

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD**

**SEZIONE III – Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDIMENTO R.G.E. N°177/2023**

**PROMOSSO DA:** Barclays Bank Ireland Public Limited Company quale  
procuratore di Cattleya Mortgage Finance S.r.l.

**CONTRO:** [REDACTED]

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Antonio Cirma**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Orlando Piantadosi**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

\*\*\*\*\*

- 1 - Premessa; Verifica della completezza della documentazione ex art. 567 co. 2 c.p.c. ....Pag. 2
- 2 - Identificazione i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento .....Pag. 5
- 3 – Individuazione e descrizione materiale dei beni.....Pag. 8
- 3 - Identificazione, storia e conformità catastale dei beni ..... Pag. 18
- 4 – Schema Sintetico-Descrittivo Del Lotto.....Pag. 20
- 5 – Ricostruzione dei passaggi di proprietà .....Pag. 21
- 6 – Regolarità urbanistico-edilizia dell’immobile.....Pag. 23
- 7 – Stato di possesso attuale dell’immobile.....Pag. 27
- 8-9-10-11 Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene, pesi e oneri di altro tipo.....Pag. 28
- 12-13 – Valutazione dei beni.....Pag. 33
- 14 – Certificazioni: stato civile e residenza.....Pag. 38
- Elenco Allegati.....Pag. 39

*C.T.U.-Esperto Stimatore*  
**ARCH. ANNALISA DE LORENZO**



**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD**

SEZIONE III – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO R.G.E. N°177/2023

PROMOSSO DA: Barclays Bank Ireland Public Limited Company, quale  
procuratore di Cattleya Mortgage Finance S.r.l.

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Antonio Cirma

CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Orlando Piantadosi



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

In virtù dell'incarico conferitomi, quale esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n°177/2023 promossa da BARCLAYS BANK IRELAND PUBLIC LIMITED COMPANY nella sua qualità di procuratore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.r.l., nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED], esporrò di seguito le risultanze dell'indagine svolta secondo la disposizione stabilita dall'III.mo G.E. Dott. Antonio Cirma, fornendo le risposte ai quesiti come da verbale di conferimento di incarico ex art. 568 CPC del 25/03/2024.

Si precisa che il bene sottoposto ad esecuzione è così descritto nell'atto di pignoramento:

- *Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Orta di Atella (CE), alla Via Giordano Bruno, angolo via Ghandi, e precisamente: appartamento posto al terzo piano della scala B, della consistenza di sei vani e mezzo catastali; confinante con vano scala e con area scoperta per più lati; nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 11, particella 5157, sub 15, Via Giordano Bruno, piano 3, scala B, classe 3, vani 6,5, R.C. Euro 503,55.*

Il G.E. fissava il termine di trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., per l'invio a mezzo di posta ordinaria od elettronica, di copia dell'elaborato peritale ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, e per il deposito telematico presso la cancelleria del G.E., assegnando alle parti quindici giorni prima della predetta udienza quale termine ultimo per far pervenire presso l'esperto incaricato, note di osservazione al suo elaborato.

Fissava infine l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al giorno 24/09/2024.



**RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO**

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

Dalla disamina del fascicolo, oggetto del *Modulo di controllo* depositato in fase preliminare seguita dal primo accesso svoltosi in data 09/05/2023 (Cfr. Verbale di primo accesso redatto dal custode Avv. Orlando Piantadosi e sottoscritto dalla scrivente in Allegato 1), la documentazione in atti è risultata completa. Si riporta, per completezza, la sintesi del contenuto del fascicolo con l'integrazione delle risultanze delle ispezioni ipotecarie aggiornate effettuate dalla scrivente (All. 2):

**CREDITORE PROCEDENTE:** BARCLAYS BANK IRELAND PUBLIC LIMITED COMPANY, con sede legale in Dublino, (Irlanda), One Molesworth Street 2, e sede secondaria in Milano, via della Moscova n. 18, numero di iscrizione nel registro delle imprese di Milano Monza Brianza Lodi, codice fiscale e P. IVA. 10508010963, R.E.A. MI-2536712 nella sua qualità di procuratore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.r.l., società a responsabilità limitata con socio unico, con sede in Milano, via Vittorio Betteloni n. 2, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi e C. F.: 10559130967, rappresentata e difesa dagli avv.ti Riccardo Rusconi (pec: [riccardo.rusconi@milano.pecavvocati.it](mailto:riccardo.rusconi@milano.pecavvocati.it)) ed Elisabetta Guglielmone (pec: [elisabetta.guglielmone@milano.pecavvocati.it](mailto:elisabetta.guglielmone@milano.pecavvocati.it)) del Foro di Milano, presso il cui studio in Milano, via San Maurilio n. 3, risulta elettivamente domiciliata.

**Titolo esecutivo posseduto:** Mutuo ipotecario del 28/11/2006 per Notar Grimaldi Loredana Rep. 36981/5860 munito di formula esecutiva in data 20/12/2006.

*Atto di Precetto notificato in data 02/01/2021*

*Credito vantato:* € 96.525,63, oltre interessi come da precetto e occorrendo.

**DEBITORE/I:** 1) [REDACTED]

2) [REDACTED]

**CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO:**

- Non risultano

**CREDITORI INTERVENUTI SENZA TITOLO ESECUTIVO**

- Non risultano

**DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO:** 04/05/2023 e 05/05/2023

**DATA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:** 07/06/2023 ai nn. 22176/17452

**CONFORMITÀ TRA I DATI DEL PIGNORAMENTO E I DATI CATASTALI:** SI

- I dati catastali identificativi indicati nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto alla data dello stesso e all'attualità.

**DATA DEL DEPOSITO DELLA ISTANZA DI VENDITA:** 09/06/2023

**DATA DEL DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE O DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA:** 09/06/2023

**PIGNORAMENTI PRECEDENTI O CONTESTUALI :**

- SI  
 NO

**COMPROPRIETARI - Data di notifica avviso ex art. 599 comma 2 c.p.c.**

- Non risultano

**CREDITORI IPOTECARI - Data di notifica avviso ex art. 498 c.p.c.:**

- Non risultano

**CREDITORI CHE HANNO ATTUATO UN SEQUESTRO CONSERVATIVO - Data di notifica avviso ex art.**

**158 disp. att. c.p.c.:**

- Non risultano

**DOCUMENTI ALLEGATI ALL'ISTANZA DI VENDITA:**

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO** (depositata nel fascicolo della procedura il 03/09/2023)

- SI  
 NO

**DOCUMENTI RICHIESTI EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.**

- Estratto attuale catasto  
 estratto storico del catasto  
 certificati iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato ( a nome dell'esecutato )  
 certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale (SOSTITUISCE TUTTI I PRECEDENTI)

**Titolo di acquisto della proprietà in capo all'esecutato (DA VERIFICARE DAI REGISTRI IMMOBILIARI DELLA CONSERVATORIA) :**

- compravendita  
 donazione  
 successione (testamentaria o legittima)  
 usucapione ventennale  
 permuta  
 altro:

**Data del titolo di acquisto:** Atto del 28/11/2006

**(Atto di compravendita per Notar Grimaldi Loredana di Napoli Rep. n. 36980/5859 – in Allegato 3)**

La documentazione ipocatastale sostitutiva per Notar Marina Galbusera si estende oltre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 07/06/2023, andando a ritroso e partendo dall'ultimo titolo di proprietà del 28/11/2006 Rep. 36980/5859 per Notar Loredana Grimaldi riferito agli esecutati, fino all'atto compravendita per Notar Liotti Pasquale del 25/07/2002 Rep. 50056, in forza del quale [REDACTED], alla data di stato civile celibe, acquistò il bene *de quo*.

**Coniuge in regime di comunione legale dei beni**

- SI  
 NO

- Il Signor ██████████ e la Signora ██████████ hanno contratto matrimonio ad Acerra in data 27/7/1995 e con atto del 27/6/2006 Rep. n. 65799 per Notar P. Liotti hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Napoli Nord RG n. 1391/2021, in data 18/5/2022 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

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

Al riguardo:

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

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

In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del **comune censuario, foglio, p.lla e sub catastali**.

I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento; ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una **sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari**, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

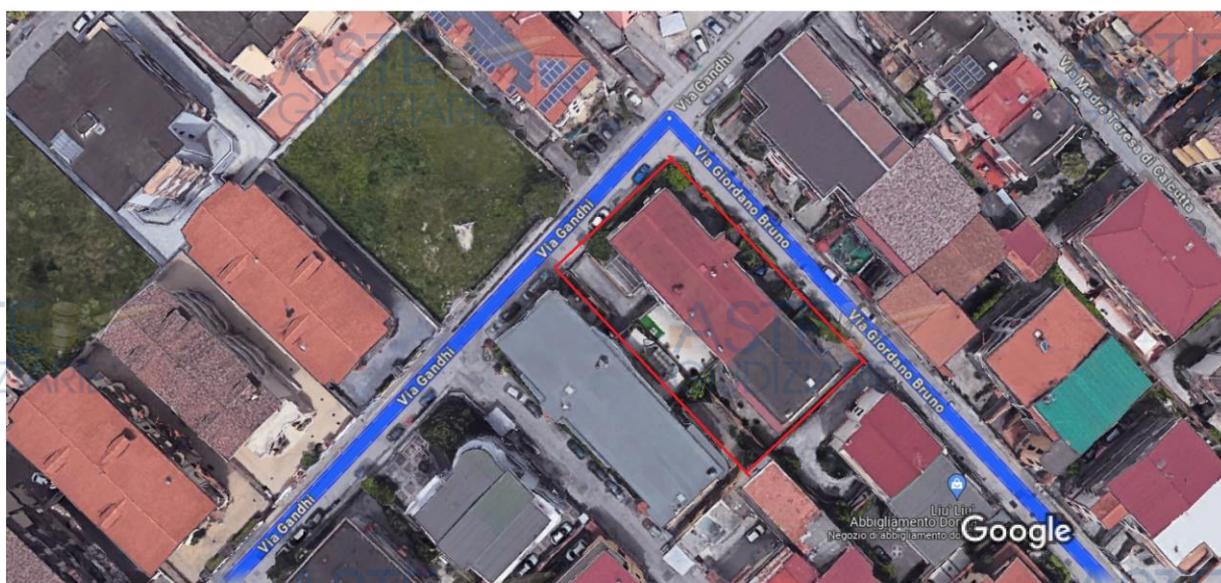
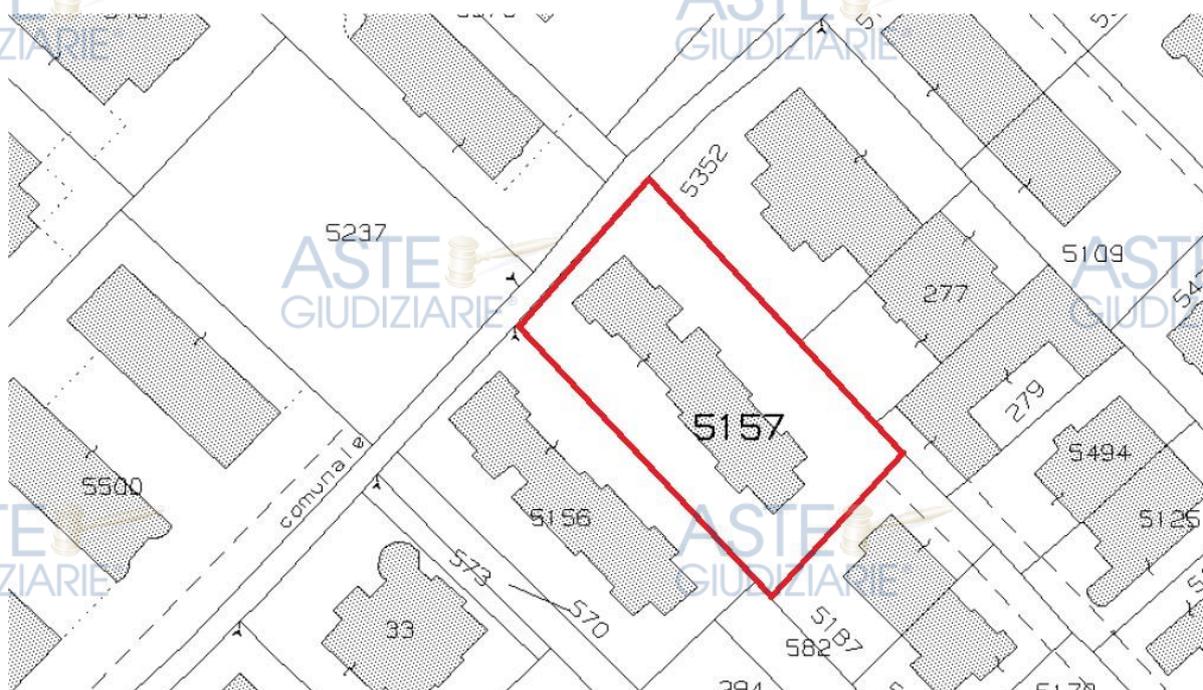
In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”.

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

- 1) Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore (in Allegato 3) e consiste nella piena proprietà del cespite staggito, un immobile facente parte del fabbricato sito nel Comune di Orta di Atella (CE), alla Via Giordano Bruno, angolo via Ghandi, con accesso dal civico 4 e precisamente: appartamento posto al terzo piano della scala B, della consistenza di sei vani e mezzo catastali; confinante con vano scala e con area scoperta per più lati; nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 11, particella 5157, sub 15, Via Giordano Bruno, piano 3, scala B, classe 3, vani 6,5, R.C. Euro 503,55.
- 2) Vi è corrispondenza tra i dati identificativi catastali fondamentali contenuti nell'atto di pignoramento del 05.05.2023 e quelli indicati nella relativa nota di trascrizione del 07.06.2023 nn. 22176/17452 e tra questi e i dati agli atti del Catasto all'epoca del pignoramento ed all'attualità (Cfr. documentazione catastale in All. 4a-d).



Immagini ©2024 Google, Immagini ©2024 Airbus, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2024 10 m

Confronto tra la mappa catastale elaborata dalla SOGEI (in alto) e l'aerofoto desunta da Google Maps-ultima rilevazione (in basso). Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito, visibile nell'aerofoto in alto, è individuabile nella mappa catastale all'interno della particella 5157 del Fig. 11 del C.T. e Fig 11/5157 del C.F. del Comune di Orta di Atella.

- 3) Non sono state riscontrate difformità sostanziali tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali dell'appartamento, fatta eccezione per le altezze nette interne riportate essendo quelle reali risultate inferiori.
- 4) Il cespite staggito non risulta essere oggetto di espropriazione per pubblica utilità.

**5) Formazione di lotti di vendita:**

L'immobile, per le sue caratteristiche distributive e dimensionali non è comodamente divisibile e rappresenta un **LOTTO UNICO** di vendita così descritto: piena proprietà dell'appartamento mansardato ubicato nel Comune di Orta di Atella (CE), alla Via Giordano Bruno n. 4, posto al terzo piano (4° f.t.) della scala "B", della consistenza di 6,5 vani catastali; confinante a sud con vano scala e corte comune, a nord con sub 11 del fg. 11/p.lla 5157, a est e ovest con corte comune; è distinto nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 11, particella 5157, sub 15, Via Giordano Bruno, piano 3, scala B, classe 3, vani 6,5, R.C. Euro 503,55 (Cfr. documentazione catastale- Allegati 4c, 4d).

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

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

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

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

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.

Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

**INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA E DESCRIZIONE MATERIALE DELL'IMMOBILE**

Il lotto unico di vendita è costituito da un appartamento mansardato ubicato al terzo piano (4° f.t.) del fabbricato servito dalla scala "B" sito in Orta di Atella (Ce) alla Via Giordano Bruno n. 4.

Ubicazione: Appartamento in Orta di Atella (CE) Via Giordano Bruno n. 4, piano 3, scala B.

Indicazioni catastali: Immobile censito al NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 11, Particella: 5157, Sub.: 15; Categoria A/2; classe 3; vani 6,5, Piano 3; superficie catastale: Totale: 121 mq, Totale escluse aree scoperte: 112 mq; rendita catastale 503,55; Via G. Bruno snc, scala B (Allegato 4c).

La planimetria catastale è stata presentata il 24/5/2002 (Allegato 4d).

Descrizione sintetica: L'appartamento mansardato, posto al terzo del fabbricato di Via Giordano Bruno n. 4 (4° f.t.), si compone di tre camere da letto, soggiorno, cucina, due bagni e ripostiglio ed è dotato di due ampie balconate su sui lati est e ovest.

Confini: L'appartamento confina a nord con appartamento della scala A sub 11 del fg 11/p.IIa 5157, a sud con vano scala e corte comune, a est con corte comune (distacco con Via Giordano Bruno), a ovest con corte comune.

#### **Caratteristiche estrinseche dell'area, del fabbricato e del contesto urbano**

Il bene oggetto di pignoramento si trova nel comune di Orta di Atella cittadina in provincia di Caserta; i comuni limitrofi confinanti del napoletano sono Frattaminore, Caivano e Crispano, quelli del casertano Marcianise, Succivo e Sant'Arpino. La zona urbana ove è ubicato il cespite staggito è prettamente residenziale e centrale; si colloca a circa 800 mt dal centro storico della cittadina e, a pochi minuti dall'ingresso della statale 7bis che conduce al capoluogo partenopeo e a circa 14 km da Caserta. Si possono trovare negozi, farmacia, supermercato e servizi essenziali a distanza pedonale.

Il complesso immobiliare è composto da due fabbricati attigui circondati dalle rispettive aree scoperte comuni non comunicanti aventi ingressi separati e serviti da due scale, la scala "A" al civico 2 è la prima sulla destra provenendo da Via Gandhi mentre proseguendo su via G. Bruno, si trova la scala "B", all'estremità sud del fabbricato. Agli appartamenti della scala "B" si accede dal civico n. 4 mediante due cancelli di cui uno pedonale e uno carrabile. Una rampa collega l'area cortilizia, sul lato ovest del fabbricato, al piano seminterrato destinato ai box auto di pertinenza delle abitazioni. Il posto auto acquistato dagli esecutati con lo stesso atto a rogito del Notaio L. Grimaldi, avente autonoma identificazione catastale, non è oggetto di pignoramento.

Il fabbricato servito dalla scala "B" entro il quale è ubicato, al terzo piano (4° f.t.) l'appartamento oggetto di pignoramento, non è dotato di impianto ascensore e consta di quattro piani fuori terra, ed un piano seminterrato destinato ai box auto. La struttura è in cls armato con murature di tomagno e coperture a due falde leggermente inclinate. I prospetti esterni sono di stile semplice, intonacati al civile e tinteggiati in colore giallo chiaro e bianco; l'attacco a terra è realizzato con un rivestimento di mattonelle per circa un metro. L'area esterna è pavimentata con scaglioni in pietra a *opera incerta* e presenta aiuole ai bordi. Il fabbricato e si trova in condizioni di manutenzione che si possono considerare di grado discreto, fatta eccezione per il corpo scala dove si rilevano fessurazioni sui

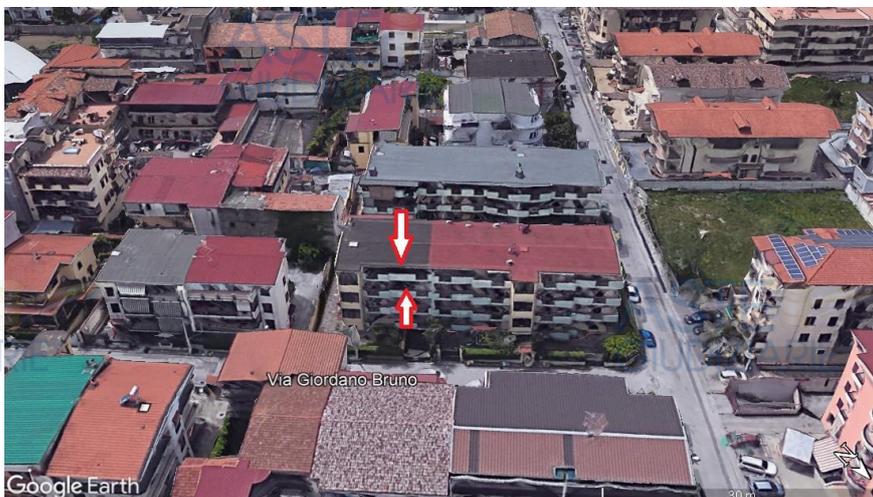
gradini in corrispondenza dell'attacco tra le pareti perimetrali e i gradini stessi e verticalmente all'incrocio delle murature in elevazione. A tal riguardo si fa presente che il progetto assentito prevedeva che il collegamento tra i piani, dal piano interrato al sottotetto, avvenisse mediante scale esterne a due rampe con i piani di riposo intermedi a sbalzo. Le scale, verosimilmente in corso d'opera, sono state chiuse realizzando muri in elevazione sui tre lati liberi, probabilmente in maniera inadeguata a contrastare le sollecitazioni in corrispondenza dei succitati piani di riposo a sbalzo (anche per scarso spessore dei suddetti muri in elevazione). Sarebbe, pertanto, opportuno predisporre adeguati interventi migliorativi di manutenzione straordinaria. Il portoncino di accesso alla scala "B" in ferro e vetro, si trova sul lato sud del fabbricato e si raggiunge superando il dislivello di circa un metro esistente rispetto all'area cortilizia, mediante una scala esterna di pochi gradini. (Cfr. All. 5-Documentazione fotografica)

#### Documentazione fotografica – contesto urbano ed esterni



Immagini ©2024 Google, Immagini ©2024 Airbus, Maxar Technologies, Dati cartografici ©2024 10 m

Individuazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento sito in Orta di Atella alla Via Giordano Bruno n. 4.



Individuazione dell'immobile al terzo piano (4° fuori terra) facente parte del fabbricato avente accesso da Via Giordano Bruno n. 4.



Il fabbricato di via Giordano Bruno n. 4 in Orta di Atella; cancelli di ingresso alla scala B



Ingresso del fabbricato servito dalla scala B al civico n. 4 di via Giordano Bruno, portone e androne scala "B".



L'interno del corpo scala "B", si notano fessurazioni sui gradini in prossimità della parete sud.



**Caratteristiche intrinseche dell'immobile 1 – Appartamento (diritti: piena proprietà)****- Descrizione e stato di conservazione:**

L'appartamento mansardato si trova in zona centrale al terzo piano del fabbricato servito dalla scala "B" e non dotato di ascensore. L'immobile, come l'intero piano terzo (4° f.t.), è interessato dalle modifiche previste dalla Variante del 29/10/2002 alla Concessione edilizia n. 133 dell'11/7/2001 che hanno riguardato il cambio di destinazione d'uso del sottotetto ai sensi della Legge Regione Campania n. 19/2001, la redistribuzione dei volumi e l'ampliamento del locale interrato garages.

Varcata la porta di caposcala si entra direttamente nel soggiorno (S.i.c.= c.a 23,60 mq) dal quale si accede all'ampia balconata sul lato Ovest (S.n.r= 14,60 mq). Guardando la porta d'ingresso, a sinistra vi è la cucina (S.i.c.= c.a 13,40 mq) dalla quale si accede alla balconata aggettante sul lato est, verso Via Giordano Bruno. Sullo stesso lato dal disimpegno d2 (S.i.c.= c.a 3 mq) si accede vi è al bagno di servizio WC2 (S.i.c.= c.a 5,80 mq) con doccia e porta finestra che accede al balcone lato est. Una porta separa la descritta zona giorno dalla zona notte, dove dal disimpegno d1 (S.i.c.= c.a 4 mq) si accede alle camere L1 (S.i.c.= c.a 15,30 mq) e L2 (S.i.c.= c.a 11 mq), che hanno accesso rispettivamente alla balconata sul lato ovest (S.n.r= 14,60 mq) ed al balcone, sempre aggettante sul lato ovest (S.n.r= c.a 4 mq). Sul lato opposto si trova la camera L3 (S.i.c.= c.a 10 mq) con accesso alla balconata sul lato est ed il bagno WC1 (S.i.c.= c.a 6,50 mq) con vasca e sanitari di media qualità dotato di una finestra che garantisce areazione e illuminazione naturale. In fondo al disimpegno d1, sul lato nord, si trova un ripostiglio (S.i.c.= c.a 2 mq). La balconata aggettante sul lato est ha superficie non residenziale di circa 14,80 mq mentre quella sul lato ovest di 16,40 mq oltre ad una piccola veranda ripostiglio in legno e vetro di circa 3,15 mq ed è protetta da una tettoia in legno realizzata in tempi più recenti. Le caratteristiche di affaccio, esposizione, luminosità, soleggiamento e ventilazione sono buone. (Allegato 5- FOTO; Allegato 6a- DOCUMENTAZIONE GRAFICA).

**FINITURE:**

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate prevalentemente in bianco. Il pavimento, omogeneo in tutti gli ambienti, è costituito da mattonelle quadrate c.a 40X40 cm in gres di colore beige posto in opera a *cardamone*. Nel bagno WC1 il pavimento è costituito da mattonelle quadrate bianche c.a 20X20cm che rivestono anche le pareti a tutta altezza poste in opera a *cardamone* nella parte superiore. Nel WC2 il pavimento è costituito da mattonelle di color giallo e le pareti da piastrelle gialle e bianche fino all'altezza di c.a 1,80 mt.

**INFISSI:** Le porte interne degli ambienti sono in legno tamburato di media fattura; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera vetro e sono dotati di persiane in alluminio con lamelle oscuranti orientabili.

**IMPIANTI:**

L'appartamento è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico ed elettrico e di impianto di riscaldamento con termosifoni al momento non utilizzabile in quanto non è presente la caldaia, l'impianto del gas di città esistente non è collegato attualmente all'impianto interno dell'immobile; al momento viene solo utilizzata una bombola di gas gpl per la cucina. L'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrico. Per l'impianto elettrico non è stata rinvenuta la certificazione ai sensi del D.M. n°37/08. Circa i costi relativi all'eventuale necessità di adeguamento degli impianti non è stato possibile effettuare il computo in quanto era necessario effettuare interventi distruttivi su porzioni di fabbricato al fine di verificare la consistenza reale dell'attuale impiantistica. L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione con condizionatori collocati nel soggiorno ed in tutte le camere da letto.

**STATO DI CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE PORTANTI:** all'osservazione diretta, e quindi non esaustiva, non sono emerse problematiche di natura strutturale all'interno dell'immobile.

**STATO DI CONSERVAZIONE DELLE FINITURE:** Le finiture ed i rivestimenti si presentano in uno stato manutentivo generale discreto.

**Superfici attuali appartamento\*:**

(in base al rilievo dello stato attuale- superfici arrotondate- All. 6a)

**CALCOLO DELLE SUPERFICI ATTUALI**

Sup. interna utile - interna lorda (S.I.L.)= 99 mq (arrotondato.)

Sup. esterna lorda (S.E.L.)= 112 mq

Sup. interna calpestabile (S.i.c.)= 95 mq (arrotondato.)

Sup. non residenziale(balconi)+veranda= 37mq

H min= c.a 2,20 mt

H max= c.a 2,65 mt

Superficie commerciale (S.E.L.+ 25% di S.n.r.)=112+9,25+=121 mq (arrotondato.).

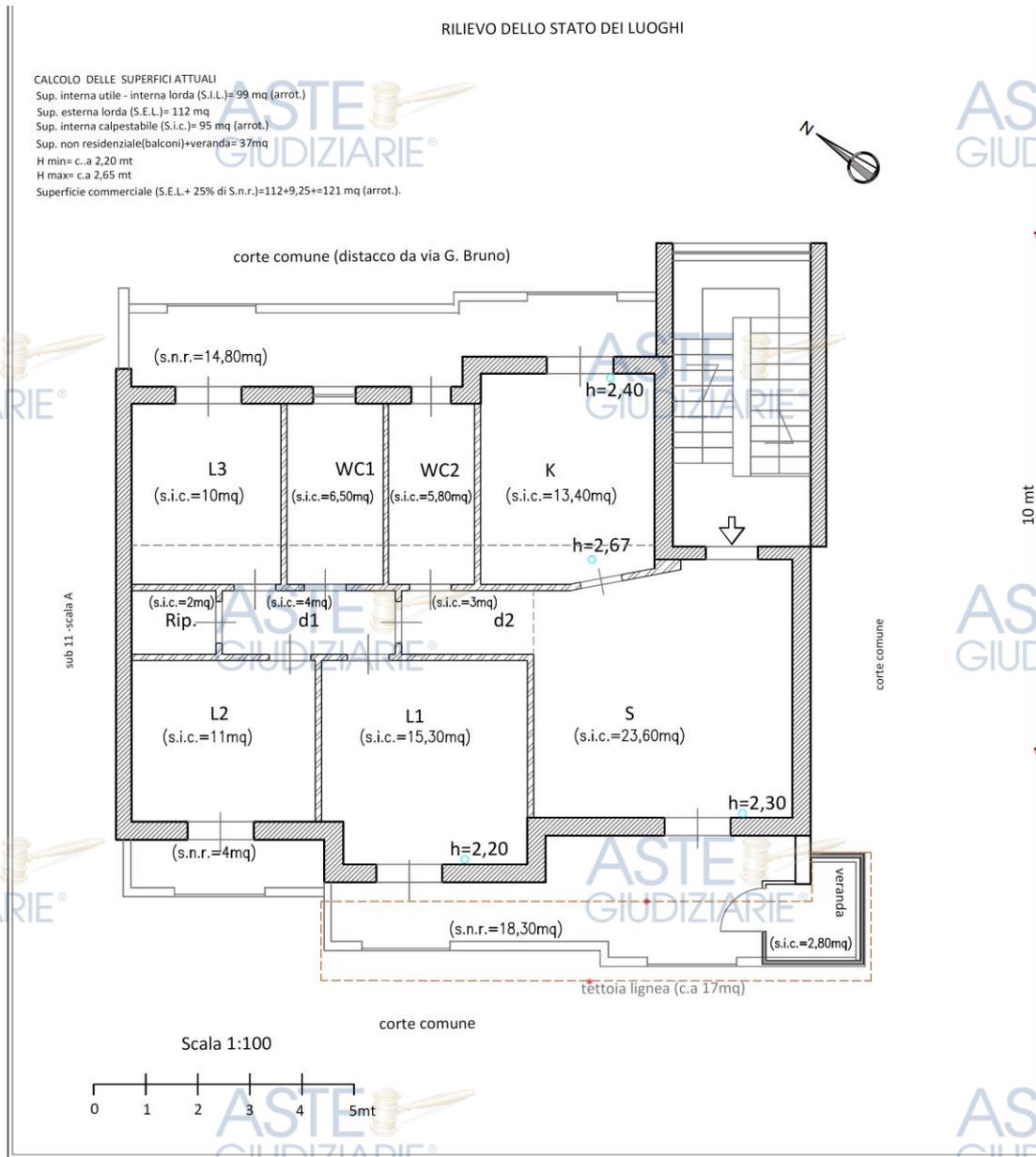
**Pertinenze, accessori e spazi Comuni:** Dall'atto di compravendita col quale gli esecutati hanno acquistato il bene *de quo* (Allegato 3), si evince che la vendita, effettuata a corpo, comprende tutti i proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali del fabbricato di cui i cespiti fanno parte ai sensi dell'art. 1117 codice civile, e quanto previsto dal regolamento di condominio.

**Amministrazione condominiale:** Non risulta la sussistenza di condominio costituito dotato di Amministratore, regolamento di condominio e tabelle millesimali (in Allegato 7).

**Portierato:** Assente

**Citofono:** Presente

**Attestato di prestazione energetica:** L'immobile non è dotato di APE, il cui costo di c.a € 250,00 sarà detratto dal valore di mercato del bene.



\*Si precisa che la superficie commerciale dell'unità in oggetto (ovvero la superficie convenzionale da moltiplicare per il valore unitario (€/mq) delle costruzioni in zona), è stata determinata secondo i criteri di cui alla *norma UNI 10750* e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate ) di seguito riepilogati:

- 100% delle superfici calpestabili
- 100% delle superfici pareti divisorie interne non portanti
- 50% delle superfici pareti portanti perimetrali a contatto con altri immobili
- 25% dei balconi e terrazze scoperti (è stata inclusa anche la piccola veranda)
- 10% dei giardini di ville e villini.



Descrizione dell'immobile mediante estratti fotografici



Scala "B"- pianerottolo del terzo piano, la porta d'ingresso all'appartamento.



Il soggiorno



La camera L1





La camera L2



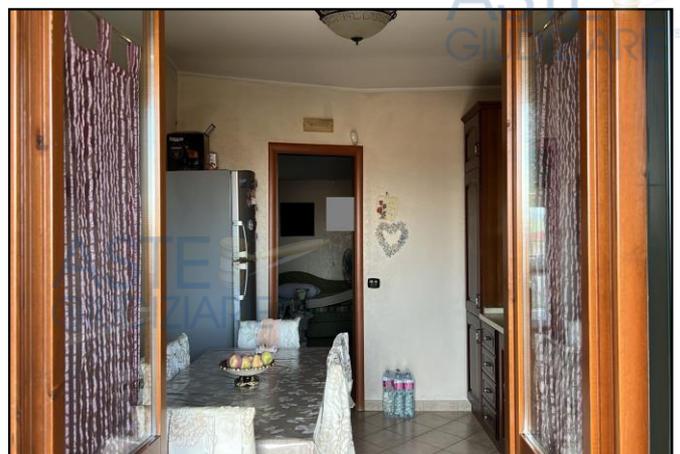
La camera L3.



Ripostiglio



La cucina con accesso al balcone aggettante sul lato est, su cortile e Via G. Bruno.





Bagno (in planimetria di rilievo WC1)



Bagno (in planimetria di rilievo WC2)



Balconata lato ovest



Balconata lato est con affaccio su Via Giordano Bruno.



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

STORIA CATASTALE DEL BENE PIGNORATO – Verifica dell'allineamento catastale ai titoli di provenienza

Comune censuario di Orta di Atella (Ce)

CATASTO TERRENI

Il fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare staggito insiste sulla particella 5157 del foglio 11 di are 13.05 del Catasto terreni (in Allegato 4- 4a, 4b) e, con gli stessi dati identificativi di foglio e particella, nel Catasto Fabbricati. Tale particella deriva dalla soppressione delle particelle 274 di are 4.35, 276 di are 4.35 e 278 di are 4.35 del foglio 11 nel N.C.T. tra loro attigue e, nell'insieme costituenti un unico appezzamento di are 13.05 confinante a nord con Via Gandhi, a est con Via G. Bruno e a sud con Prop. ████████. Con inserimento del tipo mappale del 17/4/2002 la particella (5157 del foglio 11 di are 13.05) così costituita passa all'Ente Urbano.



CATASTO FABBRICATI

SITUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE - Intestatari catastali nel Ventennio

Situazione degli intestati dal 28/11/2006 ad oggi:

[Redacted]

[Redacted] (Prop. 1/2)

1/2 in regime di separazione dei beni)

[Redacted]

[Redacted] (Prop. 1/2)

in regime di separazione dei beni)

Dati derivanti da: Atto del 28/11/2006 Pubblico ufficiale GRIMALDI LOREDANA Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 36980 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 35606.1/2006 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 04/12/2006.

Situazione degli intestati dal 25/07/2002 al 28/11/2006:

[Redacted]

[Redacted] (Prop. 1/1).

Dati derivanti da: Atto del 25/07/2002 Pubblico ufficiale LIOTTI PASQUALE Sede CASERTA (CE) Repertorio n. 50056 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 19329.1/2002 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 13/08/2002.

Situazione degli intestati dal 24/05/2002 al 25/07/2002:

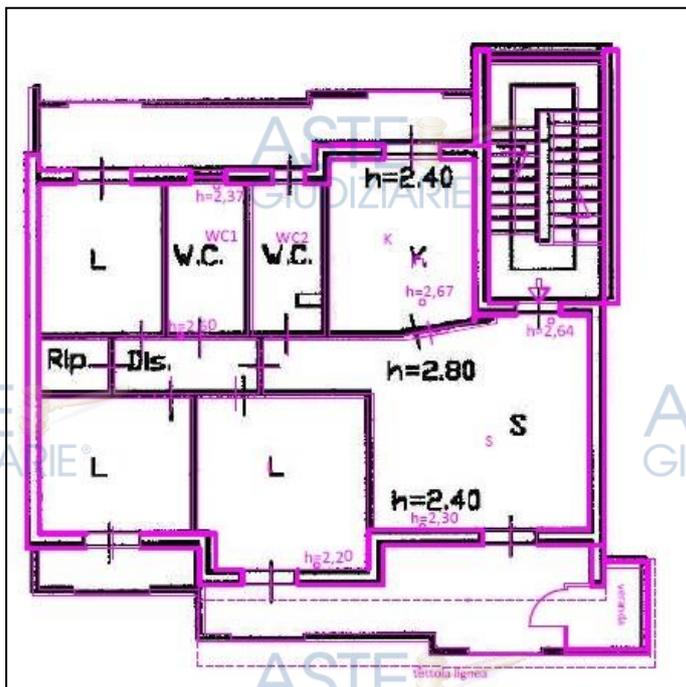
[Redacted]

[Redacted] (Prop. 1/1)

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 24/05/2002, Pratica n. 133656 in atti dal 24/05/2002 (n. 1411.1/2002)

(Visura storica sub 15 e Planimetria catastale in Allegato 4- 4c, 4d)

➤ Vi è allineamento dei dati catastali ai titoli di provenienza.



AGGIORNAMENTO CATASTALE: Le difformità riscontrate riguardano l'assenza in PLN catastale della piccola veranda sul balcone lato ovest e l'indicazione delle altezze. Si prevede, pertanto, l'aggiornamento mediante presentazione di pratica DOCCA nell'angolo lato sud-ovest.



**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 seguente **prospetto sintetico**:

**LOTTO UNICO:** – piena ed intera proprietà dell'appartamento in Orta di Atella, alla Via Giordano Bruno n. 4, Piano 3°, scala "B".

- Appartamento mansardato ubicato al terzo piano (4° fuori terra) di un fabbricato di 4 piani fuori terra senza ascensore, in condizioni di manutenzione di grado tra discreto e buono. È composto da tre camere, salone, cucina, due bagni, ripostiglio e balconate sui due lati est e ovest. La superficie commerciale è pari a 121 mq.
- Confini: Nord: Sub 11 della P.lla 5157/Fg 11-scala A, Sud: corpo scala e corte comune, Est: Via Giordano Bruno; Ovest: corte comune.
- Dati Catastali attuali: L'appartamento è riportato nel NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 11, Particella: 5157, Sub.: 15; Categoria A/2; classe 3; vani 6,5, Piano 3; superficie catastale: Totale: 121 mq, Totale escluse aree scoperte: 112 mq; rendita catastale 503,55; Via G. Bruno snc, scala B
- Non vi è amministrazione condominiale, Regolamento di condominio e tabelle millesimali.
- Regolarità urbanistico-edilizia: L'immobile fa parte di un complesso immobiliare costruito in virtù di Concessione Edilizia N. 133 rilasciata dal Comune di Orta di Atella in data 11/07/2001 e successiva Variante autorizzata in data 29/10/2002 per redistribuzione dei volumi, ampliamento del locale interrato garages e cambio di destinazione del sottotetto- ai sensi della Legge Regionale Campania n. 19/2001 modificativa della Legge Regionale Campania n. 15/2000. L'immobile risulta costruito in difformità dai titoli edilizi abilitativi essendo stati riscontrati lievi aumenti di superficie utile, modifica di sagoma e più consistenti aumenti di altezze e volume. Questi ultimi rappresentano abusi non sanabili e non può ottenersi sanatoria ordinaria ex artt. 36, 46 del DPR 380/01. Considerando l'eventualità del ricorso alla sanzione sostitutiva alla demolizione ex art. 34 co. 2 o 33 co. 2 D.P.R. 380/2001 e l'entità elevata della stessa, il valore di mercato è stato ridotto del 30% e di un ulteriore 10% in considerazione della mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché tutto quanto rilevato e non, ed altresì al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.
- Non risultano ordinanze di demolizione relative al cespite né contenziosi amministrativi o acquisizione al patrimonio comunale.
- L'area, il fabbricato e l'immobile non sono soggetti a vincoli storici, archeologici, paesaggistici, ambientali o di altra natura e non risultano gravati da censi, livelli e usi civici.
- **PREZZO BASE EURO 91.500,00.**

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione

d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

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

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

5) **Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

VERIFICA DELLA PROVENIENZA DELL'IMMOBILE COSÌ INDIVIDUATO:

*Appartamento in Orta di Atella (CE) alla Via Giordano Bruno n. 4, piano 3°, scala B  
distinto nel N.C.E.U. di detto Comune al FG. 11, PLL.A 5157, SUB 15.*

La certificazione notarile in atti, redatta dal Notaio Dottoressa Marina Galbusera in data 08/06/2023, si estende oltre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 07/06/2023, andando a ritroso e partendo dall'ultimo titolo di proprietà del 28/11/2006, riferito agli esecutati. I titoli di provenienza sono tutti atti *inter vivos* a carattere traslativo. Non vi sono situazioni di comproprietà. Non sussiste di diritto di usufrutto sul bene pignorato. Non si è nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con procedura di espropriazione di pubblica utilità né di beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

Dalla disamina della succitata certificazione e dalle verifiche eseguite presso la Conservatoria dei RR. II. di Caserta - S.M.C.V. e del Catasto si evince la **continuità ultraventennale delle trascrizioni** e l'allineamento catastale ai titoli di provenienza:

1) **Trascrizione del 01/12/2006 ai nn. 72305/35606**

dell'Atto di compravendita per Notar Loredana Grimaldi di Napoli del 28/11/2006 Rep. N. 36980/5859 (in Allegato 3), col quale

██████████ e ██████████, i

acquistarono in regime di separazione dei beni, in parti uguali in comune e pro indiviso, da potere di ██████████, i seguenti beni:

- appartamento posto al terzo piano della scala B, della consistenza sei vani e mezzo catastali; confinante con vano scala e cortile comune circostante il fabbricato per tre lati; nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 11, particella 5157, sub 15, Via Giordano Bruno, piano 3, scala B, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, R.C. Euro 503,55;
- diritti di comproprietà pari ad un quarto (1/4) del locale garage posto al piano seminterrato, della consistenza di metri quadrati centodieci complessivi; confinante con il vano scala, con corsia di

accesso distinta con il sub 2 e con i box auto distinti con i sub 20, 21 e 22.; nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 11, particella 5157, sub 26, Via Giordano Bruno snc, piano S1, categoria C/6, classe 1, mq. 110, R.C. Euro 198,84.

## 2) Trascrizione del 07/08/2002 nn. 24511/ 19329

dell'Atto di compravendita per Notar Liotti Pasquale di Caserta del 25.7.2002 Rep. 50056/13099 con il quale [REDACTED] acquistò, tra altro, l'immobile oggetto di pignoramento da potere della società a responsabilità limitata [REDACTED] (Cfr. Atto in Allegato 3). A sua volta detta società, nella persona dell'Amm.re unico [REDACTED], con atto per Notar P. Liotti del 5/7/2001 Rep. 46271/12105, acquistò il terreno sul quale fu costruito il fabbricato da potere di [REDACTED] identificato dalle particelle 274 di are 4.35, 276 di are 4.35 e 278 di are 4.35 del foglio 11 nel N.C.T. tra loro attigue e, nell'insieme costituenti un unico appezzamento di are 13.05 confinante a nord con Via Gandhi, a est con Via G. Bruno e a sud con Prop. [REDACTED] (Cfr. Atto in Allegato 3).

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi **l'esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad

esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

anzitutto, verificherà la possibilità di **sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001** e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono (sanatoria c.d. speciale)**, precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
  - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
  - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
  - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:
  - i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);
  - ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);
  - iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);
- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

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

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

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

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

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

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

#### DESTINAZIONE DELL'AREA PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Lo strumento urbanistico vigente adottato dal Comune di Orta di Atella è il P.U.C. approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 27/09/2023 per il quale l'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito, individuabile nella particella 5157 del Foglio 11 del NCEU, ricade in zona "B1- urbanizzazione saturata", normata dall'art. 46 delle N.T.A.. In tale Zto sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione degli edifici così come è consentito l'incremento, ai soli fini residenziali, del 20% della volumetria esistente, o del 35% in caso di demolizione e ricostruzione in sito, purché regolarmente assentita, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, fermo restando l'obbligo delle disposizioni del Codice Civile, dei diritti di terzi e dei parametri indicati nel RUEC (H=10,50 m, Dc= 5 m, Df= 10 m, Ds= 5 m). L'incremento volumetrico non può essere realizzato su edifici che al momento della presentazione della richiesta del permesso a costruire risultano realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria (Certificazione in Allegato 7a).

Per il fabbricato risulta infine che:

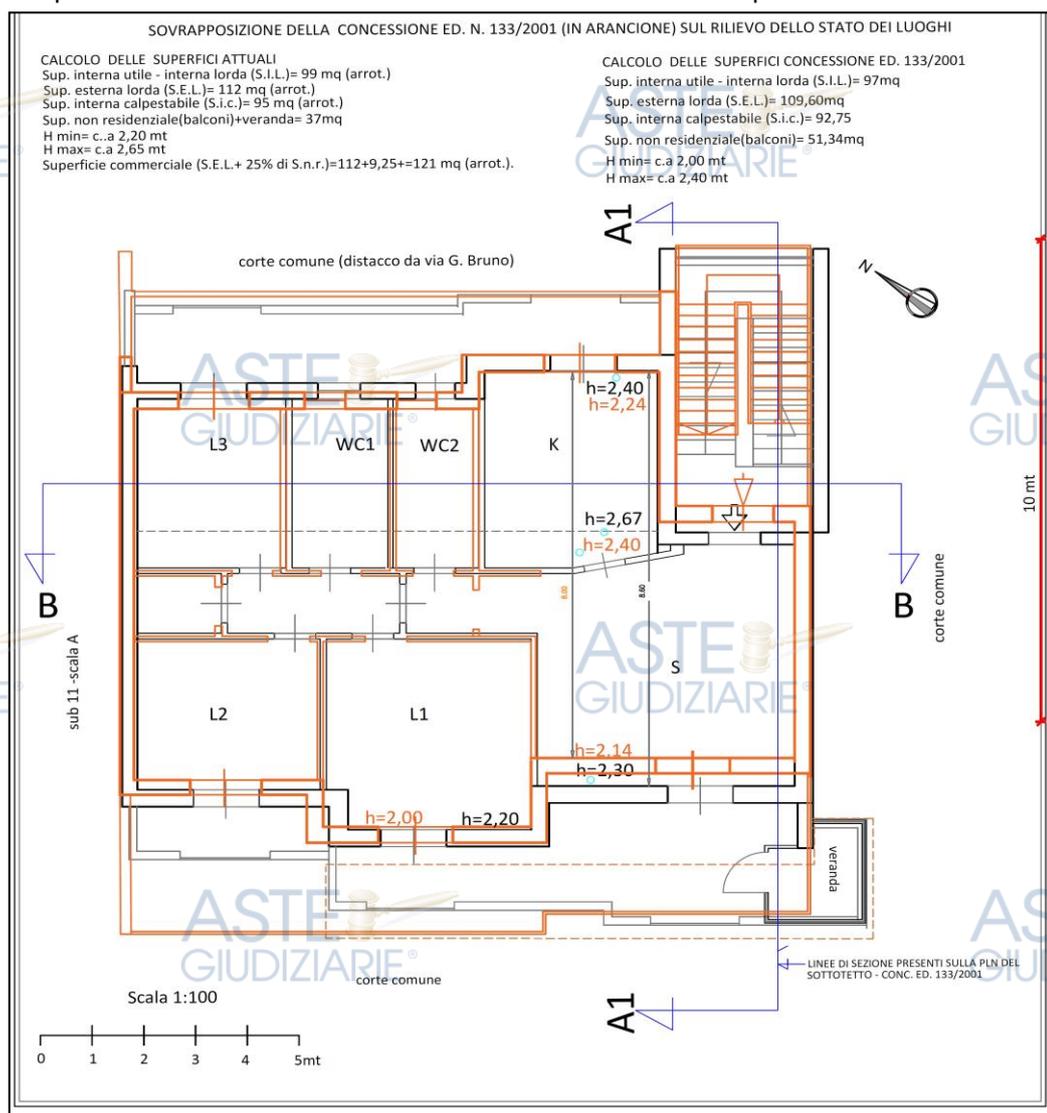
- - non insiste su suolo demaniale e non appartiene al patrimonio indisponibile di un ente pubblico (ex art. 826 c.c.);
- - non è riconosciuto bene di interesse artistico, storico, archeologico, e non costituisce bene culturale e paesaggistico di cui alla Legge 1089/39 e 1497/39;
- - non ricade nei vincoli idrogeologici, delle falde idriche, nonché dei parchi nazionali e regionali né nel tracciato dell'elettrodotto AT e delle relative fasce di rispetto;
- - non è gravato da censo, livello uso civico;

#### TITOLI EDILIZI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

L'immobile fa parte di un complesso immobiliare costruito in virtù di Concessione Edilizia N. 133 rilasciata dal Comune di Orta di Atella in data 11/07/2001 e successiva Variante autorizzata in data 29/10/2002 (Allegato 7b) per redistribuzione dei volumi, ampliamento del locale interrato garages e cambio di destinazione del sottotetto- ai sensi della Legge Reg.le Campania n. 19/2001 modificativa della Legge Rg.le n. 15/2000. All'epoca della costruzione l'area ricadeva in zona "B2-Centro urbano" - *Edificata con integrazioni* della Variante del P.R.G. approvata con DCP n. 8/2001 e successivo DPP n. 33/2001. Attualmente ricade in zona "B1- urbanizzazione saturata", disciplinata dall'art. 46 delle N.T.A. del P.U.C. vigente. Agli atti dell'Ufficio tecnico comunale non sono state reperite ulteriori autorizzazioni e/o pratiche edilizie, né il certificato di Agibilità come dichiarato nella certificazione rilasciata dal responsabile del Settore Politiche del territorio (Allegato 7a).

CONFORMITÀ TRA STATO DEI LUOGHI E PROGETTO ASSENTITO CON CONCESSIONE EDILIZIA N. 133/2001 E SUCCESSIVA VARIANTE DEL 29/10/2002.

Al fine di verificare la conformità dello stato dei luoghi rilevato al titolo edilizio abilitativo, è stata elaborata una tavola grafica sovrapponendo la planimetria dell'immobile assentita sulla planimetria di rilievo (in Allegato 6c). Dalla lettura delle sezioni riportate nei grafici della Concessione Edilizia, sono state ricavate le altezze significative (minime e massima al colmo) dalla sezione A1 e confrontate con quelle misurate in sito, è stato verificato un aumento medio di c.a 16 cm rispetto al titolo edilizio abilitativo sia nelle h minime che in quella massima al colmo.



Dal grafico sopra riportato, la sovrapposizione della planimetria assentita con concessione edilizia (in arancione) sullo stato attuale, consente di rilevare diverse difformità, alcune delle quali rappresentano abusi edilizi non sostanziali ed altre abusi edilizi sostanziali che si elencano di seguito:

1. *Diversa distribuzione degli spazi interni*: Eliminazione di un piccolo tramezzo tra il soggiorno e il disimpegno d2 e realizzazione di tramezzo divisorio tra soggiorno e cucina.

Tipologia e sanabilità dell'abuso: modifiche non sostanziali (minori); sarebbero sanabili mediante CilA in sanatoria;

2. *Modifica dei prospetti*: Lieve spostamento delle finestre dei bagni sul lato est e modifica della finestra del bagno WC in porta-finestra- (abuso sostanziale); modifica della sagoma dei balconi con riduzione di superficie non residenziale (-16 mq circa); tettoia lignea di c.a 17 mq (in proiezione) a protezione del balcone lato ovest.

Tipologia e sanabilità dell'abuso: difformità parziali sostanziali sanabili ex artt. 36 D.P.R. 380/2001 sussistendo la doppia conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione e all'attualità.

3. *Aumento di superficie utile*: Traslazione di alcuni tratti delle murature perimetrali sui lati est e ovest con conseguente aumento della superficie utile oltre alla realizzazione di piccola veranda in legno e vetro di c.a 2,80mq interni utili, sull'angolo sud-ovest del balcone aggettante sul lato ovest per un totale di superficie esterna lorda di 2,4mq escludendo la veranda e di 6,05mq includendola. Nel primo caso si avrà una percentuale del 2% e nel secondo del 5% rientrando nel primo caso nella tolleranza costruttiva ex art. 34-bis comma 1-bis per Sup. utili fino a 100 mq o S.u. tra 100 e 300mq.
4. *Aumento di altezze e volume*: Aumento delle altezze interne nette mediamente di c.a 16 cm con conseguente aumento della volumetria oltre i limiti di tolleranza costruttiva stabiliti dall'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 e modifica della sagoma della copertura a 2 falde.

Tipologia degli abusi: Gli abusi commessi consistono nell'aver realizzato l'organismo edilizio in difformità dalla Concessione Edilizia n. 133/2001 e succ. Variante, mediante interventi che ricadono nel novero degli Interventi subordinati a permesso di costruire. Costituiscono infatti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire (Legge n. 10 del 1977, art. 1; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 25, comma 4; L. 380/2001 - Art. 10 Interventi subordinati a permesso di costruire):

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici.

Gli interventi descritti sono, dunque, ascrivibili alla categoria della *nuova costruzione* e/o della *ristrutturazione edilizia* e rappresentano abusi sostanziali essendo variazioni essenziali ex art. 32 D.P.R. 380/2001.

Sanabilità degli abusi: Gli interventi di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale o parziale difformità da esso, "sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso".

- Non è possibile ricorrere alla sanatoria ordinaria ex art. 36 D. P.R. 380/2001 in quanto non risulta soddisfatta la doppia conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della costruzione e all'attualità con particolare riferimento all'altezza del fabbricato (Cfr. art. 46 delle N.T.A. del PUC).

La verifica della sanatoria ordinaria ex art. 36 D. P.R. 380/2001 è da ritenersi, pertanto, negativa.

- Riguardo alla possibilità di ricorrere alla sanatoria in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, si precisa quanto segue:

- le condizioni previste dalla legge perché l'eventuale aggiudicatario possa riproporre domanda di condono ex novo, trattandosi di immobile soggetto a procedura esecutiva sono, nella fattispecie, attualmente riconducibili all'ultimo condono. Si può aderire al condono L. 326/2003 qualora:

l'abuso sia stato ultimato entro la data del 31 marzo 2003:.....condizione soddisfatta  
le ragioni del credito siano nate prima del 2/10/2003<sup>1</sup>:.....condizione non soddisfatta

In definitiva, la verifica della sanatoria straordinaria in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 è da ritenersi, pertanto, negativa.

- Si fa presente che riportare l'immobile allo stato assentito con concessione edilizia, in particolare eliminando gli abusi più gravi riportati al punto 3, dovrebbe consistere principalmente nella demolizione della copertura, nell'abbassamento delle altezze delle strutture perimetrali e delle tompagnature ed alla ricostruzione del tetto nelle forme e dimensioni assentite. Ciò potrebbe non essere attuabile senza pregiudicare le porzioni legittime della costruzione e, peraltro, interesserebbe anche le altre unità abitative dell'intero edificio. A tal riguardo, come previsto dall'art. 34 del DPR 380/2001, qualora l'ufficio tecnico comunale preposto valutasse le difformità dai titoli edilizi abilitativi quali "parziali difformità", giacché esistono porzioni legittimate dalla Concessione edilizia n. 133/2001 e successiva Variante, l'interessato potrebbe richiedere la

<sup>1</sup> L'iscrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 01/12/2006 - Registro Particolare 27213 Registro Generale 72306 per Notar Grimaldi Loredana Rep. 36981/5860 del 28/11/2006. (L.47/85 co. 6: Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge).

sostituzione della rimozione degli abusi con il pagamento della sanzione ex art. 34 del D.P.R. 380/2001 comma 2, procedura denominata “fiscalizzazione dell'abuso”, in caso di *totale* difformità la sanzione è calcolata ex art. 33 comma 2. Si precisa che quest'ultima non rappresenta una sanatoria degli abusi e la possibilità di non procedere alla rimozione delle parti abusive quando ciò sia di pregiudizio alle parti legittime costituisce solo un'eventualità della fase esecutiva, subordinata cioè alla circostanza dell'impossibilità del ripristino dello stato dei luoghi che va valutata nella fase del procedimento di repressione dell'abuso, successiva ed autonoma rispetto all'ordine di demolizione. Ne consegue che l'Amministrazione è obbligata a valutare anzitutto se l'abuso costituisca una “parziale difformità” o “totale difformità” e, in caso positivo, se effettivamente non possa essere demolito senza arrecare pregiudizio alla parte conforme.

#### ORDINANZE DI DEMOLIZIONE

L'Ufficio Tecnico del Comune di Orta di Atella ha certificato che ad oggi non sono state emesse ordinanze di demolizione in riferimento all'immobile *de quo* (Cfr. Certificazione in Allegato 7a).

#### CONCLUSIONI

Tenuto conto delle criticità sopra esposte, in considerazione della eventuale possibile applicazione della succitata sanzione sostitutiva alla demolizione da richiedersi da parte dell'interessato, che sarà valutata dal responsabile del procedimento presso l'ufficio condono, finalizzata alla regolarizzazione urbanistica del cespite pignorato, e della previsione della elevata entità della stessa, si applicherà una riduzione del valore di mercato del bene del 30% a tutela dell'aggiudicatario. L'esperto stimatore, riguardo a quanto sopra riportato, precisa che:

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene *de quo* e le eventuali diverse variazioni degli importi indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi.
- per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, anche con riferimento alle parti comuni, pesi, limitazioni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (in Allegato 3) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

#### **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**.

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo. In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

Laddove si tratti di contratto di locazione o di affitto, l'esperto deve verificare la data di registrazione, la data di scadenza, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa

eventualmente in corso per il rilascio. Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante. Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

Nel caso di **immobile occupato da soggetti terzi senza alcun titolo o con titolo non opponibile alla procedura** (ad esempio, occupante di fatto; occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto procederà alle determinazioni di seguito indicate:

in primo luogo, quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato;

in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante (tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali a titolo di esempio: la durata ridotta e precaria dell'occupazione; l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura; l'esigenza di assicurare la conservazione del bene; ecc.).

- L'immobile oggetto di pignoramento è occupato dalla Signora [REDACTED], debitrice esecutata e dalle figlie (Cfr. Verbale di primo accesso in Allegato 1).

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

- a) verificare - in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa - la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

- b) verificare - in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati - la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

- c) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

- d) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

- e) verificare - per gli immobili per i quali sia esistente un condominio - l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

- f) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

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

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
  - Non risultano
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
  - Non risultano

- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;  
- Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Acerra, si rileva che gli esecutati sono separati legalmente con provvedimento del Tribunale di Napoli Nord RG n. 13921/2021, in data 18/5/2022 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] i quali avevano contratto matrimonio in data 27/7/1995 in Arzano. Il suddetto provvedimento è antecedente alla data di trascrizione del pignoramento ma è posteriore all'iscrizione del 01/12/2006 nn. 27213/72306 dell'ipoteca a favore di Mcquarie Bank Limited derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario gravante sull'immobile staggito. Inoltre non risulta la trascrizione del citato provvedimento.
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;  
Non risultano
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.  
- Non risultano

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie:
- ISCRIZIONE del 01/12/2006 presso la Conservatoria RR II di Caserta ai nn. 72306/27213, Notaio Grimaldi Loredana Rep. 36981/5860 del 28/11/2006: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (Mutuo di €164.000,00, durata 25 anni, ipoteca €328.000,00). Grava sull'appartamento al terzo piano del fabbricato in Orta di Atella, Via G. Bruno, nel NCEU al Fg 11, p.lla 5157, sub 15 Piano 3°, scala B oggetto di pignoramento.
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):
- TRASCRIZIONE del 07/06/2023 presso la Conservatoria RR II di Caserta ai nn. 22176/17452 del verbale di pignoramento immobiliare Repertorio 3538 del 05/05/2023 gravante sull'immobile oggetto della presente esecuzione.
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura):
- L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato costruito in virtù dalla Concessione Edilizia N. 133/2001 e succ. Variante del 29/10/2002. L'immobile presenta difformità sostanziali e non sostanziali per la cui regolarizzazione è stata operata una riduzione del 30% del valore di mercato stimato con metodo MCA selezionando comparabili idonei.
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

- Le difformità riscontrate rispetto allo stato dei luoghi riguardano l'assenza della piccola veranda e l'indicazione delle altezze interne; si prevede, pertanto, l'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA per la quale si è decurtata la somma di € 250,00 dal valore stimato del bene.

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

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

- L'Agenzia del Demanio, all'uopo contattata, ha comunicato di aver pubblicato la propria banca dati nel portale dedicato che, pertanto, è stata consultata dalla scrivente potendo rilevare che il bene *de quo* non ricade su suolo demaniale.

**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).

All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto).

Laddove il diritto sia costituito a favore di **sogetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania).

In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.

- L'immobile pignorato, da quanto si è potuto evincere dagli atti catastali, dai titoli di provenienza e dalle indagini eseguite presso i pubblici uffici, non risulta gravato da livelli e censi; non rientra, inoltre, nell'elenco dei beni interessati da usi civici.

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

L'esperto deve fornire ogni **informazione concernente:**

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

- Da informazioni assunte sui luoghi non risulta sussistere condominio costituito dotato di Amministratore, regolamento e tabelle millesimali né procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

**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**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**.

A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

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

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

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

- nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

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

### CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

#### DEFINIZIONE E MOTIVAZIONI DELLA SCELTA DEL METODO

Per la stima del cespite oggetto di pignoramento si è fatto riferimento esclusivamente a standards internazionali di valutazione immobiliare. Essi rappresentano un complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa, raccolte e presentate in modo sistematico: gli International Valuation Standards predisposti dall'International Valuation Standards Council (IVSC) e gli European Valuation Standards predisposti a cura di The European Group of Valuer's Association. Si fa presente che in Italia gli IVS sono recepiti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard, III edizione, edito da Tecnoborsa, (quarta ed ultima edizione aggiornata ad ottobre 2011). Gli standard valutativi internazionali derivano da standard di fatto legati alla prassi professionale e consistono in norme comuni universalmente accettate. L'analisi dei dati immobiliari si basa sulle caratteristiche degli immobili (superfici, impianti, stato di manutenzione ecc.) applicando modelli valutativi pluriparametrici quali per esempio: il Market Comparison Approach, MCA, il Metodo finanziario Income Approach, IA, il Metodo del Costo (Cost Approach, CA, ecc. L'applicazione dei metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è legata all'immobile da valutare e al suo contesto tecnico, economico e giuridico. Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e sono altresì reperibili le offerte di immobili in vendita con i relativi prezzi proposti e le descrizioni più o meno dettagliate, spesso corredate di immagini e planimetrie con indicazione dei dati dimensionali. Nella fattispecie il criterio più appropriato da adottare è quello del Market Comparison Approach, il metodo di stima immobiliare più noto e diffuso nel mondo che, alla luce di tutto quanto sopra espresso, consente di definire il più probabile valore degli immobili, ricercando preliminarmente i prezzi definiti per compravendite di immobili che si inseriscono nello stesso segmento di mercato e successivamente apportando delle opportune correzioni, comparandone le caratteristiche quantitative. Il metodo MCA si articola nelle fasi seguenti:

- a) analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari;
- 4) compilazione della tabella dei dati;
- 5) analisi dei prezzi marginali;
- 6) redazione della tabella di valutazione;
- 7) sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

L'analisi del segmento del mercato immobiliare si svolge in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, rilevando i parametri necessari ai fini della valutazione. Nella stima del valore di mercato di un immobile, i dati immobiliari rilevati sono ordinati nella **tabella dei dati** dove sono riportati gli immobili comparabili e l'immobile da valutare nelle colonne mentre le caratteristiche immobiliari sono inserite nelle righe secondo un ordine convenzionale. Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica. L'analisi dei prezzi marginali stima queste variazioni del prezzo. Il prezzo marginale di una caratteristica, infine, rappresenta l'aggiustamento nel MCA. Gli aggiustamenti possono essere applicati agli immobili di confronto in termini di valore e in termini percentuali (adjustment percentage). La **tabella di valutazione** riporta i prezzi di mercato rilevati e le caratteristiche degli immobili di confronto e applica gli aggiustamenti alle caratteristiche immobiliari. Per applicare il metodo MCA si devono compiere dunque aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche degli immobili oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Per calcolare il prezzo marginale delle singole caratteristiche si utilizza la formula  $P = S_{px}P_i/12$  dove P è il prezzo marginale della caratteristica data, Sp è il saggio di variazione annuale dei prezzi e Pi è il prezzo del comparabile i. Riveste importanza sostanziale la scelta dei comparabili da selezionare e la correttezza di tale scelta, e quindi della stima, può essere valutata mediante la verifica del valore della divergenza percentuale assoluta.

#### APPLICAZIONE DEL METODO MCA ALL'IMMOBILE DA STIMARE

La ricerca di mercato sui maggiori siti web, volta ad individuare quegli immobili che per localizzazione, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, destinazione d'uso, vetustà del fabbricato e vetustà dell'immobile, impiantistica, livello di piano, ecc., più corrispondono ai beni da valutare, ha permesso di individuare due comparabili (Allegato 8):

##### *Comparabile n. 1*

Appartamento in Via Tommaso Campanella, Orta di Atella (CE)

Sup. commerciale 115 mq

Prezzo di vendita annuncio 185.000,00 €

desunto da un annuncio pubblicato sul sito: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

##### *Comparabile n. 2*

Appartamento in Via Dott. Angelo Del Prete, Orta di Atella (CE)

Sup. commerciale 109 mq

Prezzo di vendita annuncio 130.000,00 €

desunto da un annuncio pubblicato sul sito: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

entrambi sono stati verificati comparando le informazioni con le foto ed i grafici in essi contenuti.

**Si precisa che:** Le superfici considerate per uniformare le consistenze dell'immobile considerato ai comparabili selezionati sono le superfici commerciali ovvero le SeL (superfici esterne lorde) commerciali tenendo conto dei relativi rapporti mercantili riferite ad eventuali pertinenze ed accessori.

**Si precisa, inoltre, che:** *i comparabili selezionati non hanno vincolo locativo; la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa per il valore unitario di riferimento, ha valore puramente indicativo. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.*

#### APPLICAZIONE DEL METODO MCA AL BENE DA STIMARE

CONSISTENZA  
IMMOBILE  
CRITERIO DI  
MISURAZIONE:  
SIL  
COMMERCIALE

Destinazione	Superficie	rapporto mercantile
Principale	112	1,00
Balconi	37	0,25
terrazzo	0	0,25
soffitta/sottotetto	0	0,80
cantina	0	0,40
box	0	0,30

Superficie  
commerciale

121 MQ

Livello di piano

4° f.t.

#### CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Stato di  
manutenzione

Edificio

Ddiscreto

Immobile

Discreto/buono

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Immobile A	Immobile B	Subject
Prezzo di Mercato (euro)	135.000	130.000	0
Data (mesi)	5	1	0
Superficie Principale	115	109	112
Superfici non resid.(Balconi)25%	0	0	9,25
Snr (Terrazzi)	0	0	0
Stato di Manutenzione Imm.	3	3	3
Stato di Manutenzione Ed.	3	3	3
Livello di piano	1	1	4
Ascensore	0	0	0
Tabella (a)			

La prima tabella (a) esprime i valori numerici delle caratteristiche, in mq o in mesi ed un peso numerico variabile da 1 a 5 allo stato di manutenzione dell'immobile e dell'edificio in cui questo è ubicato, precisamente si considererà un valore compreso tra 1 e 2 per uno stato di manutenzione mediocre, che richieda interventi di manutenzione straordinaria, un valore compreso tra 3 e 4 per uno stato di manutenzione sufficiente/discreto (normale) che non richieda particolari interventi di ristrutturazione se non di manutenzione ordinaria, un valore pari a 5 per uno stato di manutenzione buono. Quest'ultimo punteggio viene usato per immobili nuovi o totalmente ristrutturati.

## Tabella dei prezzi marginali

Prezzo e Caratteristica	Immobile A	Immobile B
Prezzo di Mercato (euro)	135.000	130.000
Data (mesi)	112,5	108,33
Superficie Principale (mq)	1173,91	1173,91
Superficie non resid. (Balconi)	293,48	293,48
S.n.r. (Terrazzi)	293,48	293,48
Stato di Manutenzione Imm.	0	0
Stato di Manutenzione Ed.	0	0
Livello di piano	1336,63	1287,13
Ascensore	4875	4875
<i>Tabella (b) - I dati sono espressi in valore assoluto</i>		

La tabella (b) dei prezzi marginali attribuisce un valore espresso in euro (in valore assoluto) alle varie caratteristiche, determinati secondo la metodologia del MCA, tenendo conto del saggio di variazione del fattore tempo (pari al 1%) e del saggio di variazione di piano (pari all'1%).

## Tabella dei valori

Prezzo e Caratteristica	Immobile A	Immobile B
Prezzo di Mercato (euro)	135.000	130.000
Data (mesi)	-562,5	-108,33
Superficie Principale (mq)	7043,48	14086,96
Superficie non resid. (Balconi)	0	0
S.n.r. (Terrazzi)	0	0
Stato di Manutenzione Imm.	0	0
Stato di Manutenzione Ed.	0	0
Livello di piano	4009,9	3861,39
Ascensore	0	0
<b>Prezzo corretto (€)</b>	<b>145.491</b>	<b>147.840</b>

Tabella (c)

Moltiplicando i prezzi marginali per la differenza dei valori alla tabella (a) dei comparabili e dell'immobile da stimare, si ottengono i valori espressi in euro delle singole caratteristiche (tabella (c)). Applicando un peso del 50% ai comparabili A e B si ha un valore dell'immobile stimato, pari in c.t. a 146.665,40 €, con una divergenza percentuale assoluta del 2%, e con un prezzo medio unitario di 1212,37 €/mq, per cui si può affermare che il più probabile valore di mercato ascende ad €147.000,00 in c.t. per 1.215€/mq. Tale prezzo unitario è confrontabile delle ultime quotazioni OMI (min. €840,00/mq- max. €1.200/mq per abitazioni civili nella zona *B6-centrale* nella quale ricade l'immobile).

**Decurtazioni e adeguamenti del prezzo di mercato (ex Art. 568 c.p.c):**

- |   |             |
|---|-------------|
| a. Per regolarizzazione urbanistica: -30% di Vm (Valore di Mercato)<br>(per possibile applicazione di sanzione alternativa a alla demolizione ex art. 34 co 2/33 co. 2 DRP<br>380/2001) in c.t..... | € 44.100,00 |
| b. Per Stato d'uso e manutenzione (già considerato nella stima):.....   | € 0,00      |
| c. Per Attestazione Di Prestazione energetica:.....   | € 250,00    |
| d. Per Certificazione impianti:.....  | € 700,00    |
| e. Per aggiornamento catastale:.....  | € 250,00    |
| Totale oneri e costi a carico dell'aggiudicatario: in c.t. ....   | € 45.300,00 |

SUB TOTALE (Valore di mercato stimato con MCA - decurtazioni a-e) in c.t.....€ 101.700,00

**PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO:**

Al fine di considerare eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, le criticità descritte al capitolo 6, nonché tutto quanto rilevato e non, ed altresì al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, si ritiene opportuno applicare una riduzione del 10% sul valore sopra calcolato. Applicando tale riduzione si ha: Vr=€ 101.700,00 - 10%= €84.915,00.

**PREZZO BASE EURO in c.t. ....€ 91.500,00**

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

- Non si è nel caso di quota indivisa.

**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. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

- Sono stati acquisiti i certificati di residenza storici dai quali emerge che la Signora [REDACTED] ed il Sig. [REDACTED], hanno la residenza presso l'immobile staggito in Orta di Atella

alla via Giordano Bruno, 4, P. 3°. Essi hanno contratto matrimonio ad Acerra in data 27/7/1995 e con atto del 27/6/2006 Rep. n. 65799 per Notar P. Liotti hanno scelto il regime della separazione dei beni. Dalle annotazioni riportate sull'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio si evince che con provvedimento del Tribunale di Napoli Nord RG n. 1391/2021, in data 18/5/2022 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. Il Signor ██████████, in sede di accesso ha comunicato di essere in attesa di cambio di residenza (All. 9).

**ALLEGATI:**

Allegato n. 1: Verbale di Primo Accesso

Allegato n. 2: Ispezioni Ipotecarie

Allegato n. 3: Titoli di Proprietà: 3a) Atto per Notar L. Grimaldi del 028/11/2006 Rep. 36980/5859;  
3b) Atto per Notar P. Liotto del 25/7/2002 Rep. 50056/13099;  
3c) Scrittura privata- promessa di vendita terreno- del 6/6/2001;  
3d) Atto per Notar Liotti del 5/7/2001 Rep. 46271/12105.

Allegato n. 4: DOCUMENTAZIONE CATASTALE: 4a. Vax Catasto terreni;

4b. Visura storica particella 5157 del fg. 11

4c. Visura storica u.i.u. sub 15

4d. Planimetria catastale sub 15

4e. Elaborato planimetrico p.lla 5157

Allegato n. 5: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato n. 6: DOCUMENTAZIONE GRAFICA:

6a) Planimetria di rilievo sub 15

6b) Sovrapposizione planim. catastale su rilievo sub 15

6c) Sovrapposizione Concessione Edilizia su rilievo sub 15

Allegato n. 7: DOCUMENTAZIONE URBANISTICA: 7a) Istanza accesso atti presentata all'UTC di Orta di Atella e Certificazione urbanistica

7b) Concess. Edilizia n. 133/2001-Variante 2002

Allegato n. 8: Comparabili selezionati per la stima

Allegato n. 9: Certificati di residenza storico esegutati e matrimonio/stato civile esegutati e danti causa.

Allegato n. 10: Prove di spedizione alle parti dell'elaborato peritale

Tanto in assolvimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice e che in fede si sottoscrive.

In Fede (Arch. Annalisa De Lorenzo)