

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO DI VENDITA

Esecuzione Immobiliare

R.G.E. 292/2024

ASTE
GIUDIZIARIE

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

contro

OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa Antonella Paone

Custode Giudiziario
avv. Luigi Rampone

Esperto Stimatore
arch. Omissis Omissis

1. PREMESSA.....	- 2 -
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	- 2 -
3. RISPOSTA AI QUESITI.....	- 3 -
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	- 3 -
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	- 5 -
CARATTERISTICHE UBICAZIONALI.....	- 6 -
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE.....	- 7 -
VEDUTE DELL'IMMOBILE.....	- 11 -
VEDUTE DELL'IMMOBILE.....	- 17 -
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	- 17 -
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	- 19 -
IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E STORIA CATASTALE.....	- 20 -
STORIA CATASTALE DEL TERRENO.....	- 20 -
DIFFORMITA' CATASTALI.....	- 21 -
QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	- 23 -
QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	- 24 -
QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	- 28 -
ANALISI REGOLARITA' URBANISTICA.....	- 30 -
REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'.....	- 32 -
QUESITO n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	- 34 -
QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	- 34 -
QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	- 37 -
QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	- 37 -
QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	- 38 -
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.	- 38 -
CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA.....	- 39 -
ANALISI DEI VALORI DI MERCATO.....	- 41 -
STIMA DEL BENE.....	- 44 -
PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO.....	- 45 -
QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	- 46 -
QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	- 46 -

1. PREMESSA

Il sottoscritto **arch. Omissis Omissis**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di *Omissis* al n. *Omissis*, socio dello *Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis*, con studio in *Omissis Omissis (Omissis)*, via *Omissis Omissis* n. *Omissis*, in qualità di esperto stimatore nel procedimento **R.G.E. 292/2024 BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. contro OMISSIS OMISSIS e OMISSIS OMISSIS**, rassegna la presente relazione in merito ai quesiti posti come da verbale di giuramento depositato in via telematica in data 11.11.2024.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Prestato giuramento, il sottoscritto ha provveduto nei giorni successivi a verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e a depositare telematicamente, in data 21.11.2024, il relativo modulo di controllo, secondo quanto previsto nella *sezione A* del verbale di giuramento, redatto in maniera congiunta con il Custode Giudiziario avv. Luigi Rampone. In data 20.11.2024, con il Custode Giudiziario, previa comunicazione agli esecutati, sono stati raggiunti i beni pignorati, siti nel Comune di Orta di Atella, in via Carlo Collodi n.6. In tale occasione, alla presenza degli esecutati, è stato possibile accedere all'interno degli immobili, provvedendo allo svolgimento del rilievo metrico e fotografico, nonché alla verifica della planimetria catastale. 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, l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Orta di Atella, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, nonché tutti gli altri uffici competenti interpellati per il reperimento dei documenti necessari per gli accertamenti previsti.

A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale completo degli allegati e all'invio della copia alle parti.

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), **l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.**

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

- nell'ipotesi di **"difformità formali"** dei dati di identificazione catastale (**dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo**), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con **dati di identificazione catastali completamente errati** (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.la catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale non omogenea** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una **consistenza catastale omogenea ma difforme** rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.la; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe) o se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica) ed **informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;**

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

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

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

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure. In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali)**. I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.la, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). **L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc."**. Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque **previa istanza scritta da rivolgersi al G.E.** (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla **realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento**, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

- **abitazione di tipo civile** al piano terra (rialzato), interno 1, distinto al N.C.E.U. al foglio 8 p.lla 5300 sub 2, cat. A/2, 4 vani;
- **box auto** al piano seminterrato, interno 21, distinto al N.C.E.U. al foglio 8 p.lla 5300 sub 43, cat. C/6, 19 mq;

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

Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile indicare in maniera precisa l'ubicazione del bene pignorato:



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



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, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA** come di seguito schematizzato:

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari in Orta di Atella, via Carlo Collodi n.6, così distinte:

- **abitazione di tipo civile al piano terra (rialzato), interno 1, distinto al N.C.E.U. al foglio 8 p.lla 5300 sub 2, cat. A/2, 4 vani;**
- **box auto al piano seminterrato, interno 21, distinto al N.C.E.U. al foglio 8 p.lla 5300 sub 43, cat. C/6, 19 mq;**

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

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

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

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

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

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

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita. Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione. In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di planimetria dello stato reale dei luoghi. Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.

Il lotto unico di vendita comprende la piena ed intera proprietà di un appartamento per civile abitazione e di un box auto facenti parte di un fabbricato ubicato a Orta di Atella, via Carlo Collodi n.6, distinti al N.C.E.U. del suddetto Comune al Foglio 8 Particella 5300 rispettivamente sub 2 e 43.

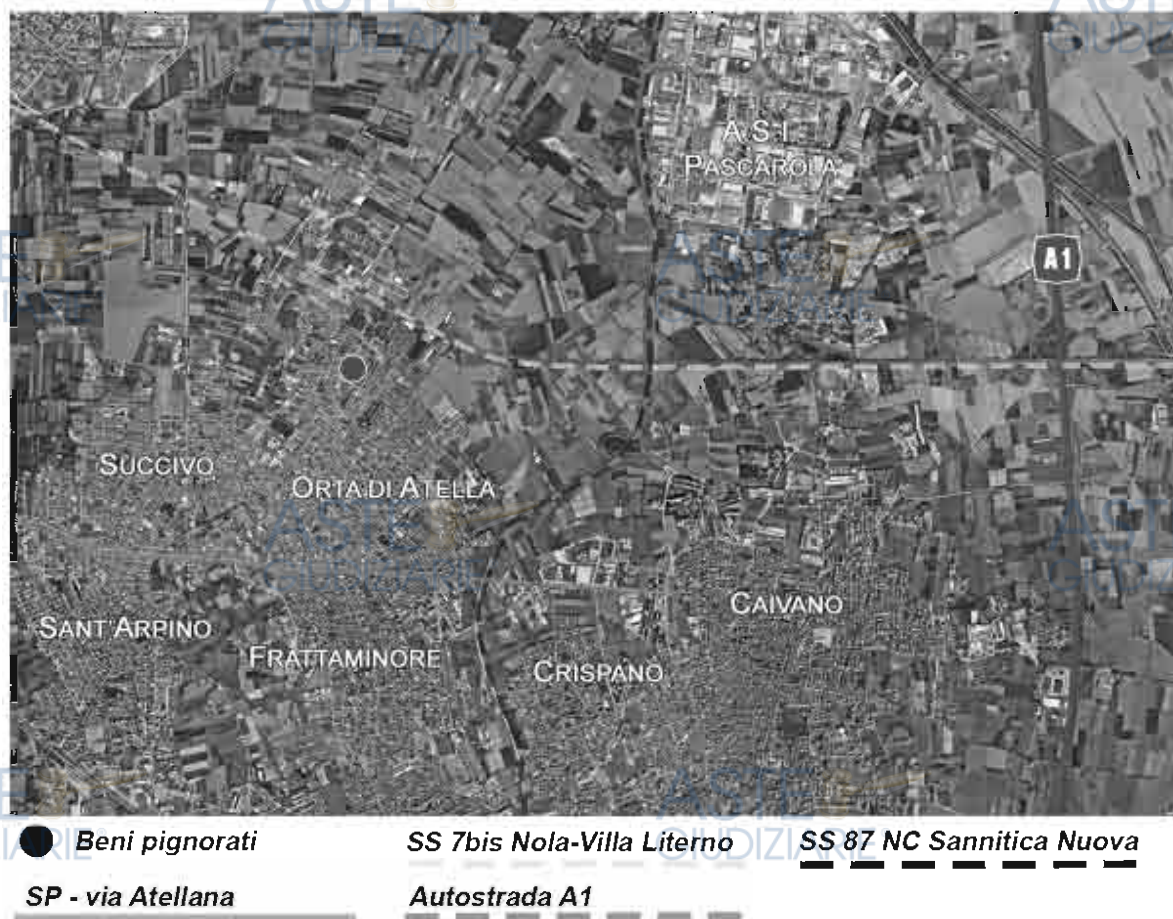
CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

I beni sono ubicati nell'area urbana di recente espansione di Orta di Atella, a nord del centro storico e a ridosso della frazione di Casapozzano. L'area è urbanizzata, con strade asfaltate, dotate di marciapiedi e pubblica illuminazione, lungo le quali è possibile parcheggiare le auto. Il contesto è prettamente residenziale, caratterizzato da fabbricati per civile abitazione di quattro/cinque piani realizzati a partire dall'inizio del Duemila. Non vi sono servizi pubblici, presenti però nelle aree più centrali, poste a breve distanza e raggiungibili in poco tempo con l'ausilio di un veicolo. Il centro cittadino dista circa 1,5 Km; a breve distanza sorgono i Comuni di Succivo, Sant'Arpino e Frattaminore.



Imm2.01: inquadramento urbano

A circa 1 Km sorge lo svincolo della SS 7bis Nola - Villa Literno, da cui è possibile immettersi sulle altre principali strade di collegamento quali la SS 87 NC Sannitica Nuova, la SP 335 dei Ponti della Valle la SP ex SS 162 NC (Asse Mediano) e l'Autostrada A1. I beni pertanto risultano facilmente raggiungibili e ben collegati con il contesto territoriale circostante.



imm2.01: inquadramento territoriale

CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COMPOSITIVE E COSTRUTTIVE

I beni pignorati fanno parte di un piccolo complesso residenziale, composto da un unico fabbricato sviluppantesi su cinque piani fuori terra oltre a quello seminterrato. È realizzato con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, compagnature in laterizio e copertura a falde inclinate. Le facciate esterne, apparse in condizioni di manutenzione più che sufficienti, sono intonacate e tinteggiate di colore giallo paglierino. Il fabbricato ha accesso dalla strada attraverso il portoncino pedonale e da qui, quindi, al corpo scala dotato di ascensore, oltre che dai cancelli carrabili, uno conducente nello spazio esterno comune e l'altro all'autorimessa.



Imm.2.03: vista aerea del fabbricato (estratto da Street View®)



Imm.2.04: viste del fabbricato dalla strada



Imm.2.05: cancello autorimessa



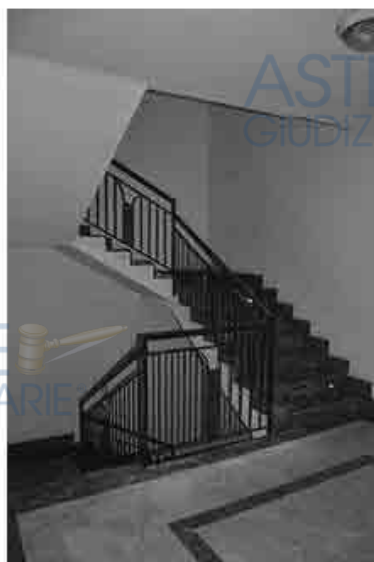
Imm.2.05: portoncino



Imm.2.06: Ingresso al fabbricato e spazio esterno

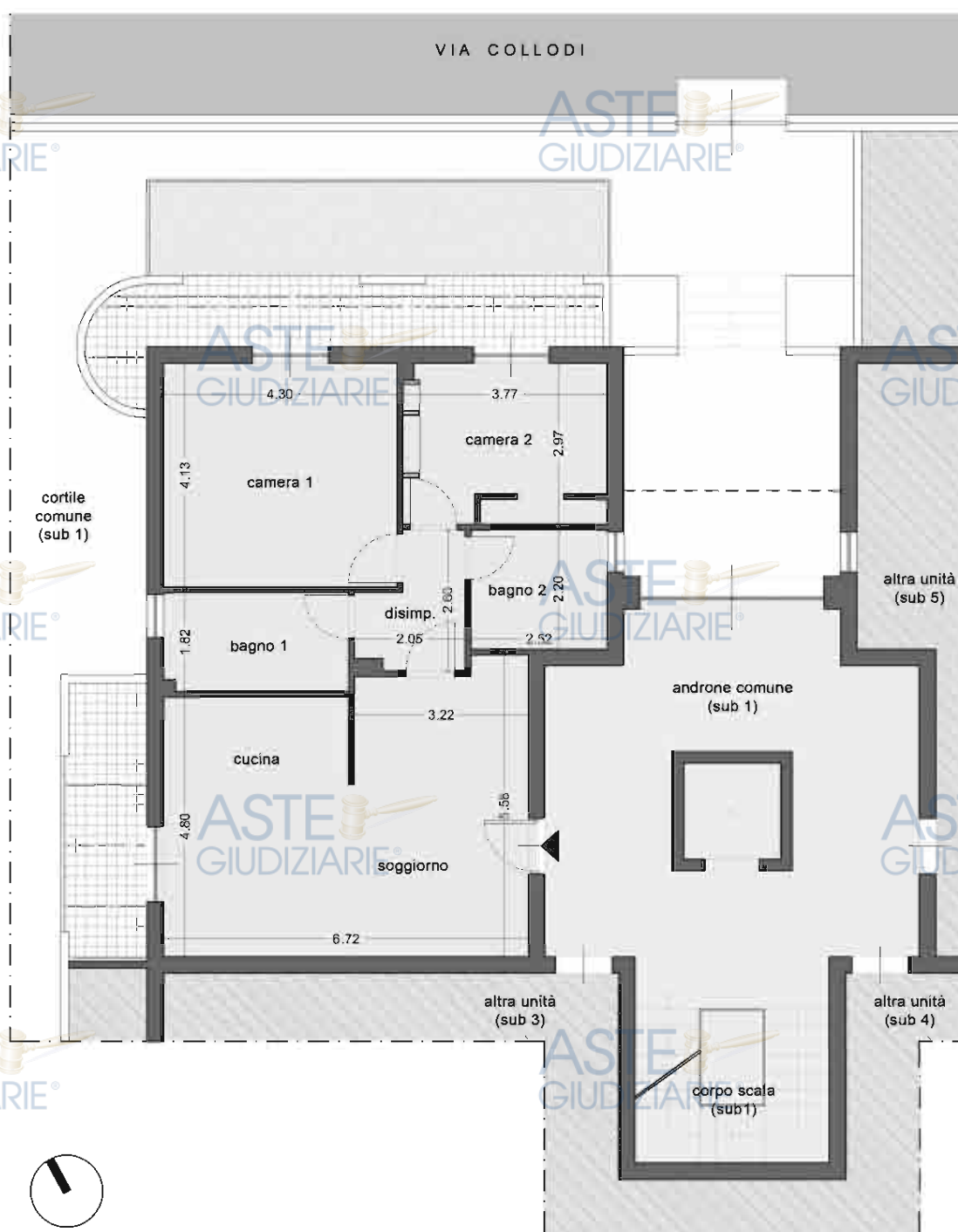


Imm.2.07: viste del cortile comune



Imm.2.08: androne e scala del fabbricato

L'appartamento pignorato è posto al piano rialzato del fabbricato, con porta alla destra di chi entra nell'androne. Si compone di **zona living (soggiorno + cucina a vista)**, **disimpegno**, **due camere da letto**, **due bagni**, **due balconi**, di cui uno con annesso **spazio verde**. La superficie utile interna complessiva è di **80 mq** circa, con un'altezza interna netta di **2,75 m** (cfr. Allegato 13 – grafico 1). L'unità confina a nord e a ovest con cortile esterno (sub 1), a sud con unità sub 3, a est con androne comune di ingresso (sub 1).



gr2.01: pianta stato di fatto APPARTAMENTO

Internamente l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione, con finiture di ordinaria fattura. La pavimentazione, uguale per tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni, è realizzata con mattonelle in ceramica quadrate 40x40 cm in tonalità chiara con sfumature colore pesca, disposte a 45° rispetto alle pareti. Quest'ultime sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il bagno principale, dotato di lavabo, sanitari e vasca, presenta il pavimento realizzato con una mattonella in ceramica nel formato quadrato 20x20 cm di colore azzurro con sfumature bianche; le stesse mattonelle, nel formato rettangolare 20x25 cm, sono utilizzate per il rivestimento alle pareti: nella stessa colorazione per la parte inferiore, a trama invertita per la parte superiore. Il bagno secondario, dotato di lavabo, sanitari, doccia e attacco della lavatrice, presenta le stesse finiture dell'altro bagno nelle tonalità del rosa. Le porte interne, tutte del tipo a battente, sono in legno tamburato con impiallacciatura in essenza, ad anta cieca a doppio riquadro. Solo la porta del disimpegno presenta un riquadro verticale vetrato. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, dotate come sistema di oscuramento di battenti esterni alla romana in metallo di colore verde. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico e del gas del tipo sottotraccia. L'unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia esterna alimentata a gas e radiatori in alluminio alle pareti.

VEDUTE DELL'IMMOBILE

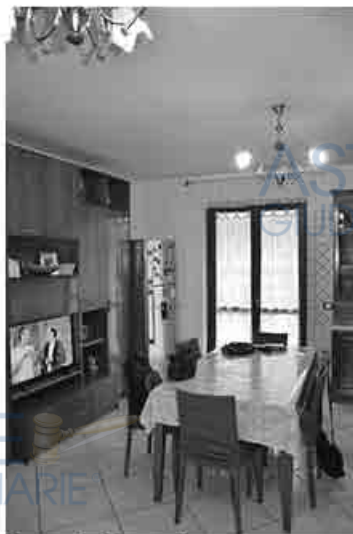


Imm. 2.09: ingresso





Imm.2.10: soggiorno/ingresso



Imm.2.11: cucina



Imm.2.12: balcone cucina





Imm.2.13: soggiorno



Imm.2.14: disimpegno



Imm.2.15: disimpegno



Imm.2.16: bagno 1



Imm.2.17: disimpegno



Imm.2.18: bagno 2





Imm.2.19: camera da letto (camera 1)



Imm.2.20: camera da letto (camera 1)



Imm.2.21: camera da letto (camera 2)



Imm.2.22: camera da letto (camera 2)



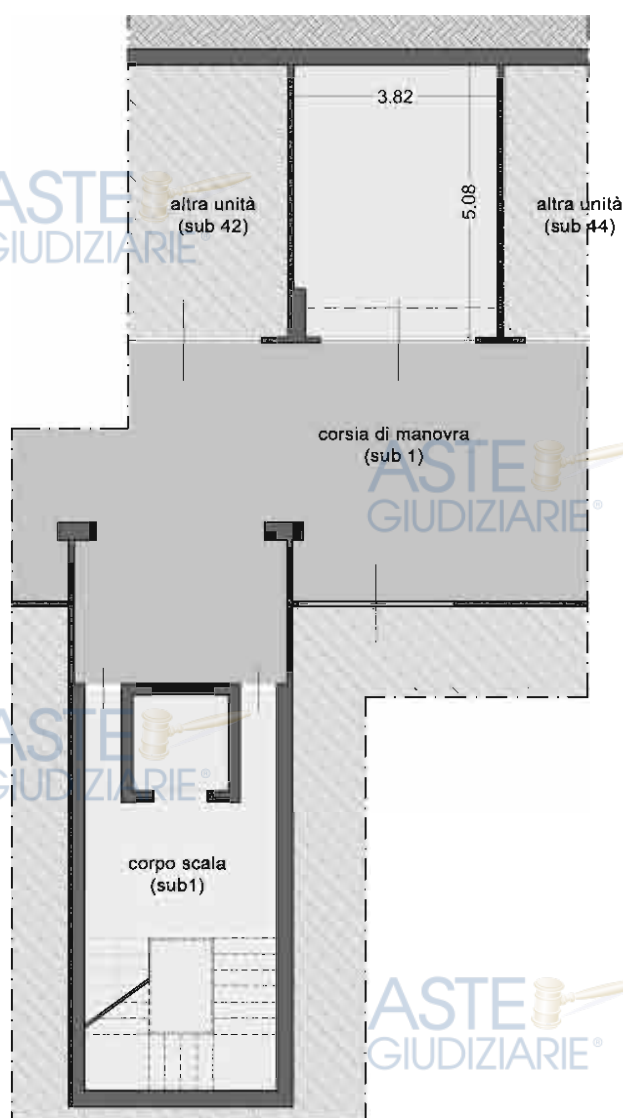
Imm.2.23: balcone camera da letto con aiuola



Imm.2.24: viste del balcone dal cortile comune

Il **box auto** pignorato è posto al piano seminterrato, penultimo box alla destra di chi giunge dal corpo scala. Il bene consiste in un unico locale rettangolare, privo di elementi intermedi di discontinuità (pilastri, rientranze, etc...). La superficie interna netta è di 20 mq circa, con un'altezza interna netta di 2,33 m (cfr. Allegato 13 – grafico 2). Internamente è caratterizzato dalla pavimentazione in battuta di cemento e da pareti e soffitto intonacati e tinteggiati di colore bianco. È presente l'impianto elettrico con canalizzazioni a vista. La chiusura avviene con saracinesca metallica avvolgibile ad automatismo meccanizzato.

L'unità confina a nord con terrapieno, a sud con corsia di manovra (sub 1), a ovest con unità sub 42, a est con unità sub 44.



gr2.02: pianta stato di fatto BOX AUTO



Imm.2.25: viste della corsia di manovra



Imm.2.26: viste interne 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 agli immobili a destinazione residenziale ed in particolare alla categoria delle unità immobiliari parte di un edificio, per le quali la superficie commerciale è computata come somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

- a) vani principali e accessori diretti: Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).
- b) pertinenze esclusive di ornamento: per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contornio esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine o da altro manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.
- c) pertinenze esclusive accessorie di servizio: La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale (cantine, soffitte o utilizzazioni similari) si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

SUPERFICI OMOGENEIZZATE

a) Pertinenze esclusive di ornamento

Balconi, terrazzi e similari (comunicanti con i vani principali e con i vani accessori):

- 30%, fino a mq. 25;
- 10%, per la quota eccedente mq. 25

b) Pertinenze esclusive accessorie

- 50%, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- 10%, qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori

Nel caso in esame, il box viene considerato quale accessorio dell'abitazione, per cui se ne omogeneizza la superficie rispetto a quella della residenza con il coefficiente del 50%, viste la funzione dell'unità e il collegamento diretto garantito dall'accesso dal corpo scala del fabbricato.

Il calcolo della superficie commerciale è riportato nella tabella seguente:

A - APPARTAMENTO (sub 2)					
ambiente	S _{netta}		Coeff	S _{comm}	
living (soggiorno + cucina)	33,81	mq	1	33,81	mq
disimpegno	4,16	mq	1	4,16	mq
camera 1	17,76	mq	1	17,76	mq
camera 2	10,39	mq	1	10,39	mq
bagno 1	6,14	mq	1	6,14	mq
bagno 2	5,54	mq	1	5,54	mq
	77,80	mq			
balcone	8,52	mq	0,3	2,56	mq
balcone	13,87	mq	0,3	4,16	mq
giardino	15,18	mq	0,1	1,52	mq
muratura interna	3,48	mq	1	3,48	mq
muratura perimetrale	9,44	mq	1	9,44	mq
	TOTALE			98,96	mq

B - BOX AUTO (sub 43)					
ambiente	S _{netta}		Coeff	S _{comm}	
locale	19,20	mq	1	19,20	mq
	Superficie netta totale	19,20	mq		
muratura perimetrale	2,08	mq	1	2,08	mq
	TOTALE			21,28	mq
	omogeneizzazione		0,5		
	TOTALE omogeneizzato			10,64	mq
	TOTALE (A+B)			109,60	mq
	arrotondamento			110,00	mq

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

L'esperto deve procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati per ciascun lotto. Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

- se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

Presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta – 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 E STORIA CATASTALE

Gli immobili pignorati sono attualmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella con i seguenti dati:

APPARTAMENTO

foglio 8 particella 5300 sub 2 cat. A/2 consistenza 4 vani

indirizzo: via Carlo Collodi s.n.c. Interno 1 Piano T

BOX AUTO

foglio 8 particella 5300 sub 43 cat. C/6 consistenza 19 mq

indirizzo: via Carlo Collodi s.n.c. Interno 21 Piano S1

Entrambi in ditta:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, nonché nel titolo di proprietà in capo agli esecutati, il bene è riportato con l'attuale identificativo catastale.

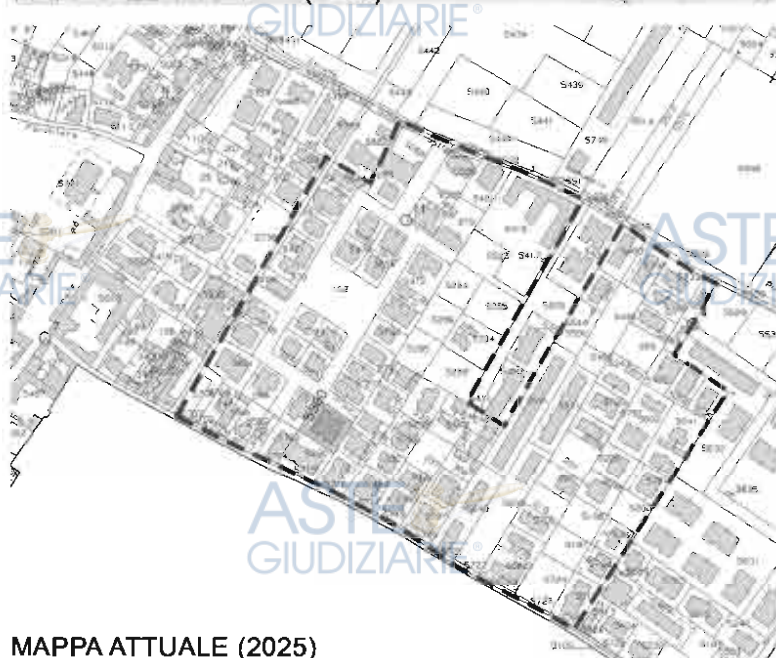
Dopo il pignoramento **non è intervenuta alcuna modifica** dei dati essenziali.

Entrambe le unità sono così distinte **dalla loro costituzione del 28.04.2004** (Pratica n. CE0092603 in atti dal 28/04/2004 COSTITUZIONE (n. 1550.1/2004)) (cfr. Allegato 02a).

STORIA CATASTALE DEL TERRENO

Il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati sorge sull'area distinta al N.C.T. al **foglio 8 particella 5300 superficie 1.256 mq**, qualità ENTE URBANO. L'attuale identificativo è stato assunto in data 23.04.2004, contestualmente al passaggio al Catasto Urbano, generato dall'unione delle particelle **268 (628 mq)** e **269 (628 mq)** (Variazione del 23/04/2004 Pratica n. CE0084283 in atti dal 23/04/2004 (n. 84283.1/2004)), così distinte dall'impianto meccanografico del 26.03.1985.

Per il periodo antecedente la meccanizzazione, dalla sovrapposizione dell'attuale mappa catastale con quella storica di impianto (1892 circa), risulta che l'attuale 5300 costituisce una porzione dell'originaria particella **61** (cfr. Allegati 03).



PARTICELLA 61 ORIGINARIA



PARTICELLA ATTUALE

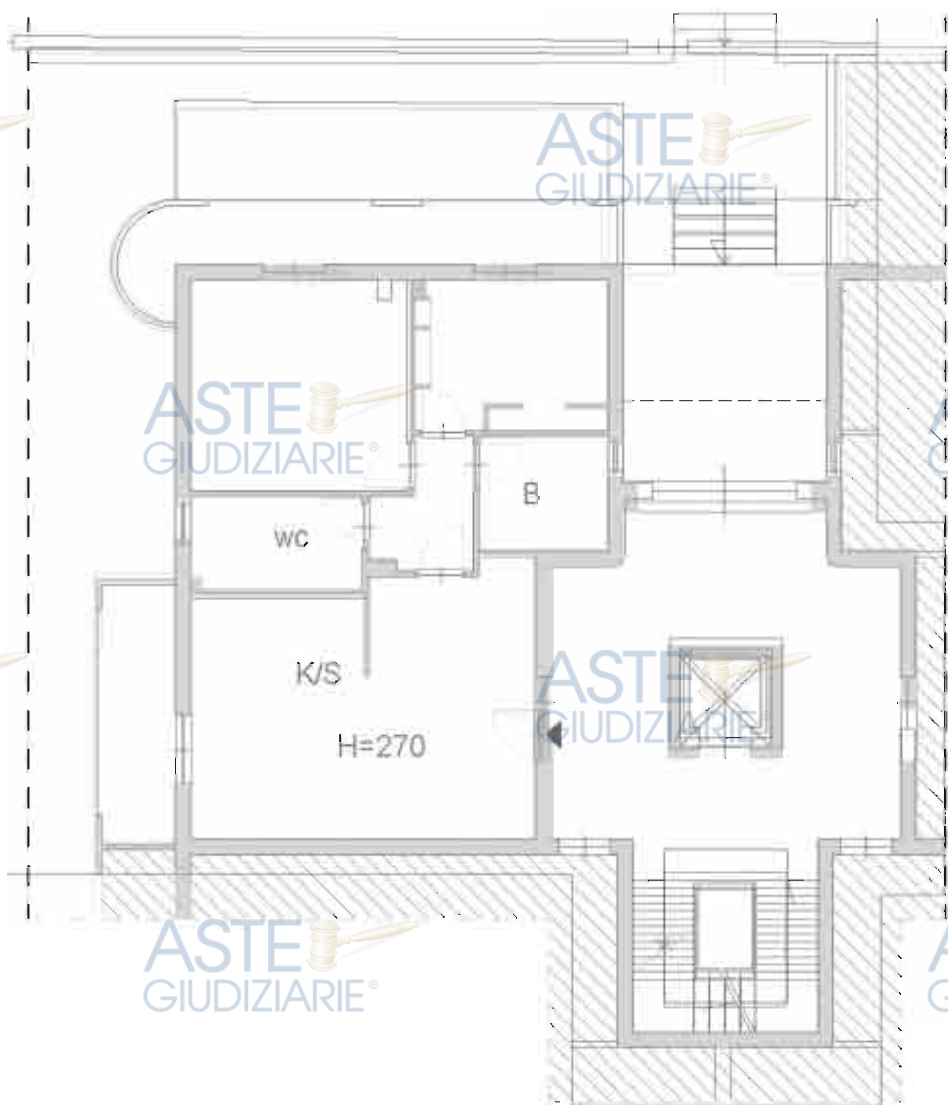
gr.3.01: confronto delle mappe catastali storiche

DIFFORMITA' CATASTALI

Lo stato di fatto dell'appartamento presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale. In particolare, come evidente dalla sovrapposizione delle

piante, al di là di quelle attribuibili alla rappresentazione grafica della planimetria catastale, si rilevano le seguenti differenze (cfr. Allegato 13 – grafico 3):

- diversa posizione della porta di ingresso;
- realizzazione della spalletta in corrispondenza dell'angolo cottura;
- realizzazione di piccole murature nella camera da letto;
- diversa posizione delle portefinestre delle camere da letto.



LEGENDA

- | | | | | | |
|--|---------------------------------|--|---------------------|--|-------------------------|
| | MURATURA RILEVATA | | MURATURA REALIZZATA | | DIVERSA POSIZIONE PORTA |
| | DIVERSA POSIZIONE PORTAFINESTRA | | | | |

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

Il box auto, invece, risulta conforme alla planimetria catastale (cfr. Allegato 13 – grafico 4).

LEGENDA

 MURATURA RILEVATA**gr.3.03: sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto (BOX AUTO)**

Per quanto rilevato, ferma restando la regolarizzazione urbanistica delle differenze indicate, occorre prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA, per la cui pratica si indica un costo orientativo di 1.000 €, comprensivo degli oneri richiesti pari a 70 € per ogni unità, come definito dal decreto legislativo n. 347 del 31.10.1990 e successive modifiche e integrazioni, e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato cui affidare l'incarico.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lia _____ (ex p.lia _____ o già schede _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine e _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex art. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); PREZZO BASE euro _____; LOTTO n. 2 : ecc Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe:

Piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte di un fabbricato sito in **Orta di Atella, via Carlo Collodi n.6**, così distinte:

- **APPARTAMENTO** al piano rialzato, composto da **living (soggiorno con cucina a vista), disimpegno, due camere, due bagni, due balconi** di cui uno con annesso spazio verde; è distinto al N.C.E.U. al **Foglio 8 Particella 5300 Subalterno 2**, categoria A/2, vani 4. Confina a nord e a ovest con cortile esterno (sub 1), a sud con unità sub 3, a est con androne comune di ingresso (sub 1).
- **BOX AUTO** al piano seminterrato, composto da un unico locale; è distinto al N.C.E.U. al **Foglio 8 Particella 5300 Subalterno 43**, categoria C/6, 19 mq. Confina a nord con terrapieno, a sud con corsia di manovra (sub 1), a ovest con unità sub 42, a est con unità sub 44.

Lo stato di fatto dell'appartamento presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale. In particolare, al di là delle differenze attribuibili alla rappresentazione grafica della planimetria catastale, si rileva: la diversa posizione della porta di ingresso; la realizzazione della spalletta in corrispondenza dell'angolo cottura; la realizzazione di piccole murature nella camera da letto; la diversa posizione delle portefinestre delle camere da letto.

Lo stato di fatto del box auto è conforme alla planimetria catastale.

Il fabbricato di cui fanno parte i beni è stato realizzato in virtù della **Concessione Edilizia n.203 del 29.10.2002 e variante del 16.05.2003**, nonché della **D.I.A. (2^ variante) prot. 12515 del 13.11.2013**. Rispetto allo stato legittimo, lo stato di fatto del box auto è conforme. L'appartamento risulta difforme per alcune modifiche interne, la diversa posizione della porta di ingresso e la diversa posizione delle portefinestre delle camere da letto.

Vi è per l'intero edificio l'**autorizzazione di abitabilità/usabilità prot. 1967 del 30.10.2007**. I beni **non risultano dotati di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**. Il box auto (sub 43), in particolare, rientra 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: 110.000,00 €

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

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

documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

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

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

1) Atto anteriore al ventennio avente natura di atto mortis causa.

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di fabbricati edificati su terreni acquisiti con **procedura di espropriazione di pubblica utilità** (ad esempio, nel caso di convenzioni per l'edilizia economica e popolare), l'esperto acquisirà presso la P.A. competente la documentazione relativa all'emissione dei decreti di occupazione d'urgenza e/o di esproprio, precisando – in difetto dell'adozione di formale provvedimento di esproprio – se sia intervenuta irreversibile trasformazione dei suoli e comunque fornendo ogni informazione utile al riguardo (anche con riguardo ad eventuali contenziosi in atto).

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Allegato 04), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia 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 (22.08.2024) si rileva quanto segue:

1. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Antonio de Luise di Napoli del **05.10.2006** rep. n.25696/9481, **trascritto il 06.10.2006** ai nn. 59358/29362

a favore di:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- proprietà per 1/2

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- proprietà per 1/2

da:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/1

diritto e immobile trasferiti:

piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato in Orta di Atella alla via Collodi n.6 e precisamente: a) **appartamento** al piano terra, distinto dal numero interno 1, con accesso dalla porta a destra di chi esce dall'ascensore, composto da tre vani e accessori; confinante: con cassa scala, appartamento sub 3, prospicienze sull'area esterna e su detta via; b) **locale garage** al piano seminterrato, distinto dal numero 21; confinante con: corsia di transito, muro di contenimento e garage sub 42 e 44; in catasto: **foglio 8**, via Carlo Collodi, **particelle:** a) **5300/2**, cat. A/2, vani 4; b) **5300/43**, cat. C/6, mq 19 (cfr. Allegato 05a).

2. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Vincenzo Di Caprio del **30.08.2004** rep. n.167447/25537, **trascritto il 31.08.2004** ai nn. 40055/30108

a favore di:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/1

da:

OMISSIS Omissis (sede in Omissis, cf: Omissis)

- Proprietà per 1/1

diritto e immobile trasferiti:

piena ed intera proprietà dell'appartamento al piano terra (rialzato) e del **box auto** al piano seminterrato, siti in Orta di Atella, via Collodi, riportati al N.C.E.U. del detto Comune al **foglio 8 particella 5300** rispettivamente **sub 2**, cat. A/2, consistenza 4 vani, e **sub 43**, cat. C/6, consistenza 19 mq (cfr. Allegato 05b).

3. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Vincenzo Di Caprio del **17.07.2003** rep. n.157475/241119, **trascritto il 24.07.2003** ai nn. 22105/16475

a favore di:

OMISSIS Omissis (sede in Omissis, cf: Omissis)

- Proprietà per 1/1

da:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/2

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/2

diritto e immobile trasferiti:

piena ed intera proprietà del terreno in Orta di Atella, località "Purgatorio o Rinchiusa", distinto al N.C.T. del detto Comune al **foglio 8 particella 268**, 6,28 are (cfr. Allegato 05c).

4. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Vincenzo Di Caprio del **08.02.2003** rep. n.153458/23519, **trascritto il 10.02.2003** ai nn. 3869/3044

a favore di:

OMISSIS Omissis (sede in Omissis, cf: Omissis)

- Proprietà per 1/1

da:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- Proprietà per 1/1

diritto e immobile trasferiti:

piena ed intera proprietà della zona di terreno edificatorio in agro di Orta di Atella, località "Purgatorio o Rinchiusa", sezione Casapuzzano, di are sei e ventotto centiare (6.28) a giusta misura, con ogni accessione e diritti (...) al N.C.T. **foglio 8, particella 269**, are 6.28 (cfr. Allegato 05d).

I due titoli riguardano il terreno su cui è stato costruito il fabbricato, all'epoca distinto nelle due particelle 628 e 629 dalla cui unione è stata generata la p.lla 5300.

Gli atti costituiscono i primi titoli *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

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

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

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. ____; concessione edilizia n. ____; eventuali varianti; permesso di costruire n. ____; DIA n. ____; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima. Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto **NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).**

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

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

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'**esistenza di provvedimenti autorizzativi** sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura

espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

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

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

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

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

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

Così come accertato con le indagini compiute presso l'U.T.C. di Orta di Atella, previa richiesta prot. n.26274 del 09.12.2024 e relativa attestazione rilasciata in data 30.01.2025 prot. n.2693 (cfr. Allegato 06a), il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati è stato realizzato in virtù di **Concessione Edilizia n.203 del 29.10.2002** e successiva **variante del 16.05.2003** (cfr. Allegato 06b), rilasciate alla società *Omissis Omissis s.r.l.*, nella persona del sig. *Omissis Omissis* quale Amministratore Unico, per la *realizzazione di un fabbricato per civile abitazione*, nonché della **D.I.A. prot. 12515 del 13.11.2013**, quale ulteriore variante ai sensi della L.19/01 (cfr. Allegato 06c).

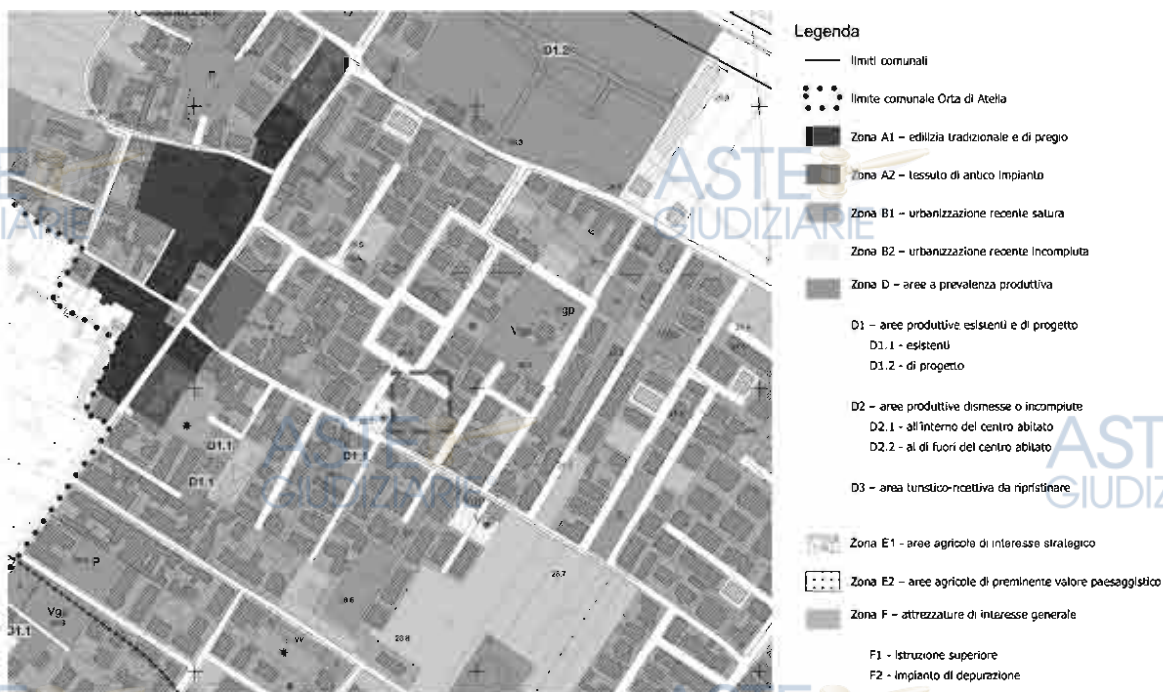
Il progetto iniziale assentito con la C.E. n.209/2002 prevedeva la realizzazione di un complesso residenziale composto da due blocchi, di cui uno costituito da appartamenti e l'altro da villini unifamiliari a schiera. Con la prima variante, essendo mutate le caratteristiche del terreno a seguito dell'acquisizione di un ulteriore lotto, il progetto è stato modificato prevedendo la realizzazione di n.3 blocchi edilizi, di cui due (*blocco A* e *blocco B*) prospettanti su via Vanvitelli, e l'altro (*blocco C*), comprendente i beni pignorati, su via Collodi. Quest'ultimo, previsto quindi ex novo rispetto alla C.E.209/2002, secondo la variante era composto dal piano seminterrato destinato ad autorimessa, dal piano terra destinato a posti auto coperti, dai tre piani superiori destinati ad abitazione e dal sottotetto ad uso lavanderia e stenditoio. La seconda variante, poi, in particolare per il *blocco C*, ha previsto, tra le altre cose, il cambio di destinazione d'uso del piano terra, comprendente l'appartamento pignorato, da posti auto ad abitazione.

Agli atti risulta rilasciata l'**autorizzazione di abitabilità/usabilità prot. 1967 del 30.10.2007** per l'intero *blocco C* (cfr. Allegato 06d).

Relativamente al bene pignorato **non risultano altre pratiche edilizie** (D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., etc.), **neanche in sanatoria, né relative domande**.

L'U.T.C. non ha dato riscontro sull'esistenza di provvedimenti (ordinanza di demolizione o ripristino, etc...) emessi nei confronti del fabbricato e/o del bene. L'unità non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Il fabbricato ricade in zona **"B1 Urbanizzazione recente satura"**, normata dall'art. 46 della N.T.A., del vigente P.U.C. approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 27.09.2023 (BURC n. 72 del 16.10.2023) (cfr. Allegati 06a e 06e).



gr.6.01: estratto tavola inquadramento P.U.C.

Infine, come da attestazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Caserta e Benevento del 18.12.2024 prot. n.26659 (cfr. Allegato 06f), i beni **non risultano** sottoposti alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 parte II e, per i vincoli di cui alla parte III del decreto, **non rientrano** nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica.

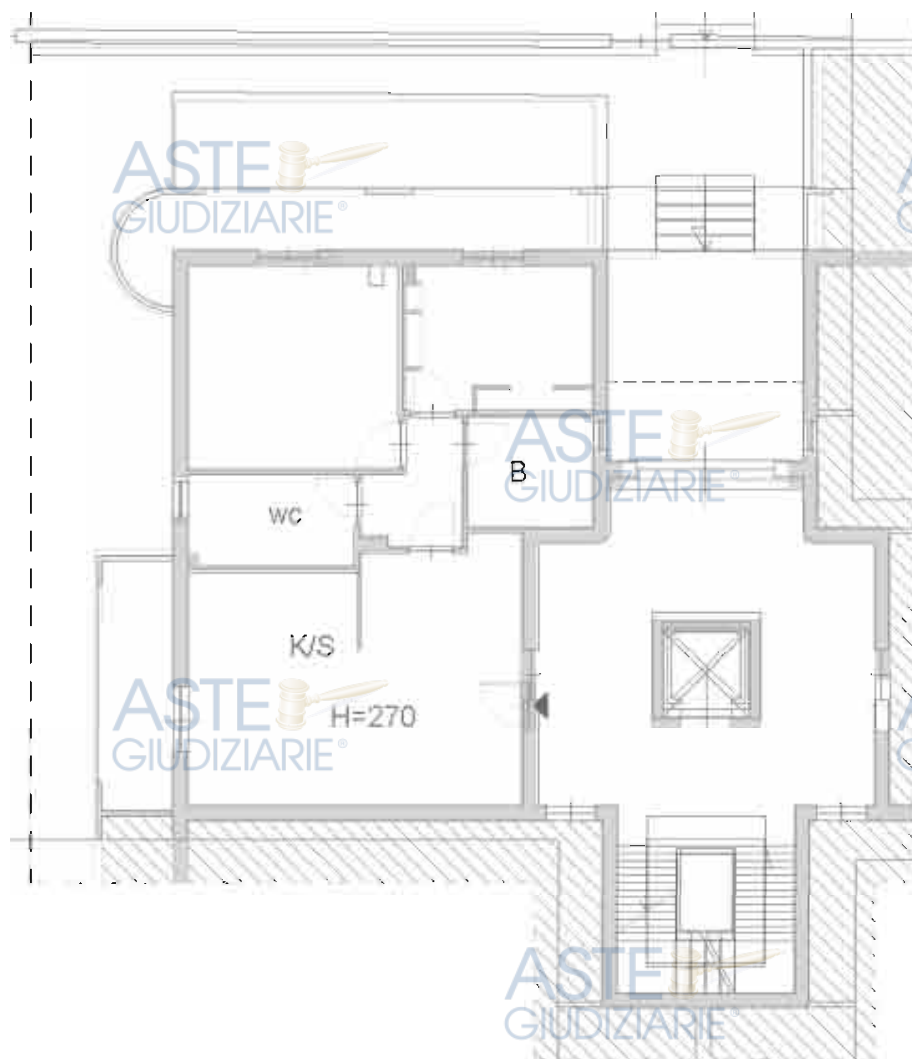
ANALISI REGOLARITA' URBANISTICA

Occorre innanzitutto evidenziare che non sono stati rinvenuti i grafici di progetto del blocco C nel fascicolo della D.I.A.. Avendo comunque prova dell'esistenza del titolo abilitativo, è applicabile l'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/2001 per cui lo stato legittimo è *quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, come previsto.* Con i grafici della

prima variante alla C.E. n.203/2002 è, invece, verificabile lo stato legittimo del box auto, non essendo l'autorimessa interessata dalla succitata D.I.A..

Con riferimento, quindi, alla planimetria catastale di impianto, lo stato attuale dell'appartamento risulta difforme per piccole modifiche riguardanti la composizione interna e le finestre. In particolare, al di là di quelle attribuibili alla rappresentazione grafica della planimetria catastale, dalla sovrapposizione delle piante si rilevano le seguenti differenze (cfr. Allegato 13 – grafico 5):

- diversa posizione della porta di ingresso;
- realizzazione della spalletta in corrispondenza dell'angolo cottura;
- realizzazione di piccole murature nella camera da letto;
- diversa posizione delle portefinestre delle camere da letto.

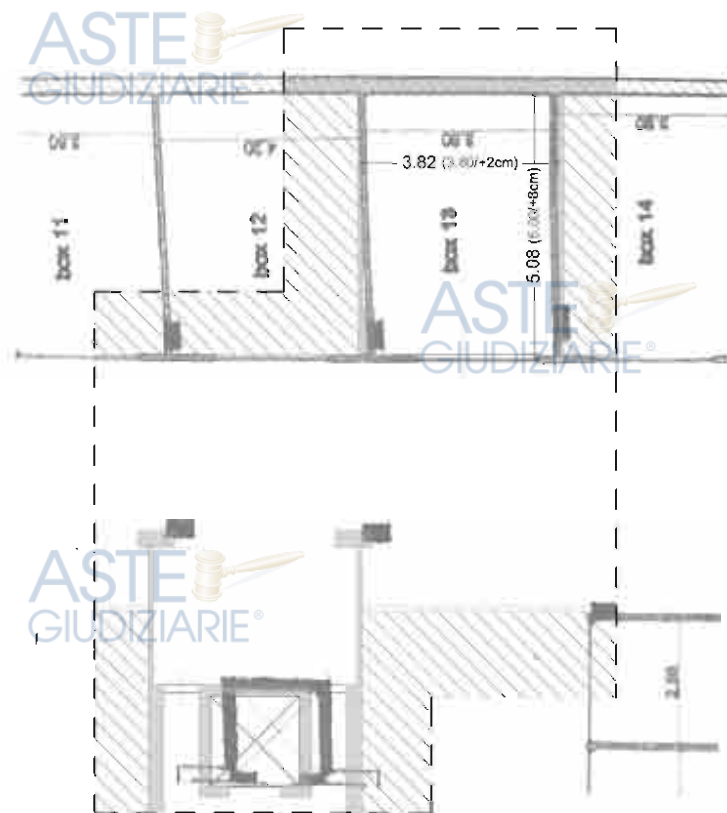


LEGENDA

- | | | | | | |
|--|---------------------------------|--|---------------------|--|-------------------------|
| | MURATURA RILEVATA | | MURATURA REALIZZATA | | DIVERSA POSIZIONE PORTA |
| | DIVERSA POSIZIONE PORTAFINESTRA | | | | |

gr.6.02: sovrapposizione planimetria catastale e pianta stato di fatto (APPARTAMENTO)

Per il box auto non si rilevano difformità rispetto alla pianta di progetto della variante alla C.E. n.203/2002. Le misure rilevate si discostano di pochi cm dalle corrispondenti quote di progetto e comunque entro i margini di tolleranza previsti dall'art.34 bis del D.P.R. 380/2001 (cfr. Allegato 13 – grafico 6).



gr.6.03: sovrapposizione pianta stato di fatto e pianta Variante C.E. n.203/2002 (BOX AUTO)

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

Per quanto detto, le differenze rilevate possono rientrare tra gli interventi di *manutenzione straordinaria*, come definiti all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, avendo riguardato, nel caso delle finestre, anche i prospetti. Per la regolarizzazione, quindi, a parere dello scrivente, occorre procedere con l'accertamento di conformità ai sensi dell'art.36-bis (*Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali*) del D.P.R. 380/2001, e presentazione di S.C.I.A. in sanatoria come previsto al comma 1 (*In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza*

dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32). In base al comma 5 dello stesso articolo, è previsto il pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. All'esito del deposito della documentazione necessaria, la pratica sarà sottoposta all'Ufficio Tecnico Comunale competente, il cui responsabile, ai sensi del comma 6, si pronuncia entro il termine di 30 giorni ai sensi dell'art.19 comma 6-bis della L.241/90.

Ad ogni modo, poiché l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato delle variazioni rilevate e tenendo conto anche delle eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia e del trasferimento del bene, la possibilità di regolarizzazione delle difformità, le modalità ed i relativi costi previsti, le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti.

Infine, si evidenzia che le ragioni del credito fatti valere nella procedura espropriativa (*Contratto di mutuo fondiario per notar Antonio de Luise di Napoli del 05.10.2006 rep.25697*) 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. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi**, l'esperto deve precisare il titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione (ad esempio: contratto di locazione; affitto; comodato; provvedimento di assegnazione della casa coniugale; ecc.) oppure – in difetto – indicare che l'occupazione ha luogo in assenza di titolo.

In ogni caso, laddove l'occupazione abbia luogo in forza di uno dei titoli sopra indicati, l'esperto deve sempre acquisire copia dello stesso ed allegarlo alla relazione.

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

Nel caso di immobile occupato da soggetti terzi, l'esperto deve inoltre acquisire certificato storico di residenza dell'occupante.

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

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

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

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

Al momento dell'accesso il bene pignorato **risultava occupato dagli stessi debitori**, dove risiedono dal 20.10.2006, così come risultante dal certificato di residenza storico rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Orta di Atella (cfr. Allegato 07).

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

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti**.

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

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

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

b) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziali civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale). La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

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

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).

Dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta – 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

A1. COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE atto per notar Concetta VALENTINO di Giugliano in Campania del 27.01.2010 rep. n. 16278/9070, trascritto il **24.02.2010** ai nn.7230/4850 (cfr. Allegato 08a).

Con il suddetto atto i beni pignorati sono stati costituiti in fondo patrimoniale. La trascrizione dell'atto è **successiva l'iscrizione dell'ipoteca volontaria** a favore del creditore precedente, per cui il fondo patrimoniale **non è opponibile alla procedura**.

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

TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

B1. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17.07.2024 rep. n.5009, trascritto il **22.08.2024** ai nn.33438/27109, a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** (sede in Roma, cf: 09339391006), contro **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis) e **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis), ciascuno per la quota di 1/2, gravante la **piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari in Orta di Atella, via Collodi, distinta al N.C.E.U. al **foglio 8 particella 5300 sub. 2 e 43** (cfr. Allegato 08b) – **PRESENTE PROCEDIMENTO** -

B2. IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito, atto del

16.10.2019 rep. 4178/2819, **iscritta il 18.10.2019** ai nn. 34254/4241 (ipoteca iscritta per 5.899.673,00 € capitale 2.949.836,50 €), a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** (sede in Roma, cf: 13756881002), contro **OMISSIS Omissis** (*Omissis, Omissis*), per la quota di 1/2, gravante la **piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari in Orta di Atella, via Collodi, distinta al N.C.E.U. al **foglio 8 particella 5300 sub. 2 e 43** (*cfr.* Allegato 08c).

B3. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto per notar Antonio De Luise di Frattamaggiore del 05.10.2006 rep. 25697/9482, **iscritta il 06.10.2006** ai nn. 59359/22119 (ipoteca iscritta per 204.000,00 € capitale 102.000,00 €), a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** (sede in Roma, cf: 09339391006), contro **OMISSIS Omissis** (*Omissis, Omissis*) e **OMISSIS Omissis** (*Omissis, Omissis*), ciascuno per la quota di 1/2, gravante la **piena ed intera proprietà** delle unità immobiliari in Orta di Atella, via Collodi, distinta al N.C.E.U. al **foglio 8 particella 5300 sub. 2 e 43** (*cfr.* Allegato 08d).

DIFFORMITA' CATASTALI

Come illustrato al *quesito* 3, lo stato di fatto presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale. Ferma restando la regolarizzazione dal punto di vista urbanistico delle difformità, occorre prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA, per la cui pratica si indica un costo orientativo 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, le difformità rilevate per l'appartamento sono qualificabili come interventi di *manutenzione straordinaria*, come definiti all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, avendo riguardato, nel caso delle finestre, anche i prospetti. La regolarizzazione, a parere dello scrivente, appare possibile previo accertamento di conformità in virtù dell'art.36 bis dello stesso D.P.R. e presentazione di S.C.I.A. in sanatoria. Ad ogni modo, poiché l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato di difformità rilevato e tenendo conto delle eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo urbanistico ed edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia, la possibilità di regolarizzazione

delle difformità, le modalità ed i relativi costi previsti, e soprattutto le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti. Ai fini della stima, quindi, si ritiene più opportuno valutare lo stato di difformità con un coefficiente riduttivo, espresso in %, applicato quale detrazione al valore di mercato del bene in condizioni ordinarie in luogo dei costi non quantificabili in maniera certa.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale, precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

Dalla consultazione della banca dati del Demanio della Regione Campania, sul portale *Open Demanio* (<http://dati.agenziademanio.it>), come anche attestato dall'U.T.C. di Orta di Atella (cfr. Allegato 06a), risulta che i beni oggetto di esecuzione **non ricadono su suolo demaniale.**

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

*L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati. In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile – per il tramite di opportune indagini catastali – il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato). All'uopo, laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto privato** (es. persone fisiche; istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori) l'esperto verificherà – acquisendo la relativa documentazione – se sussistano i presupposti per ritenere che vi sia stato acquisto della piena proprietà per usucapione (ad es., laddove l'originario enfiteuta o livellario, od un suo successore, abbia ceduto ad altri per atto tra vivi la piena proprietà del fondo senza fare alcuna menzione degli oneri su di esso gravanti o comunque garantendo l'immobile come libero da qualunque gravame e siano decorsi almeno venti anni dall'atto di acquisto). Laddove il diritto sia costituito a favore di **soggetto pubblico**, l'esperto verificherà se il soggetto concedente sia un'amministrazione statale od un'azienda autonoma dello Stato (nel qual caso verificherà se sussistano i presupposti per considerare il diritto estinto ai sensi degli artt. 1 della legge n. 16 del 1974 o 60 della legge n. 222 del 1985) oppure a favore di ente locale in forza di provvedimento di quotizzazione ed assegnazione, eventualmente ai sensi della legge n. 1766 del 1927 (acquisendo la relativa documentazione sia presso l'ente locale che presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania). In tale ultima ipotesi, laddove dovesse risultare l'assenza di atti di affrancazione del bene, l'esperto sospenderà le operazioni di stima e depositerà nota al G.E. corredata della relativa documentazione.*

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, 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, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 29.05.1936 (cfr. Allegato 09) si può constatare che nel territorio comunale non vi sono aree soggette ad usi civici.

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

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

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

I beni fanno parte di un complesso residenziale denominato "Condominio Collodi" gestito dall'amministratore sig. *Omissis Omissis*. Secondo le informazioni fornite dall'amministratore a mezzo PEC del 01.04.2025 (cfr. Allegato 10a), risulta per i beni pignorati che:

- è prevista una rata condominiale mensile per le spese fisse di gestione pari a 25 €, ovvero 300 € annue;
- nell'assemblea del 09.10.2023 (cfr. Allegato 10b) è stato deliberato un fondo cassa specifico, prevedendo il pagamento di una rate mensile di 50 € per raccogliere l'acconto da versare alla ditta, per lavori urgenti relativi alla caduta dei frontalini. L'importo dei lavori è stato stimato in circa 25.000 €.
- vi sono spese condominiali scadute non pagate, aggiornato a Marzo 2025, per un ammontare di € 466 di cui: € 41,85 per saldo anno 2023; € 300 per quote ordinarie 2024; 50 € per saldo passivo 2024; € 75 per quote ordinarie 2025.
- non vi sono procedimenti avversi avviati dal condominio.

Nell'assemblea del 25.03.2024 (cfr. Allegato 10b), inoltre, si è discusso dei lavori di rifacimento dell'asfalto dei garages, del cancello automatico lato garage e dell'impianto videocitofonico. I lavori non sono stati ancora deliberati.

L'amministratore ha inoltre fornito copia del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali (cfr. Allegato 10c); secondo la tabella A – generale, all'appartamento corrispondono 33,81 millesimi e al box auto 4,21 millesimi, per complessivi 38,02 millesimi.

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market Approach**), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie. A questo riguardo, l'esperto deve **OBBLIGATORIAMENTE** procedere alla **esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati**, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto deve procedere al calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, esponendo analiticamente gli **adeguamenti e le correzioni della stima**. A questo riguardo, l'esperto deve precisare tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolite.

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

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

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

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

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

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

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

CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione dei beni 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 costrizione¹.**

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.

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

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 dei beni 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 i beni 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 mercato². 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 gli immobili 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 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

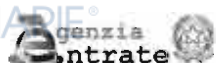
² da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa*, III edizione pag.97, cap. 8

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

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 11a), riferiti al secondo semestre del 2024, riportati nella seguente tabella:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CASERTA

Comune: ORTA DI ATELLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO

Codice zona: B6

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	880	1200	L	2,5	3,7	L
Ville e Villini	Normale	900	1250	L	2,7	4	L

Spazio disponibile per annotazioni

BENI PIGNORATI



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il



tab. 12.01: tabella valori OMI

Per l'area di ubicazione dei beni, rientrante nella zona B6 – centro urbano, con riferimento allo stato conservativo normale, i valori dell'O.M.I. per le abitazioni civili variano in un intervallo compreso tra 880 €/mq e 1.200 €/mq (valore medio di 1.050 €/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 11b):

- *Mercato-Immobiliare* (www.mercato-immobiliare.info), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati sul sito web www.Caasa.it, indica con riferimento all'intero Comune e per la tipologia degli *appartamenti* un valore unitario medio di **1.095 €/mq** (rilevamento Marzo 2025), generalmente compreso tra **770 €/mq** e **1.415 €/mq**. In particolare, per la zona OMI B6, caratterizzato dal maggior numero di annunci, il prezzo mediamente richiesto degli appartamenti in vendita è pari a **1.115 €/mq**. Riguardo all'andamento nel tempo, i prezzi per gli appartamenti negli ultimi sei mesi sono in aumento (+4,93%).
- *Immobiliare.it* (www.immobiliare.it), basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per le abitazioni un valore unitario medio di **1.189 €/mq**, con valori generalmente compresi tra 1.000 e 1.200 €/mq (rilevamento Marzo 2025). Nell'ultimo anno è indicato un aumento dei prezzi di mercato del 8,29%.
- *Idealista* (www.idealista.it), portale specializzato in annunci di vendita, basato sui prezzi di richiesta e gli annunci pubblicati riferiti all'intero territorio comunale, indica per le abitazioni un valore unitario medio di **1.287 €/mq** (rilevamento Marzo 2025), con un incremento dei prezzi rispetto all'anno precedente del 5,3%.
- *Borsino Immobiliare* (www.borsinoimmobiliare.it), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari, per la specifica zona riporta un intervallo di valori compresi tra 764 €/mq e 1.151 €/mq (valore medio di **957 €/mq**) per *abitazioni in stabili di qualità nella media di zona*, e tra 902 €/mq e 1.358 €/mq (valore medio di **1.130 €/mq**) per *abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona* (rilevamento Aprile 2025).

Ulteriore 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 in un'area compresa entro un raggio di 200 m dai beni pignorati, per il periodo compreso da Aprile 2023 a Novembre 2024 (ultimo mese consultabile), sono state rilevate 9 transazioni di seguito elencate (cfr. Allegato 11c):

TRANSAZIONI				
DATA	IMMOBILI (CATEGORIA e SUPERFICIE CATASTALE)	S.C. (mq)	Prezzo dichiarato	v.u. (€/mq)
APRILE 2023	appartamento A2 96 mq + box C6 29 mq	110	120.000,00 €	1.091 €
MAGGIO 2023	appartamento A2 104 mq + box C6 20 mq	114	148.000,00 €	1.298 €
GIUGNO 2023	appartamento A2 101 mq + box C6 31 mq	116	155.000,00 €	1.336 €
FEBBRAIO 2024	appartamento A2 110 mq + box C6 21 mq	120	150.000,00 €	1.250 €
APRILE 2024	appartamento A2 123 mq + box C6 27 mq	136	164.470,00 €	1.209 €
LUGLIO 2024	appartamento A2 122 mq + box C6 35 mq + box C6 14 mq	146	165.000,00 €	1.130 €
AGOSTO 2024	appartamento A2 115 mq + box C6 28 mq	129	150.000,00 €	1.163 €
SETTEMBRE 2024	appartamento A2 114 mq + box C6 22 mq	125	170.000,00 €	1.360 €
OTTOBRE 2024	appartamento A2 118 mq + box C6 23 mq	129	90.000,00 €	698 €

tab. 12.03: tabella transazione immobili

Tralasciando la transazione di Ottobre 2024, tutte le altre appaiono coerenti tra loro per prezzi dichiarati e tipologia degli immobili; in base ai dati dichiarati i valori unitari sono compresi tra 1.100 e 1.300 €/mq, potendo dedurre un valore unitario medio di **1.230 €/mq**, confermando quindi quelli dei borsini prima indicati.

Infine, sono state condotte indagini in loco, consultando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona. In particolare, le indagini sono state concentrate soprattutto nell'area di ubicazione dei beni pignorati, nella zona centrale di recente edificazione a nord del centro storico. Dall'analisi del contesto se ne può constatare il carattere prettamente residenziale, caratterizzato dalla presenza di condomini risalenti per lo più agli ultimi vent'anni, composti da fabbricati di 4/5 piani fuori terra, analoghi proprio a quello del bene pignorato, costituendo di fatto la tipologia edilizia tipica della zona. Si riporta la seguente tabella contenente una selezione degli annunci di vendita consultati (cfr. Allegato 11d):

ANNUNCI							
agenzia	tipologia	ubicazione	piano	s.m.	S.C. (mq)	Prezzo richiesto	v.u. (€/mq)
TECNOCASA	appartamento con box	via C. Colombo	3 di 3	B	140	175.000,00 €	1.250 €
TECNOCASA	appartamento con p.a. e cant.	via L. Battisti	1 di 4	B	80	110.000,00 €	1.375 €
TECNOCASA	appartamento con p.a. e cant.	via Fermi	1 di 4	B	100	139.000,00 €	1.390 €
LA CASA IDEALE	appartamento con 2 p.a. e cant.	via L. Battisti 6	4 di 4	O	100	125.000,00 €	1.250 €
privato	appartamento con box	via L. Battisti	1 di 4	O	120	185.000,00 €	1.542 €
privato	appartamento con box	via Clanio 30	4 di 4	O	125	190.000,00 €	1.520 €
privato	appartamento con box	via Clanio 33	2 di 3	B	115	130.000,00 €	1.130 €
GRUPPO CLYSI	appartamento con box	via Jerace 10	2 di 5	B	115	135.000,00 €	1.174 €
legenda STATO MANUTENTIVO (s.m.): P (pessimo) - N (normale) - B (buono) - O (ottimo) - N (nuovo)							

tab. 12.02: tabella annunci di vendita

In base agli annunci reperiti, con riferimento a soluzioni di superficie compresa tra 80 e 100 mq utili, in buone condizioni, in genere dotate di box, i prezzi richiesti partono da un minimo di 110.000 € ad un massimo di 190.000 €, con valori unitari corrispondenti compresi tra **1.200 ÷ 1.500 €/mq**, variando in funzione di parametri quali l'ubicazione, la superficie, la disponibilità di spazi ed il livello di piano.

Incrociando i dati delle fonti indicate con quanto desunto dalle indagini condotte, i dati reperiti appaiono abbastanza coerenti tra loro, sebbene dagli annunci si deducano valori maggiori rispetto all'OMI e ai portali web consultati, tra loro invece pressoché simili e rispondenti ai prezzi reali di mercato delle transazioni effettuate. A tal riguardo, infatti, occorre tener conto che i casi analizzati fanno riferimento a condizioni manutentive buone, quindi migliori rispetto a quello *normale*; per di più, aspetto non trascurabile, è il fatto che i prezzi richiesti sono tendenzialmente maggiorati rispetto al reale valore dell'immobile posto in vendita per compensare il margine di trattativa e far fronte alle aspettative di guadagno dei venditori.

Per quanto detto, quindi, alla luce dell'andamento del mercato immobiliare, si può considerare congruo per la stima il valore medio unitario dell'O.M.I. di **1.050 €/mq**, riferito alla tipologia delle *abitazioni civili* in stato manutentivo *normale*, da adeguare con opportuni coefficienti onde considerare le specifiche caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione e giustificare lo scostamento dalle quotazioni generali. In base al mercato immobiliare e al tessuto edilizio della zona, gli elementi da tenere in considerazione, in quanto ritenuti maggiormente incidenti sul valore, sono l'ubicazione, lo stato manutentivo, il livello di piano e le caratteristiche compositive.

STIMA DEL BENE

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 **1.050 €/mq**, da adeguare, in ragione delle caratteristiche del mercato, con i seguenti coefficienti:

K₁ = 0,95 (*ubicazione*): sebbene prossimi alle strade principali, i beni sono ubicati in posizione defilata, al termine di una traversa interna;

K₂ = 1,10 (*stato manutentivo*): l'appartamento si presenta in buone condizioni e con finiture ordinarie;

K₃ = 1,10 (*caratteristiche compositive*): l'appartamento è dotato di affaccio diretto sul lato strada; gli ambienti sono luminosi; è dotato di spazi esterni; è dotato di box auto;

K₄ = 0,95 (*livello di piano*): l'appartamento è posto al piano rialzato di un edificio con ascensore

ovvero con un coefficiente globale pari a:

$$K_{gl} = 0,95 * 1,10 * 1,10 * 0,95 = 1,092 = 1,09$$

Applicando il suddetto adeguamento si ricava il corrispondente valore unitario pari a 1.050 €/mq x 1,09 = 1.144,50 €/mq = **1.150 €/mq**.

Pertanto, per i valori indicati, si ottiene:

$$V_m = (V_u \times S_{comm}) = (1.150 \text{ €/mq} \times 110 \text{ mq}) = 126.500,00 \text{ €} = \mathbf{126.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato del compendio pignorato, ipotizzato in condizioni ordinarie, ovvero privo di vincoli, pesi e difformità, è di **€ 126.000,00** (centoventiseimila).

DETRAZIONI Ai fini della stima è opportuno adeguare il valore di mercato prima determinato con un coefficiente percentuale che permetta di tener conto delle problematiche rilevate. Considerata l'entità delle difformità urbanistiche e catastali, l'assenza dell'A.P.E. e la situazione debitoria con il condominio, quindi, si ritiene congruo applicare in luogo dei costi non determinabili in maniera puntuale, una riduzione del 5% ($K_{diff} = 0,95$). Pertanto, si ha:

$$V_m = V_m * K_{diff} = 126.000,00 \text{ €} * 0,95 = 119.700,00 \text{ €} = \mathbf{120.000,00 \text{ €}}$$

Il valore stimato del compendio pignorato secondo lo stato attuale, al netto delle decurtazioni, è di **€ 120.000,00** (centoventimila).

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Onde considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può

ASTE GIUDIZIARIE

Intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, si può apportare una riduzione di circa il 10%. Con un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{asta} = V_m \times 0,90 = 120.000,00 \text{ €} \times 0,90 = 108.000,00 \text{ €} = \mathbf{110.000,00 \text{ €}}$$

ASTE GIUDIZIARIE

Il prezzo base d'asta del lotto di vendita è di **110.000,00 €** (centodiecimila).

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

ASTE GIUDIZIARIE

*Nel caso in cui il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto proceda comunque alla valutazione dell'intero, anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale, e poi della quota. L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

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

QUESITO n. 14: *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

*In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire **SEMPRE certificato di stato civile** dell'esecutato.*

*In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere **SEMPRE** verificato alla luce di tali certificazioni. L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.*

In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto informerà immediatamente di tale circostanza il giudice dell'esecuzione, al fine di consentire l'adozione dei provvedimenti necessari.

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

Dai certificati storici di residenza (cfr. Allegato 07) rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Orta di Atella, risulta che gli esecutati sono residenti in via Carlo Collodi n.6 (ex n.7), presso l'immobile pignorato, dal 20.10.2006, già all'epoca del pignoramento.

Dal certificato di matrimonio per estratto rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Orta di Atella risulta che gli esecutati sono **coniugati tra loro dal 26.09.1992 in regime di comunione dei beni**. Con atto per notar Concetta

VALENTINO del 27.01.2010 rep.16277 i coniugi hanno poi scelto il **regime della separazione dei beni** (annotazione del 28.05.2010) (cfr. Allegato 12).

A margine dell'atto vi è anche annotazione del 28.05.2010 della costituzione di fondo patrimoniale, ai sensi e per gli effetti dei cui all'art.167 del c.c., con atto del 27.01.2010 per notar Concetta VALENTINO del 27.01.2010 rep.16278. Come già illustrato al quesito 8 la trascrizione dell'atto è successiva l'iscrizione dell'ipoteca volontaria a favore del creditore procedente, per cui il fondo patrimoniale non è opponibile alla procedura

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.48 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 - Verbale di accesso;**
- **all.02 - Visura storica e planimetria catastale dei beni pignorati;**
- **all.03 - Visura storica e mappa catastale del terreno su cui sorgono i beni pignorati, mappa catastale all'impianto;**
- **all.04 - Ispezioni ipotecarie;**
- **all.05 - Titoli di provenienza:**
 - a) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Antonio de Luise di Napoli del 05.10.2006 rep. n.25696/9481, trascritto il 06.10.2006 ai nn. 59358/29362 + n.t.
 - b) n.t. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Vincenzo Di Caprio del 30.08.2004 rep. n.167447/25537, trascritto il 31.08.2004 ai nn. 40055/30108
 - c) n.t. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Vincenzo Di Caprio del 17.07.2003 rep. n.157475/241119, trascritto il 24.07.2003 ai nn. 22105/16475
 - d) ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Vincenzo Di Caprio del 08.02.2003 rep. n.153458/23519, trascritto il 10.02.2003 ai nn. 3869/3044 + n.t.
- **all.06 - Documentazione urbanistica:**
 - a) Richiesta prot. n.26274 del 09.12.2024; attestazione U.T.C. del 30.01.2025 prot. n.2693
 - b) Concessione Edilizia n.203 del 29.10.2002 e successiva variante del 16.05.2003, estratto della documentazione
 - c) D.I.A. prot. 12515 del 13.11.2013 con estratto della documentazione
 - d) Autorizzazione di abitabilità/usabilità prot. 1967 del 30.10.2007
 - e) Estratto del Piano Urbanistico Comunale (N.T.A.+ tavola)
 - f) Attestazione della *Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Caserta e Benevento* del 18.12.2024 prot. n.26659
- **all.07 - Certificato di residenza storico degli eseguiti;**
- **all.08 - Note delle formalità;**
 - a) n.t. COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE atto per notar Concetta VALENTINO di Giugliano in Campania del 27.01.2010 rep. n. 16278/9070, trascritto il 24.02.2010 ai nn.7230/4850
 - b) n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17.07.2024 rep. n.5009, trascritto il 22.08.2024 ai nn.33438/27109
 - c) n.i. IPOTECA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito, iscritta il 18.10.2019 ai nn. 34254/4241
 - d) n.i. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 06.10.2006 ai nn. 59359/22119
- **all.09 - Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici;**
- **all.10 - Documentazione sul condominio:**
 - a) PEC dell'amministratore del 01.04.2025
 - b) Verbali di assemblea del 09.10.2023 e del 25.03.2024
 - c) Regolamento condominiale e tabelle millesimali
- **all.11 - Valori di mercato:**
 - a) Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate;
 - b) Fonti web: *Mercato Immobiliare, Immobiliare.it; Idealista.it; BorsinoImmobiliare.it*
 - c) Dati estratti dal servizio OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati
 - d) Selezione annunci immobiliari di vendita
- **all.12 - Certificato di matrimonio per estratto degli eseguiti;**
- **all.13 - Elaborati grafici;**
- **all.14 - Documentazione fotografica**

05.05.2025

L'esperto stimatore

Arch. Omissis Omissis