

RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 182/2025

OMISSIS OMISSIS

contro

OMISSIS OMISSIS OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Alessia Iavazzo

Custode Giudiziario
Avv. Giuseppe Mottola

Esperto Stimatore
arch. Maurizio Viscardi

1. PREMESSA	- 5 -
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	- 5 -
3. RISPOSTA AI QUESITI	- 6 -
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	- 6 -
3.1 - quesiti LOTTO DI VENDITA n.1	- 8 -
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	- 8 -
CARATTERISTICHE UBICAZIONALI	- 8 -
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE	- 9 -
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	- 15 -
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati	- 16 -
IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI	- 16 -
STORIA CATASTALE DEI BENI E DEL TERRENO	- 17 -
DIFFORMITA' CATASTALI	- 18 -
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati	- 19 -
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	- 20 -
TITOLI AUTORIZZATIVI	- 20 -
ANALISI STATO DIFFORMITA' e REGOLARIZZAZIONE	- 22 -
QUESITO n. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	- 23 -
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	- 24 -
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	- 25 -
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	- 25 -
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	- 25 -
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni	- 25 -
CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA	- 25 -
ANALISI DEI VALORI DI MERCATO	- 27 -
STIMA DEI BENI	- 30 -
PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO	- 31 -
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	- 32 -
QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	- 32 -
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	- 32 -
QUESITO n. 15: Prospetto riepilogativo finale con indicazione del numero di lotto, diritto posto in vendita, dati identificativi catastali e valore stimato	- 33 -

3.2 - quesiti LOTTO DI VENDITA n.2..... - 34 -

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. - 34 -

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI - 34 -

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE - 35 -

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE..... - 41 -

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati..... - 42 -

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI - 42 -

STORIA CATASTALE DEI BENI E DEL TERRENO - 43 -

DIFFORMITA' CATASTALI..... - 44 -

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati. - 45 -

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. - 46 -

TITOLI AUTORIZZATIVI - 46 -

ANALISI STATO DIFFORMITA' e REGOLARIZZAZIONE - 48 -

QUESITO n. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. - 49 -

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. - 50 -

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale. - 51 -

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo..... - 51 -

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso..... - 51 -

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni. - 51 -

CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA - 51 -

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO - 53 -

STIMA DEI BENI - 56 -

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO - 57 -

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.... - 57 -

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. - 57 -

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto..... - 58 -

QUESITO n. 15: Prospetto riepilogativo finale con indicazione del numero di lotto, diritto posto in vendita, dati identificativi catastali e valore stimato. - 59 -

3.3 - quesiti LOTTO DI VENDITA n.3..... - 60 -

QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. - 60 -

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI - 60 -

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE - 61 -

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE..... - 67 -

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati..... - 67 -

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI - 68 -

STORIA CATASTALE DEI BENI E DEL TERRENO	- 68 -
DIFFORMITA' CATASTALI	- 70 -
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.	- 71 -
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	- 72 -
TITOLI AUTORIZZATIVI	- 72 -
ANALISI STATO DIFFORMITA' e REGOLARIZZAZIONE	- 73 -
QUESITO n. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	- 75 -
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	- 75 -
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	- 76 -
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	- 76 -
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	- 77 -
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.	- 77 -
CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA	- 77 -
ANALISI DEI VALORI DI MERCATO	- 78 -
STIMA DEI BENI	- 82 -
PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO	- 83 -
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	- 83 -
QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	- 83 -
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	- 83 -
QUESITO n. 15: Prospetto riepilogativo finale con indicazione del numero di lotto, diritto posto in vendita, dati identificativi catastali e valore stimato.	- 84 -
3.4 - quesiti LOTTO DI VENDITA n.4	- 85 -
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	- 85 -
CARATTERISTICHE UBICAZIONALI	- 85 -
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE	- 86 -
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	- 90 -
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.	- 91 -
IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI	- 91 -
STORIA CATASTALE DEI BENI E DEL TERRENO	- 91 -
DIFFORMITA' CATASTALI	- 93 -
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.	- 93 -
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	- 94 -
TITOLI AUTORIZZATIVI	- 94 -
ANALISI STATO DIFFORMITA' e REGOLARIZZAZIONE	- 96 -
QUESITO n. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	- 98 -

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	- 98 -
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	- 99 -
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	- 99 -
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.....	- 99 -
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.....	- 99 -
CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA.....	- 99 -
ANALISI DEI VALORI DI MERCATO.....	- 101 -
STIMA DEI BENI.....	- 104 -
PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO.....	- 105 -
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota..	- 106 -
QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	- 106 -
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	- 106 -
QUESITO n. 15: Prospetto riepilogativo finale con indicazione del numero di lotto, diritto posto in vendita, dati identificativi catastali e valore stimato.....	- 107 -
4. ELENCO ALLEGATI.....	- 108 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. PREMESSA

Il sottoscritto **arch. Maurizio Viscardi**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Caserta al n. 2389, socio dello *Studio Associato Area Architetture degli architetti Viscardi Maurizio e Russo Fabio*, con studio in San Nicola la Strada (Caserta), via Santa Croce n.9, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 182/2025 OMISSIS OMISSIS contro OMISSIS OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 28.08.2025.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico, il sottoscritto ha provveduto alla verifica della completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c., depositando telematicamente in data 29.10.2025 il relativo modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento.

In data 23.09.2025, con il Custode Giudiziario avv. Giuseppe Mottola, previa comunicazione inviata alla società esecutata, sono stati raggiunti i beni pignorati siti nel Comune di Sant'Arpino, in via Leonardo da Vinci. In tale occasione, però, non essendo stata rinvenuta la presenza dell'esecutato, non è stato possibile accedervi. Avendo concordato una nuova data per l'accesso, il giorno 02.10.2025 è stato possibile entrare all'interno degli immobili, provvedendo allo svolgimento del rilievo metrico e fotografico degli stessi, nonché alla verifica dello stato dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali. Il tutto è descritto nel relativo verbale di accesso redatto dal Custode a cui si rimanda (*cf.* Allegato 01).

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Arpino, nelle ispezioni ipotecarie e nelle visure catastali effettuate attraverso il servizio telematico *Sister* dell'Agenzia delle Entrate, nelle verifiche presso la Soprintendenza, l'Ufficio Usi Civici della Regione, l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Registro e Ufficio del Territorio, e in generale in tutti gli altri uffici competenti interpellati per gli accertamenti del caso.

A completamento dell'incarico si è provveduto all'invio dell'elaborato peritale completo degli allegati alle parti e al successivo deposito telematico nel rispetto dei termini assegnati.

3. RISPOSTA AI QUESITI

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

Come riportato negli atti di pignoramento, oggetto della procedura ai danni della società **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (sede in *Omissis, Omissis*) è la **piena ed intera proprietà** dei seguenti immobili siti in Sant'Arpino e così distinti al NCEU del detto Comune:

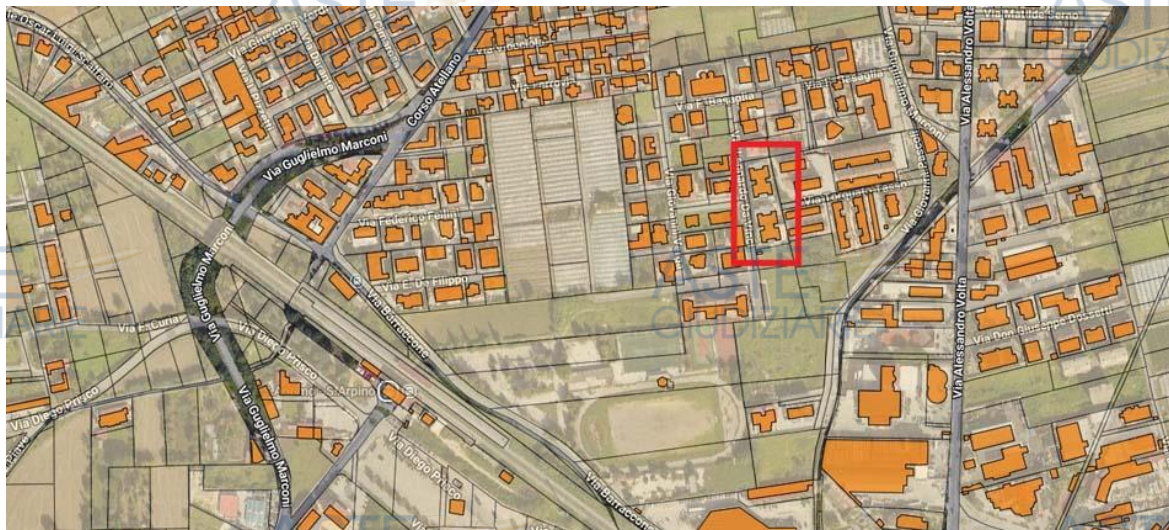
- a) **BOX AUTO - foglio 4 particella 5869 sub 33, cat. C/6, classe 2, consistenza 24 mq**
- b) **BOX AUTO - foglio 4 particella 5869 sub 57, cat. C/6, classe 1, consistenza 25 mq**
- c) **BOX AUTO - foglio 4 particella 5869 sub 59, cat. C/6, classe 1, consistenza 23 mq**
- d) **BOX AUTO - foglio 4 particella 5869 sub 62, cat. C/6, classe 1, consistenza 25 mq**
- e) **CANTINOLA - foglio 4 particella 5869 sub 21, cat. C/2, classe 2, consistenza 4 mq**
- f) **CANTINOLA - foglio 4 particella 5869 sub 22, cat. C/2, classe 2, consistenza 4 mq**
- g) **CANTINOLA - foglio 4 particella 5869 sub 53, cat. C/2, classe 2, consistenza 4 mq**

Il diritto reale pignorato corrisponde a quello in titolarità alla società eseguita in virtù del titolo trascritto in proprio favore.

DIFFORMITÀ FORMALI I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti alla data della relativa trascrizione.

DIFFORMITÀ SOSTANZIALI Lo stato di fatto dei beni presentano piccole differenze rispetto alla planimetria catastale riguardanti la composizione interna.

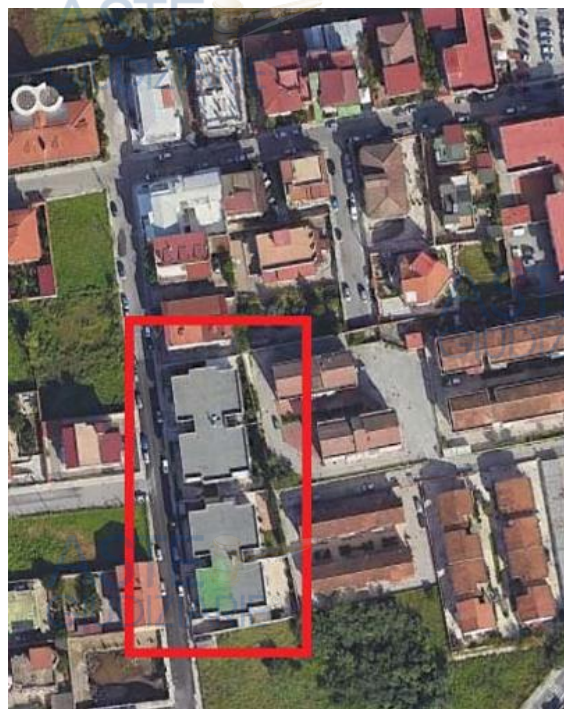
Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile individuare in maniera precisa i beni pignorati:



imm.1.01: sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (da stimatrix®)



imm1.02: estratto mappa catastale



imm1.03: ortofoto (estratto da Google Earth®)

Esaminato lo stato di fatto dei beni e consideratene le specifiche caratteristiche, la consistenza e la tipologia, al fine di garantirne la migliore appetibilità, si prevede la creazione di **QUATTRO LOTTI DI VENDITA** come di seguito schematizzati:

LOTTO DI VENDITA n.1

Piena ed intera proprietà dei seguenti beni facenti parte del fabbricato in Sant'Arpino, via Leonardo da Vinci, così distinti:

- **box auto** al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. al **Foglio 4 Particella 5869 Subalterno 33**, categoria C/6, consistenza 24 mq
- **cantinola** al piano seminterrato, distinta al N.C.E.U. al **Foglio 4 Particella 5869 Subalterno 21**, categoria C/2, consistenza 4 mq

LOTTO DI VENDITA n.2

Piena ed intera proprietà dei seguenti beni facenti parte del fabbricato in Sant'Arpino, via Leonardo da Vinci, così distinti:

- **box auto** al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. al **Foglio 4 Particella 5869 Subalterno 59**, categoria C/6, consistenza 23 mq
- **cantinola** al piano seminterrato, distinta al N.C.E.U. al **Foglio 4 Particella 5869 Subalterno 22**, categoria C/2, consistenza 4 mq

LOTTO DI VENDITA n.3

Piena ed intera proprietà dei seguenti beni facenti parte del fabbricato in Sant'Arpino, via Leonardo da Vinci, così distinti:

- **box auto** al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. al **Foglio 4 Particella 5869 Subalterno 62**, categoria C/6, consistenza 25 mq
- **cantinola** al piano seminterrato, distinta al N.C.E.U. al **Foglio 4 Particella 5869 Subalterno 53**, categoria C/2, consistenza 4 mq

LOTTO DI VENDITA n.4

Piena ed intera proprietà dei seguenti beni facenti parte del fabbricato in Sant'Arpino, via Leonardo da Vinci, così distinti:

- **box auto** al piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. al **Foglio 4 Particella 5869 Subalterno 57**, categoria C/6, consistenza 23 mq

3.1 - QUESITI LOTTO DI VENDITA N.1

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

Il **lotto di vendita n.1** comprende la **piena ed intera proprietà** di un **box auto** e di una **cantinola** posti al piano seminterrato facenti parte di un complesso residenziale ubicato nel Comune di Sant'Arpino, in via Leonardo da Vinci, distinti al N.C.E.U. del detto Comune al **foglio 4 p.lla 5869** rispettivamente **sub 33** (box auto) e **sub 21** (cantinola).

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

I beni sono ubicati in zona periferica, nell'area meridionale di recente espansione. L'area è urbanizzata, con strade asfaltate, dotate di marciapiedi e pubblica illuminazione, con buona possibilità di parcheggio delle auto. Il contesto, a destinazione prettamente residenziale, è caratterizzato dalla presenza di complessi edilizi e fabbricati indipendenti tendenzialmente di tre piani fuori terra. Nelle immediate vicinanze non vi sono servizi pubblici per i quali occorre spostarsi con l'ausilio di un veicolo verso le aree più centrali (via Volta, via Atellana, etc...), comunque non lontane. I beni, seppur in posizione defilata, risultano facilmente raggiungibili, ben collegati con il territorio grazie alla vicinanza con l'**Asse Mediano (SP ex SS162NC)** e la **SS 87nc**, da cui sono raggiungibili la **SS7bis Nola-Villa**

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

Literno e l'Autostrada A1. A circa 1 Km sorge il centro storico di Sant'Arpino e la sede del Municipio. A breve distanza sorgono i centri abitati di Succivo, Orta di Atella, Frattaminore, Frattamaggiore e Cesa.



1. Bene pignorato - 2. Centro di Sant'Arpino - 3. Frattaminore - 4. Frattamaggiore - 5. Succivo - 6. Orta di Atella - 7. Crispiano - 8. Caivano - 9. Cardito - 10. Svincolo SS87NC - 11. Svincolo Asse Mediano - 12. Svincolo autostradale - 13. svincolo SS7bis

imm.2.01: inquadramento territoriale

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

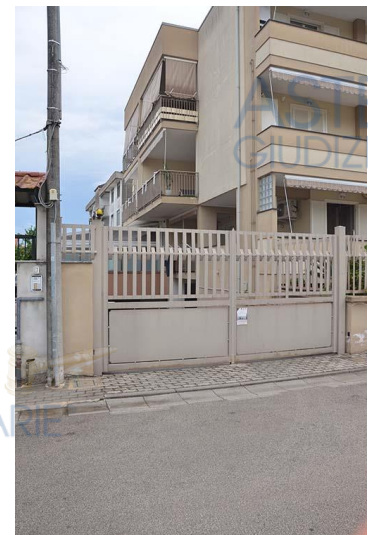
I beni pignorati fanno parte di un complesso residenziale risalente al 2015, composto da due blocchi edilizi inseriti in un lotto di forma allungata parallela alla strada. I due corpi di fabbrica, articolati in tre piani fuori terra oltre al seminterrato, sono realizzati con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, copertura piana. Le facciate, apparse in condizioni di manutenzione più che sufficienti, sono intonacate e tinteggiate sulle tonalità del beige. Gli accessi al fabbricato, sia carrabili che pedonali, sono ubicati direttamente sulla strada. In particolare, il piano seminterrato, collegato internamente ai piani superiori dal corpo scala con ascensore, è accessibile con i veicoli dalle due rampe laterali poste alle estremità del complesso: seguendo il verso unico di percorrenza della corsia di manovra, sono destinate una all'entrata e l'altra all'uscita dei mezzi.



imm.2.02: vista aerea del complesso residenziale (estratto da Street View®)



imm.2.03: viste dalla strada e cancello di ingresso al seminterrato



imm.2.04: viste dalla strada e cancello di uscita dal seminterrato



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

imm.2.05: rampa di ingresso al seminterrato e corsia di manovra

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

imm.2.06: corsia di manovra

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

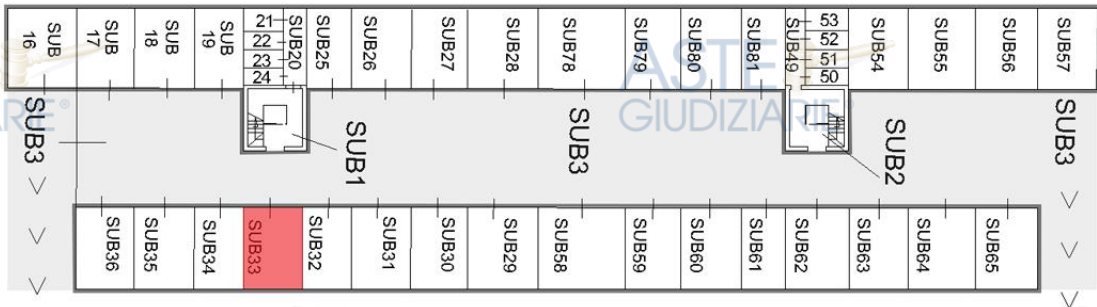
imm.2.07: rampa di uscita

ASTE
GIUDIZIARIE®

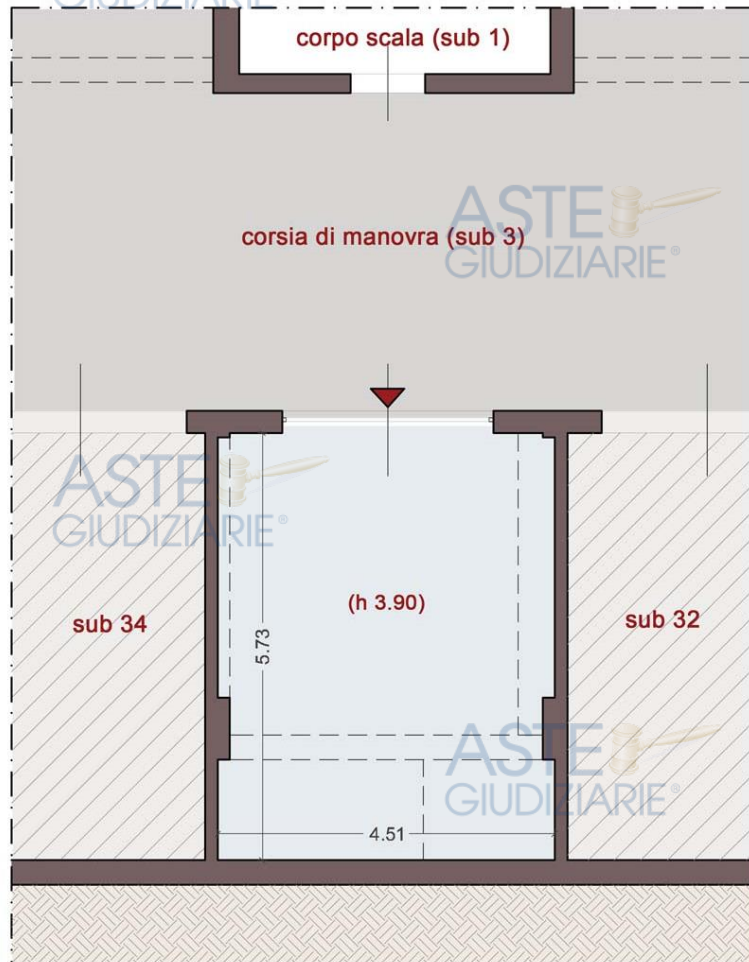
ASTE
GIUDIZIARIE®

➤ **BOX AUTO (p.IIa 5869 sub 33)**

Il box auto fa parte del blocco A, corrispondente alla quarta unità alla destra di chi percorre la corsia di manovra, posta frontalmente alla porta di ingresso del corpo scala. L'unità pignorata si compone di un unico locale rettangolare, controsoffittato, chiuso con un portellone metallico a bascula. Il locale è privo di finestroni o aperture esterne. Le pareti laterali e il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco; la parete di fondo contro terra presenta il cemento a vista della struttura. Il pavimento è asfaltato. È presente l'impianto elettrico con canalizzazioni a vista.



gr2.01: schema planimetrico piano seminterrato



gr2.02: pianta stato di fatto (SUB 33)

La superficie utile interna complessiva è di **25 mq** circa, con un'altezza interna netta al controsoffitto di circa **2,80 m**, mentre l'altezza effettiva è di **3,90 m** (cfr. Allegato 12 – grafico 01). L'unità confina a nord con box sub 34, a sud con box sub 32, a est con corsia di manovra, a ovest con terrapieno.



imm.2.08: viste del box dalla corsia di manovra

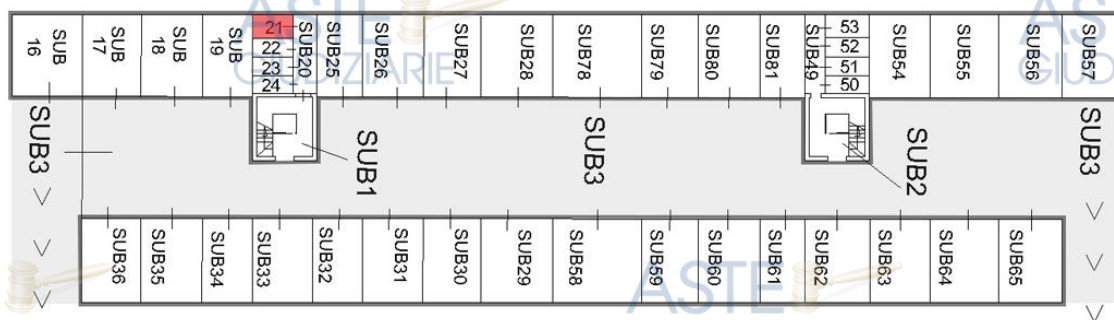


imm.2.09: interno del box

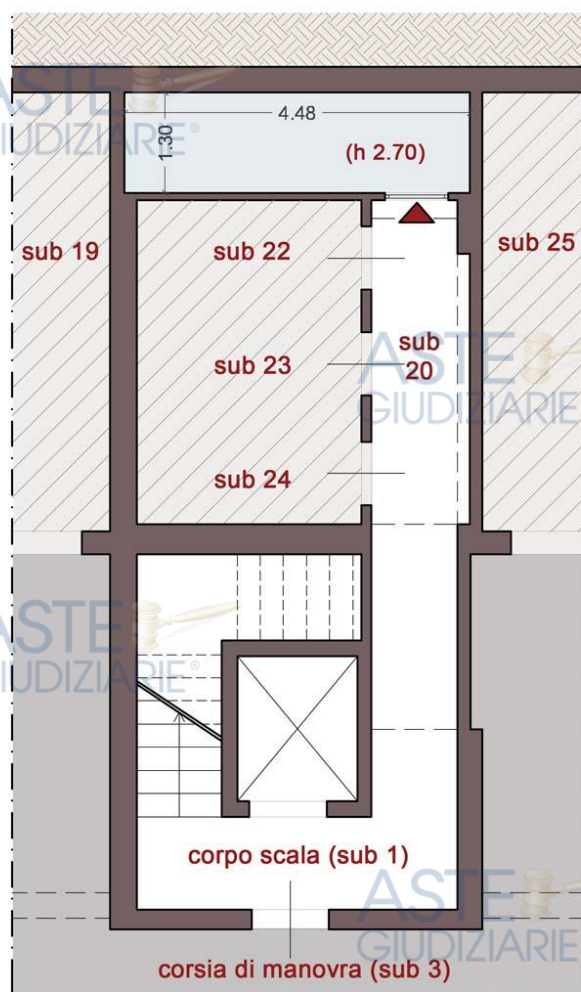
➤ **CANTINOLA (p.IIa 5869 sub 21)**

La cantinola è posta all'interno del corpo scala del blocco A e corrisponde all'ultima unità posta sul fondo del corridoio di accesso. L'unità pignorata si compone di un unico locale rettangolare, chiuso con una porta metallica. Il locale è privo di finestroni o aperture esterne. Le pareti laterali e il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco; la parete di fondo contro terra presenta il cemento a vista della struttura. Il pavimento è realizzato con mattonelle in ceramica quadrate di

piccolo formato. È presente l'impianto elettrico con unico punto luce. La superficie utile interna complessiva è di **6 mq** circa, con un'altezza interna netta di circa **2,70 m** (cfr. Allegato 12 – grafico 1). L'unità confina a nord con box sub 19, a sud con box sub 25, a est con terrapieno, a ovest con cantinola sub 22, pianerottolo comune sub 20.



gr2.03: schema planimetrico piano seminterrato



gr2.04: pianta stato di fatto (SUB 21)



imm.2.10: accesso al blocco A e interno del corpo scala



imm.2.11: viste della cantinola

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale si considerano i criteri illustrati nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*), basato sui principi dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Nel caso in esame, si fa riferimento alle *unità immobiliari destinate al parcheggio delle autovetture* ed in particolare alla categoria dei *box*, per le quali la superficie commerciale *La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore*

massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Gli stessi criteri di misurazione valgono comunque anche per la cantinola.

Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella tabella seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
BOX AUTO p.lla 5869 sub 33					
<i>ambiente</i>	<i>S netta</i>		<i>Coeff</i>	<i>S_{comm}</i>	
locale	25,56	mq	1	25,56	mq
	25,56	mq			
muratura perimetrale	3,50	mq	1	3,50	mq
TOTALE				29,06	mq
arrotondamento				29,00	mq
CANTINOLA p.lla 5869 sub 21					
<i>ambiente</i>	<i>S netta</i>		<i>Coeff</i>	<i>S_{comm}</i>	
locale	5,82	mq	1	5,82	mq
	5,82	mq			
muratura perimetrale	2,00	mq	1	2,00	mq
TOTALE				7,82	mq
arrotondamento				8,00	mq

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.

Attraverso il servizio telematico *Sister* dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, *Servizi Catastali*, sono state acquisite la planimetria e la visura storica dei beni pignorati e del terreno su cui gli stessi sono stati edificati, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02-03).

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili pignorati sono attualmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Sant'Arpino (CE) con i seguenti dati (cfr. Allegato 02):

BOX AUTO

Foglio 4 Particella 5869 Sub 33, cat. C/6 consistenza 24 mq

indirizzo: **VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC Scala A Piano S1**

CANTINOLA

Foglio 4 Particella 5869 Sub 21, cat. C/2 consistenza 4 mq

indirizzo: **VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC Scala A Piano S1**

entrambi in ditta:

OMISSIS OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis)

- proprietà per 1/1

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione i beni sono riportati con gli attuali identificativi catastali.

Nel titolo di proprietà in capo alla società esecutata, invece, è riportato il terreno su cui la stessa ha edificato il complesso edilizio di cui fanno parte i beni.

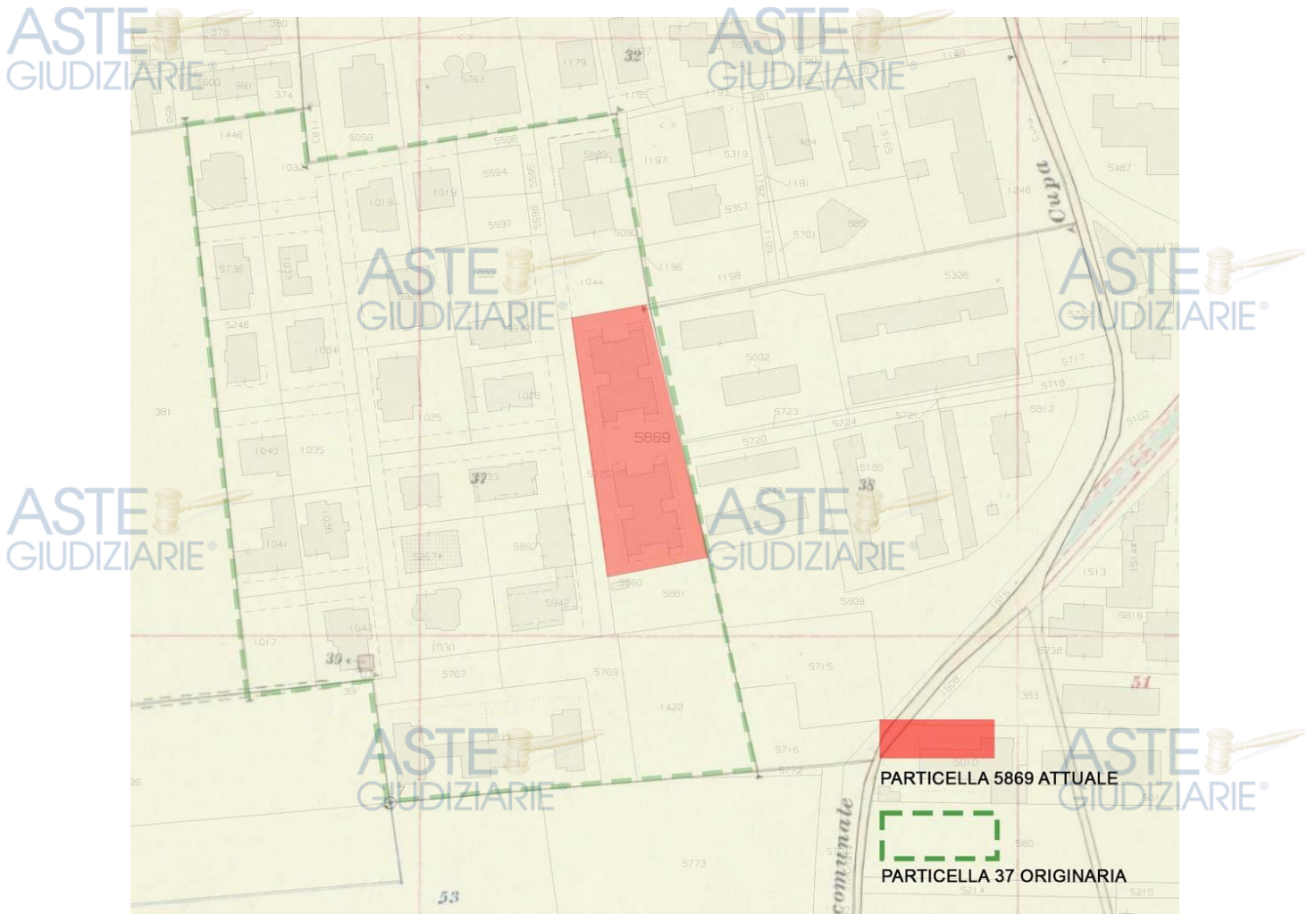
STORIA CATASTALE DEI BENI E DEL TERRENO

Il box auto sub 33 e la cantinola sub 21 sono così distinti dal 02.12.2016 a seguito di variazione rispettivamente del **sub 5 e del sub 4** (VARIAZIONE del 01/12/2016 Pratica n. CE0219648 / CE0219647 in atti dal 02/12/2016 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 98428.1/2016) / (n. 98424.1/2016)), entrambe **costituite in data 21.11.2016** (COSTITUZIONE del 21/11/2016 Pratica n. CE0212683 in atti dal 21/11/2016 COSTITUZIONE (n. 2065.1/2016), derivanti dalla **particella 5869 costituita in data 14.10.2016** (COSTITUZIONE del 14/10/2016 Pratica n. CE0188764 in atti dal 14/10/2016 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALÉ CON PROTOCOLLO CE0188386 DEL 14/10/2016 (n.188386.1/2016)).

TERRENO

Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati sorge sull'area distinta al N.C.T. al **foglio 4 particella 5869 superficie 2.715 mq**, divenuta ENTE URBANO in data 14.10.2016 (TABELLA DI VARIAZIONE del 14/10/2016 Pratica n.CE0188386 in atti dal 14/10/2016 presentato il 14/10/2016 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.188386.1/2016)) in sostituzione della particella **5774**. Quest'ultima è derivata dal frazionamento del 16.11.2011 della particella **1519 (4.012 mq)** (FRAZIONAMENTO del 16/11/2011 Pratica n.CE0578624 in atti dal 16/11/2011 presentato il 15/11/2011 (n. 578624.1/2011)), ex **37/an**, a sua volta generata dal frazionamento del 19.04.1986 della particella **1016 (9.860 mq)** così **distinta all'impianto meccanografico del 26.03.1985**.

Per il periodo antecedente la meccanizzazione, dai registri partitari risulta che la particella 1016 ha sostituito la particella **37/a**, derivata dal frazionamento della particella **37 (32.797 mq)** (nota di voltura n.216 del 10.08.1978) così distinta dall'impianto originario con la stessa consistenza. Tale ricostruzione trova conferma dalla sovrapposizione dell'attuale mappa catastale con quella storica di impianto (risalente al 1892 circa), da cui risulta evidente che l'area era porzione dell'originaria particella **37** (cfr. Allegato 03).



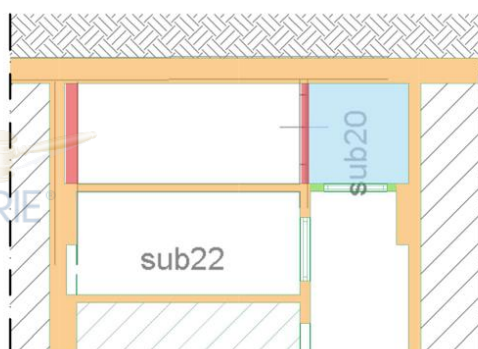
gr.3.01: sovrapposizione mappa catastale attuale e di impianto



DIFFORMITA' CATASTALI

➤ **CANTINOLA p.IIa 5869 sub 21:**

Lo stato di fatto dell'unità è difforme dalla planimetria catastale per il minore spessore della parete di fondo e l'inglobamento di parte del pianerottolo comune sub 20 (cfr. Allegato 12 – grafico 3).



LEGENDA

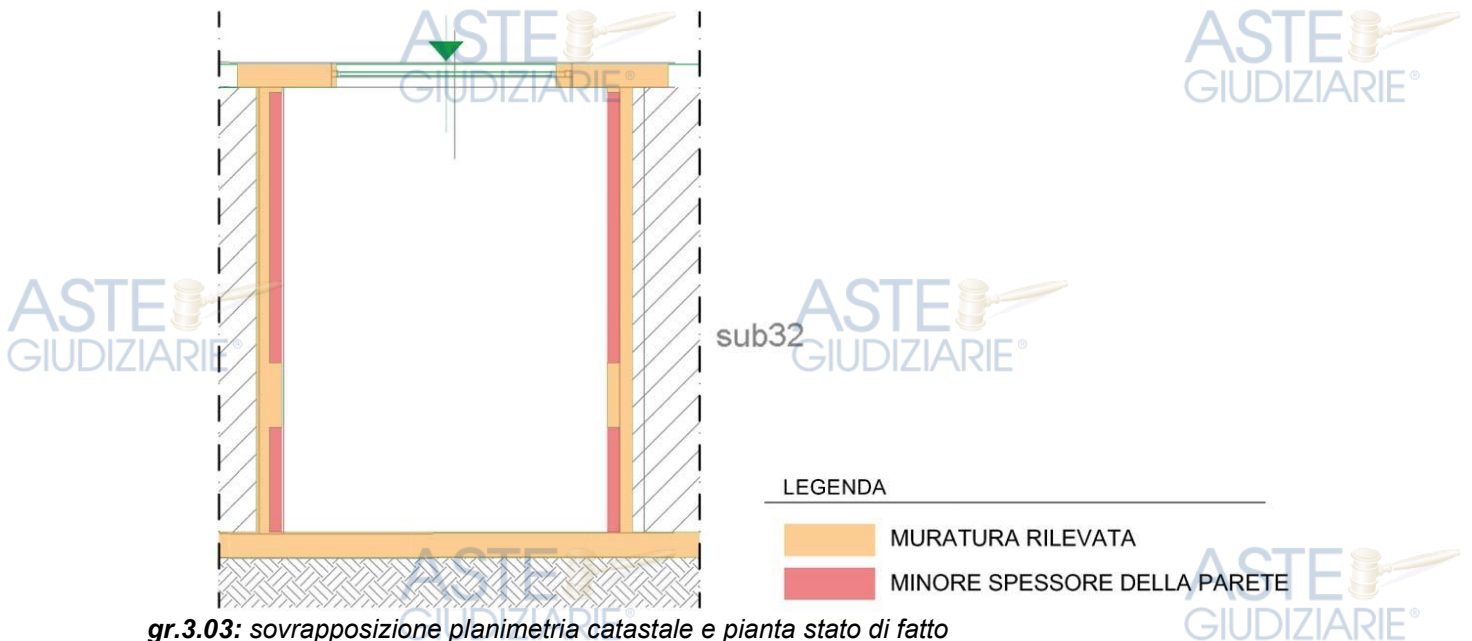
- MURATURA RILEVATA
- DEMOLIZIONI
- NUOVO TRAMEZZO
- PORZIONE INGLOBATA DEL PIANEROTTOLO

gr.3.02: sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto



➤ **BOX AUTO p.lla 5869 sub 33:**

Lo stato di fatto del box auto è difforme dalla planimetria catastale per il minore spessore delle pareti laterali, con la sagomatura dei pilastri lasciati in evidenza (cfr. Allegato 12 – grafico 5):



Per quanto evidenziato, ferma restando l'eventuale regolarizzazione urbanistica delle differenze rilevate, occorre prevedere l'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante procedura DOCFA, per la cui pratica si indica un costo orientativo complessivo di 1.000 €, comprensivo degli oneri previsti e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni pignorati alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso nel tempo a partire dalla data di trascrizione del pignoramento (23.05.2025) si rileva il seguente titolo:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Domenico Pelosi di Succivo del
23.03.1987 rep. n. 35859/9858, **trascritto il 17.04.1987** ai nn. 10629/8329

a favore di:

OMISSIS OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis)

contro:

OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis)

OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis)

- proprietà per 1/1

- proprietà per 1/2

- proprietà per 1/2

diritto e immobile trasferiti:

piena ed intera proprietà della zona di terreno della superficie di metri quadrati quattromiladodici, sita in Sant'Arpino, in località "Barraccone" (...), ed avente il lato est di metri centocinque e centimetri cinquanta ed il lato ovest di metri centosei. Nel frazionamento n.3/1986 confermato il 17/12/1986, la detta zona si distingue al foglio 4, particella 37an per are 40,12. Detta zona viene vendita nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi, con tutti i diritti inerenti e servitù, compreso l'onere, già esistente, di lasciare lungo il lato ovest una striscia larga metri cinque destinata a strada per l'accesso, oltre che alle proprietà limitrofe alla stessa, anche al residuo terreno delle venditrici (cfr. Allegato 05a).

Il titolo riguarda il terreno su cui la società esecutata ha costruito l'intero complesso residenziale di cui sono parte i beni pignorati. Nell'atto il terreno è riportato con il precedente mappale generato dal frazionamento e da cui è derivata l'attuale particella identificativa dell'area.

L'atto costituisce il primo titolo inter vivos a carattere traslativo antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

TITOLI AUTORIZZATIVI

Così come accertato con le indagini compiute presso l'U.T.C. di Sant'Arpino, preve richieste prot. n.1107 del 15.01.2026 e prot. n.4182 del 18.02.2026 (cfr. Allegato 06a), il complesso residenziale di cui fanno parte i beni pignorati risale al 2015, realizzato nell'ambito di un progetto di housing sociale approvato con deliberazione della G.C. n.72 del 29.04.2011, volto alla riqualificazione del comparto denominato "C1-m" di via Marconi – Lotto 1 – xxxxxxxx. Per la realizzazione del piano

20
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

particolareggiato è stata quindi stipulata la **Convenzione rep. n.32 del 15.10.2012**, trascritta il 21.12.2012 nn.51001/39383, disciplinante i rapporti tra il Comune di Sant'Arpino e il Consorzio del Comparto C1, comprendente tra gli altri anche la **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (cfr. Allegato 06b).

Il complesso residenziale è stato quindi realizzato in virtù di **Permesso di costruire n. 39 del 17.06.2015** (cfr. Allegato 06c) rilasciata alla società **Omissis Omissis Omissis** e successiva variante in corso d'opera per mezzo di **Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) prot. n. 11017 del 11.11.2016** (cfr. Allegato 06d) presentata dalla stessa società.

Vi è comunicazione di fine lavori per il solo **blocco A** prot. n.1266 del 06.02.2017, a seguito della quale è stata presentata per l'intero complesso la **Segnalazione certificata di agibilità (S.C.AGI.) prot. n. 6888 del 07.06.2018**, valida anche come comunicazione di fine lavori avvenuta in data 04.06.2018 (cfr. Allegato 06e).

Dalla documentazione del fascicolo del Permesso di Costruire **non risulta completato il pagamento degli oneri del contributo di costruzione e di quelli per l'acquisto di volumetria**. Come riportato nel titolo autorizzativo, al momento del rilascio sono stati pagati solo gli acconti del 30% dei due contributi con la stipula delle polizze fidejussorie relative alle somme residue. Non avendo ottemperato al saldo degli oneri, il Comune ha quindi inviato alla xxxxxxxx le relative richieste di pagamento (comunicazione prot. n.3672/2019 del 14.03.2019 e comunicazione prot. n.6240 del 09.05.2019). Come attestato dall'U.T.C., permane effettivamente il credito a favore del Comune per gli oneri non versati nei confronti della xxxxxxxx per l'importo complessivo di 105.018,31 €, in virtù delle ordinanze di ingiunzione prot. n.15893, notificata il 13.11.2019, per l'importo di 59.890,77 € relativo al saldo degli oneri di acquisizione di volumetria, e prot. n.7654, notificata il 13.05.2022, per l'importo di € 42.257,54 relativo al saldo degli oneri di costruzione. In data 26.05.2023, 01.06.2023 e sino al 05.06.2023, sono stati notificati ai coobbligati della **Omissis Omissis Omissis** gli atti di accertamento esecutivo entrate patrimoniali – oneri ai sensi dell'art.1, comma 792, della L. n.160 del 27.12.2019, richiamanti la determinazione n.38 del 04.10.2022 per l'affidamento del servizio di supporto all'Ufficio Tributi e riscossione coattiva. In data 15.06.2023 i destinatari degli accertamenti esecutivi hanno presentato ricorso al T.A.R.; con deliberazione di G.C. n.136 del 12.12.2025 il Comune si è costituito in giudizio in resistenza al ricorso. Ad oggi la vertenza non è ancora definita (cfr. Allegato 06f).

In base agli strumenti urbanistici, la cui documentazione è consultabile sul sito istituzionale del Comune, il fabbricato di cui fanno parte i beni ricade in area così classificata:

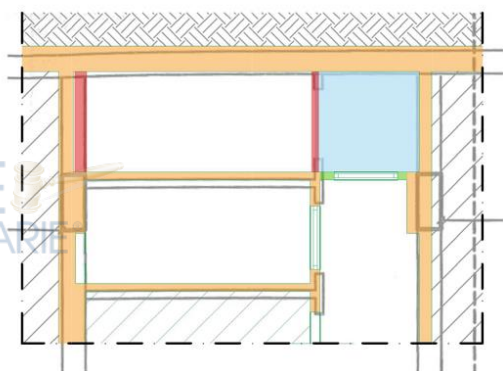
- nel vigente **Piano Urbanistico Comunale** (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 21.05.2022), in zona **Insedimenti residenziali in applicazione della L.R. 19/2009 (Piano Casa)**
- nel previgente **Piano Regolatore Generale** (adottato nel 1984 ed approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 197 del 1989), in **Zona Omogenea "C1 – edilizia pubblica esistente"**
- nel previgente **Programma di Fabbricazione in Zona 167.**

Le unità sono **prive di Attestato di Prestazione Energetica (APE)** in quanto, per tipologia edilizia, rientrano tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. previsti dall'Appendice A dell'Allegato 1 (linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici) al D.M. 26.06.2015.

ANALISI STATO DIFFORMITA' e REGOLARIZZAZIONE

Occorre premettere che la verifica della conformità può limitarsi alle sole unità pignorate, escludendo quella più in generale dell'intero fabbricato. Dalla sovrapposizione delle piante, si rileva una sostanziale conformità per quanto riguarda la superficie. Al di là di quelle di natura grafica legate alla rappresentazione delle piante e alla scansione dei documenti, sono comunque presenti delle differenze. In particolare:

- per la cantinola, si rileva il minore spessore della parete di fondo e la diversa collocazione della porta di ingresso e il conseguente inglobamento della porzione di pianerottolo comune (sub 20) (cfr. Allegato 12 – grafico 10).



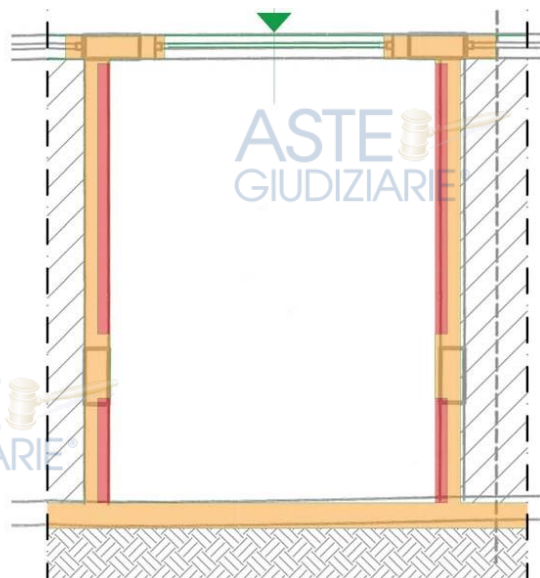
LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- DEMOLIZIONI
- NUOVO TRAMEZZO
- PORZIONE INGLOBATA DEL PIANEROTTOLO

gr.5.01: sovrapposizione pianta stato di fatto e pianta progetto S.C.I.A. prot. 11017-2016

- per il box auto si rileva il minore spessore delle pareti divisorie con le unità adiacenti, per cui la sagomatura dei pilastri è lasciata in evidenza (cfr. Allegato

12 – grafico 12).



LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- MINORE SPESSORE DELLA PARETE

gr.5.02: sovrapposizione pianta stato di fatto e pianta progetto S.C.I.A. prot. 11017-2016

Considerata la natura delle difformità rilevate, a parere dello scrivente per il box auto le stesse possono rientrare nel novero delle tolleranze esecutive ai sensi dell'art.34bis del D.P.R. 380/2001. In tal caso, ai sensi del comma 3 dello stesso articolo, tali tolleranze vengono asseverate da un tecnico abilitato in caso di istanze di nuovi interventi o di atti relativi a diritti reali.

Per la cantinola, invece, poiché risulta inglobata parte del pianerottolo comune, occorre prevederne il ripristino allo stato di progetto. Il costo per l'intervento può computarsi in maniera indicativa in circa 1.000/2.000 €.

Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa (*Sentenza n.1413/2023 esecutiva per legge, emessa dal Tribunale di Napoli Nord – Il sezione civile nella procedura R.G. n.14193/2009*) sono successive all'entrata in vigore delle leggi del condono, per cui **i beni pignorati non si trovano 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).

QUESITO n. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Al momento dell'accesso i beni **erano nella disponibilità della società esecutata.**

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

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, *Servizio di Pubblicità Immobiliare* (cfr. Allegato 04) risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 07):

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

NESSUNO

SEZIONE B: oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07.05.2025 rep. n.4235, trascritto il **23.05.2025** ai nn.26130/20217, a favore di **OMISSIS OMISSIS** (*Omissis, Omissis*) e contro **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (sede in *Omissis, Omissis*), gravante la **piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari in Sant'Arpino, distinte al N.C.E.U. al **foglio 4 p.IIa 5869 sub 21, 22, 33, 53, 57, 59 e 62** (cfr. Allegato 07a) – **PRESENTE PROCEDIMENTO** -

Risulta inoltre un precedente pignoramento a favore dello stesso creditore contro l'esecutato (pignoramento del 14.03.2025 rep. n.2045, trascritto il 11.04.2025 ai nn.18320/14160), gravante la piena ed intera proprietà dei beni pignorati, per il quale **però non risulta iscritta alcuna procedura immobiliare** (cfr. Allegato 07b).

DIFFORMITA' CATASTALI

Come illustrato al *quesito 3*, ferma restando la regolarizzazione dal punto di vista urbanistico delle difformità riscontrate, occorre prevedere l'aggiornamento delle planimetrie catastali dei beni mediante procedura DOCFA, per la cui pratica si indica un costo orientativo complessivo di 1.000 €, comprensivo degli oneri previsti e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come illustrato al *quesito n.6*, a parere dello scrivente, per il box auto (sub 33) le differenze riscontrate possono rientrare nel novero delle tolleranze esecutive previste dall'art.34bis del D.P.R. 380/2001. In tal caso, ai sensi del comma 3 dello stesso articolo, tali tolleranze vengono asseverate da un tecnico abilitato in caso di istanze di nuovi interventi o di atti relativi a diritti reali. Per la cantinola bisogna

prevedere il ripristino dello stato di progetto, per il cui intervento può computarsi in maniera indicativa un costo di circa 1.000/2.000 €.

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla consultazione della banca dati del Demanio della Regione Campania, sul portale *Open Demanio* (<http://dati.agenziademanio.it>), risulta che i beni oggetto di esecuzione **non ricadono su suolo demaniale**.

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, sulla base delle risultanze catastali, risulta che l'area su cui ricadono i beni pignorati **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dalla lettura del decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 05.03.1928 (cfr. Allegato 08) si può constatare che nel territorio comunale non vi sono aree soggette ad usi civici.

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

I beni fanno parte del complesso residenziale denominato "Sant'Elpidio", per il quale vi è un distinto condominio per ciascun corpo scala. Al riguardo si evidenzia che, nonostante la richiesta di informazioni inviata a mezzo PEC del 24.02.2026 e successiva PEC di sollecito del 06.03.2026, nonché le telefonate intercorse con gli amministratori, non è stata fornita alcuna informazione sul condominio e sulle quote di gestione relative ai beni pignorati (cfr. Allegato 09).

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene si fonda sul criterio del *valore di mercato*, che si definisce *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio*

*interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*¹.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti*). L'applicazione dei procedimenti sintetici suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni similari al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il procedimento analitico, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il procedimento indiretto trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (income approach), il *cost approach* o metodo del costo.

In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene si può ricorrere al procedimento sintetico, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* o *Market Approach* che si svolge attraverso il *confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*². Nel caso in esame, in particolare, è applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare³. La

¹ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

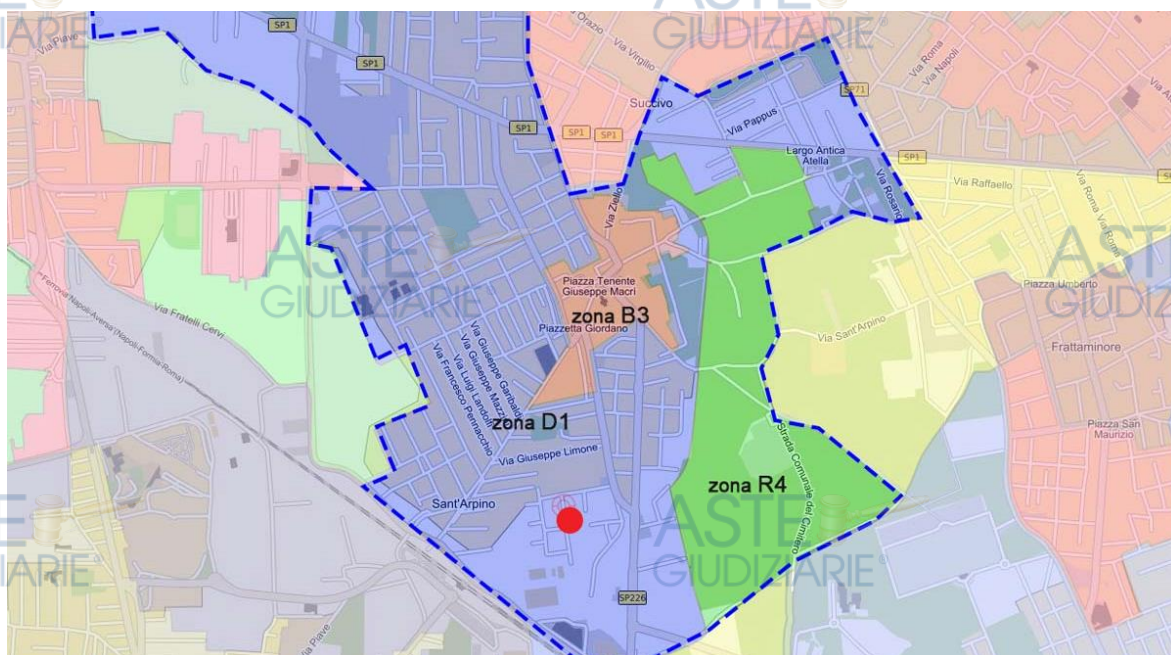
² da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

³ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicitivi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.8 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

I valori unitari sono stati desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)* dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 10a), riferiti al primo semestre del 2025. Dalla consultazione del servizio di navigazione territoriale *GEOPOI®*, gli immobili pignorati ricadono nella zona D1 (*Periferica/Zona di espansione*).



imm.11.01: inquadramento zone OMI (da GEOPOI®)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	860	1250	L
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1450	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	900	L

tab. 11.02: tabella valori OMI

Si evidenzia che i valori forniti riguardano le abitazioni e non la tipologia specifica dei *box* e delle *cantinole*. Pertanto, i valori possono essere applicati valutando le unità pignorate quali accessori dell'abitazione, omogeneizzandone la superficie commerciale con riferimento alla funzione principale della residenza.

Per la specifica zona, per le *abitazioni civili* in stato conservativo *normale*, i valori dell'O.M.I. variano in un intervallo compreso tra 860 €/mq e 1.250 €/mq (valore medio di **1.055 €/mq**). Per lo stato conservativo ottimo i valori sono compresi tra 1.250 €/mq e 1.450 €/mq (valore medio di **1.350 €/mq**)

Al fine di conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano (cfr. Allegato 10b):

- [Mercato-Immobiliare](http://www.mercato-immobiliare.info) (www.mercato-immobiliare.info), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati su *Caasa* riferiti all'intero Comune, indica un valore unitario medio di **1.965 €/mq** per la tipologia degli *appartamenti*.
- [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati, indica per le *abitazioni*, con riferimento all'intero territorio comunale, un valore unitario medio di **1.924 €/mq**.
- [Wikicasa](http://www.wikicasa.it) (www.wikicasa.it): realtà proptech che raccoglie e distribuisce informazioni immobiliari online per velocizzare e rendere più trasparente la compravendita e locazioni, riporta per il Comune di Sant'Arpino un valore unitario medio di vendita di **1.902 €/mq**.
- [Borsino Immobiliare](http://www.borsinoimmobiliare.it) (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 761 €/mq e 1.268 €/mq (valore medio di **1.014 €/mq**) per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona* e tra 896 €/mq e 1.505 €/mq (valore medio di **1.200 €/mq**) per *abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona*. Per i *box auto* è indicato un intervallo di valori compresi tra 409 €/mq e 690 €/mq (valore medio di **549 €/mq**).

Altra fonte è costituita dal servizio *Consultazione valori immobiliari dichiarati dell'OMI* dell'Agenzia delle Entrate, attraverso cui è possibile consultare i corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari, i cui dati sono desunti dai modelli per l'*Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita* per immobili censiti nel Catasto Fabbricati. Sebbene permetta unicamente di conoscere i prezzi dichiarati e la categoria catastale degli immobili con la relativa superficie, non fornendo invece dati qualitativi come ad esempio lo stato manutentivo, il servizio costituisce comunque un significativo indicatore di mercato proprio perché fondato sulle reali compravendite avvenute. Concentrando la ricerca nella zona OMI in cui sono ubicati i beni pignorati, per il periodo compreso da Gennaio 2023 a Novembre 2025 (ultimo mese consultabile), sono state rilevate una serie di transazioni elencate nella seguente tabella (cfr. Allegato 10c):

TRANSAZIONI							
DATA	immobile e cat. Cat.	sup. (mq)	immobile e cat. Cat.	sup. (mq)	S.C. tot (mq)	Prezzo dichiarato	v.u. (€/mq)
SET 23	deposito C2	18			18	3.000,00 €	167 €
LUG 23	deposito C2	29			29	7.000,00 €	241 €
NOV 23	deposito C2	14			14	3.500,00 €	250 €
MAG 23	deposito C2	15			15	5.000,00 €	333 €
SET 25	Box auto C6	44			44	10.021,00 €	228 €
APR 24	Box auto C6	39			39	12.000,00 €	308 €
OTT 24	Box auto C6	13			13	4.500,00 €	346 €
SET 24	Box auto C6	25	Box auto C6	29	54	33.000,00 €	611 €

tab. 11.02: tabella transazione immobili

Analizzando le transazioni rinvenute, per le unità di categoria C/2 (depositi, cantinole) i prezzi dichiarati vanno da 3.000 a 7.000 €, con valori unitari corrispondenti generalmente compresi tra 250 e 300 €/mq; per i box auto, invece, i prezzi si aggirano tra 10.000 e 15.000 €, con valori unitari compresi tra **300 e 600 €/mq**.

Ulteriori indagini sono state condotte in loco, analizzando gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari. In particolare, le indagini sono state concentrate nella zona di ubicazione dei beni pignorati e nell'area corrispondente alla zona O.M.I.. Dall'analisi del contesto è stato possibile constatarne il tessuto edilizio, caratterizzato dalla presenza di complessi residenziali di recente realizzazione se non di nuova costruzione, oltre che da ville/case indipendenti. Con riferimento ad appartamenti di circa 100 mq, in condominio, dotati di garage e cantinola, i prezzi richiesti (da considerare maggiorati in vista del margine di trattativa e delle migliori previsioni di guadagno) partono da 200.000 € per soluzioni in buone condizioni e da

250.000 € per quelle di nuova costruzione, per cui i corrispondenti valori unitari partono da 1.600 €/mq. Considerando che il valore delle pertinenze è intrinseco al prezzo richiesto dell'appartamento, applicando lo stesso rapporto previsto per l'omogeneizzazione della superficie commerciale (50%), si può dedurre che il valore unitario corrispondente parta da 800 €/mq. Tale valutazione trova riscontro nell'unico annuncio di vendita rinvenuto riferito in maniera specifica al box auto, secondo cui il prezzo richiesto è di 22.000 € per una soluzione di 25 mq netti in fabbricato di nuova/recente costruzione, con conseguente valore unitario di 880 €/mq (cfr. Allegato 10d).

Confrontando le suddette fonti, è possibile delineare un quadro valutativo dell'intera area di mercato. Risulta evidente come in zona, essendo presenti molti immobili di nuova o recente costruzione, i prezzi richiesti siano più elevati rispetto ai valori dell'OMI. In considerazione, però della tipologia edilizia del complesso edilizio di cui fanno parte i beni pignorati e dell'epoca di costruzione, questi ultimi appaiono comunque adeguati alla stima. Incrociando i dati raccolti con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, si può considerare congruo per la stima il valore medio unitario di 1.100 €/mq. Essendo tale valore riferito alle abitazioni, è possibile adeguarlo alla tipologia dei box quali pertinenza residenziale con lo stesso rapporto impiegato per l'omogeneizzazione della superficie commerciale, ovvero con un coefficiente del 50%: per la stima quindi si applica il valore medio unitario di **550 €/mq**, da adeguare con opportuni coefficienti onde considerare le specifiche caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione e giustificare lo scostamento dalle quotazioni generali.

STIMA DEI BENI

La valutazione dei beni pignorati viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il valore unitario medio tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificare lo scostamento dalle quotazioni generali.

Per quanto detto, si considera il valore unitario medio di **550 €/mq**, da adeguare, in ragione delle caratteristiche del mercato, con i seguenti coefficienti:

$K_1 = 1,05$ (*ubicazione*): anche se l'ubicazione è defilata, rispetto alla zona OMI il bene è in posizione centrale, a ridosso delle strade principali

$K_2 = 1,05$ (stato manutentivo, finiture, impianti): i beni si presentano in buone condizioni di manutenzione

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,05 * 1,05 = 1,102 = 1,10$$

Applicando il suddetto adeguamento si ricava il corrispondente valore unitario pari a $550 \text{ €/mq} \times 1,10 = 605 \text{ €/mq} = 600 \text{ €/mq}$.

Pertanto, per i valori indicati, si ottiene:

$$V_m = (V_u \times S_{comm}) = (600 \text{ €/mq} \times 37 \text{ mq}) = 22.200,00 \text{ €} = 22.000,00 \text{ €}$$

Il valore stimato dei beni pignorati, ipotizzati in condizioni ordinarie, ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è di **€ 22.000,00** (ventiduemila).

DETRAZIONI Per quanto evidenziato sulla conformità urbanistica, in previsione delle attività da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi, la situazione debitoria degli oneri e l'aggiornamento catastale, al prezzo sopra determinato si applica un coefficiente riduttivo percentuale in luogo dell'indicazione puntuale dei costi. Nel caso in esame, ritenendo congruo una riduzione del 10% ($K_{diff} = 0,90$), si avrà:

$$V_m = V_m * K_{diff} = 22.000,00 \text{ €} * 0,90 = 19.800,00 \text{ €} = 20.000,00 \text{ €}$$

Il valore stimato del compendio pignorato secondo lo stato attuale, al netto delle decurtazioni, è di **€ 20.000,00** (ventimila).

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento dei beni che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, eventuali oneri condominiali non pagati, si può apportare una riduzione di circa il 5%. Con un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{asta} = V_m \times 0,95 = 20.000,00 \text{ €} * 0,95 = 19.000,00 \text{ €}$$

Il prezzo base d'asta del lotto di vendita è di **19.000,00 €** (diciannovemila).

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

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il presente caso **non ricorre** nella procedura essendo pignorata l'intera proprietà dei beni.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dal certificato storico della Camera di Commercio (cfr. Allegato 11) risulta che la società, con sede legale in *Omissis, Omissis Omissis*, c.f., P. IVA e n. iscr. al Registro Imprese n. *Omissis*, è stata costituita in data *Omissis* e iscritta il *Omissis*, ancora attiva.

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO DI VENDITA N.1

Piena ed intera proprietà dei seguenti beni facenti parte del complesso denominato "Parco S.Elpidio" ubicato nel Comune di Sant'Arpino (CE), via Leonardo da Vinci n.9:

- **BOX AUTO** al piano seminterrato, scala A, distinto al N.C.E.U. del detto Comune al **Foglio 4 Particella 5869 Subalterno 33**, categoria C/6, consistenza 24 mq. Confina a nord con box sub 34, a sud con box sub 32, a est con corsia di manovra, a ovest con terrapieno.
- **CANTINOLA** al piano seminterrato, scala A, distinto al N.C.E.U. del detto Comune al **Foglio 4 Particella 5869 Subalterno 21**, categoria C/2, consistenza 4 mq. Confina a nord con box sub 19, a sud con box sub 25, a est con terrapieno, a ovest con cantinola sub 22 e pianerottolo comune sub 20.

Lo stato di fatto dei beni presenta alcune differenze dalla planimetria catastale: il box auto differisce per il diverso spessore delle pareti laterali e la sagomatura evidente dei pilastri; la cantinola è difforme per il diverso spessore della parete di fondo e l'inglobamento di parte del pianerottolo comune sub 20.

Il complesso residenziale di cui fanno parte i beni pignorati risale al 2015, realizzato nell'ambito di un progetto di housing sociale approvato con deliberazione della G.C. n.72 del 29.04.2011. Il complesso è stato costruito in virtù di **Permesso di costruire n. 39 del 17.06.2015** e successiva variante in corso d'opera con **Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) prot. n. 11017 del 11.11.2016**. Rispetto ai titoli, lo stato di fatto del box auto è conforme al progetto a meno di piccole differenze valutabili come tolleranze esecutive ai sensi dell'art.34bis del DPR 380/2001. La cantinola è difforme dal progetto per l'ampliamento realizzato avendo inglobato parte del pianerottolo comune. Per tale unità occorre prevedere il ripristino dello stato legittimo. Relativamente al rilascio del titolo autorizzativo non risultano pagati i saldi degli oneri di costruzione e di quelli per l'acquisizione di volumetria: il Comune ha notificato gli accertamenti esecutivi nei confronti dei coobbligati della Xxxxxxxx avverso il quale è stato presentato ricorso al TAR non ancora definito.

Risulta presentata la Segnalazione certificata di agibilità (S.C.AGI.) prot. n. 6888 del 07.06.2018 per l'intero complesso. I beni non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) rientrando tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. previsti dall'Appendice A dell'Allegato 1 (linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici) al D.M. 26.06.2015.

PREZZO BASE: _____ **19.000,00 €**

QUESITO n. 15: Prospetto riepilogativo finale con indicazione del numero di lotto, diritto posto in vendita, dati identificativi catastali e valore stimato.

LOTTO N.1

unità n. 1	
descrizione	BOX AUTO al piano seminterrato
ubicazione	via Leonardo da Vinci n.9, Sant'Arpino (CE)
dati catastali	N.C.E.U. foglio 4 p.IIa 5869 sub 33
diritto reale	piena ed intera proprietà
unità n. 2	
descrizione	CANTINOLA al piano seminterrato
ubicazione	via Leonardo da Vinci n.9, Sant'Arpino (CE)
dati catastali	N.C.E.U. foglio 4 p.IIa 5869 sub 21
diritto reale	piena ed intera proprietà
Prezzo base d'asta	
19.000,00 €	

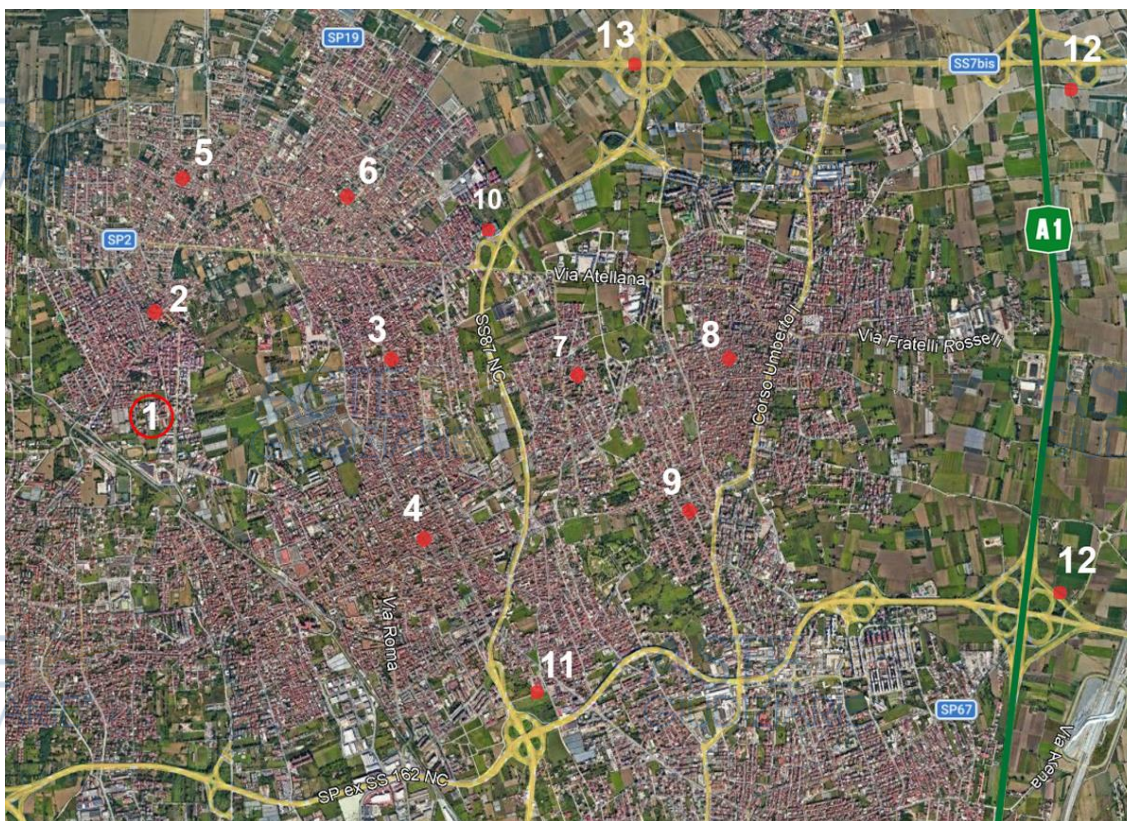
3.2 - QUESITI LOTTO DI VENDITA N.2

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

Il **lotto di vendita n.2** comprende la **piena ed intera proprietà** di un **box auto** e di una **cantinola** posti al piano seminterrato facenti parte di un complesso residenziale ubicato nel Comune di Sant'Arpino, in via Leonardo da Vinci, distinti al N.C.E.U. del detto Comune al **foglio 4 p.IIa 5869** rispettivamente **sub 59** (box auto) e **sub 22** (cantinola).

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

I beni sono ubicati in zona periferica, nell'area meridionale di recente espansione. L'area è urbanizzata, con strade asfaltate, dotate di marciapiedi e pubblica illuminazione, con buona possibilità di parcheggio delle auto. Il contesto, a destinazione prettamente residenziale, è caratterizzato dalla presenza di complessi edilizi e fabbricati indipendenti tendenzialmente di tre piani fuori terra. Nelle immediate vicinanze non vi sono servizi pubblici per i quali occorre spostarsi con l'ausilio di un veicolo verso le aree più centrali (via Volta, via Atellana, etc...), comunque non lontane.



**1. Bene pignorato - 2. Centro di Sant'Arpino - 3. Frattaminore - 4. Frattamaggiore - 5. Succivo
6. Orta di Atella - 7. Crispiano - 8. Caivano - 9. Cardito - 10. Svincolo SS87NC - 11. Svincolo
Asse Mediano - 12. Svincolo autostradale - 13. svincolo SS7bis**

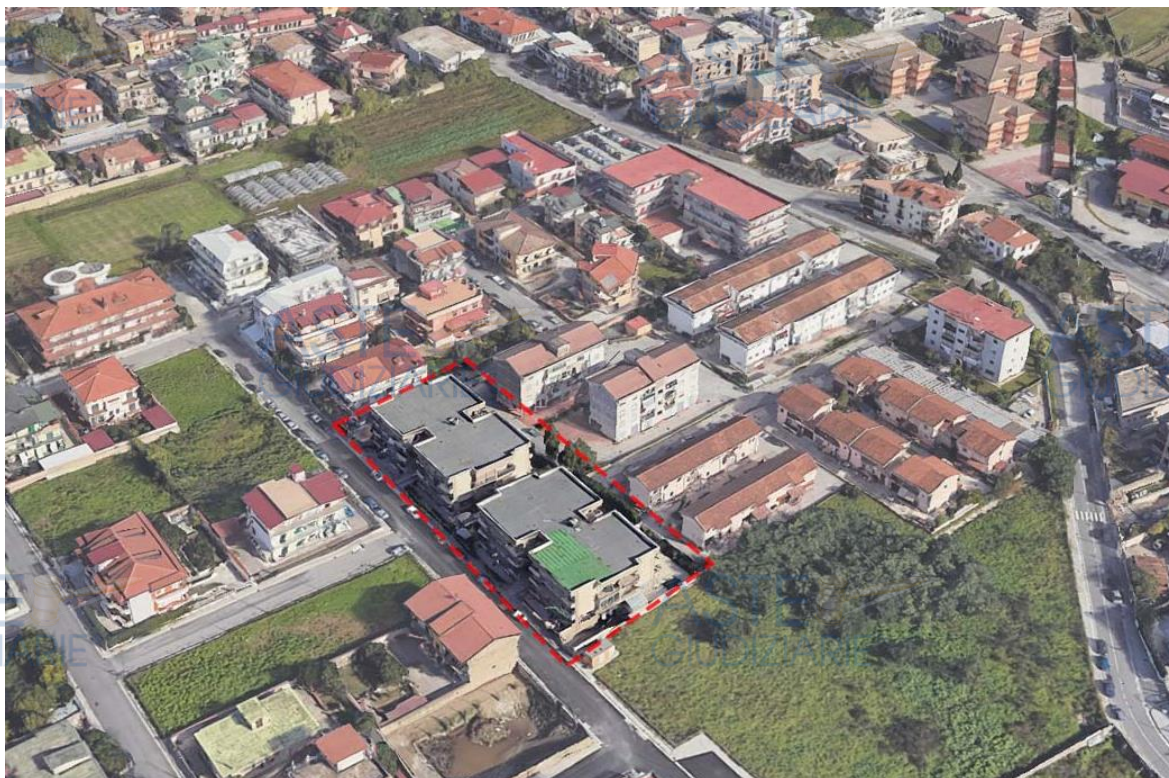
imm.2.01: inquadramento territoriale

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

I beni, seppur in posizione defilata, risultano facilmente raggiungibili, ben collegati con il territorio grazie alla vicinanza con l'Asse Mediano (SP ex SS162NC) e la SS 87nc, da cui sono raggiungibili la SS7bis Nola-Villa Literno e l'Autostrada A1. A circa 1 Km sorge il centro storico di Sant'Arpino e la sede del Municipio. A breve distanza sorgono i centri abitati di Succivo, Orta di Atella, Frattaminore, Frattamaggiore e Cesa.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

I beni pignorati fanno parte di un complesso residenziale risalente al 2015, composto da due blocchi edilizi inseriti in un lotto di forma allungata parallela alla strada. I due corpi di fabbrica, articolati in tre piani fuori terra oltre al seminterrato, sono realizzati con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, copertura piana. Le facciate, apparse in condizioni di manutenzione più che sufficienti, sono intonacate e tinteggiate sulle tonalità del beige. Gli accessi al fabbricato, sia carrabili che pedonali, sono ubicati direttamente sulla strada. In particolare, il piano seminterrato, collegato internamente ai piani superiori dal corpo scala con ascensore, è accessibile con i veicoli dalle due rampe laterali poste alle estremità del complesso: seguendo il verso unico di percorrenza della corsia di manovra, sono destinate una all'entrata e l'altra all'uscita dei mezzi.



imm.2.02: vista aerea del complesso residenziale (estratto da Street View®)

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

imm.2.03: viste dalla strada e cancello di ingresso al seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

imm.2.04: viste dalla strada e cancello di uscita dal seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



imm.2.05: rampa di ingresso al seminterrato e corsia di manovra



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm.2.06: corsia di manovra

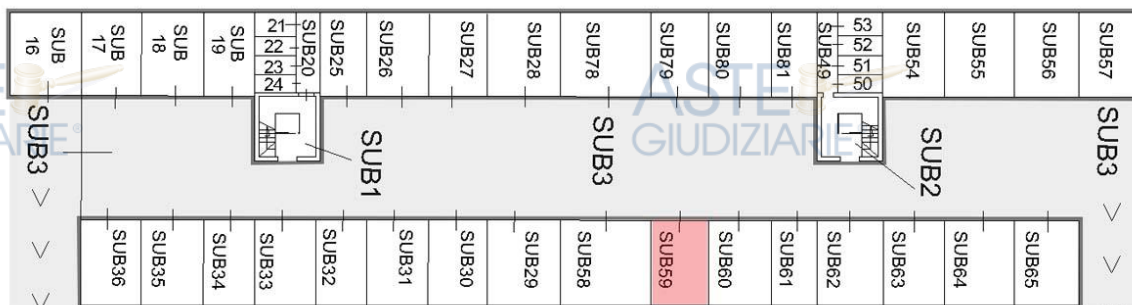


imm.2.07: rampa di uscita



➤ **BOX AUTO (p.lla 5869 sub 59)**

Il box auto fa parte del blocco B, corrispondente alla decima unità alla destra di chi percorre la corsia di manovra. L'unità pignorata si compone di un unico locale rettangolare, chiuso con un portellone metallico a bascula. Il locale è dotato di una piccola finestrella. Le pareti laterali e il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco; la parete di fondo contro terra presenta il cemento a vista della struttura. Il pavimento è asfaltato. È presente l'impianto elettrico con canalizzazioni a vista.



gr2.01: schema planimetrico piano seminterrato



gr2.02: pianta stato di fatto (SUB 59)

La superficie utile interna complessiva è di **25 mq** circa, con un'altezza interna netta di **3,90 m** (cfr. Allegato 12 – grafico 2). L'unità confina a nord con box sub 58, a sud con box sub 60, a est con corsia di manovra, a ovest con terrapieno.



imm.2.08: viste del box dalla corsia di manovra

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm.2.09: interno del box

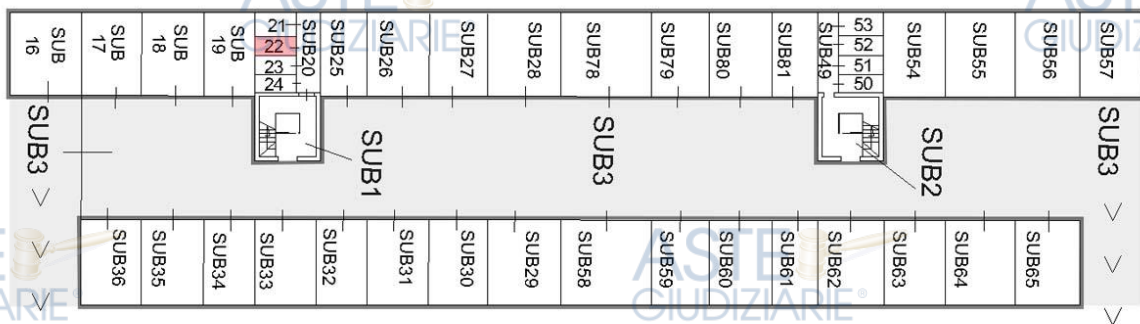
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

➤ **CANTINOLA (p.IIa 5869 sub 22)**

La cantinola è posta all'interno del corpo scala del blocco A e corrisponde alla penultima unità posta sul fondo del corridoio di accesso. L'unità pignorata si compone di un unico locale rettangolare, chiuso con una porta metallica. Il locale è privo di finestroni o aperture esterne. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco. Il pavimento è realizzato con mattonelle in ceramica quadrate di piccolo formato. È presente l'impianto elettrico con unico punto luce.

La superficie utile interna complessiva è di **4 mq** circa, con un'altezza interna netta di circa **2,70 m** (cfr. Allegato 12 – grafico 1). L'unità confina a nord con box sub 19, a sud con pianerottolo comune sub 20, a est con cantinola sub 21, a ovest con cantinola sub 23.



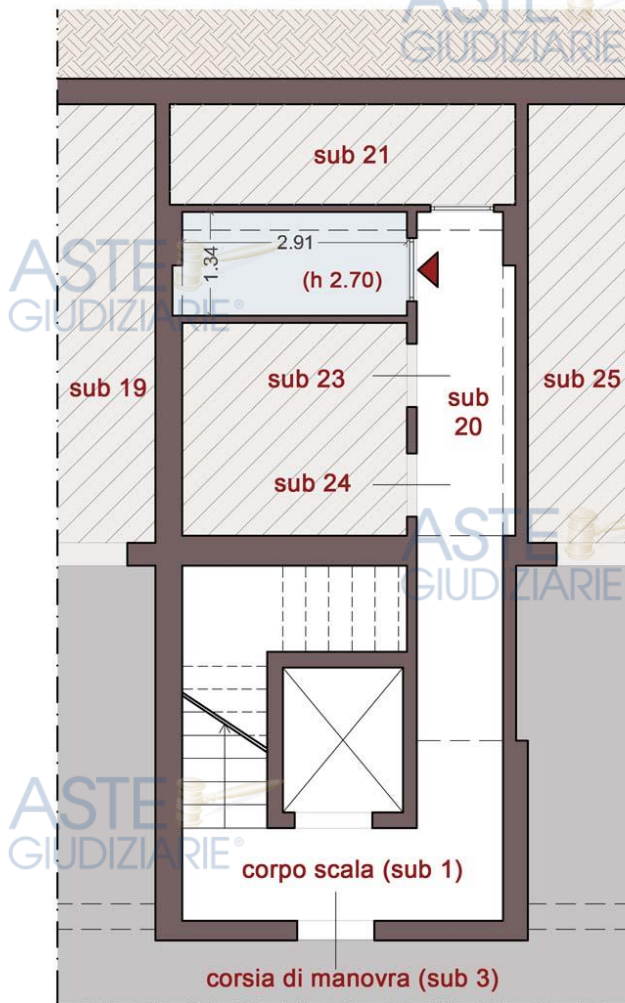
gr2.03: schema planimetrico piano seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



gr2.04: pianta stato di fatto (SUB 22)



imm.2.10: accesso al blocco A e interno del corpo scala



imm.2.11: viste della cantinola

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale si considerano i criteri illustrati nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*), basato sui principi dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Nel caso in esame, si fa riferimento alle *unità immobiliari destinate al parcheggio delle autovetture* ed in particolare alla categoria dei *box*, per le quali la superficie commerciale *La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.*

Gli stessi criteri di misurazione valgono comunque anche per la cantinola.

Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella tabella seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

BOX AUTO p.lla 5869 sub 59						
ambiente	S _{netta}		Coeff	S _{comm}		
locale	25,39	mq	1	25,39		mq
	25,39	mq				
muratura perimetrale	3,68	mq	1	3,68		mq
TOTALE				29,07		mq
				arrotondamento		29,00 mq
CANTINOLA p.lla 5869 sub 22						
ambiente	S _{netta}		Coeff	S _{comm}		
locale	3,98	mq	1	3,98		mq
	3,98	mq				
muratura perimetrale	0,67	mq	1	0,67		mq
TOTALE				4,65		mq
				arrotondamento		5,00 mq

QUESITO n. 3: *procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.*

Attraverso il servizio telematico *Sister* dell'Agenda delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, *Servizi Catastali*, sono state acquisite la planimetria e la visura storica dei beni pignorati e del terreno su cui gli stessi sono stati edificati, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02-03).

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili pignorati sono attualmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Sant'Arpino (CE) con i seguenti dati (cfr. Allegato 02):

BOX AUTO

Foglio 4 Particella 5869 Sub 59, cat. C/6 consistenza 23 mq

indirizzo: VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC Scala B Piano S1

CANTINOLA

Foglio 4 Particella 5869 Sub 22, cat. C/2 consistenza 4 mq

indirizzo: VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC Scala A Piano S1

entrambi in ditta:

OMISSIS OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis)

- proprietà per 1/1

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione i beni sono riportati con gli attuali identificativi catastali.

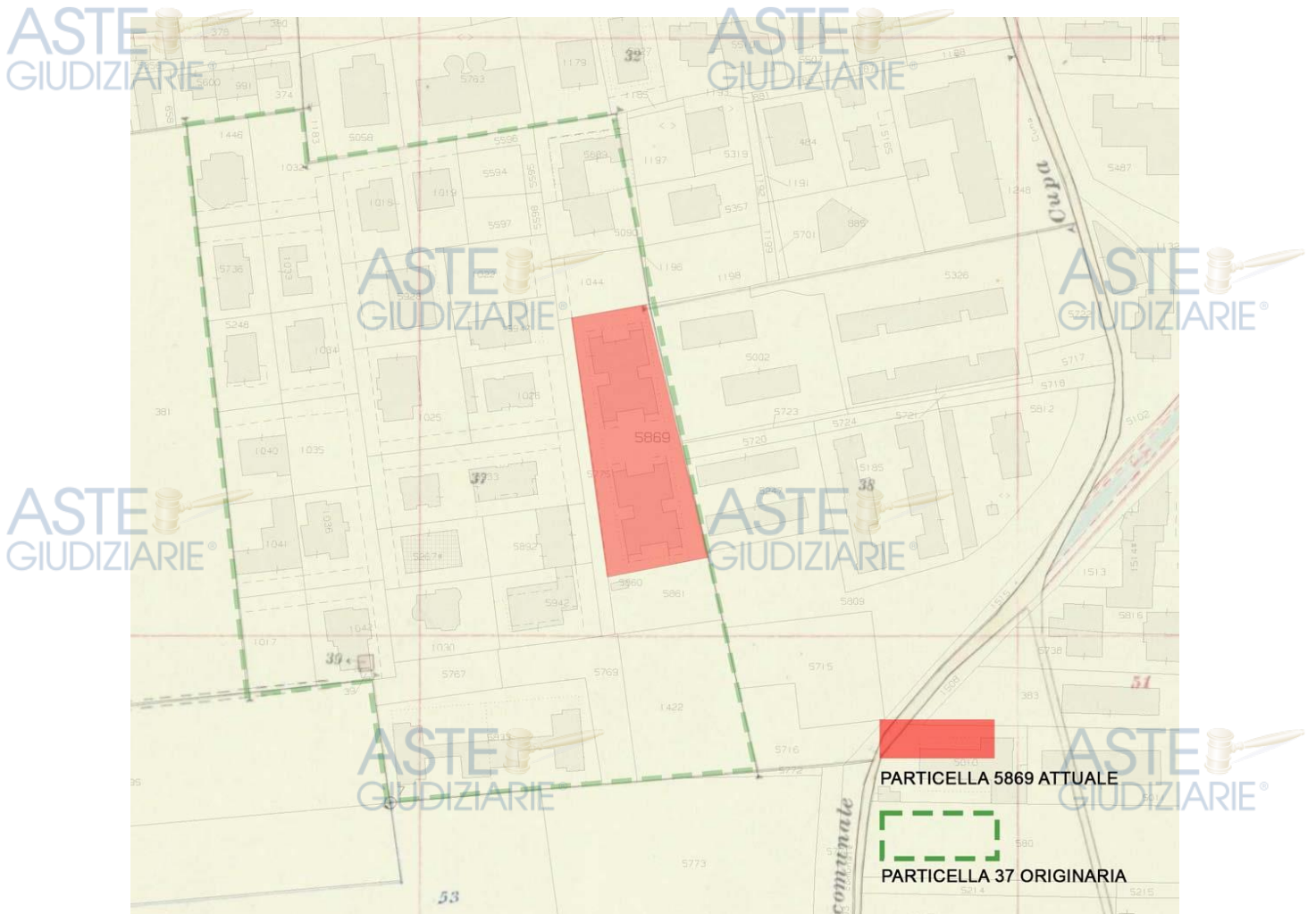
Nel titolo di proprietà in capo alla società esecutata, invece, è riportato il terreno su cui la stessa ha edificato il complesso edilizio di cui fanno parte i beni.

Il **box auto sub 59** è così distinto dal **28.12.2017** a seguito di variazione del **sub 15** (VARIAZIONE del 28/12/2017 Pratica n. CE0202334 in atti dal 28/12/2017 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 55886.1/2017)). La **cantinola sub 22** è così distinta dal **02.12.2016** a seguito di variazione del **sub 4** (VARIAZIONE del 01/12/2016 Pratica n. CE0219648 / CE0219647 in atti dal 02/12/2016 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 98428.1/2016) / (n. 98424.1/2016)). I subb 4 e 5 sono state entrambe **costituite in data 21.11.2016** (COSTITUZIONE del 21/11/2016 Pratica n. CE0212683 in atti dal 21/11/2016 COSTITUZIONE (n. 2065.1/2016), derivanti dalla **particella 5869** costituita in data **14.10.2016** (COSTITUZIONE del 14/10/2016 Pratica n. CE0188764 in atti dal 14/10/2016, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALCO CON PROTOCOLLO CE0188386 DEL 14/10/2016 (n.188386.1/2016)).

TERRENO

Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati sorge sull'area distinta al N.C.T. al **foglio 4 particella 5869** superficie 2.715 mq, divenuta ENTE URBANO in data 14.10.2016 (TABELLA DI VARIAZIONE del 14/10/2016 Pratica n.CE0188386 in atti dal 14/10/2016 presentato il 14/10/2016 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.188386.1/2016)) in sostituzione della particella **5774**. Quest'ultima è derivata dal frazionamento del 16.11.2011 della particella **1519** (4.012 mq) (FRAZIONAMENTO del 16/11/2011 Pratica n.CE0578624 in atti dal 16/11/2011 presentato il 15/11/2011 (n. 578624.1/2011)), ex **37/an**, a sua volta generata dal frazionamento del 19.04.1986 della particella **1016** (9.860 mq) così **distinta all'impianto meccanografico del 26.03.1985**.

Per il periodo antecedente la meccanizzazione, dai registri partitari risulta che la particella 1016 ha sostituito la particella **37/a**, derivata dal frazionamento della particella **37** (32.797 mq) (nota di voltura n.216 del 10.08.1978) così distinta dall'impianto originario con la stessa consistenza. Tale ricostruzione trova conferma dalla sovrapposizione dell'attuale mappa catastale con quella storica di impianto (risalente al 1892 circa), da cui risulta evidente che l'area era porzione dell'originaria particella **37** (cfr. Allegato 03).



gr.3.01: sovrapposizione mappa catastale attuale e di impianto

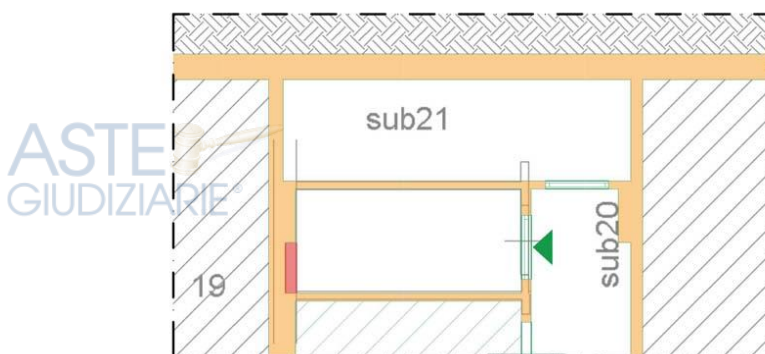
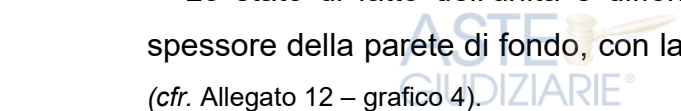


DIFFORMITA' CATASTALI



➤ **CANTINOLA p.IIa 5869 sub 22:**

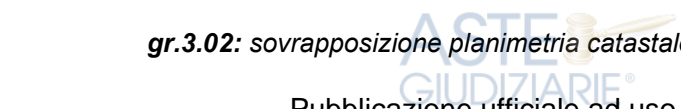
Lo stato di fatto dell'unità è difforme dalla planimetria catastale per il minore spessore della parete di fondo, con la sagomatura del pilastro lasciato in evidenza (cfr. Allegato 12 – grafico 4).



LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- MINORE SPESSORE DELLA PARETE

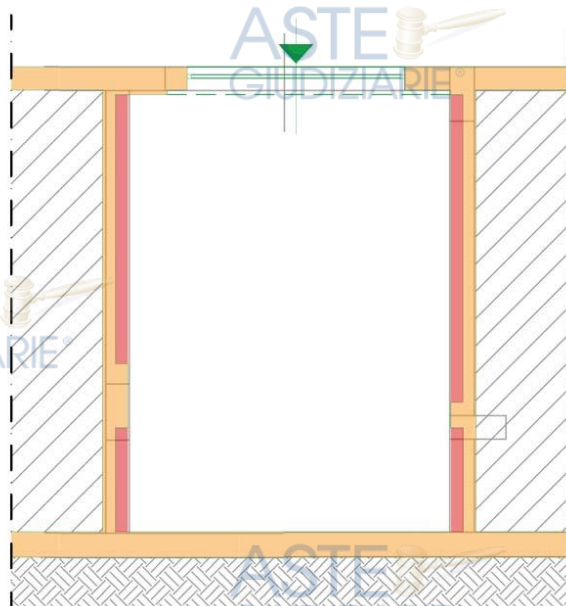
gr.3.02: sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto



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

BOX AUTO p.Ila 5869 sub 59:

Lo stato di fatto del box auto è difforme dalla planimetria catastale per il minore spessore delle pareti laterali, con la sagomatura dei pilastri lasciati in evidenza (cfr. Allegato 12 – grafico 7):



LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- MINORE SPESSORE DELLA PARETE

gr.3.03: sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto

Per quanto evidenziato, ferma restando l'eventuale regolarizzazione urbanistica delle differenze rilevate, occorre prevedere l'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante procedura DOCFA, per la cui pratica si indica un costo orientativo complessivo di 1.000 €, comprensivo degli oneri previsti e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni pignorati alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso nel tempo a partire dalla data di trascrizione del pignoramento (23.05.2025) si rileva il seguente titolo:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Domenico Pelosi di Succivo del
23.03.1987 rep. n. 35859/9858, **trascritto il 17.04.1987** ai nn. 10629/8329

a favore di:

OMISSIS OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis)

contro:

OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis)

OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis)

- proprietà per 1/1

- proprietà per 1/2

- proprietà per 1/2

diritto e immobile trasferiti:

piena ed intera proprietà della zona di terreno della superficie di metri quadrati quattromiladodici, sita in Sant'Arpino, in località "Barraccone" (...), ed avente il lato est di metri centocinque e centimetri cinquanta ed il lato ovest di metri centosei. Nel frazionamento n.3/1986 confermato il 17/12/1986, la detta zona si distingue al foglio 4, particella 37an per are 40,12. Detta zona viene vendita nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi, con tutti i diritti inerenti e servitù, compreso l'onere, già esistente, di lasciare lungo il lato ovest una striscia larga metri cinque destinata a strada per l'accesso, oltre che alle proprietà limitrofe alla stessa, anche al residuo terreno delle venditrici (cfr. Allegato 05a).

Il titolo riguarda il terreno su cui la società esecutata ha costruito l'intero complesso residenziale di cui sono parte i beni pignorati. Nell'atto il terreno è riportato con il precedente mappale generato dal frazionamento e da cui è derivata l'attuale particella identificativa dell'area.

L'atto costituisce il primo titolo inter vivos a carattere traslativo antecedente al ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

TITOLI AUTORIZZATIVI

Così come accertato con le indagini compiute presso l'U.T.C. di Sant'Arpino, preve richieste prot. n.1107 del 15.01.2026 e prot. n.4182 del 18.02.2026 (cfr. Allegato 06a), il complesso residenziale di cui fanno parte i beni pignorati risale al 2015, realizzato nell'ambito di un progetto di housing sociale approvato con deliberazione della G.C. n.72 del 29.04.2011, volto alla riqualificazione del comparto denominato "C1-m" di via Marconi – Lotto 1 – xxxxxxxx. Per la realizzazione del

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

piano particolareggiato è stata quindi stipulata la **Convenzione rep. n.32 del 15.10.2012**, trascritta il 21.12.2012 nn.51001/39383, disciplinante i rapporti tra il Comune di Sant'Arpino e il Consorzio del Comparto C1, comprendente tra gli altri anche la *Omissis Omissis Omissis* (cfr. Allegato 06b).

Il complesso residenziale è stato quindi realizzato in virtù di **Permesso di costruire n. 39 del 17.06.2015** (cfr. Allegato 06c) rilasciata alla società *Omissis Omissis Omissis* e successiva variante in corso d'opera per mezzo di **Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) prot. n. 11017 del 11.11.2016** (cfr. Allegato 06d) presentata dalla stessa società.

Vi è comunicazione di fine lavori per il solo *blocco A* prot. n.1266 del 06.02.2017, a seguito della quale è stata presentata per l'intero complesso la **Segnalazione certificata di agibilità (S.C.AGI.) prot. n. 6888 del 07.06.2018**, valida anche come comunicazione di fine lavori avvenuta in data 04.06.2018 (cfr. Allegato 06e).

Dalla documentazione del fascicolo del Permesso di Costruire **non risulta completato il pagamento degli oneri del contributo di costruzione e di quelli per l'acquisto di volumetria**. Come riportato nel titolo autorizzativo, al momento del rilascio sono stati pagati solo gli acconti del 30% dei due contributi con la stipula delle polizze fidejussorie relative alle somme residue. Non avendo ottemperato al saldo degli oneri, il Comune ha quindi inviato alla *Xxxxxxxx* le relative richieste di pagamento (comunicazione prot. n.3672/2019 del 14.03.2019 e comunicazione prot. n.6240 del 09.05.2019). Come attestato dall'U.T.C., permane effettivamente il credito a favore del Comune per gli oneri non versati nei confronti della *Xxxxxxxx* per l'importo complessivo di 105.018,31 €, in virtù delle ordinanze di ingiunzione prot. n.15893, notificata il 13.11.2019, per l'importo di 59.890,77 € relativo al saldo degli oneri di acquisizione di volumetria, e prot. n.7654, notificata il 13.05.2022, per l'importo di € 42.257,54 relativo al saldo degli oneri di costruzione. In data 26.05.2023, 01.06.2023 e sino al 05.06.2023, sono stati notificati ai coobbligati della *Omissis Omissis Omissis* gli atti di accertamento esecutivo entrate patrimoniali – oneri ai sensi dell'art.1, comma 792, della L. n.160 del 27.12.2019, richiamanti la determinazione n.38 del 04.10.2022 per l'affidamento del servizio di supporto all'Ufficio Tributi e riscossione coattiva. In data 15.06.2023 i destinatari degli accertamenti esecutivi hanno presentato ricorso al T.A.R.; con deliberazione di G.C. n.136 del 12.12.2025 il Comune si è costituito in giudizio in resistenza al ricorso. Ad oggi la vertenza non è ancora definita (cfr. Allegato 06f).

In base agli strumenti urbanistici, la cui documentazione è consultabile sul sito istituzionale del Comune, il fabbricato di cui fanno parte i beni ricade in area così classificata:

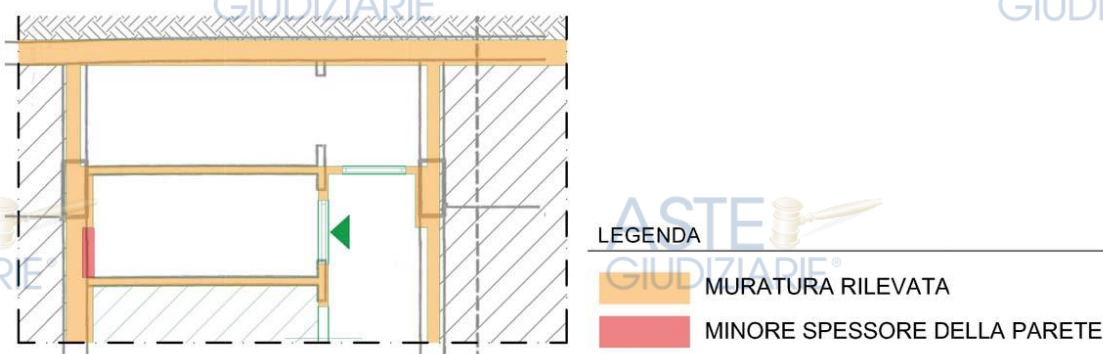
- nel vigente **Piano Urbanistico Comunale** (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 21.05.2022), in zona **Insedimenti residenziali in applicazione della L.R. 19/2009 (Piano Casa)**
- nel previgente **Piano Regolatore Generale** (adottato nel 1984 ed approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 197 del 1989), in **Zona Omogenea "C1 – edilizia pubblica esistente"**
- nel previgente **Programma di Fabbricazione in Zona 167.**

Le unità sono **prive di Attestato di Prestazione Energetica (APE)** in quanto, per tipologia edilizia, **rientrano tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.** previsti dall'*Appendice A dell'Allegato 1 (linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici)* al D.M. 26.06.2015.

ANALISI STATO DIFFORMITÀ e REGOLARIZZAZIONE

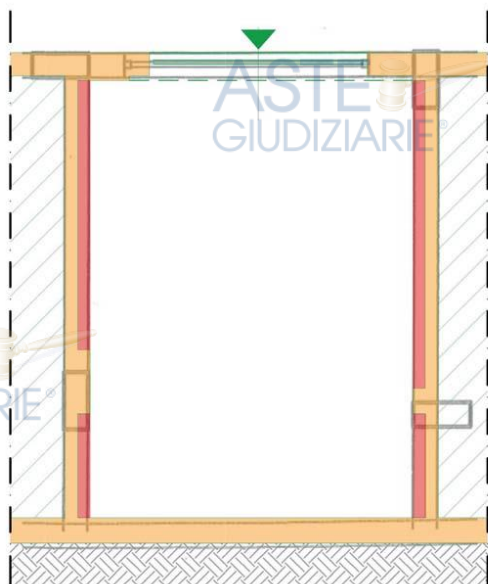
Occorre premettere che la verifica della conformità può limitarsi alle sole unità pignorate, escludendo quella più in generale dell'intero fabbricato. Dalla sovrapposizione delle piante, si rileva una sostanziale conformità per quanto riguarda la superficie. Al di là di quelle di natura grafica legate alla rappresentazione delle piante e alla scansione dei documenti, sono comunque presenti delle differenze. In particolare:

- per la cantinola, si rileva il minore spessore della parete di fondo, con la sagomatura del pilastro lasciata in evidenza (cfr. Allegato 12 – grafico 11).



gr.5.01: sovrapposizione pianta stato di fatto e pianta progetto S.C.I.A. prot. 11017-2016

- per il box auto si rileva il minore spessore delle pareti divisorie con le unità adiacenti, per cui la sagomatura dei pilastri è lasciata in evidenza (cfr. Allegato 12 – grafico 14).



LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- MINORE SPESSORE DELLA PARETE

gr.5.02: sovrapposizione pianta stato di fatto e pianta progetto S.C.I.A. prot. 11017-2016

Considerata la natura delle difformità rilevate, a parere dello scrivente le stesse possono rientrare nel novero delle tolleranze esecutive ai sensi dell'art.34bis del D.P.R. 380/2001. In tal caso, ai sensi del comma 3 dello stesso articolo, tali tolleranze vengono asseverate da un tecnico abilitato in caso di istanze di nuovi interventi o di atti relativi a diritti reali.

Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa (*Sentenza n.1413/2023 esecutiva per legge, emessa dal Tribunale di Napoli Nord – Il sezione civile nella procedura R.G. n.14193/2009*) sono successive all'entrata in vigore delle leggi del condono, per cui **i beni pignorati non si trovano 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).

QUESITO n. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Al momento dell'accesso i beni **erano nella disponibilità della società esecutata.**

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04) risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 07):

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

NESSUNO

SEZIONE B: oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07.05.2025 rep. n.4235, trascritto il **23.05.2025** ai nn.26130/20217, a favore di **OMISSIS OMISSIS** (Omissis, Omissis) e contro **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (sede in Omissis, Omissis), gravante la **piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari in Sant'Arpino, distinte al N.C.E.U. al **foglio 4 p.IIa 5869 sub 21, 22, 33, 53, 57, 59 e 62** (cfr. Allegato 07a) - **PRESENTE PROCEDIMENTO** -

Risulta inoltre un precedente pignoramento a favore dello stesso creditore contro l'esecutato (pignoramento del 14.03.2025 rep. n.2045, trascritto il 11.04.2025 ai nn.18320/14160), gravante la piena ed intera proprietà dei beni pignorati, per il quale però **non risulta iscritta alcuna procedura immobiliare** (cfr. Allegato 07b).

DIFFORMITA' CATASTALI

Come illustrato al *quesito 3*, ferma restando la regolarizzazione dal punto di vista urbanistico delle difformità riscontrate, occorre prevedere l'aggiornamento delle planimetrie catastali dei beni mediante procedura DOCFA, per la cui pratica si indica un costo orientativo complessivo di 1.000 €, comprensivo degli oneri previsti e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come illustrato al *quesito n.6*, a parere dello scrivente, le differenze riscontrate possono rientrare nel novero delle tolleranze esecutive previste dall'art.34bis del D.P.R. 380/2001. In tal caso, ai sensi del comma 3 dello stesso articolo, tali tolleranze vengono asseverate da un tecnico abilitato in caso di istanze di nuovi interventi o di atti relativi a diritti reali.

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

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla consultazione della banca dati del Demanio della Regione Campania, sul portale *Open Demanio* (<http://dati.agenziademanio.it>), risulta che i beni oggetto di esecuzione **non ricadono su suolo demaniale.**

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, sulla base delle risultanze catastali, risulta che l'area su cui ricadono i beni pignorati **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico.** In particolare, dalla lettura del decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 05.03.1928 (cfr. Allegato 08) si può constatare che nel territorio comunale non vi sono aree soggette ad usi civici.

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

I beni fanno parte del complesso residenziale denominato "Sant'Elpidio", per il quale vi è un distinto condominio per ciascun corpo scala. Al riguardo si evidenzia che, nonostante la richiesta di informazioni inviata a mezzo PEC del 24.02.2026 e successiva PEC di sollecito del 06.03.2026, nonché le telefonate intercorse con gli amministratori, non è stata fornita alcuna informazione sul condominio e sulle quote di gestione relative ai beni pignorati (cfr. Allegato 09).

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene si fonda sul criterio del *valore di mercato*, che si definisce *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*⁴.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti*).

⁴ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

L'applicazione dei procedimenti sintetici suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il procedimento analitico, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il procedimento indiretto trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo.

In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene si può ricorrere al procedimento sintetico, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* o *Market Approach* che si svolge attraverso il *confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*⁵. Nel caso in esame, in particolare, è applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (*metro quadro, metro cubo, ecc.*). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare⁶. La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie

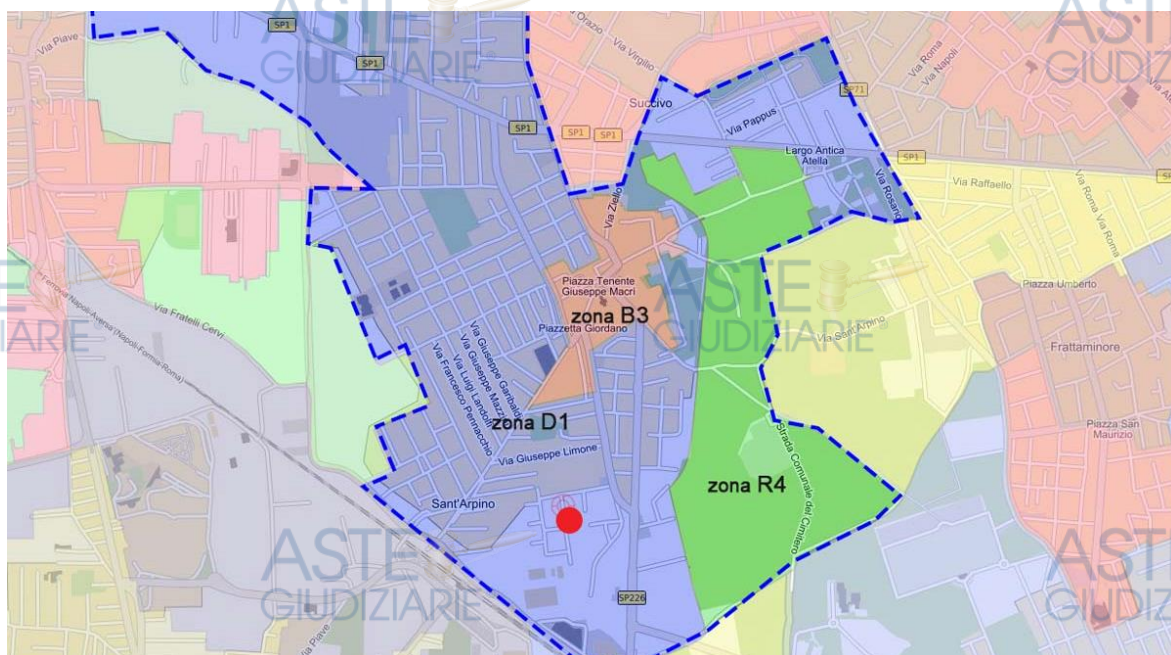
⁵ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

⁶ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.8 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

I valori unitari sono stati desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 10a), riferiti al primo semestre del 2025. Dalla consultazione del servizio di navigazione territoriale GEOPOI[®], gli immobili pignorati ricadono nella zona D1 (Periferica/Zona di espansione).



imm.11.01: inquadramento zone OMI (da GEOPOI[®])

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	860	1250	L
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1450	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	900	L

tab. 11.01: tabella valori OMI

Si evidenzia che i valori forniti riguardano le abitazioni e non la tipologia specifica dei *box* e delle *cantinole*. Pertanto, i valori possono essere applicati valutando le unità pignorate quali accessori dell'abitazione, omogeneizzandone la superficie commerciale con riferimento alla funzione principale della residenza.

Per la specifica zona, per le *abitazioni civili* in stato conservativo *normale*, i valori dell'O.M.I. variano in un intervallo compreso tra 860 €/mq e 1.250 €/mq (valore medio di **1.055 €/mq**). Per lo stato conservativo ottimo i valori sono compresi tra 1.250 €/mq e 1.450 €/mq (valore medio di **1.350 €/mq**)

Al fine di conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano (cfr. Allegato 10b):

- [Mercato-Immobiliare](http://www.mercato-immobiliare.info) (www.mercato-immobiliare.info), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati su *Caasa* riferiti all'intero Comune, indica un valore unitario medio di **1.965 €/mq** per la tipologia degli *appartamenti*.
- [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati, indica per le *abitazioni*, con riferimento all'intero territorio comunale, un valore unitario medio di **1.924 €/mq**.
- [Wikicasa](http://www.wikicasa.it) (www.wikicasa.it): realtà proptech che raccoglie e distribuisce informazioni immobiliari online per velocizzare e rendere più trasparente la compravendita e locazioni, riporta per il Comune di Sant'Arpino un valore unitario medio di vendita di **1.902 €/mq**.
- [Borsino Immobiliare](http://www.borsinoimmobiliare.it) (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 761 €/mq e 1.268 €/mq (valore medio di **1.014 €/mq**) per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona* e tra 896 €/mq e 1.505 €/mq (valore medio di **1.200 €/mq**) per *abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona*. Per i *box auto* è indicato un intervallo di valori compresi tra 409 €/mq e 690 €/mq (valore medio di **549 €/mq**).

Altra fonte è costituita dal servizio *Consultazione valori immobiliari dichiarati dell'OMI* dell'Agenzia delle Entrate, attraverso cui è possibile consultare i corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari, i cui dati sono desunti dai modelli per l'*Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita* per immobili censiti nel Catasto Fabbricati. Sebbene permetta unicamente di conoscere i prezzi dichiarati e la categoria catastale degli immobili con la relativa superficie, non fornendo invece dati qualitativi come ad esempio lo stato manutentivo, il servizio costituisce comunque un significativo indicatore di

mercato proprio perché fondato sulle reali compravendite avvenute. Concentrando la ricerca nella zona OMI in cui sono ubicati i beni pignorati, per il periodo compreso da Gennaio 2023 a Novembre 2025 (ultimo mese consultabile), sono state rilevate una serie di transazioni elencate nella seguente tabella (cfr. Allegato 10c):

TRANSAZIONI							
DATA	immobile e cat. Cat.	sup. (mq)	immobile e cat. Cat.	sup. (mq)	S.C. tot (mq)	Prezzo dichiarato	v.u. (€/mq)
SET 23	deposito C2	18			18	3.000,00 €	167 €
LUG 23	deposito C2	29			29	7.000,00 €	241 €
NOV 23	deposito C2	14			14	3.500,00 €	250 €
MAG 23	deposito C2	15			15	5.000,00 €	333 €
SET 25	Box auto C6	44			44	10.021,00 €	228 €
APR 24	Box auto C6	39			39	12.000,00 €	308 €
OTT 24	Box auto C6	13			13	4.500,00 €	346 €
SET 24	Box auto C6	25	Box auto C6	29	54	33.000,00 €	611 €

tab. 11.02: tabella transazione immobili

Analizzando le transazioni rinvenute, per le unità di categoria C/2 (depositi, cantinole) i prezzi dichiarati vanno da 3.000 a 7.000 €, con valori unitari corrispondenti generalmente compresi tra 250 e 300 €/mq; per i box auto, invece, i prezzi si aggirano tra 10.000 e 15.000 €, con valori unitari compresi tra **300 e 600 €/mq**.

Ulteriori indagini sono state condotte in loco, analizzando gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari. In particolare, le indagini sono state concentrate nella zona di ubicazione dei beni pignorati e nell'area corrispondente alla zona O.M.I.. Dall'analisi del contesto è stato possibile constatarne il tessuto edilizio, caratterizzato dalla presenza di complessi residenziali di recente realizzazione se non di nuova costruzione, oltre che da ville/case indipendenti. Con riferimento ad appartamenti di circa 100 mq, in condominio, dotati di garage e cantinola, i prezzi richiesti (da considerare maggiorati in vista del margine di trattativa e delle migliori previsioni di guadagno) partono da 200.000 € per soluzioni in buone condizioni e da 250.000 € per quelle di nuova costruzione, per cui i corrispondenti valori unitari partono da 1.600 €/mq. Considerando che il valore delle pertinenze è intrinseco al prezzo richiesto dell'appartamento, applicando lo stesso rapporto previsto per l'omogeneizzazione della superficie commerciale (50%), si può dedurre che il valore unitario corrispondente parta da 800 €/mq. Tale valutazione trova riscontro nell'unico annuncio di vendita rinvenuto riferito in maniera specifica al box auto, secondo cui il prezzo richiesto è di 22.000 € per una soluzione di 25 mq netti in

fabbricato di nuova/recente costruzione, con conseguente valore unitario di 880 €/mq (cfr. Allegato 10d).

Confrontando le suddette fonti, è possibile delineare un quadro valutativo dell'intera area di mercato. Risulta evidente come in zona, essendo presenti molti immobili di nuova o recente costruzione, i prezzi richiesti siano più elevati rispetto ai valori dell'OMI. In considerazione, però della tipologia edilizia del complesso edilizio di cui fanno parte i beni pignorati e dell'epoca di costruzione, questi ultimi appaiono comunque adeguati alla stima. Incrociando i dati raccolti con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, si può considerare congruo per la stima il valore medio unitario di 1.100 €/mq. Essendo tale valore riferito alle abitazioni, è possibile adeguarlo alla tipologia dei box quali pertinenza residenziale con lo stesso rapporto impiegato per l'omogeneizzazione della superficie commerciale, ovvero con un coefficiente del 50%: per la stima quindi si applica il valore medio unitario di **550 €/mq**, da adeguare con opportuni coefficienti onde considerare le specifiche caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione e giustificare lo scostamento dalle quotazioni generali.

STIMA DEI BENI

La valutazione dei beni pignorati viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il valore unitario medio tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificare lo scostamento dalle quotazioni generali.

Per quanto detto, si considera il valore unitario medio di **550 €/mq**, da adeguare, in ragione delle caratteristiche del mercato, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 1,05 (*ubicazione*): anche se l'ubicazione è defilata, rispetto alla zona OMI il bene è in posizione centrale, a ridosso delle strade principali

K₂ = 1,05 (*stato manutentivo, finiture, impianti*): i beni si presentano in buone condizioni di manutenzione

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,05 * 1,05 = 1,102 = 1,10$$

Applicando il suddetto adeguamento si ricava il corrispondente valore unitario pari a 550 €/mq x 1,10 = 605 €/mq = **600 €/mq**.

5
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto, per i valori indicati, si ottiene:

$$V_m = (V_u \times S_{comm}) = (600 \text{ €/mq} \times 34 \text{ mq}) = 20.400,00 \text{ €} = \mathbf{20.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato dei beni pignorati, ipotizzati in condizioni ordinarie, ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è di **€ 20.000,00** (ventimila).

DETRAZIONI Per quanto evidenziato sulla situazione relativa al mancato saldo degli oneri di costruzione e per le difformità catastali, al prezzo sopra determinato si applica un coefficiente riduttivo percentuale del 5% ($K_{diff} = 0,95$) in luogo dell'indicazione puntuale dei costi, per cui si avrà:

$$V_m = V_m \times K_{diff} = 20.000,00 \text{ €} \times 0,95 = \mathbf{19.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato del compendio pignorato secondo lo stato attuale, al netto delle decurtazioni, è di **€ 19.000,00** (diciannovemila).

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento dei beni che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, eventuali oneri condominiali non pagati, si può apportare una riduzione di circa il 5%. Con un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{asta} = V_m \times 0,95 = 19.000,00 \text{ €} \times 0,95 = 18.050,00 \text{ €} = \mathbf{18.000,00 \text{ €}}$$

Il prezzo base d'asta del lotto di vendita è di **18.000,00 €** (diciottomila).

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il presente caso **non ricorre** nella procedura essendo pignorata l'intera proprietà dei beni.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dal certificato storico della Camera di Commercio (cfr. Allegato 11) risulta che la

57
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

società, con sede legale in *Omissis*, *Omissis Omissis*, c.f., P. IVA e n. iscr. al Registro Imprese n. *Omissis*, è stata costituita in data *Omissis* e iscritta il *Omissis*, ancora attiva.

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO DI VENDITA N.2

Piena ed intera proprietà dei seguenti beni facenti parte del complesso denominato "Parco S.Elpidio" ubicato nel Comune di Sant'Arpino (CE), via Leonardo da Vinci n.9:

- **BOX AUTO** al piano seminterrato, scala B, distinto al N.C.E.U. del detto Comune al **Foglio 4 Particella 5869 Subalterno 59**, categoria C/6, consistenza 23 mq. Confina a nord con box sub 58, a sud con box sub 60, a est con corsia di manovra, a ovest con terrapieno.
- **CANTINOLA** al piano seminterrato, scala A, distinto al N.C.E.U. del detto Comune al **Foglio 4 Particella 5869 Subalterno 22**, categoria C/2, consistenza 4 mq. Confina a nord con box sub 19, a sud con pianerottolo comune sub 20, a est con cantinola sub 21, a ovest con cantinola sub 23.

Lo stato di fatto dei beni presenta alcune differenze dalla planimetria catastale: sia il box auto che la cantinola differiscono per il diverso spessore delle pareti e la sagomatura evidente dei pilastri.

Il complesso residenziale di cui fanno parte i beni pignorati risale al 2015, realizzato nell'ambito di un progetto di housing sociale approvato con deliberazione della G.C. n.72 del 29.04.2011. Il complesso è stato costruito in virtù di **Permesso di costruire n. 39 del 17.06.2015** e successiva variante in corso d'opera con **Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) prot. n. 11017 del 11.11.2016**. Rispetto ai titoli, lo stato di fatto del box auto e della cantinola è conforme al progetto a meno di piccole differenze valutabili come tolleranze esecutive ai sensi dell'art.34bis del DPR 380/2001. Relativamente al rilascio del titolo autorizzativo non risultano pagati i saldi degli oneri di costruzione e di quelli per l'acquisizione di volumetria: il Comune ha notificato gli accertamenti esecutivi nei confronti dei coobbligati della Xxxxxxxx avverso il quale è stato presentato ricorso al TAR non ancora definito.

Risulta presentata la Segnalazione certificata di agibilità (S.C.AGI.) prot. n. 6888 del 07.06.2018 per l'intero complesso. I beni **non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** rientrando tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. previsti dall'Appendice A dell'Allegato 1 (linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici) al D.M. 26.06.2015.

PREZZO BASE: 18.000,00 €

QUESITO n. 15: Prospetto riepilogativo finale con indicazione del numero di lotto, diritto posto in vendita, dati identificativi catastali e valore stimato.

LOTTO N.2

unità n.1		
descrizione	BOX AUTO al piano seminterrato	
ubicazione	via Leonardo da Vinci n.9, Sant'Arpino (CE)	
dati catastali	N.C.E.U. foglio 4 p.IIa 5869 sub 59	
diritto reale	piena ed intera proprietà	
unità n.2		
descrizione	CANTINOLA al piano seminterrato	
ubicazione	via Leonardo da Vinci n.9, Sant'Arpino (CE)	
dati catastali	N.C.E.U. foglio 4 p.IIa 5869 sub 22	
diritto reale	piena ed intera proprietà	
Prezzo base d'asta		18.000,00 €

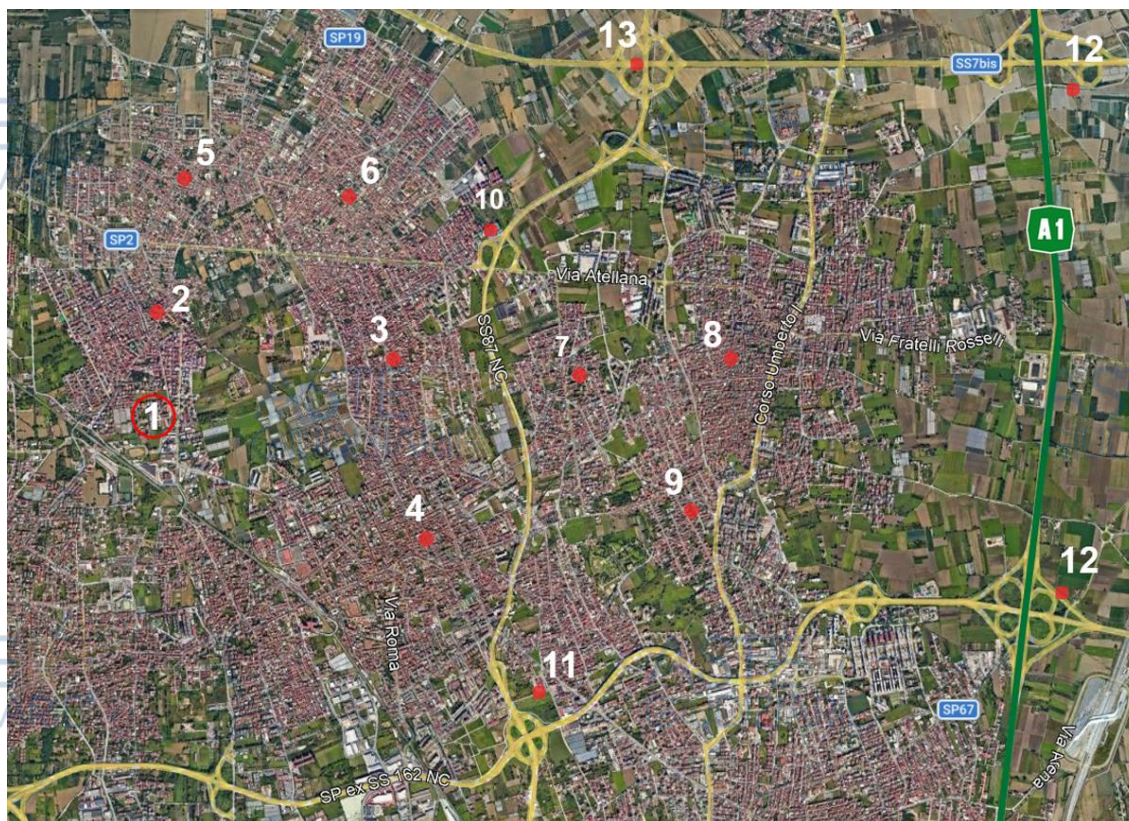
3.3 - QUESITI LOTTO DI VENDITA N.3

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

Il **lotto di vendita n.3** comprende la **piena ed intera proprietà** di un **box auto** e di una **cantinola** posti al piano seminterrato facenti parte di un complesso residenziale ubicato nel Comune di Sant'Arpino, in via Leonardo da Vinci, distinti al N.C.E.U. del detto Comune al **foglio 4 p.IIa 5869** rispettivamente **sub 62** (box auto) e **sub 53** (cantinola).

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

I beni sono ubicati in zona periferica, nell'area meridionale di recente espansione. L'area è urbanizzata, con strade asfaltate, dotate di marciapiedi e pubblica illuminazione, con buona possibilità di parcheggio delle auto. Il contesto, a destinazione prettamente residenziale, è caratterizzato dalla presenza di complessi edilizi e fabbricati indipendenti tendenzialmente di tre piani fuori terra. Nelle immediate vicinanze non vi sono servizi pubblici per i quali occorre spostarsi con l'ausilio di un veicolo verso le aree più centrali (via Volta, via Atellana, etc...), comunque non lontane.



**1. Bene pignorato - 2. Centro di Sant'Arpino - 3. Frattaminore - 4. Frattamaggiore - 5. Succivo
6. Orta di Atella - 7. Crispiano - 8. Caivano - 9. Cardito - 10. Svincolo SS87NC - 11. Svincolo
Asse Mediano - 12. Svincolo autostradale - 13. svincolo SS7bis**

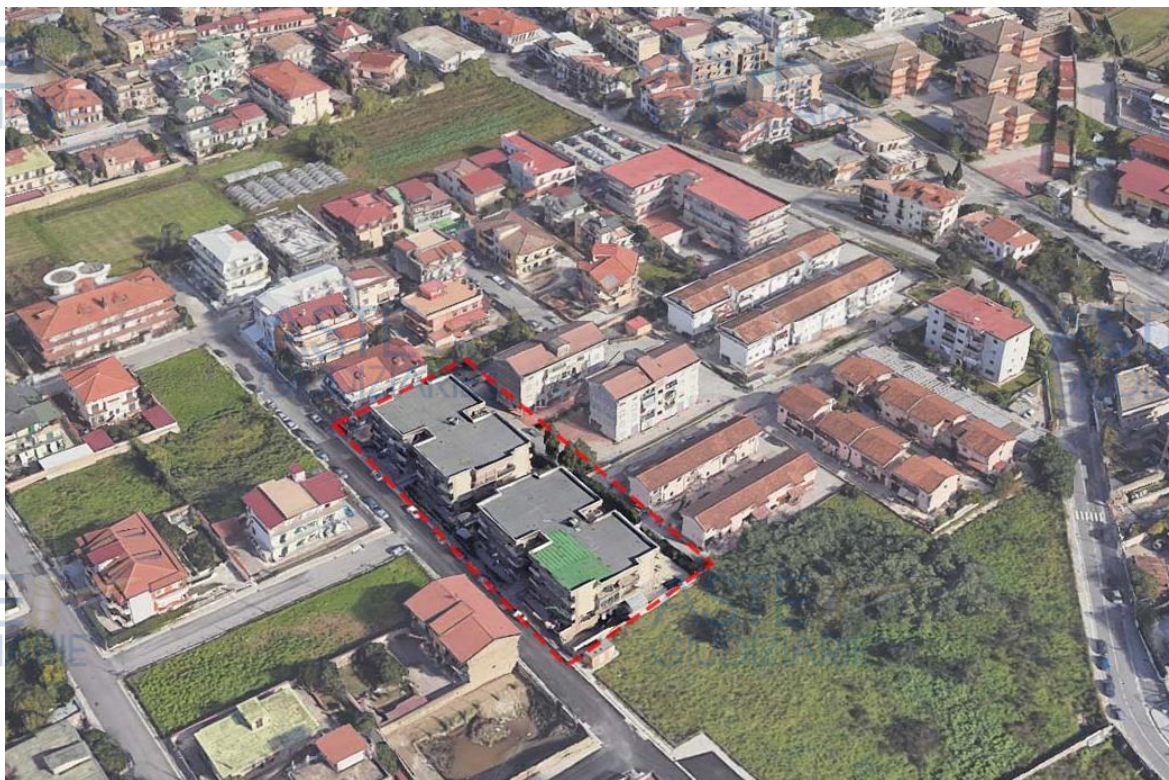
imm.2.01: inquadramento territoriale

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

I beni, seppur in posizione defilata, risultano facilmente raggiungibili, ben collegati con il territorio grazie alla vicinanza con l'Asse Mediano (SP ex SS162NC) e la SS 87nc, da cui sono raggiungibili la SS7bis Nola-Villa Literno e l'Autostrada A1. A circa 1 Km sorge il centro storico di Sant'Arpino e la sede del Municipio. A breve distanza sorgono i centri abitati di Succivo, Orta di Atella, Frattaminore, Frattamaggiore e Cesa.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

I beni pignorati fanno parte di un complesso residenziale risalente al 2015, composto da due blocchi edilizi inseriti in un lotto di forma allungata parallela alla strada. I due corpi di fabbrica, articolati in tre piani fuori terra oltre al seminterrato, sono realizzati con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, copertura piana. Le facciate, apparse in condizioni di manutenzione più che sufficienti, sono intonacate e tinteggiate sulle tonalità del beige. Gli accessi al fabbricato, sia carrabili che pedonali, sono ubicati direttamente sulla strada. In particolare, il piano seminterrato, collegato internamente ai piani superiori dal corpo scala con ascensore, è accessibile con i veicoli dalle due rampe laterali poste alle estremità del complesso: seguendo il verso unico di percorrenza della corsia di manovra, sono destinate una all'entrata e l'altra all'uscita dei mezzi.



imm.2.02: vista aerea del complesso residenziale (estratto da Street View®)

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

imm.2.03: viste dalla strada e cancello di ingresso al seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

imm.2.04: viste dalla strada e cancello di uscita dal seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



imm.2.05: rampa di ingresso al seminterrato e corsia di manovra



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm.2.06: corsia di manovra

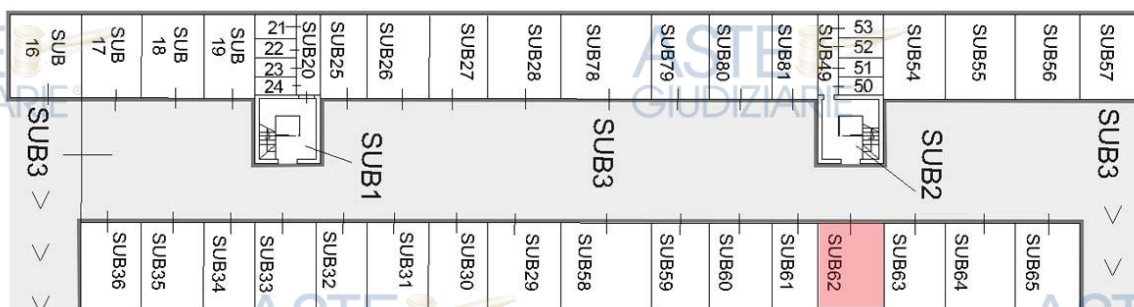


imm.2.07: rampa di uscita

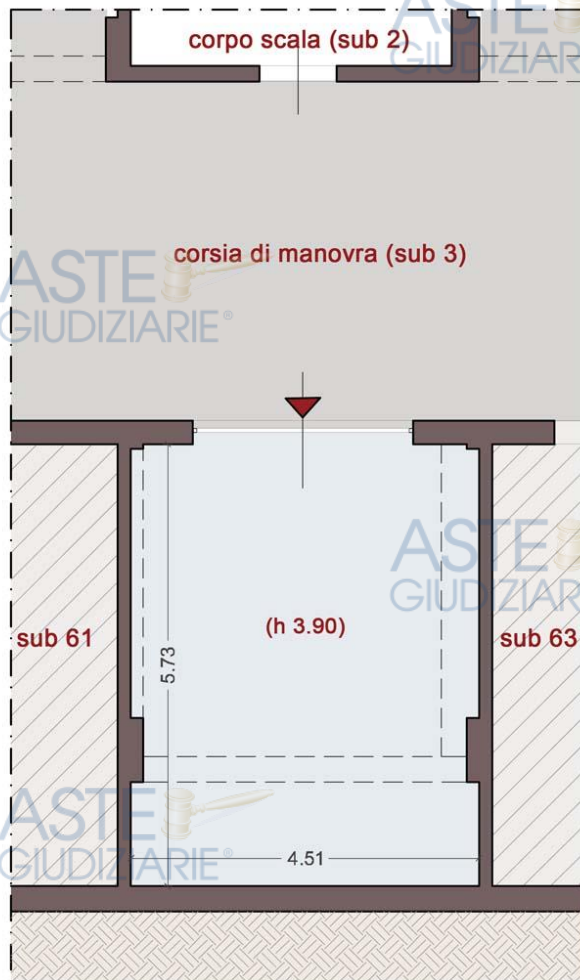


➤ **BOX AUTO (p.IIa 5869 sub 62)**

Il box auto fa parte del blocco B, corrispondente all'unità posta di fronte all'accesso al corpo scala. L'unità pignorata si compone di un unico locale rettangolare, chiuso con un portellone metallico a bascula, privo di aperture. Il portellone e la maniglia risultavano danneggiati. Le pareti laterali e il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco; la parete di fondo controterra presenta il cemento a vista della struttura. Il pavimento è asfaltato. È presente l'impianto elettrico con canalizzazioni a vista.



gr2.01: schema planimetrico piano seminterrato



gr2.02: pianta stato di fatto (SUB 62)

La superficie utile interna complessiva è di **26 mq** circa, con un'altezza interna netta di **3,90 m** (cfr. Allegato 12 – grafico 2). L'unità confina a nord con box sub 61, a sud con box sub 63, a est con corsia di manovra, a ovest con terrapieno.



imm.2.08: viste del box dalla corsia di manovra

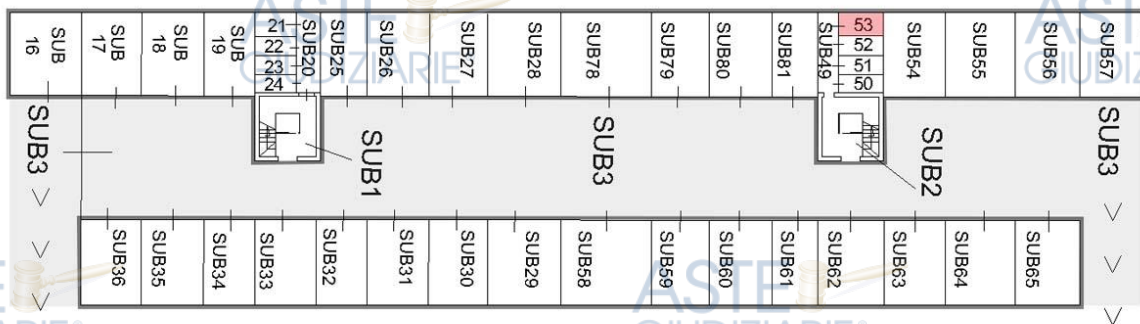
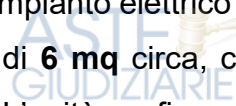


imm.2.09: interno del box

➤ **CANTINOLA (p.IIa 5869 sub 53)**

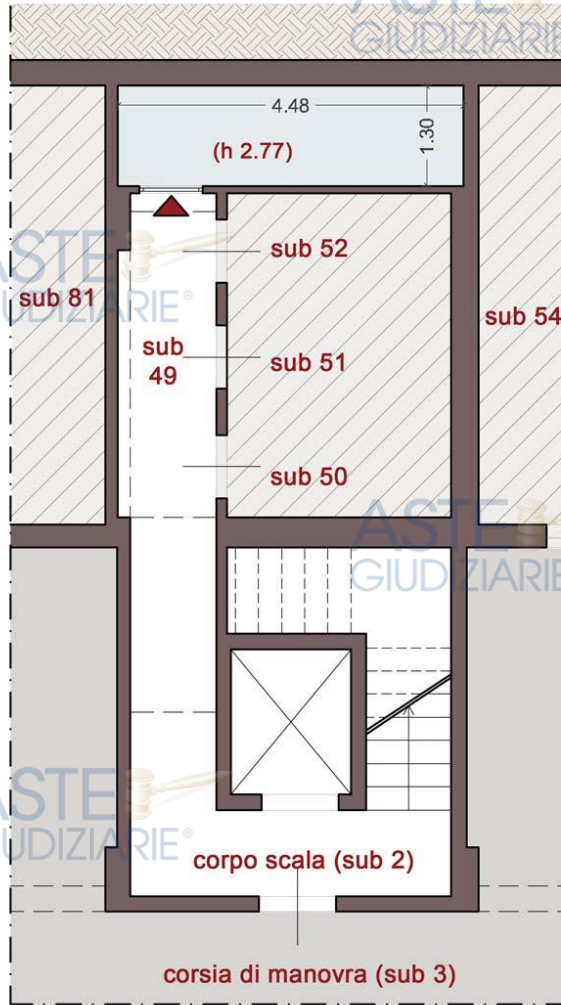
La cantinola è posta all'interno del corpo scala del blocco B e corrisponde all'ultima unità posta sul fondo del corridoio di accesso. L'unità pignorata si compone di un unico locale rettangolare, chiuso con una porta metallica. Il locale è privo di finestroni o aperture esterne. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco. Il pavimento è realizzato con mattonelle in ceramica a listelli rettangolari effetto legno. È presente l'impianto elettrico con unico punto luce.

La superficie utile interna complessiva è di **6 mq** circa, con un'altezza interna netta di circa **2,70 m** (cfr. Allegato 12 – grafico 2). L'unità confina a nord con box sub 81, a sud con box sub 54, a est con terrapieno, a ovest con pianerottolo sub 49 e cantinola sub 52.



gr2.03: schema planimetrico piano seminterrato





gr2.04: pianta stato di fatto (SUB 53)



imm.2.10: accesso al blocco A e interno del corpo scala

Per il calcolo della superficie commerciale si considerano i criteri illustrati nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*), basato sui principi dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Nel caso in esame, si fa riferimento alle *unità immobiliari destinate al parcheggio delle autovetture* ed in particolare alla categoria dei *box*, per le quali la superficie commerciale *La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.*

Gli stessi criteri di misurazione valgono comunque anche per la cantinola.

Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella tabella seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
BOX AUTO p.lla 5869 sub 62					
<i>ambiente</i>	<i>S netta</i>		<i>Coeff</i>	<i>S_{comm}</i>	
locale	25,56	mq	1	25,56	mq
	25,56	mq			
muratura perimetrale	3,50	mq	1	3,50	mq
TOTALE				29,06	mq
arrotondamento				29,00	mq
CANTINOLA p.lla 5869 sub 22					
<i>ambiente</i>	<i>S netta</i>		<i>Coeff</i>	<i>S_{comm}</i>	
locale	5,82	mq	1	5,82	mq
	5,82	mq			
muratura perimetrale	2,00	mq	1	2,00	mq
TOTALE				7,82	mq
arrotondamento				8,00	mq

QUESITO n. 3: *procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.*

Attraverso il servizio telematico *Sister* dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, *Servizi Catastali*, sono state acquisite la planimetria e la visura storica dei beni pignorati e del terreno su cui gli stessi sono stati edificati, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (*cf.* Allegati 02-03).

Gli immobili pignorati sono attualmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Sant'Arpino (CE) con i seguenti dati (cfr. Allegato 02):

BOX AUTO

Foglio 4 Particella 5869 Sub 62, cat. C/6 consistenza 25 mq

indirizzo: VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC Scala B Piano S1

CANTINOLA

Foglio 4 Particella 5869 Sub 53, cat. C/2 consistenza 4 mq

indirizzo: VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC Scala B Piano S1

entrambi in ditta:

OMISSIS OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis)

- proprietà per 1/1

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione i beni sono riportati con gli attuali identificativi catastali.

Nel titolo di proprietà in capo alla società esecutata, invece, è riportato il terreno su cui la stessa ha edificato il complesso edilizio di cui fanno parte i beni.

STORIA CATASTALE DEI BENI E DEL TERRENO

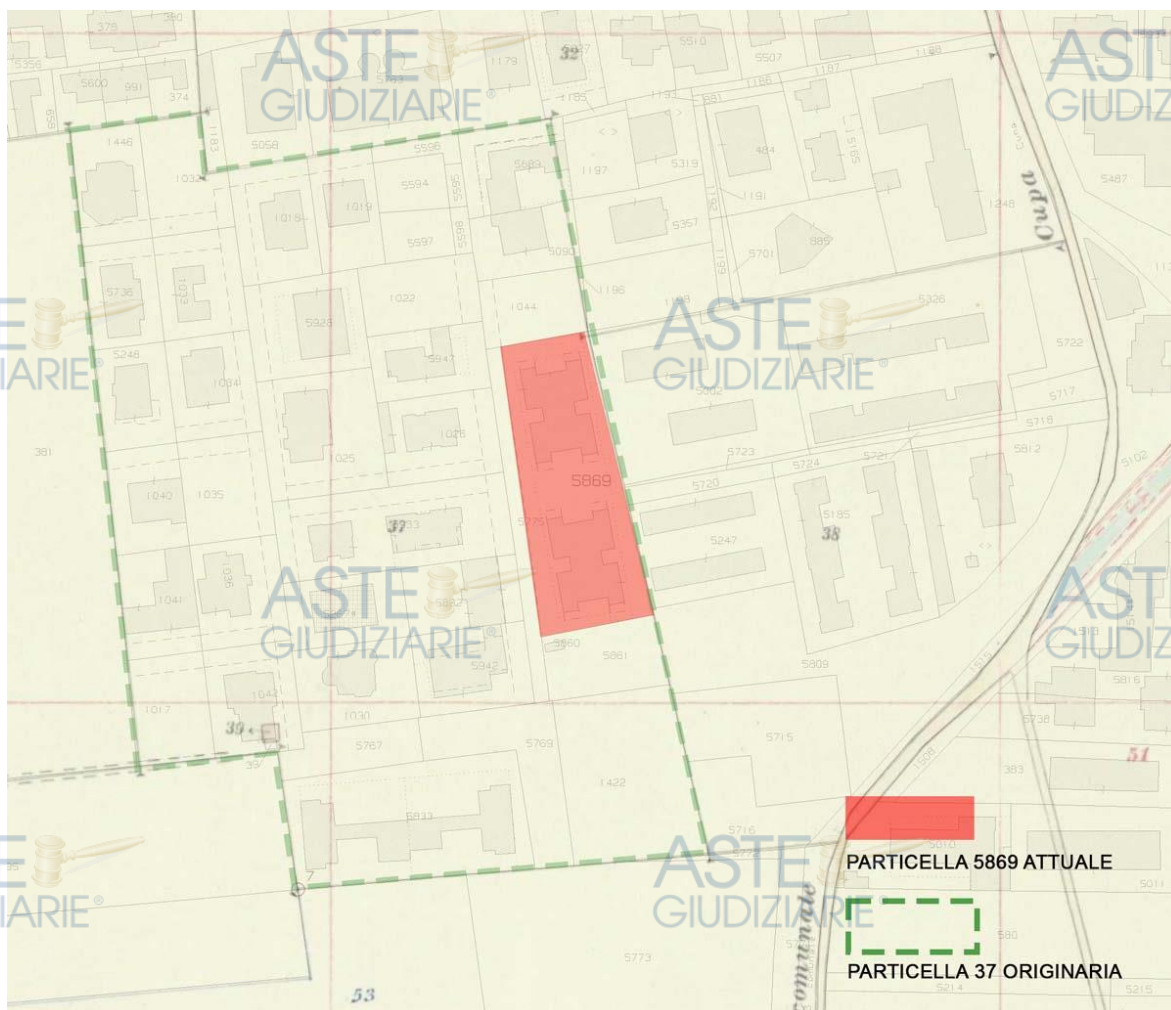
Il box auto sub 62 e la cantinola sub 53 sono così distinti dal 28.12.2017 a seguito di variazione rispettivamente del sub 14 e del sub 15 (VARIAZIONE del 28/12/2017 Pratica n. CE0202329 / CE0202334 in atti dal 28/12/2017 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 55885.1/2017) / (n. 55886.1/2017)), derivati dalla variazione del 02.12.2016 rispettivamente dei sub 4 e sub 5 (VARIAZIONE del 01/12/2016 Pratica n. CE0219647 / CE0219648 in atti dal 02/12/2016 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 98424.1/2016) / (n. 98428.1/2016)). I sub 4 e 5 sono state entrambe costituite in data 21.11.2016 (COSTITUZIONE del 21/11/2016 Pratica n. CE0212683 in atti dal 21/11/2016 COSTITUZIONE (n. 2065.1/2016), derivanti dalla particella 5869 costituita in data 14.10.2016 (COSTITUZIONE del 14/10/2016 Pratica n. CE0188764 in atti dal 14/10/2016, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO CE0188386 DEL 14/10/2016 (n.188386.1/2016)).

TERRENO

Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati sorge sull'area distinta al N.C.T. al foglio 4 particella 5869 superficie 2.715 mq, divenuta ENTE URBANO in data

14.10.2016 (TABELLA DI VARIAZIONE del 14/10/2016 Pratica n.CE0188386 in atti dal 14/10/2016 presentato il 14/10/2016 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.188386.1/2016)) in sostituzione della particella **5774**. Quest'ultima è derivata dal frazionamento del 16.11.2011 della particella **1519** (4.012 mq) (FRAZIONAMENTO del 16/11/2011 Pratica n.CE0578624 in atti dal 16/11/2011 presentato il 15/11/2011 (n. 578624.1/2011)), ex **37/an**, a sua volta generata dal frazionamento del 19.04.1986 della particella **1016** (9.860 mq) così **distinta all'impianto meccanografico del 26.03.1985**.

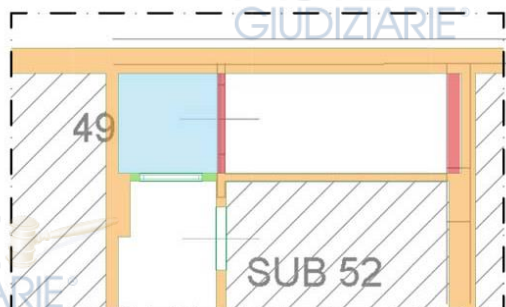
Per il periodo antecedente la meccanizzazione, dai registri partitari risulta che la particella 1016 ha sostituito la particella **37/a**, derivata dal frazionamento della particella **37** (32.797 mq) (nota di voltura n.216 del 10.08.1978) così distinta dall'impianto originario con la stessa consistenza. Tale ricostruzione trova conferma dalla sovrapposizione dell'attuale mappa catastale con quella storica di impianto (risalente al 1892 circa), da cui risulta evidente che l'area era porzione dell'originaria particella **37** (cfr. Allegato 03).



gr.3.01: sovrapposizione mappa catastale attuale e di impianto

➤ **CANTINOLA p.IIa 5869 sub 53:**

Lo stato di fatto dell'unità è difforme dalla planimetria catastale per il minore spessore della parete di fondo e l'inglobamento di parte del pianerottolo comune sub 49 (cfr. Allegato 12 – grafico 6).



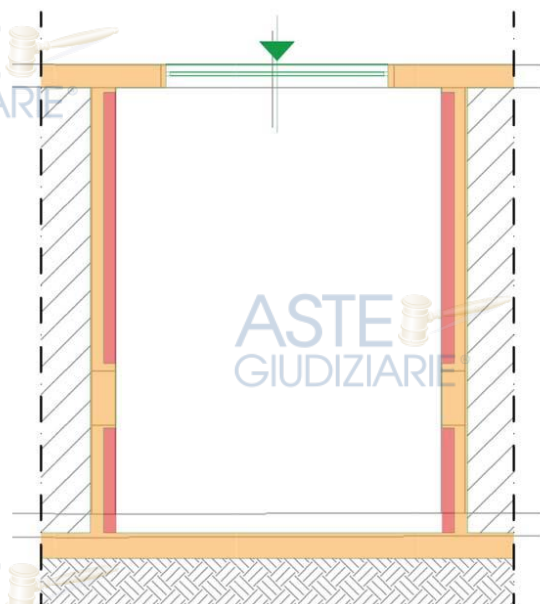
LEGENDA

	MURATURA RILEVATA
	DEMOLIZIONI
	NUOVO TRAMEZZO
	PORZIONE INGLOBATA DEL PIANEROTTOLO

gr.3.02: sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto

➤ **BOX AUTO p.IIa 5869 sub 62:**

Lo stato di fatto del box auto è difforme dalla planimetria catastale per il minore spessore delle pareti laterali, con la sagomatura dei pilastri lasciati in evidenza (cfr. Allegato 12 – grafico 9):



SUB63

LEGENDA

	MURATURA RILEVATA
	MINORE SPESSORE DELLA PARETE

gr.3.03: sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto

Per quanto evidenziato, ferma restando l'eventuale regolarizzazione urbanistica delle differenze rilevate, occorre prevedere l'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante procedura DOCFA, per la cui pratica si indica un costo orientativo

70
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

complessivo di 1.000 €, comprensivo degli oneri previsti e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni pignorati alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso nel tempo a partire dalla data di trascrizione del pignoramento (23.05.2025) si rileva il seguente titolo:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Domenico Pelosi di Succivo del **23.03.1987** rep. n. 35859/9858, **trascritto il 17.04.1987** ai nn. 10629/8329

a favore di:

OMISSIS OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis)

- proprietà per 1/1

contro:

OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis)

- proprietà per 1/2

OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis)

- proprietà per 1/2

diritto e immobile trasferiti:

piena ed intera proprietà della zona di terreno della superficie di metri quadrati quattromiladodici, sita in Sant'Arpino, in località "Barraccone" (...), ed avente il lato est di metri centocinque e centimetri cinquanta ed il lato ovest di metri centosei. Nel frazionamento n.3/1986 confermato il 17/12/1986, la detta zona si distingue al foglio 4, particella 37an per are 40,12. Detta zona viene vendita nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi, con tutti i diritti inerenti e servitù, compreso l'onere, già esistente, di lasciare lungo il lato ovest una striscia larga metri cinque destinata a strada per l'accesso, oltre che alle proprietà limitrofe alla stessa, anche al residuo terreno delle venditrici (cfr. Allegato 05a).

Il titolo riguarda il terreno su cui la società esecutata ha costruito l'intero complesso residenziale di cui sono parte i beni pignorati. Nell'atto il terreno è

riportato con il precedente mappale generato dal frazionamento e da cui è derivata l'attuale particella identificativa dell'area.

L'atto costituisce il primo titolo inter vivos a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

TITOLI AUTORIZZATIVI

Così come accertato con le indagini compiute presso l'U.T.C. di Sant'Arpino, preve richieste prot. n.1107 del 15.01.2026 e prot. n.4182 del 18.02.2026 (cfr. Allegato 06a), il complesso residenziale di cui fanno parte i beni pignorati risale al 2015, realizzato nell'ambito di un progetto di housing sociale approvato con deliberazione della G.C. n.72 del 29.04.2011, volto alla riqualificazione del comparto denominato "C1-m" di via Marconi – Lotto 1 – xxxxxx. Per la realizzazione del piano particolareggiato è stata quindi stipulata la **Convenzione rep. n.32 del 15.10.2012**, trascritta il 21.12.2012 nn.51001/39383, disciplinante i rapporti tra il Comune di Sant'Arpino e il Consorzio del Comparto C1, comprendente tra gli altri anche la *Omissis Omissis Omissis* (cfr. Allegato 06b).

Il complesso residenziale è stato quindi realizzato in virtù di **Permesso di costruire n. 39 del 17.06.2015** (cfr. Allegato 06c) rilasciata alla società *Omissis Omissis Omissis* e successiva variante in corso d'opera per mezzo di **Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) prot. n. 11017 del 11.11.2016** (cfr. Allegato 06d) presentata dalla stessa società.

Vi è comunicazione di fine lavori per il solo *blocco A* prot. n.1266 del 06.02.2017, a seguito della quale è stata presentata per l'intero complesso la **Segnalazione certificata di agibilità (S.C.AGI.) prot. n. 6888 del 07.06.2018**, valida anche come comunicazione di fine lavori avvenuta in data 04.06.2018 (cfr. Allegato 06e).

Dalla documentazione del fascicolo del Permesso di Costruire **non risulta completato il pagamento degli oneri del contributo di costruzione e di quelli per l'acquisto di volumetria**. Come riportato nel titolo autorizzativo, al momento del rilascio sono stati pagati solo gli acconti del 30% dei due contributi con la stipula delle polizze fidejussorie relative alle somme residue. Non avendo ottemperato al saldo degli oneri, il Comune ha quindi inviato alla Xxxxxxxx le relative richieste di pagamento (comunicazione prot. n.3672/2019 del 14.03.2019 e comunicazione

prot. n.6240 del 09.05.2019). Come attestato dall'U.T.C., permane effettivamente il credito a favore del Comune per gli oneri non versati nei confronti della Xxxxxxxx per l'importo complessivo di 105.018,31 €, in virtù delle ordinanze di ingiunzione prot. n.15893, notificata il 13.11.2019, per l'importo di 59.890,77 € relativo al saldo degli oneri di acquisizione di volumetria, e prot. n.7654, notificata il 13.05.2022, per l'importo di € 42.257,54 relativo al saldo degli oneri di costruzione. In data 26.05.2023, 01.06.2023 e sino al 05.06.2023, sono stati notificati ai coobbligati della *Omissis Omissis Omissis* gli atti di accertamento esecutivo entrate patrimoniali – oneri ai sensi dell'art.1, comma 792, della L. n.160 del 27.12.2019, richiamanti la determinazione n.38 del 04.10.2022 per l'affidamento del servizio di supporto all'Ufficio Tributi e riscossione coattiva. In data 15.06.2023 i destinatari degli accertamenti esecutivi hanno presentato ricorso al T.A.R.; con deliberazione di G.C. n.136 del 12.12.2025 il Comune si è costituito in giudizio in resistenza al ricorso. Ad oggi la vertenza non è ancora definita (*cf.* Allegato 06f).

In base agli strumenti urbanistici, la cui documentazione è consultabile sul sito istituzionale del Comune, il fabbricato di cui fanno parte i beni ricade in area così classificata:

- nel vigente **Piano Urbanistico Comunale** (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 21.05.2022), in zona ***Insedimenti residenziali in applicazione della L.R. 19/2009 (Piano Casa)***
- nel previgente **Piano Regolatore Generale** (adottato nel 1984 ed approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 197 del 1989), in **Zona Omogenea “C1 – edilizia pubblica esistente**
- nel previgente **Programma di Fabbricazione in Zona 167.**

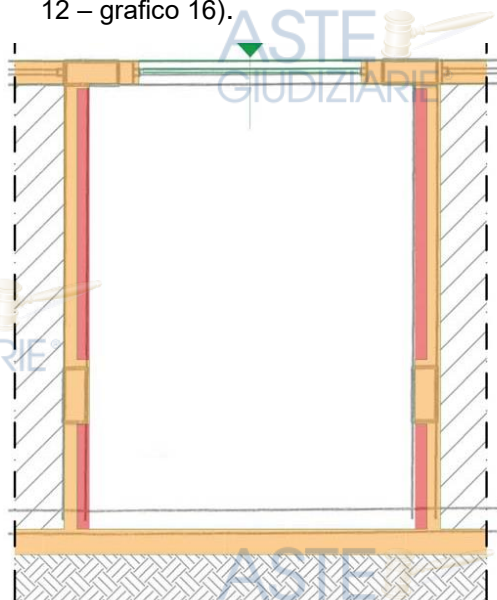
Le unità sono **prive di Attestato di Prestazione Energetica (APE)** in quanto, per tipologia edilizia, **rientrano tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E.** previsti dall'*Appendice A dell'Allegato 1 (linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici)* al D.M. 26.06.2015.

ANALISI STATO DIFFORMITA' e REGOLARIZZAZIONE

Occorre premettere che la verifica della conformità può limitarsi alle sole unità pignorate, escludendo quella più in generale dell'intero fabbricato. Dalla sovrapposizione delle piante, si rileva una sostanziale conformità per quanto riguarda la superficie. Al di là di quelle di natura grafica legate alla rappresentazione

delle piante e alla scansione dei documenti, sono comunque presenti delle differenze. In particolare:

- per il box auto si rileva il minore spessore delle pareti divisorie con le unità adiacenti, per cui la sagomatura dei pilastri è lasciata in evidenza (cfr. Allegato 12 – grafico 16).

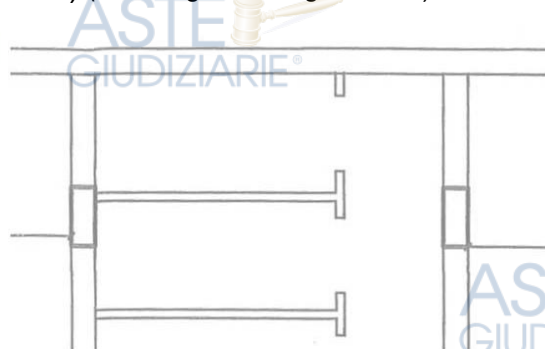


LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- MINORE SPESSORE DELLA PARETE

gr.5.03: sovrapposizione pianta stato di fatto e pianta progetto S.C.I.A. prot. 11017-2016

- per la cantinola, si rileva il minore spessore della parete di fondo e la diversa collocazione della porta di ingresso e il conseguente inglobamento della porzione di pianerottolo comune (sub 49) (cfr. Allegato 12 – grafico 13).



LEGENDA

- MURATURA RILEVATA
- DEMOLIZIONI
- NUOVO TRAMEZZO
- PORZIONE INGLOBATA DEL PIANEROTTOLO

gr.5.02: sovrapposizione pianta stato di fatto e pianta progetto S.C.I.A. prot. 11017-201611

Si evidenzia che sul progetto la sistemazione interna è specchiata rispetto allo stato di fatto. Tale variazione è da attribuire all'errata rappresentazione grafica della pianta: quest'ultima, infatti, si ritiene errata dal momento che riporta una porzione del piano seminterrato non presente, discostandosi anche dai prospetti e dalle sezioni illustrate nella tavola e corrispondenti invece all'effettivo stato dei luoghi.

Considerata la natura delle difformità rilevate, a parere dello scrivente per il box auto le stesse possono rientrare nel novero delle tolleranze esecutive ai sensi dell'art.34bis del D.P.R. 380/2001. In tal caso, ai sensi del comma 3 dello stesso articolo, tali tolleranze vengono asseverate da un tecnico abilitato in caso di istanze di nuovi interventi o di atti relativi a diritti reali. Per la cantinola, invece, poiché risulta inglobata parte del pianerottolo comune, occorre prevederne il ripristino allo stato di progetto. Il costo per l'intervento può computarsi in maniera indicativa in circa 1.000/2.000 €.

Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa (*Sentenza n.1413/2023 esecutiva per legge, emessa dal Tribunale di Napoli Nord – Il sezione civile nella procedura R.G. n. 14193/2009*) sono successive all'entrata in vigore delle leggi del condono, per cui **i beni pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della L. n. 47/85 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della L. n. 47/85).

QUESITO n. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Al momento dell'accesso i beni **erano nella disponibilità della società esecutata.**

QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, *Servizio di Pubblicità Immobiliare* (cfr. Allegato 04) risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 08):

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

NESSUNO

SEZIONE B: oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07.05.2025 rep. n.4235, trascritto il **23.05.2025** ai nn.26130/20217, a favore di **OMISSIS OMISSIS** (*Omissis, Omissis*) e contro **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (sede in *Omissis, Omissis*), gravante la **piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari in

Sant'Arpino, distinte al N.C.E.U. al **foglio 4 p.lla 5869 sub 21, 22, 33, 53, 57, 59 e 62** (cfr. Allegato 07a) – **PRESENTE PROCEDIMENTO** -

Risulta inoltre un precedente pignoramento a favore dello stesso creditore contro l'esecutato (pignoramento del 14.03.2025 rep. n.2045, trascritto il 11.04.2025 ai nn.18320/14160), gravante la piena ed intera proprietà dei beni pignorati, per il quale però **non risulta iscritta alcuna procedura immobiliare** (cfr. Allegato 07b).

DIFFORMITA' CATASTALI

Come illustrato al *quesito 3*, ferma restando la regolarizzazione dal punto di vista urbanistico delle difformità riscontrate, occorre prevedere l'aggiornamento delle planimetrie catastali dei beni mediante procedura DOCFA, per la cui pratica si indica un costo orientativo complessivo di 1.000 €, comprensivo degli oneri previsti e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato a cui affidare l'incarico.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come illustrato al *quesito n.6*, a parere dello scrivente, per il box auto (sub 32) le differenze riscontrate possono rientrare nel novero delle tolleranze esecutive previste dall'art.34bis del D.P.R. 380/2001. In tal caso, ai sensi del comma 3 dello stesso articolo, tali tolleranze vengono asseverate da un tecnico abilitato in caso di istanze di nuovi interventi o di atti relativi a diritti reali. Per la cantinola bisogna prevedere il ripristino dello stato di progetto, per il cui intervento può computarsi in maniera indicativa un costo di circa 1.000/2.000 €.

QUESITO n. 8: *verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*

Dalla consultazione della banca dati del Demanio della Regione Campania, sul portale *Open Demanio* (<http://dati.agenziademanio.it>), risulta che i beni oggetto di esecuzione **non ricadono su suolo demaniale.**

QUESITO n. 9: *verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, sulla base delle risultanze catastali, risulta che l'area su cui ricadono i beni pignorati **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico.** In particolare, dalla lettura del decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 05.03.1928 (cfr. Allegato 09) si può constatare che nel territorio comunale non vi sono aree soggette ad usi civici.

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

QUESITO n. 10: *fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

I beni fanno parte del complesso residenziale denominato "Sant'Elpidio", per il quale vi è un distinto condominio per ciascun corpo scala. Al riguardo si evidenzia che, nonostante la richiesta di informazioni inviata a mezzo PEC del 24.02.2026 e successiva PEC di sollecito del 06.03.2026, nonché le telefonate intercorse con gli amministratori, non è stata fornita alcuna informazione sul condominio e sulle quote di gestione relative ai beni pignorati (cfr. Allegato 09).

QUESITO n. 11: *procedere alla valutazione dei beni.*

CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene si fonda sul criterio del *valore di mercato*, che si definisce *come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione*⁷.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti*). L'applicazione dei procedimenti sintetici suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il procedimento analitico, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il procedimento indiretto trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales*

⁷ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

comparison approach o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (income approach), il *cost approach* o metodo del costo.

In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene si può ricorrere al procedimento sintetico, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* o *Market Approach* che si svolge attraverso il *confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*⁸. Nel caso in esame, in particolare, è applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare⁹. La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicitivi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.8 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

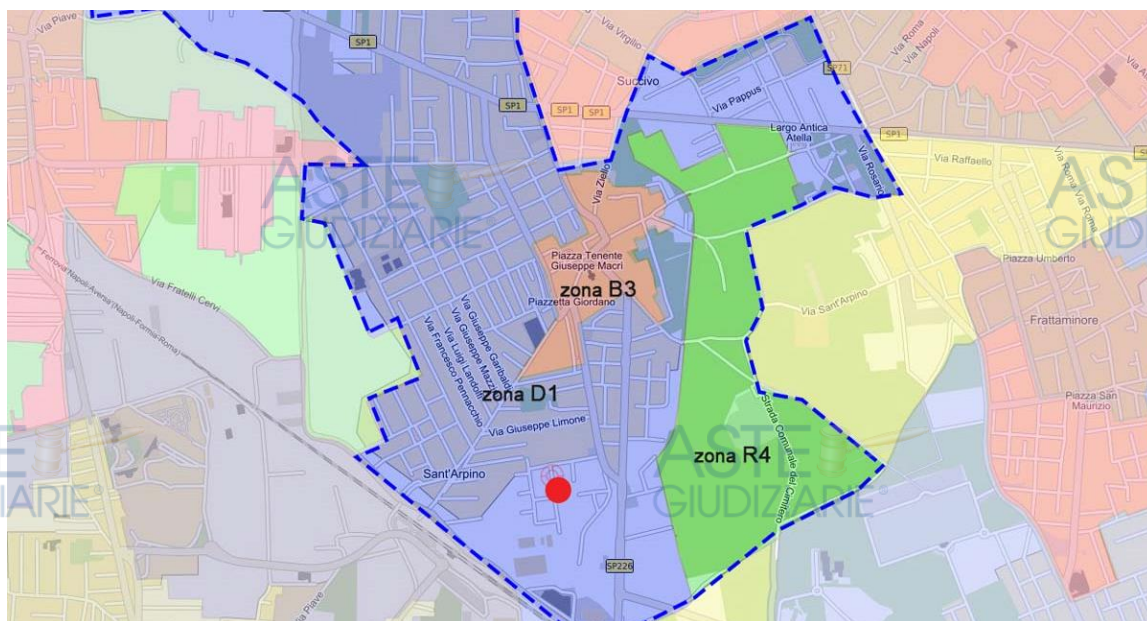
ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

I valori unitari sono stati desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)* dell'Agencia delle Entrate (cfr. Allegato 10a), riferiti al primo semestre del 2025. Dalla consultazione del servizio di

⁸ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

⁹ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.99, cap. 8

navigazione territoriale GEOPOI®, gli immobili pignorati ricadono nella zona D1 (Periferica/Zona di espansione).



imm.11.01: inquadramento zone OMI (da GEOPOI®)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	860	1250	L
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1450	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	900	L

tab. 11.01: tabella valori OMI

Si evidenzia che i valori forniti riguardano le abitazioni e non la tipologia specifica dei *box* e delle *cantinole*. Pertanto, i valori possono essere applicati valutando le unità pignorate quali accessori dell'abitazione, omogeneizzandone la superficie commerciale con riferimento alla funzione principale della residenza.

Per la specifica zona, per le *abitazioni civili* in stato conservativo *normale*, i valori dell'O.M.I. variano in un intervallo compreso tra 860 €/mq e 1.250 €/mq (valore medio di **1.055 €/mq**). Per lo stato conservativo ottimo i valori sono compresi tra 1.250 €/mq e 1.450 €/mq (valore medio di **1.350 €/mq**).

Al fine di conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnalano (cfr. Allegato 10b):

- [Mercato-Immobiliare](http://www.mercato-immobiliare.info) (www.mercato-immobiliare.info), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati su *Caasa* riferiti all'intero Comune, indica un valore unitario medio di **1.965 €/mq** per la tipologia degli *appartamenti*.
- [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati, indica per le *abitazioni*, con riferimento all'intero territorio comunale, un valore unitario medio di **1.924 €/mq**.
- [Wikicasa](http://www.wikicasa.it) (www.wikicasa.it): realtà proptech che raccoglie e distribuisce informazioni immobiliari online per velocizzare e rendere più trasparente la compravendita e locazioni, riporta per il Comune di Sant'Arpino un valore unitario medio di vendita di **1.902 €/mq**.
- [Borsino Immobiliare](http://www.borsinoimmobiliare.it) (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 761 €/mq e 1.268 €/mq (valore medio di **1.014 €/mq**) per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona* e tra 896 €/mq e 1.505 €/mq (valore medio di **1.200 €/mq**) per *abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona*. Per i *box auto* è indicato un intervallo di valori compresi tra 409 €/mq e 690 €/mq (valore medio di **549 €/mq**).

Altra fonte è costituita dal servizio *Consultazione valori immobiliari dichiarati dell'OMI* dell'Agenzia delle Entrate, attraverso cui è possibile consultare i corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari, i cui dati sono desunti dai modelli per l'*Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita* per immobili censiti nel Catasto Fabbricati. Sebbene permetta unicamente di conoscere i prezzi dichiarati e la categoria catastale degli immobili con la relativa superficie, non fornendo invece dati qualitativi come ad esempio lo stato manutentivo, il servizio costituisce comunque un significativo indicatore di mercato proprio perché fondato sulle reali compravendite avvenute. Concentrando la ricerca nella zona OMI in cui sono ubicati i beni pignorati, per il periodo compreso da Gennaio 2023 a Novembre 2025 (ultimo mese consultabile), sono state rilevate una serie di transazioni elencate nella seguente tabella (cfr. Allegato 10c):

TRANSAZIONI							
DATA	immobile e cat. Cat.	sup. (mq)	immobile e cat. Cat.	sup. (mq)	S.C. tot (mq)	Prezzo dichiarato	v.u. (€/mq)
SET 23	deposito C2	18			18	3.000,00 €	167 €
LUG 23	deposito C2	29			29	7.000,00 €	241 €
NOV 23	deposito C2	14			14	3.500,00 €	250 €
MAG 23	deposito C2	15			15	5.000,00 €	333 €
SET 25	Box auto C6	44			44	10.021,00 €	228 €
APR 24	Box auto C6	39			39	12.000,00 €	308 €
OTT 24	Box auto C6	13			13	4.500,00 €	346 €
SET 24	Box auto C6	25	Box auto C6	29	54	33.000,00 €	611 €

tab. 11.02: tabella transazione immobili

Analizzando le transazioni rinvenute, per le unità di categoria C/2 (depositi, cantinole) i prezzi dichiarati vanno da 3.000 a 7.000 €, con valori unitari corrispondenti generalmente compresi tra 250 e 300 €/mq; per i box auto, invece, i prezzi si aggirano tra 10.000 e 15.000 €, con valori unitari compresi tra **300 e 600 €/mq**.

Ulteriori indagini sono state condotte in loco, analizzando gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona. In particolare, le indagini sono state concentrate nella zona di ubicazione dei beni pignorati e nella zona corrispondente alla zona O.M.I.. Dall'analisi del contesto è stato possibile constatarne il tessuto edilizio, caratterizzato dalla presenza di complessi residenziali di recente realizzazione se non di nuova costruzione, oltre che da ville/case indipendenti. Con riferimento ad appartamenti di circa 100 mq, in condominio, dotati di garage e cantinola, i prezzi richiesti (da considerare maggiorati in vista del margine di trattativa e delle migliori previsioni di guadagno) partono da 200.000 € per soluzioni in buone condizioni e da 250.000 € per quelle di nuova costruzione, per cui i corrispondenti valori unitari partono da 1.600 €/mq. Considerando che il valore delle pertinenze è intrinseco al prezzo richiesto dell'appartamento, applicando lo stesso rapporto previsto per l'omogeneizzazione della superficie commerciale (50%), si può dedurre che il valore unitario corrispondente parta da 800 €/mq. Tale valutazione trova riscontro nell'unico annuncio di vendita rinvenuto riferito in maniera specifica al box auto, secondo cui il prezzo richiesto è di 22.000 € per una soluzione di 25 mq netti in fabbricato di nuova/recente costruzione, con conseguente valore unitario di 880 €/mq (cfr. Allegato 10d).

Confrontando le suddette fonti, è possibile delineare un quadro valutativo dell'intera area di mercato. Risulta evidente come in zona, essendo presenti molti immobili di nuova o recente costruzione, i prezzi richiesti siano più elevati rispetto ai valori dell'OMI. In considerazione, però della tipologia edilizia del complesso edilizio di cui fanno parte i beni pignorati e dell'epoca di costruzione, questi ultimi appaiono comunque adeguati alla stima. Incrociando i dati raccolti con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, si può considerare congruo per la stima il valore medio unitario di 1.100 €/mq. Essendo tale valore riferito alle abitazioni, è possibile adeguarlo alla tipologia dei box quali pertinenza residenziale con lo stesso rapporto impiegato per l'omogeneizzazione della superficie commerciale, ovvero con un coefficiente del

50%: per la stima quindi si applica il valore medio unitario di **550 €/mq**, da adeguare con opportuni coefficienti onde considerare le specifiche caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione e giustificare lo scostamento dalle quotazioni generali.

STIMA DEI BENI

La valutazione dei beni pignorati viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il valore unitario medio tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificare lo scostamento dalle quotazioni generali.

Per quanto detto, si considera il valore unitario medio di **550 €/mq**, da adeguare, in ragione delle caratteristiche del mercato, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 1,05 (*ubicazione*): anche se l'ubicazione è defilata, rispetto alla zona OMI il bene è in posizione centrale, a ridosso delle strade principali

K₂ = 1,05 (*stato manutentivo, finiture, impianti*): i beni si presentano in buone condizioni di manutenzione

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,05 * 1,05 = 1,102 = \mathbf{1,10}$$

Applicando il suddetto adeguamento si ricava il corrispondente valore unitario pari a $550 \text{ €/mq} \times 1,10 = 605 \text{ €/mq} = \mathbf{600 \text{ €/mq}}$.

Pertanto, per i valori indicati, si ottiene:

$$V_m = (V_u \times S_{comm}) = (600 \text{ €/mq} \times 37 \text{ mq}) = 22.200,00 \text{ €} = \mathbf{22.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato dei beni pignorati, ipotizzati in condizioni ordinarie, ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è di **€ 22.000,00** (ventiduemila).

DETRAZIONI Per quanto evidenziato sulla conformità urbanistica, in previsione delle attività da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi, la situazione debitoria degli oneri e l'aggiornamento catastale, oltre alla riparazione del portellone del box, al prezzo sopra determinato si applica un coefficiente riduttivo percentuale in luogo dell'indicazione puntuale dei costi. Nel caso in esame, ritenendo congruo una riduzione del 10% ($K_{diff} = 0,90$), si avrà:

$$V_m = V_m * K_{diff} = 22.000,00 \text{ €} * 0,90 = 19.800,00 \text{ €} = \mathbf{20.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato del compendio pignorato secondo lo stato attuale, al netto delle decurtazioni, è di **€ 20.000,00** (ventimila).

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento dei beni che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, eventuali oneri condominiali non pagati, si può apportare una riduzione di circa il 5%. Con un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{asta} = V_m * 0,95 = 20.000,00 \text{ €} * 0,95 = \mathbf{19.000,00 \text{ €}}$$

Il prezzo base d'asta del lotto di vendita è di **19.000,00 €** (diciannovemila).

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il presente caso **non ricorre** nella procedura essendo pignorata l'intera proprietà dei beni.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dal certificato storico della Camera di Commercio (cfr. Allegato 11) risulta che la società, con sede legale in *Omissis, Omissis Omissis Omissis*, c.f., P. IVA e n. iscr. al Registro Imprese n. *Omissis*, è stata costituita in data *Omissis* e iscritta il *Omissis*, ancora attiva.

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO DI VENDITA N.3

Piena ed intera proprietà dei seguenti beni facenti parte del complesso denominato "Parco S.Elpidio" ubicato nel Comune di Sant'Arpino (CE), via Leonardo da Vinci n.9:

- **BOX AUTO** al piano seminterrato, scala B, distinto al N.C.E.U. del detto Comune al **Foglio 4 Particella 5869 Subalterno 62**, categoria C/6, consistenza 25 mq. Confina a nord con box sub 61, a sud con box sub 63, a est con corsia di manovra, a ovest con terrapieno.
- **CANTINOLA** al piano seminterrato, scala B, distinto al N.C.E.U. del detto Comune al **Foglio 4 Particella 5869 Subalterno 53**, categoria C/2, consistenza 4 mq. Confina a nord con box sub 81, a sud con box sub 54, a est con terrapieno, a ovest con pianerottolo sub 49 e cantinola sub 52.

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

Lo stato di fatto dei beni presenta alcune differenze dalla planimetria catastale: il box auto differisce per il diverso spessore delle pareti laterali e la sagomatura evidente dei pilastri; la cantinola è difforme per il diverso spessore della parete di fondo e l'inglobamento di parte del pianerottolo comune sub 49.

Il complesso residenziale di cui fanno parte i beni pignorati risale al 2015, realizzato nell'ambito di un progetto di housing sociale approvato con deliberazione della G.C. n.72 del 29.04.2011. Il complesso è stato costruito in virtù di **Permesso di costruire n. 39 del 17.06.2015** e successiva variante in corso d'opera con **Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) prot. n. 11017 del 11.11.2016**. Rispetto ai titoli, lo stato di fatto del box auto è conforme al progetto a meno di piccole differenze valutabili come tolleranze esecutive ai sensi dell'art.34bis del DPR 380/2001. La cantinola è difforme dal progetto per l'ampliamento realizzato avendo inglobato parte del pianerottolo comune. Per tale unità occorre prevedere il ripristino dello stato legittimo. Relativamente al rilascio del titolo autorizzativo non risultano pagati i saldi degli oneri di costruzione e di quelli per l'acquisizione di volumetria: il Comune ha notificato gli accertamenti esecutivi nei confronti dei coobbligati della Xxxxxxxx avverso il quale è stato presentato ricorso al TAR non ancora definito.

Risulta presentata la Segnalazione certificata di agibilità (S.C.AGI.) prot. n. 6888 del 07.06.2018 per l'intero complesso. I beni **non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** rientrando tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. previsti dall'Appendice A dell'Allegato 1 (linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici) al D.M. 26.06.2015.

PREZZO BASE: _____ 19.000,00 €

QUESITO n. 15: *Prospetto riepilogativo finale con indicazione del numero di lotto, diritto posto in vendita, dati identificativi catastali e valore stimato.*

LOTTO N.3

unità n. 1	
descrizione	BOX AUTO al piano seminterrato
ubicazione	via Leonardo da Vinci n.9, Sant'Arpino (CE)
dati catastali	N.C.E.U. foglio 4 p.IIa 5869 sub 62
diritto reale	piena ed intera proprietà
unità n. 2	
descrizione	CANTINOLA al piano seminterrato
ubicazione	via Leonardo da Vinci n.9, Sant'Arpino (CE)
dati catastali	N.C.E.U. foglio 4 p.IIa 5869 sub 53
diritto reale	piena ed intera proprietà
Prezzo base d'asta	
19.000,00 €	

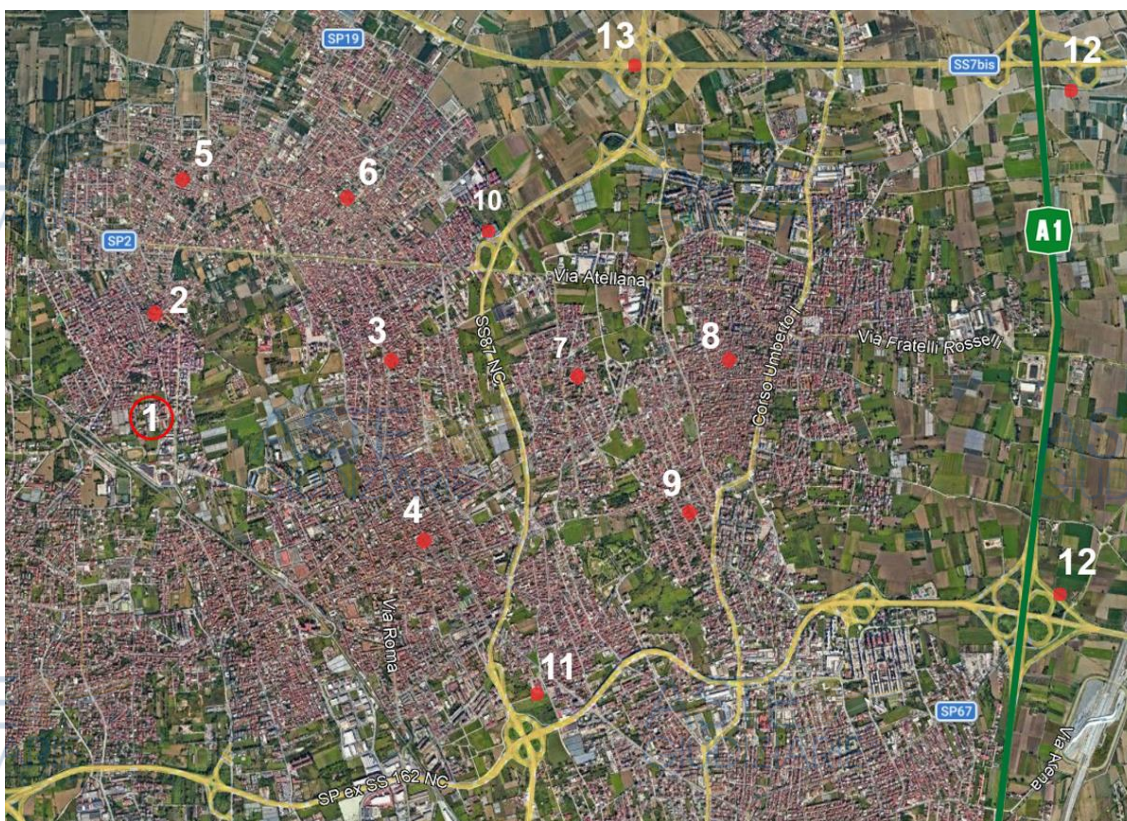
3.4 - QUESITI LOTTO DI VENDITA N.4

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

Il **lotto di vendita n.4** comprende la **piena ed intera proprietà** di un **box auto** al piano seminterrato facente parte di un complesso residenziale ubicato nel Comune di Sant'Arpino, in via Leonardo da Vinci, distinto al N.C.E.U. del detto Comune al foglio 4 p.IIa 5869 sub 57.

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

Il bene è ubicato in zona periferica, nell'area meridionale di recente espansione. L'area è urbanizzata, con strade asfaltate, dotate di marciapiedi e pubblica illuminazione, con buona possibilità di parcheggio delle auto. Il contesto, a destinazione prettamente residenziale, è caratterizzato dalla presenza di complessi edilizi e fabbricati indipendenti tendenzialmente di tre piani fuori terra. Nelle immediate vicinanze non vi sono servizi pubblici per i quali occorre spostarsi con l'ausilio di un veicolo verso le aree più centrali (via Volta, via Atellana, etc...), comunque non lontane.



**1. Bene pignorato - 2. Centro di Sant'Arpino - 3. Frattaminore - 4. Frattamaggiore - 5. Succivo
6. Orta di Atella - 7. Crispano - 8. Caivano - 9. Cardito - 10. Svincolo SS87NC - 11. Svincolo
Asse Mediano - 12. Svincolo autostradale - 13. svincolo SS7bis**

imm.2.01: *inquadramento territoriale*

Il bene, seppur in posizione defilata, risulta facilmente raggiungibile, ben collegato con il territorio grazie alla vicinanza con l'Asse Mediano (SP ex SS162NC) e la SS 87nc, da cui sono raggiungibili la SS7bis Nola-Villa Literno e l'Autostrada A1. A circa 1 Km sorge il centro storico di Sant'Arpino e la sede del Municipio. A breve distanza sorgono i centri abitati di Succivo, Orta di Atella, Frattaminore, Frattamaggiore e Cesa.

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

Il bene pignorato fa parte di un complesso residenziale risalente al 2015, composto da due blocchi edilizi inseriti in un lotto di forma allungata parallela alla strada. I due corpi di fabbrica, articolati in tre piani fuori terra oltre al seminterrato, sono realizzati con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, copertura piana. Le facciate, apparse in condizioni di manutenzione più che sufficienti, sono intonacate e tinteggiate sulle tonalità del beige. Gli accessi al fabbricato, sia carrabili che pedonali, sono ubicati direttamente sulla strada. In particolare, il piano seminterrato, collegato internamente ai piani superiori dal corpo scala con ascensore, è accessibile con i veicoli dalle due rampe laterali poste alle estremità del complesso: seguendo il verso unico di percorrenza della corsia di manovra, sono destinate una all'entrata e l'altra all'uscita dei mezzi.



imm.2.02: vista aerea del complesso residenziale (estratto da Street View®)

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

imm.2.03: viste dalla strada e cancello di ingresso al seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

imm.2.04: viste dalla strada e cancello di uscita dal seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

imm.2.05: rampa di ingresso al seminterrato e corsia di manovra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



imm.2.06: corsia di manovra

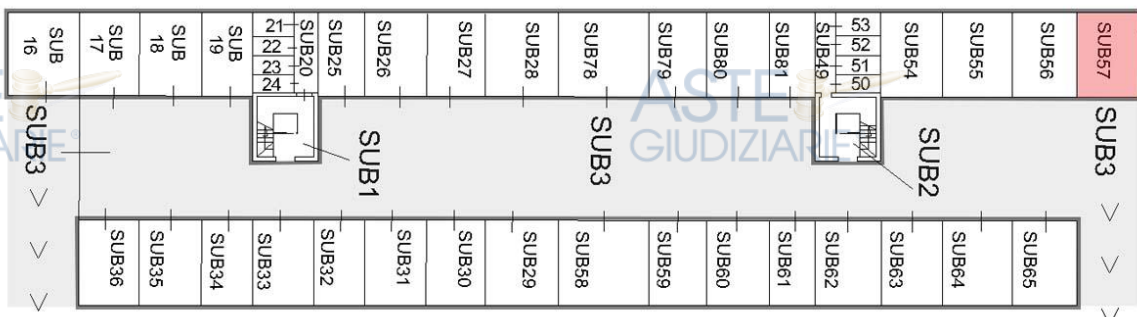


imm.2.07: rampa di uscita

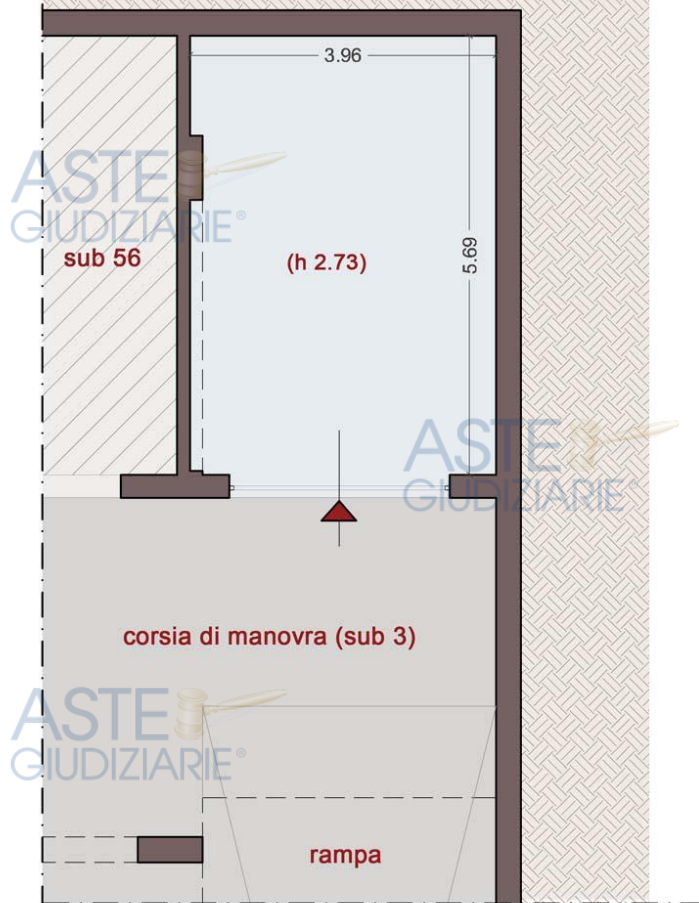


➤ **BOX AUTO (p.Ila 5869 sub 57)**

Il box auto fa parte del blocco B, corrispondente all'ultima unità alla sinistra di chi percorre la corsia di manovra, posta nell'angolo di fronte alla rampa di uscita. L'unità pignorata si compone di un unico locale rettangolare, chiuso con un portellone metallico a bascula, privo di aperture. Le pareti laterali e il soffitto sono intonacati e tinteggiati di colore bianco. Il pavimento è asfaltato. È presente l'impianto elettrico con canalizzazioni a vista.



gr2.01: schema planimetrico piano seminterrato



gr2.02: pianta stato di fatto (SUB 57)

La superficie utile interna è di **22 mq** circa, con un'altezza interna netta di **2,73 m** (cfr. Allegato 12 – grafico 2). L'unità confina a nord con box sub 56, a sud e a est con terrapieno, a ovest con corsia di manovra.



imm.2.08: viste del box dalla
corsia di manovra

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



imm.2.09: interno del box

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale si considerano i criteri illustrati nell'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*), basato sui principi dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Nel caso in esame, si fa riferimento alle *unità immobiliari destinate al parcheggio delle autovetture* ed in particolare alla categoria dei *box*, per le quali la superficie commerciale *La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.*

Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella tabella seguente:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE						
BOX AUTO p.la 5869 sub 62						
ambiente	S netta		Coeff	S _{comm}		
locale	22,39	mq	1	22,39	mq	
	22,39	mq				
muratura perimetrale	4,60	mq	1	4,60	mq	
	TOTALE			26,99	mq	
	arrotondamento			27,00	mq	

QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale dei beni pignorati.

Attraverso il servizio telematico *Sister* dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, *Servizi Catastali*, sono state acquisite la planimetria e la visura storica del bene pignorato e del terreno su cui lo stesso è stato edificato, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 02-03).

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile pignorato è attualmente identificato al N.C.E.U. del Comune di Sant'Arpino (CE) con i seguenti dati (cfr. Allegato 02):

Foglio 4 Particella 5869 Sub 57, cat. C/6 consistenza 25 mq

indirizzo: **VIA LEONARDO DA VINCI n. SNC Scala B Piano S1**

in ditta:

OMISSIS OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis)

- proprietà per 1/1

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione il bene è riportato con l'attuale identificativo catastale.

Nel titolo di proprietà in capo alla società esecutata, invece, è riportato il terreno su cui la stessa ha edificato il complesso edilizio di cui fa parte il bene.

STORIA CATASTALE DEI BENI E DEL TERRENO

Il **box auto sub 62** è così distinto dal **28.12.2017** a seguito di variazione del **sub 14** (VARIAZIONE del 28/12/2017 Pratica n. CE0202329 in atti dal 28/12/2017 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 55885.1/2017)), derivato dalla variazione del 02.12.2016 del **sub 4** (VARIAZIONE del 01/12/2016 Pratica n. CE0219647 in atti dal 02/12/2016 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 98424.1/2016)). Quest'ultimo è stato **costituito in data 21.11.2016** (COSTITUZIONE del 21/11/2016 Pratica n. CE0212683 in atti dal 21/11/2016 COSTITUZIONE (n. 2065.1/2016), derivante dalla **particella 5869** **costituita in data 14.10.2016** (COSTITUZIONE del 14/10/2016 Pratica n. CE0188764 in atti dal 14/10/2016, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO CE0188386 DEL 14/10/2016 (n.188386.1/2016)).

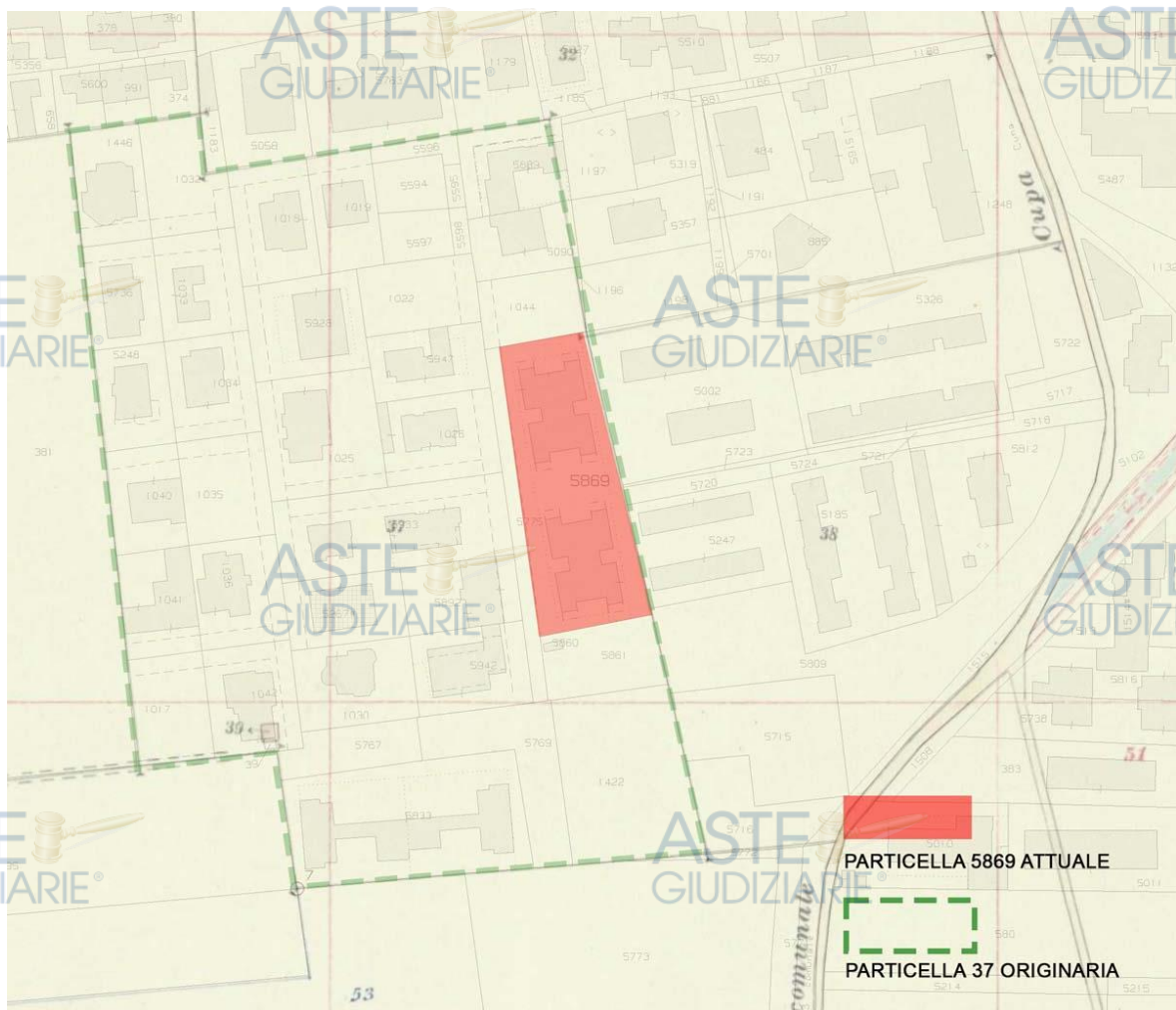
TERRENO

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato sorge sull'area distinta al N.C.T. al **foglio 4 particella 5869** superficie 2.715 mq, divenuta ENTE URBANO in data

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

14.10.2016 (TABELLA DI VARIAZIONE del 14/10/2016 Pratica n.CE0188386 in atti dal 14/10/2016 presentato il 14/10/2016 PER NUOVA COSTRUZIONE (n.188386.1/2016)) in sostituzione della particella **5774**. Quest'ultima è derivata dal frazionamento del 16.11.2011 della particella **1519** (4.012 mq) (FRAZIONAMENTO del 16/11/2011 Pratica n.CE0578624 in atti dal 16/11/2011 presentato il 15/11/2011 (n. 578624.1/2011)), ex **37/an**, a sua volta generata dal frazionamento del 19.04.1986 della particella **1016** (9.860 mq) così **distinta all'impianto meccanografico del 26.03.1985**.

Per il periodo antecedente la meccanizzazione, dai registri partitari risulta che la particella 1016 ha sostituito la particella **37/a**, derivata dal frazionamento della particella **37** (32.797 mq) (nota di voltura n.216 del 10.08.1978) così distinta dall'impianto originario con la stessa consistenza. Tale ricostruzione trova conferma dalla sovrapposizione dell'attuale mappa catastale con quella storica di impianto (risalente al 1892 circa), da cui risulta evidente che l'area era porzione dell'originaria particella **37** (cfr. Allegato 03).



gr.3.01: sovrapposizione mappa catastale attuale e di impianto

Lo stato di fatto del box auto è conforme alla planimetria catastale (cfr. Allegato 12 – grafico 8):



LEGENDA

MURATURA RILEVATA

gr.3.02: sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto

QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati.

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia del bene pignorato alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 05), individuando il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede il pignoramento.

Procedendo a ritroso nel tempo a partire dalla data di trascrizione del pignoramento (23.05.2025) si rileva il seguente titolo:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Domenico Pelosi di Succivo del **23.03.1987** rep. n. 35859/9858, **trascritto il 17.04.1987** ai nn. 10629/8329

a favore di:

OMISSIS OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis)

- proprietà per 1/1

contro:

OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis)

- proprietà per 1/2

OMISSIS OMISSIS (Omissis, Omissis)

- proprietà per 1/2

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

diritto e immobile trasferiti:

piena ed intera proprietà della zona di terreno della superficie di metri quadrati quattromiladodici, sita in Sant'Arpino, in località "Barraccone" (...), ed avente il lato est di metri centocinque e centimetri cinquanta ed il lato ovest di metri centosei. Nel frazionamento n.3/1986 confermato il 17/12/1986, la detta zona si distingue al foglio 4, particella 37an per are 40,12. Detta zona viene vendita nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi, con tutti i diritti inerenti e servitù, compreso l'onere, già esistente, di lasciare lungo il lato ovest una striscia larga metri cinque destinata a strada per l'accesso, oltre che alle proprietà limitrofe alla stessa, anche al residuo terreno delle venditrici (cfr. Allegato 05a).

Il titolo riguarda il terreno su cui la società esecutata ha costruito l'intero complesso residenziale di cui sono parte i beni pignorati. Nell'atto il terreno è riportato con il precedente mappale generato dal frazionamento e da cui è derivata l'attuale particella identificativa dell'area.

L'atto costituisce il primo titolo inter vivos a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

QUESITO n. 5: *verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

TITOLI AUTORIZZATIVI

Così come accertato con le indagini compiute presso l'U.T.C. di Sant'Arpino, previe richieste prot. n.1107 del 15.01.2026 e prot. n.4182 del 18.02.2026 (cfr. Allegato 06a), il complesso residenziale di cui fanno parte i beni pignorati risale al 2015, realizzato nell'ambito di un progetto di housing sociale approvato con deliberazione della G.C. n.72 del 29.04.2011, volto alla riqualificazione del comparto denominato "C1-m" di via Marconi – Lotto 1 – xxxxxxxx. Per la realizzazione del piano particolareggiato è stata quindi stipulata la **Convenzione rep. n.32 del 15.10.2012**, trascritta il 21.12.2012 nn.51001/39383, disciplinante i rapporti tra il Comune di Sant'Arpino e il Consorzio del Comparto C1, comprendente tra gli altri anche la *Omissis Omissis Omissis* (cfr. Allegato 06b).

Il complesso residenziale è stato quindi realizzato in virtù di **Permesso di costruire n. 39 del 17.06.2015** (cfr. Allegato 06c) rilasciata alla società *Omissis Omissis Omissis* e successiva variante in corso d'opera per mezzo di **Segnalazione**

certificata di inizio attività (S.C.I.A.) prot. n. 11017 del 11.11.2016 (cfr. Allegato 06d) presentata dalla stessa società.

Vi è comunicazione di fine lavori per il solo *blocco A* prot. n.1266 del 06.02.2017, a seguito della quale è stata presentata per l'intero complesso la **Segnalazione certificata di agibilità (S.C.AGI.) prot. n. 6888 del 07.06.2018**, valida anche come comunicazione di fine lavori avvenuta in data 04.06.2018 (cfr. Allegato 06e).

Dalla documentazione del fascicolo del Permesso di Costruire **non risulta completato il pagamento degli oneri del contributo di costruzione e di quelli per l'acquisto di volumetria**. Come riportato nel titolo autorizzativo, al momento del rilascio sono stati pagati solo gli acconti del 30% dei due contributi con la stipula delle polizze fidejussorie relative alle somme residue. Non avendo ottemperato al saldo degli oneri, il Comune ha quindi inviato alla Xxxxxxxx le relative richieste di pagamento (comunicazione prot. n.3672/2019 del 14.03.2019 e comunicazione prot. n.6240 del 09.05.2019). Come attestato dall'U.T.C., permane effettivamente il credito a favore del Comune per gli oneri non versati nei confronti della Xxxxxxxx per l'importo complessivo di 105.018,31 €, in virtù delle ordinanze di ingiunzione prot. n.15893, notificata il 13.11.2019, per l'importo di 59.890,77 € relativo al saldo degli oneri di acquisizione di volumetria, e prot. n.7654, notificata il 13.05.2022, per l'importo di € 42.257,54 relativo al saldo degli oneri di costruzione. In data 26.05.2023, 01.06.2023 e sino al 05.06.2023, sono stati notificati ai coobbligati della *Omissis Omissis Omissis* gli atti di accertamento esecutivo entrate patrimoniali – oneri ai sensi dell'art.1, comma 792, della L. n.160 del 27.12.2019, richiamanti la determinazione n.38 del 04.10.2022 per l'affidamento del servizio di supporto all'Ufficio Tributi e riscossione coattiva. In data 15.06.2023 i destinatari degli accertamenti esecutivi hanno presentato ricorso al T.A.R.; con deliberazione di G.C. n.136 del 12.12.2025 il Comune si è costituito in giudizio in resistenza al ricorso. Ad oggi la vertenza non è ancora definita (cfr. Allegato 06f).

In base agli strumenti urbanistici, la cui documentazione è consultabile sul sito istituzionale del Comune, il fabbricato di cui fanno parte i beni ricade in area così classificata:

- nel vigente **Piano Urbanistico Comunale** (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 21.05.2022), in zona ***Insedimenti residenziali in applicazione della L.R. 19/2009 (Piano Casa)***

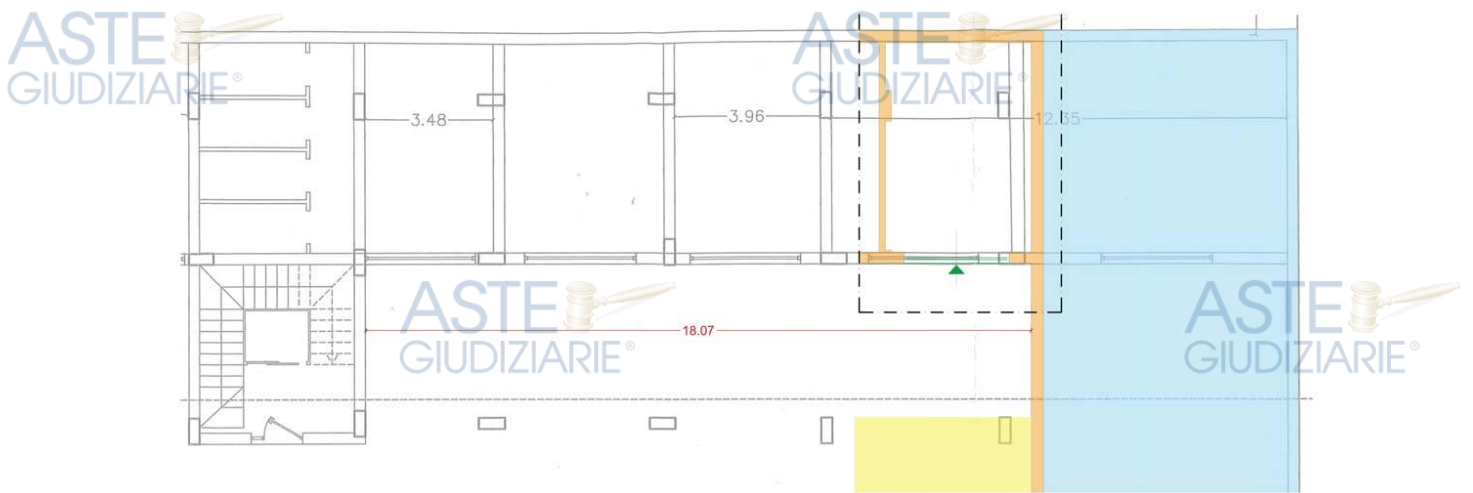
- nel previgente **Piano Regolatore Generale** (adottato nel 1984 ed approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Caserta n. 197 del 1989), in **Zona Omogenea “C1 – edilizia pubblica esistente**
- nel previgente **Programma di Fabbricazione in Zona 167.**

Le unità sono **prive di Attestato di Prestazione Energetica (APE)** in quanto, per tipologia edilizia, **rientrano tra i casi di esclusione dall’obbligo di dotazione** dell’A.P.E. previsti dall’*Appendice A dell’Allegato 1 (linee guida nazionali per l’attestazione della prestazione energetica degli edifici)* al D.M. 26.06.2015.

ANALISI STATO DIFFORMITA’ e REGOLARIZZAZIONE

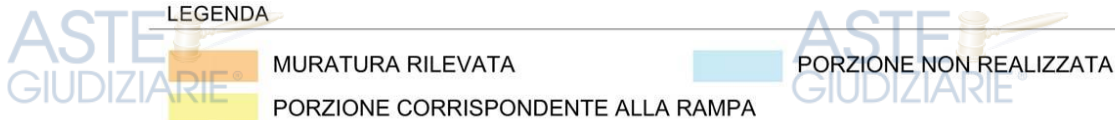
Sebbene la verifica della conformità possa limitarsi alla sola unità pignorata, escludendo quella più in generale dell’intero fabbricato, confrontando il bene con la tavola di progetto allegato alla S.C.I.A. si evidenzia la differente composizione del piano seminterrato per la porzione terminale comprendente la rampa. Rispetto al progetto, infatti, la superficie del piano è più piccola non essendoci l’ultimo box e avendo “arretrato” la rampa. Tale differenza si ritiene comunque conseguenza dell’errata rappresentazione della planimetria di progetto, tant’è che quest’ultima non trova concordanza con i relativi prospetti e sezioni contenute nello stesso grafico, corrispondenti invece allo stato di fatto. Mentre in pianta si contano cinque box, nella sezione/prospetto se ne contano quattro come effettivamente realizzati. Inoltre, sovrapponendo i grafici appare evidente la corrispondenza del corpo scala e quella della parete di fondo che costituisce il limite dell’edificio.

Di conseguenza, rispetto alla pianta di progetto, l’unità pignorata coincide con il penultimo box rappresentato e non con il box posto all’angolo. Al di là delle differenze grafiche, comunque, dalla sovrapposizione della pianta si può constatare la conformità della profondità rilevata del locale; rispetto alla sezione/prospetto, invece, si rileva la conformità del box a quanto previsto dal progetto, relativamente alla posizione e alla configurazione del piano seminterrato (cfr. Allegato 12 – grafico 15).



PIANTA PIANO SEMINTERRATO (S.C.I.A. prot.11017 11.11.2016)

LEGENDA



gr.5.01: sovrapposizione pianta stato di fatto e pianta progetto S.C.I.A. prot. 11017-2016

Per quanto detto, a mero parere dello scrivente, si può ritenere che l'unità pignorata sia conforme al progetto e, conseguentemente, la situazione di difformità rilevata, rispetto alla sola pianta di progetto, possa rientrare nel novero delle tolleranze esecutive ai sensi dell'art.34bis del D.P.R. 380/2001 al comma 2bis (*Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere*). In tal caso, ai sensi del comma 3 dello stesso articolo, tali tolleranze vengono asseverate da un tecnico abilitato in caso di istanze di nuovi interventi o di atti relativi a diritti reali.

Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa (*Sentenza n.1413/2023 esecutiva per legge, emessa dal Tribunale di Napoli Nord – II sezione civile nella procedura R.G. n.14193/2009*) sono successive all'entrata in vigore delle leggi del condono, per cui **il bene pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della L. n. 47/85 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della L. n. 47/85).

QUESITO n. 6: *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.*

Al momento dell'accesso il bene **era nella disponibilità della società esecutata.**

QUESITO n. 7: *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, *Servizio di Pubblicità Immobiliare* (cfr. Allegato 04) risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 07):

SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente

NESSUNO

SEZIONE B: oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07.05.2025 rep. n.4235, trascritto il **23.05.2025** ai nn.26130/20217, a favore di **OMISSIS OMISSIS** (*Omissis, Omissis*) e contro **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (sede in *Omissis, Omissis*), gravante la **piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari in Sant'Arpino, distinte al N.C.E.U. al **foglio 4 p.IIa 5869 sub 21, 22, 33, 53, 57, 59 e 62** (cfr. Allegato 07a) – **PRESENTE PROCEDIMENTO** -

Risulta inoltre un precedente pignoramento a favore dello stesso creditore contro l'esecutato (pignoramento del 14.03.2025 rep. n.2045, trascritto il 11.04.2025 ai nn.18320/14160), gravante la piena ed intera proprietà dei beni pignorati, per il quale però **non risulta iscritta alcuna procedura immobiliare** (cfr. Allegato 07b).

DIFFORMITA' URBANISTICHE

Come illustrato al *quesito n.6*, a parere dello scrivente, le difformità rilevate rispetto unicamente alla pianta di progetto, riferiti all'intero piano seminterrato, sono

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

dovute alla errata rappresentazione del grafico, tant'è che l'unità è invece conforme ai prospetti e alle sezioni di progetto. Per quanto detto, tali differenze possono rientrare nel novero delle tolleranze esecutive previste dall'art.34bis comma 2 bis del D.P.R. 380/2001. In tal caso, ai sensi del comma 3 dello stesso articolo, tali tolleranze vengono asseverate da un tecnico abilitato in caso di istanze di nuovi interventi o di atti relativi a diritti reali.

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalla consultazione della banca dati del Demanio della Regione Campania, sul portale *Open Demanio* (<http://dati.agenziademano.it>), risulta che il bene oggetto di esecuzione **non ricade su suolo demaniale**.

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, sulla base delle risultanze catastali, risulta che l'area su cui ricade il bene pignorato **non è gravata da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dalla lettura del decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 05.03.1928 (cfr. Allegato 08) si può constatare che nel territorio comunale non vi sono aree soggette ad usi civici.

QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Il bene fa parte del complesso residenziale denominato "Sant'Elpidio", per il quale vi è un distinto condominio per ciascun corpo scala. Al riguardo si evidenzia che, nonostante la richiesta di informazioni inviata a mezzo PEC del 24.02.2026 e successiva PEC di sollecito del 06.03.2026, nonché le telefonate intercorse con gli amministratori, non è stata fornita alcuna informazione sul condominio e sulle quote di gestione relative al bene pignorato (cfr. Allegato 09).

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene si fonda sul criterio del *valore di mercato*, che si definisce come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente

e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione¹⁰.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti*).

L'applicazione dei procedimenti sintetici suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il procedimento analitico, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il procedimento indiretto trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione. In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo.

In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene si può ricorrere al procedimento sintetico, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* o *Market Approach* che si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato¹¹. Nel caso in esame, in particolare, è applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (*metro quadro, metro cubo, ecc.*). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del

¹⁰ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1 3.1)

¹¹ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	860	1250	L
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1450	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	900	L

tab. 11.01: tabella valori OMI

Si evidenzia che i valori forniti riguardano le abitazioni e non la tipologia specifica dei *box* e delle *cantinole*. Pertanto, i valori possono essere applicati valutando le unità pignorate quali accessori dell'abitazione, omogeneizzandone la superficie commerciale con riferimento alla funzione principale della residenza.

Per la specifica zona, per le *abitazioni civili* in stato conservativo *normale*, i valori dell'O.M.I. variano in un intervallo compreso tra 860 €/mq e 1.250 €/mq (valore medio di **1.055 €/mq**). Per lo stato conservativo ottimo i valori sono compresi tra 1.250 €/mq e 1.450 €/mq (valore medio di **1.350 €/mq**)

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

(cfr. Allegato 10b):

- [Mercato-Immobiliare](http://www.mercato-immobiliare.info) (www.mercato-immobiliare.info), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati su *Caasa* riferiti all'intero Comune, indica un valore unitario medio di **1.965 €/mq** per la tipologia degli *appartamenti*.
- [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati, indica per le *abitazioni*, con riferimento all'intero territorio comunale, un valore unitario medio di **1.924 €/mq**.
- [Wikicasa](http://www.wikicasa.it) (www.wikicasa.it): realtà proptech che raccoglie e distribuisce informazioni immobiliari online per velocizzare e rendere più trasparente la compravendita e locazioni, riporta per il Comune di Sant'Arpino un valore unitario medio di vendita di **1.902 €/mq**.
- [Borsino Immobiliare](http://www.borsinoimmobiliare.it) (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 761 €/mq e 1.268 €/mq (valore medio di **1.014 €/mq**) per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona* e tra 896 €/mq e 1.505 €/mq (valore medio di **1.200 €/mq**) per *abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona*. Per i *box auto* è indicato un intervallo di valori compresi tra 409 €/mq e 690 €/mq (valore medio di **549 €/mq**).

Altra fonte è costituita dal servizio *Consultazione valori immobiliari dichiarati dell'OMI* dell'Agenzia delle Entrate, attraverso cui è possibile consultare i corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari, i cui dati sono desunti dai modelli per l'*Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita* per immobili censiti nel Catasto Fabbricati. Sebbene permetta unicamente di conoscere i prezzi dichiarati e la categoria catastale degli immobili con la relativa superficie, non fornendo invece dati qualitativi come ad esempio lo stato manutentivo, il servizio costituisce comunque un significativo indicatore di mercato proprio perché fondato sulle reali compravendite avvenute. Concentrando la ricerca nella zona OMI in cui sono ubicati i beni pignorati, per il periodo compreso da Gennaio 2023 a Novembre 2025 (ultimo mese consultabile), sono state rilevate una serie di transazioni elencate nella seguente tabella (cfr. Allegato 11c):

TRANSAZIONI							
DATA	immobile e cat. Cat.	sup. (mq)	immobile e cat. Cat.	sup. (mq)	S.C. tot (mq)	Prezzo dichiarato	v.u. (€/mq)
SET 23	deposito C2	18			18	3.000,00 €	167 €
LUG 23	deposito C2	29			29	7.000,00 €	241 €
NOV 23	deposito C2	14			14	3.500,00 €	250 €
MAG 23	deposito C2	15			15	5.000,00 €	333 €
SET 25	Box auto C6	44			44	10.021,00 €	228 €
APR 24	Box auto C6	39			39	12.000,00 €	308 €
OTT 24	Box auto C6	13			13	4.500,00 €	346 €
SET 24	Box auto C6	25	Box auto C6	29	54	33.000,00 €	611 €

tab. 11.02: tabella transazione immobili

Analizzando le transazioni rinvenute, per le unità di categoria C/2 (depositi, cantinole) i prezzi dichiarati vanno da 3.000 a 7.000 €, con valori unitari corrispondenti generalmente compresi tra 250 e 300 €/mq; per i box auto, invece, i prezzi si aggirano tra 10.000 e 15.000 €, con valori unitari compresi tra **300 e 600 €/mq**.

Ulteriori indagini sono state condotte in loco, analizzando gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari. In particolare, le indagini sono state concentrate nella zona di ubicazione dei beni pignorati e nell'area corrispondente alla zona O.M.I.. Dall'analisi del contesto è stato possibile constatarne il tessuto edilizio, caratterizzato dalla presenza di complessi residenziali di recente realizzazione se non di nuova costruzione, oltre che da ville/case indipendenti. Con riferimento ad appartamenti di circa 100 mq, in condominio, dotati di garage e cantinola, i prezzi richiesti (da considerare maggiorati in vista del margine di trattativa e delle migliori

previsioni di guadagno) partono da 200.000 € per soluzioni in buone condizioni e da 250.000 € per quelle di nuova costruzione, per cui i corrispondenti valori unitari partono da 1.600 €/mq. Considerando che il valore delle pertinenze è intrinseco al prezzo richiesto dell'appartamento, applicando lo stesso rapporto previsto per l'omogeneizzazione della superficie commerciale (50%), si può dedurre che il valore unitario corrispondente parta da 800 €/mq. Tale valutazione trova riscontro nell'unico annuncio di vendita rinvenuto riferito in maniera specifica al box auto, secondo cui il prezzo richiesto è di 22.000 € per una soluzione di 25 mq netti in fabbricato di nuova/recente costruzione, con conseguente valore unitario di 880 €/mq (cfr. Allegato 10d).

Confrontando le suddette fonti, è possibile delineare un quadro valutativo dell'intera area di mercato. Risulta evidente come in zona, essendo presenti molti immobili di nuova o recente costruzione, i prezzi richiesti siano più elevati rispetto ai valori dell'OMI. In considerazione, però della tipologia edilizia del complesso edilizio di cui fanno parte i beni pignorati e dell'epoca di costruzione, questi ultimi appaiono comunque adeguati alla stima. Incrociando i dati raccolti con quanto desunto dalle indagini condotte, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, si può considerare congruo per la stima il valore medio unitario di 1.100 €/mq. Essendo tale valore riferito alle abitazioni, è possibile adeguarlo alla tipologia dei box quali pertinenza residenziale con lo stesso rapporto impiegato per l'omogeneizzazione della superficie commerciale, ovvero con un coefficiente del 50%: per la stima quindi si applica il valore medio unitario di **550 €/mq**, da adeguare con opportuni coefficienti onde considerare le specifiche caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione e giustificare lo scostamento dalle quotazioni generali.

STIMA DEI BENI

La valutazione del bene pignorato viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il valore unitario medio tra quelli reperiti dalle indagini, adeguando la stima con opportuni coefficienti, onde considerarne le specifiche caratteristiche e giustificare lo scostamento dalle quotazioni generali.

Per quanto detto, si considera il valore unitario medio di **550 €/mq**, da adeguare, in ragione delle caratteristiche del mercato, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 1,05 (*ubicazione*): anche se l'ubicazione è defilata, rispetto alla zona OMI il bene è in posizione centrale, a ridosso delle strade principali

K₂ = 1,05 (*stato manutentivo, finiture, impianti*): i beni si presentano in buone condizioni di manutenzione

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 1,05 * 1,05 = 1,102 = 1,10$$

Applicando il suddetto adeguamento si ricava il corrispondente valore unitario pari a 550 €/mq x 1,10 = 605 €/mq = **600 €/mq**.

Pertanto, per i valori indicati, si ottiene:

$$V_m = (V_u \times S_{comm}) = (600 \text{ €/mq} \times 27 \text{ mq}) = 16.200,00 \text{ €} = \mathbf{16.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato dei beni pignorati, ipotizzati in condizioni ordinarie, ovvero privi di vincoli, pesi e difformità, è di **€ 16.000,00** (sedecimila).

DETRAZIONI Per quanto evidenziato sulla situazione relativa alla conformità urbanistica e quella relativa al mancato saldo degli oneri di costruzione, al prezzo sopra determinato si può applicare un coefficiente riduttivo percentuale del 5% ($K_{diff} = 0,95$), per cui si avrà:

$$V_m = V_m * K_{diff} = 16.000,00 \text{ €} * 0,95 = 15.200,00 \text{ €} = \mathbf{15.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato del compendio pignorato secondo lo stato attuale, al netto delle decurtazioni, è di **€ 15.000,00** (quindicimila).

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento dei beni che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, eventuali oneri condominiali non pagati, si può apportare una riduzione di circa il 5%. Con un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{asta} = V_m \times 0,95 = 15.000,00 \text{ €} * 0,95 = 14.250,00 \text{ €} = \mathbf{14.000,00 \text{ €}}$$

Il prezzo base d'asta del lotto di vendita è di **14.000,00 €** (quattordicimila).

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il presente caso **non ricorre** nella procedura essendo pignorata l'intera proprietà del bene.

QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dal certificato storico della Camera di Commercio (cfr. Allegato 11) risulta che la società, con sede legale in *Omissis, Omissis Omissis*, c.f., P. IVA e n. iscr. al Registro Imprese n. *Omissis*, è stata costituita in data *Omissis* e iscritta il *Omissis*, ancora attiva.

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO DI VENDITA N.4

Piena ed intera proprietà del seguente bene facente parte del complesso denominato "Parco S.Elpidio" ubicato nel Comune di Sant'Arpino (CE), via Leonardo da Vinci n.9:

- **BOX AUTO** al piano seminterrato, scala B, distinto al N.C.E.U. del detto Comune al **Foglio 4 Particella 5869 Subalterno 57**, categoria C/6, consistenza 25 mq. Confina a nord con box sub 56, a sud e a est con terrapieno, a ovest con corsia di manovra.

Lo stato di fatto del bene è conforme alla planimetria catastale.

Il complesso residenziale di cui fanno parte i beni pignorati risale al 2015, realizzato nell'ambito di un progetto di housing sociale approvato con deliberazione della G.C. n.72 del 29.04.2011. Il complesso è stato costruito in virtù di **Permesso di costruire n. 39 del 17.06.2015** e successiva variante in corso d'opera con **Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) prot. n. 11017 del 11.11.2016**. Rispetto ai titoli, lo stato di fatto del box auto è da ritenersi conforme al progetto; lo stato di difformità rilevata rispetto alla pianta di progetto, riferita all'intero piano seminterrato, è legata all'errata rappresentazione del grafico e quindi valutabile come tolleranze esecutive ai sensi dell'art.34bis comma 2bis del DPR 380/2001. Relativamente al rilascio del titolo autorizzativo non risultano pagati i saldi degli oneri di costruzione e di quelli per l'acquisizione di volumetria: il Comune ha notificato gli accertamenti esecutivi nei confronti dei coobbligati della Xxxxxxxx avverso il quale è stato presentato ricorso al TAR non ancora definito.

Risulta presentata la Segnalazione certificata di agibilità (S.C.AGI.) prot. n. 6888 del 07.06.2018 per l'intero complesso. Il bene **non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)** rientrando tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. previsti dall'Appendice A dell'Allegato 1 (linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici) al D.M. 26.06.2015.

PREZZO BASE: _____ 14.000,00 €

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

QUESITO n. 15: Prospetto riepilogativo finale con indicazione del numero di lotto, diritto posto in vendita, dati identificativi catastali e valore stimato.

LOTTO N.4

unità n.1	
descrizione	BOX AUTO al piano seminterrato
ubicazione	via Leonardo da Vinci n.9, Sant'Arpino (CE)
dati catastali	N.C.E.U. foglio 4 p.IIa 5869 sub 57
diritto reale	piena ed intera proprietà
Prezzo base d'asta	
14.000,00 €	

4. ELENCO ALLEGATI

- **all.01 - Verbale di accesso**
- **all.02 - Documentazione catastale dei beni pignorati**
- **all.03 - Documentazione catastale del terreno**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie**
- **all.05 - Titoli di provenienza:**
 - a) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Domenico Pelosi di Succivo del 23.03.1987 rep. n. 35859/9858, trascritto il 17.04.1987 ai nn. 10629/8329 + n.t.
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
 - a) Richieste prot. n.1107 del 15.01.2026 e prot. n.4182 del 18.02.2026
 - b) Convenzione rep. n.32 del 15.10.2012 + n.t.
 - c) Permesso di costruire n. 39 del 17.06.2015 ed estratto della documentazione
 - d) S.C.I.A. prot. n. 11017 del 11.11.2016 ed estratto della documentazione
 - e) Segnalazione certificata di agibilità (S.C.AGI.) prot. n. 6888 del 07.06.2018
 - f) Riscontro dell'U.T.C. prot. 6116 del 12.03.2026; ricorso al T.A.R.; estratto documentazione P.d.C. su mancato pagamento degli oneri
- **all.07- Note delle formalità:**
 - a) n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07.05.2025 rep. n.4235, trascritto il 23.05.2025 ai nn.26130/20217
 - b) n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14.03.2025 rep. n.2045, trascritto il 11.04.2025 ai nn.18320/14160
- **all.08 - Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici**
- **all.09 - PEC richieste inviate agli amministratori**
- **all.10 - Valori di mercato:**
 - a) Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate
 - b) Fonti web: *Mercato Immobiliare, Immobiliare.it; Wikicasa.it; BorsinoImmobiliare.it*
 - c) Dati estratti dal servizio *OMI Consultazione valori immobiliari dichiarat*
 - d) Selezione annunci immobiliari di vendita *i*
- **all.11 - xxxxxxxxxxxxxxxxx**
- **all.12 - Elaborati grafici**
- **all.13 - Documentazione fotografica**

La presente relazione si compone di n.108 pagine dattiloscritte e dagli allegati sopra elencati.

13.03.2026

L'esperto stimatore
Arch. Maurizio Viscardi