi tra il 1,5% ed il 2,0%;
- i fabbricati hanno rendimenti compresi tra il 2,0% ed il 4,0%;
- i settori terziari (servizi alberghieri, ristorazione e di intrattenimento in genere) hanno rendimenti compresi tra il 6,0% ed il 9,0%.

Sulla scorta di quanto indicato e valutata la superficie commerciale del lotto secondo l'espressione:

$$\text{SUP. COMMERCIALE} = 117,00 \text{ mq} + 23 \text{ mq} \times 0,50 + 11 \text{ mq} \times 0,30 = 131,80 \text{ mq}$$

è possibile determinare per il lotto di vendita il seguente valore in libero mercato.

LOTTO	SUPERFICCE COMEMRCIALE (MQ)	REDDITO NETTO (€)	SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE (%)	VALORE CAPITALE (€)	VALORE AL MQ (€/mq)
UNICO	131,80	3.432,07	2,50	137.282,88	1.041,60

Agli effetti dell'art. 568 c.p.c. al valori capitale, per il lotto di vendita, vanno detratti i seguenti adeguamenti.

**Dott. Ing. Antonio SALZANO** - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: [ing.antoniosalzano@libero.it](mailto:ing.antoniosalzano@libero.it)

LOTTO UNICO

VALORE CAPITALE (€)	137.282,88
RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA DA VIZI (-10% DEL VALORE CAPITALE)	- 13.728,28
ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE, URBANISTICO-EDILIZIO E CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI (€)	- 69.041,44
STATO DI USO E MANUTENZIONE (€)	- 0,00
STATO DI POSSESO (€)	- 0,00
VINCOLI ED ONERI NON ELIMABILI DALLA PROCEDURA (€)	- 0,00
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE (€)	- 236,00
VALORE CAPITALE ADEGUATO (€)	54.276,56
VALORE D'ASTA (€)	54.000,00

Dott. Ing. Antonio SALZANO - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: ing.antoniosalzano@libero.it

m) **Quesito n.13: la quota indivisa**

Dall'atto originario di compravendita per Notar Giuseppe Cioffi con sede in Napoli del 21/12/2007 - Rep. 35262 - Racc. 13000, si rileva che gli esecutati hanno acquistato i beni staggiti in regime di comunione legale nella misura della metà per ciascuno.

**Pertanto, è rilevabile la quota indivisa.**

n) **Quesito n.14: l'acquisizione delle certificazioni.**

Dall'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, è possibile asserire la costituzione del regime di comunione legale dei beni.

Gli esecutati alla data dell'acquisizione del certificato di residenza sono residenti in Via Clanio, 33 - Orta di Atella (CE).

5. **CONCLUSIONI**

Nel riassumere i risultati a cui sono giunto, attraverso la scheda che segue, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Marano di Napoli (NA), 26 Settembre 2025

L'ESPERTO DELLA STIMA

Dott. Ing. Antonio SALZANO

Sono allegati alla presente:

- Comunicazioni ed istanze;
- Atti urbanistici;
- Atti catastali;
- Atto di acquisto;
- Attestazione condominiale;
- Ricerche di mercato;
- Relazione versione per la privacy.

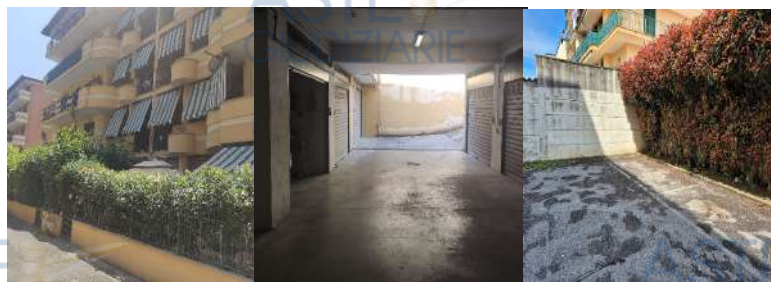
Stampa circolare professionale: **ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI**, SETTORE CIVILE, AMBITO 05 - INDUSTRIALE - DELL'ARCHITETTURA, N° ISCRIZ.: 16622. Firma manoscritta di Antonio Salzano.

Alla presente si allega altresì supporto informatico CD-ROM.

**Dott. Ing. Antonio SALZANO** - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: [ing.antoniosalzano@libero.it](mailto:ing.antoniosalzano@libero.it)

**SCHEDA DI RIEPILOGO**

LOTTO UNICO



TIPOLOGIA

Piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato alla Via Clanio, 33 di Orta di Atella (CE), posto al piano primo, con ingresso della porta di fronte per chi sale le scale, al numero di interno 7, della consistenza di 5,5 vani catastali, con i conseguenti diritti sulle parti comuni del fabbricato condominiale e parco residenziale, con annesso box-auto al piano seminterrato del fabbricato condominiale, della consistenza di 23 mq e posto-auto scoperto a piano terra nell'area cortilizia del parco residenziale, per una consistenza di 11 mq. L'appartamento è allibrato in catasto fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 8 particella 5631 subalterno 183, il box-auto è identificato in catasto fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 8 particella 5631 subalterno 200, il posto auto è censito in catasto fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 8 particella 5631 subalterno 244. L'intero lotto è conforme alle disposizioni in materia catastale, ma è da ritenersi totalmente abusivo sotto il profilo urbanistico-edilizio, non altrimenti sanabile, per l'annullamento dei permessi comunali che ne legittimavano l'originaria costruzione.

SUPERFICIE COMMERCIALE

131,80 mq

VALORE A MQ COMMERCIALE

€ 1.041,60

VALORE COMMERCIALE

€ 137 282,88

VALORE D'ASTA IMMOBILE

€ 54 000,00

**Dott. Ing. Antonio SALZANO** - Via Francesco Baracca, 28 - 80016 - MARANO DI NAPOLI (NA)  
Tel./Fax 081 - 2779443 - Cell. 333 - 5731534 - E-mail: [ing.antoniosalzano@libero.it](mailto:ing.antoniosalzano@libero.it)