

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da

GROGU SPV S.r.l.

contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 81/24

Giudice Espropriazione: dott.ssa Antonella PAONE

Esperto: -----

S. Maria Capua Vetere, 21 Marzo 2025

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	5
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	8
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	17
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.....	20
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	24
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.....	26
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.....	35
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	36
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	37
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	37
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.	37
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	39
QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.	42
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	42
Prospetto riepilogativo finale.....	44

RELAZIONE DI STIMA

nella procedura promossa da
GROGU SPV S.r.l.

contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 81/24

Giudice Espropriazione: dott.ssa Antonella PAONE

Esperto: -----

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord,
dott.ssa Antonella PAONE.

PREMESSA

Con ordinanza del 08.10.2024 veniva nominata

-----, quale esperto nella procedura promossa dalla
GROGU SPV S.r.l. e per essa, quale mandataria, Prelios Credit Solutions S.p.A.
contro la sig.ra -----, a fronte di pignoramento immobiliare trascritto
presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 05.03.2024 ai nn.
9150/7558, iscritta al R.G.E. n. 81/24. Alla data del 19.10.2024 la sottoscritta
accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il Custode nominato è l'avv. Lucia Cerqua.

Il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato notarile sostitutivo.

Dall'analisi del fascicolo giudiziario non emersero particolari problematiche, per cui il 22.10.2024 si è depositato il Modulo per controllo documentazione non sottoponendolo all'attenzione del G.E.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo l'invio di regolari comunicazioni fu eseguito il primo accesso il 26.11.2024. Sul posto era presente la sig.ra -----, moglie del sig. -----, i quali congiuntamente alla propria famiglia occupavano gli immobili oggetto di procedura con regolare contratto di locazione; tale circostanza è meglio specificata nel paragrafo dedicato.

I cespiti oggetto della presente relazione di stima sono così costituiti:

- appartamento ubicato al piano secondo, identificato al C.F. del Comune di Orta di Atella, al foglio 6, p.lla 5134, sub. 53, il quale all'atto del sopralluogo si presentava in sufficienti condizioni;
- box auto ubicato al piano secondo, identificato al C.F. del Comune di Orta di Atella, al foglio 6, p.lla 5134, sub. 140, il quale all'atto del sopralluogo si presentava anch'esso in sufficienti condizioni.

In sede di accesso furono quindi rilevati i suddetti beni oggetto di pignoramento, mediante operazioni fotografiche e metriche.

Furono inoltre eseguiti, presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Anagrafe del Comune di Orta di Atella, Ufficio Stato Civile del Comune di -----, Agenzia delle Entrate, Ufficio tecnico del Comune di Orta di Atella, Ufficio Tecnico Erariale di Caserta, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, Ufficio Archivio notarile di Napoli, Ufficio Usi civici della Regione Campania, Servizio ANPR), le necessarie richieste e ricerche di informazioni relative ai beni in parola, per la definizione di quanto richiesto dal G.E., insieme ad un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di Orta di Atella, mediante indagini presso la Federazione

CONSULENZA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferito dal G.E. richiedeva i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo, e ai quali si sono date le relative risposte.

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

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

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

Al riguardo:

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di ½; quota di ½ in luogo della minor quota di ¼; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della maggior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*

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

Al riguardo:

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

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

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

• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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

Il pignoramento ha colpito due beni, nella fattispecie trattasi di un appartamento e di un box auto pertinenziale, di piena ed intera proprietà della sig.ra -----
I beni descritti nell'atto di pignoramento coincidono con quelli attuali.

Siccome il pignoramento ha colpito due beni in capo alla debitrice esecutata, corrispondenti ad un appartamento e ad un box auto, lo scrivente esperto ha ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita, così descritto:

- **LOTTO DI VENDITA UNICO:** Appartamento al piano secondo, scala D, distinto presso il Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al foglio 6, p.lla 5134, sub. 53, e box auto al piano seminterrato, distinto presso il Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al foglio 6, p.lla 5134, sub. 140, inclusi in un fabbricato residenziale sito in Orta di Atella alla via Fausto Coppi n. 1 in un parco denominato "Parco del Lago".

L'estratto di mappa wegis riporta l'immobile includente i beni pignorati secondo le attuali coordinate satellitari, come dimostra l'immagine che segue.



Estratto di mappa wegis con individuazione dell'immobile ospitante i beni pignorati

Si passa ora alla descrizione dei confini.

CONFINI LOTTO UNICO DI VENDITA		
CONFINI DELL'APPARTAMENTO PIGNORATO		
	Nord: Area esterna comune (p.lla 5134, sub. 1 - b.c.n.c.) (in proiezione)	
Ovest: Beni di cui alla p.lla 5134, sub. 54 in ditta ----- -----	Appartamento (f. 6, p.lla 5134, sub 53)	Est: Beni di cui alla p.lla 5134, sub. 42 in ditta ----- -
	Sud: Area esterna comune (p.lla 5134, sub. 1 - b.c.n.c.) (in proiezione) e vano scala comune (p.lla 5134, sub. 5 - b.c.n.c.)	
CONFINI DEL BOX AUTO PIGNORATO		
	Nord: Corsia di manovra comune (p.lla 5134, sub. 11 - b.c.n.c.)	
Ovest: Beni di cui alla p.lla 5134, sub. 139 in ditta ----- -----	Box auto (f. 6, p.lla 5134, sub 140)	Est: Vano scala comune (p.lla 5134, sub. 4 - b.c.n.c.)
	Sud: Corsia di manovra comune (p.lla 5134, sub. 11 - b.c.n.c.)	

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'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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

Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.

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

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

I beni oggetto di procedura sono inclusi in un fabbricato residenziale, realizzato in calcestruzzo cementizio armato, di sei piani fuori terra e uno seminterrato, situato nel territorio comunale di Orta di Atella, una cittadina collocata a sud della Provincia di Caserta, precisamente alla via Fausto Coppi n. 1, in un parco denominato “Parco del Lago”.



Vista dall'alto con individuazione dell'immobile ospitante i beni pignorati

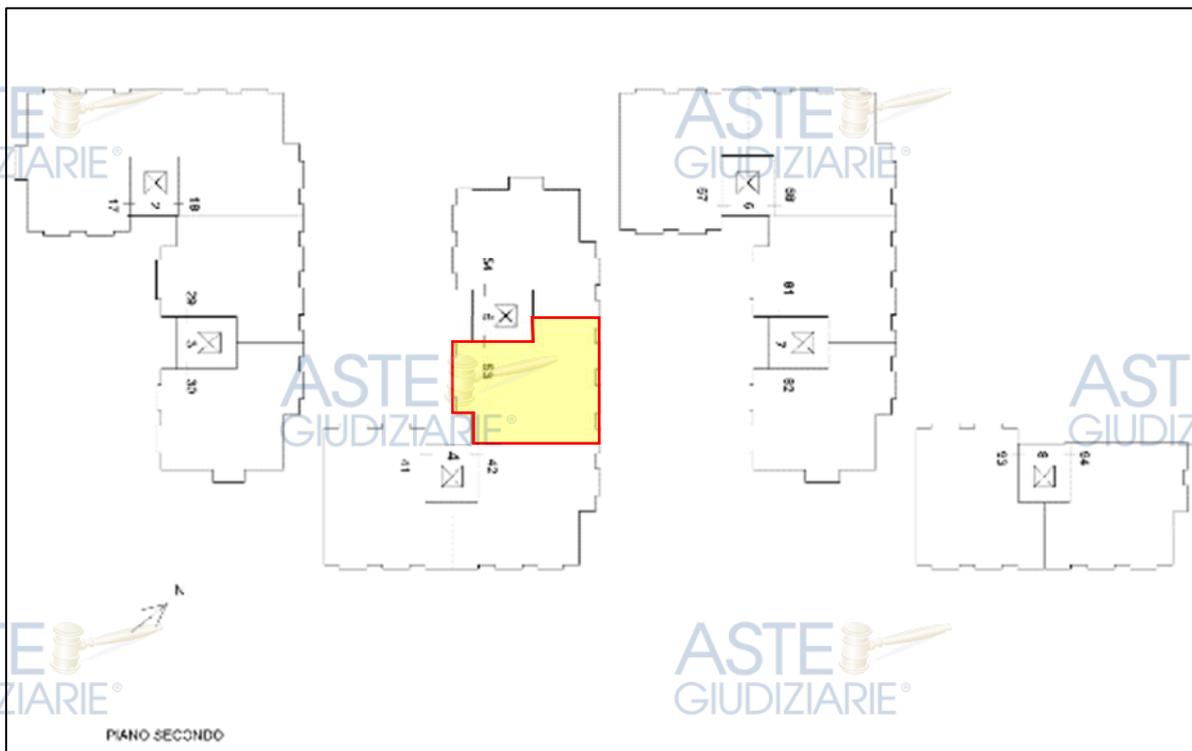
Le dotazioni comuni sono le aree esterne comuni, il vano scala comune e l'area di manovra comune al piano seminterrato.



Viste esterne del fabbricato includente i beni pignorati (da via Fausto Coppi)

Per giungere al fabbricato in parola bisogna percorrere via Fausto Coppi in direzione nord fino a giungere al civico n. 1, e accedere all'area esterna comune.

Per entrare all'appartamento pignorato, incluso nel lotto unico di vendita, bisogna raggiungere il vano scala comune D, e salire fino al piano secondo, dove alla sinistra rispetto a chi smonta le scale, è collocato il portoncino dell'unità residenziale contraddistinto con l'interno n. 6



Stralcio dell'elaborato planimetrico del piano secondo con individuazione dell'appartamento pignorato

Varcata la soglia di ingresso si accede nel salone, di circa mq. 25,45, mediante il quale verso est si giunge nella cucina, di circa mq. 15,20, da cui, sempre verso est, è possibile raggiungere prima l'antibagno, di circa mq. 2,25, ed infine il primo di due wc, di mq. 5,30. Dal salone verso nord si accede nel disimpegno, di circa mq. 3,45, mediante il quale verso ovest si giunge nella prima di due camere da letto, di mq. 16,85, mentre verso nord si accede in un vano adibito a studio, di circa mq. 9,75, e nel secondo wc, di mq. 5,05. Ad est del detto disimpegno è infine collocata la seconda ed ultima camera da letto, di mq. 11,25.

Completano la consistenza immobiliare due balconi esterni, il primo ubicato a nord del corpo di fabbrica, di circa mq. 20,35, e il secondo ubicato a sud del corpo di fabbrica, di mq. 11,40.

L'impianto dell'unità residenziale è di forma irregolare e si estende da ovest ad est.

L'altezza interna utile rilevata in sede di accesso è di circa m. 2,95.

Il cespite è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico e di condizionamento. Gli impianti in generale sono comunque da rivedersi al fine del loro adeguamento alla vigente normativa.

In generale la manutenzione dell'unità immobiliare è sufficiente.

La superficie interna utile complessiva dell'appartamento è pari a circa mq. 94,55, quella lorda è di circa mq. 105,86 mentre quella dei balconi è di circa mq. 31,75.

L'appartamento confina con area esterna comune (p.lla 5134, sub. 1 - b.c.n.c.), in proiezione, a nord, con area esterna comune (p.lla 5134, sub. 1 - b.c.n.c.), in proiezione, e con vano scala comune (p.lla 5134, sub. 4 - b.c.n.c.) a sud, con beni di cui alla p.lla 5134, sub. 42 in ditta ----- ad est, con beni di cui alla p.lla 5134, sub. 54 in ditta ----- ad ovest.

Il lotto unico di vendita è completato dal box auto ubicato al piano seminterrato, per raggiungere il quale bisogna scendere appunto al piano seminterrato dal predetto vano scala comune D, percorrere la corsia di manovra comune condominiale in direzione est fino a giungere al bene pignorato



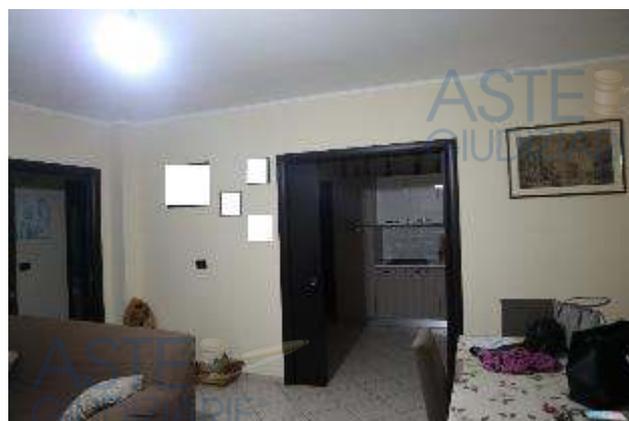
Stralcio dell'elaborato planimetrico del piano seminterrato con individuazione del box auto pignorato

Il cespite pignorato è sostanzialmente composto da un'unica superficie.

La superficie interna utile complessiva del box auto, come da scheda catastale, è pari a circa mq. 24,90, mentre quella lorda è di circa mq. 26,90.

Il bene pignorato confina con corsia di manovra comune (p.lla 5134, sub. 11 - b.c.n.c.) a nord e a sud, con vano scala comune (p.lla 5134, sub. 4 - b.c.n.c.) ad est, con beni di cui alla p.lla 5134, sub. 139 in ditta ----- ad ovest.

Si riporta di seguito il rilievo fotografico dell'appartamento.



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®

Viste interne dell'appartamento



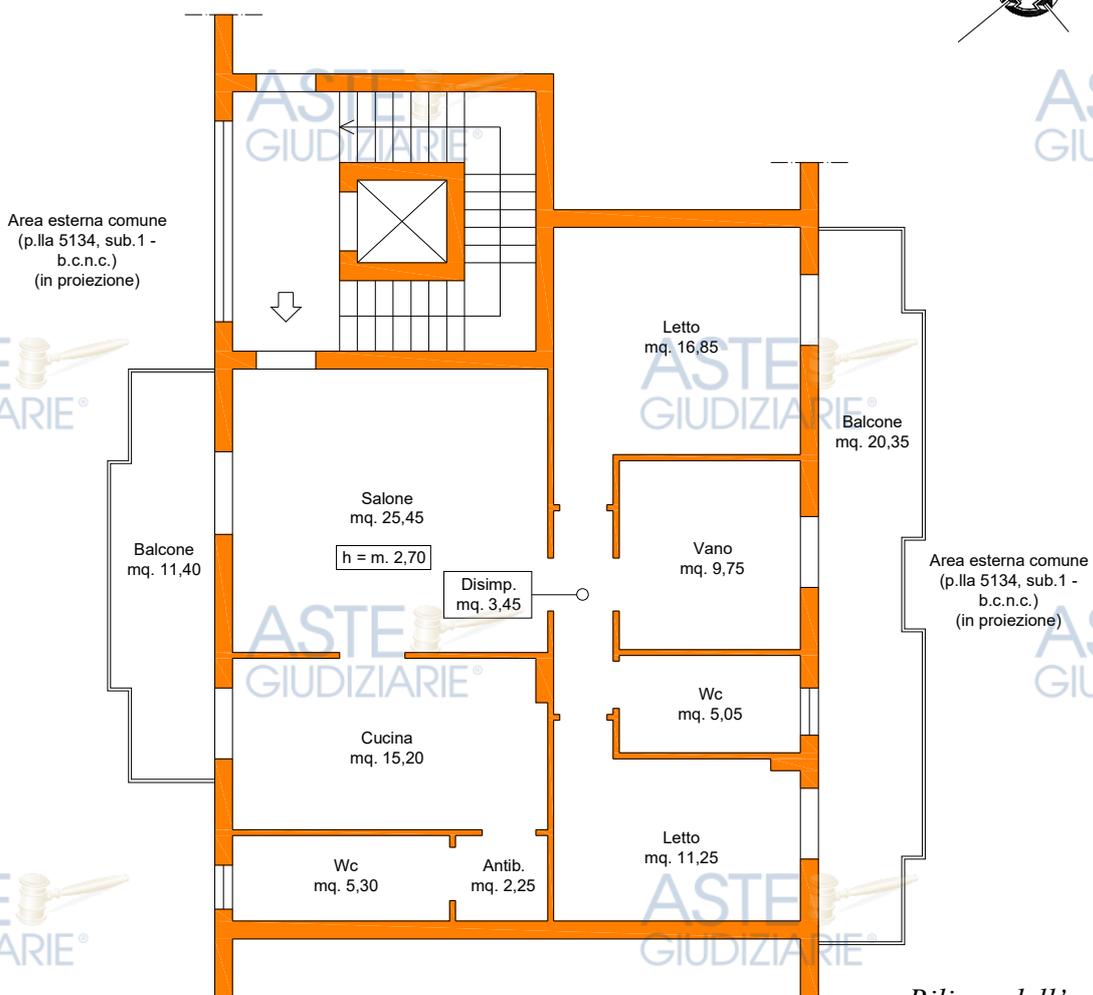
Viste esterne dell'appartamento

Si riporta di seguito il rilievo fotografico del box auto.



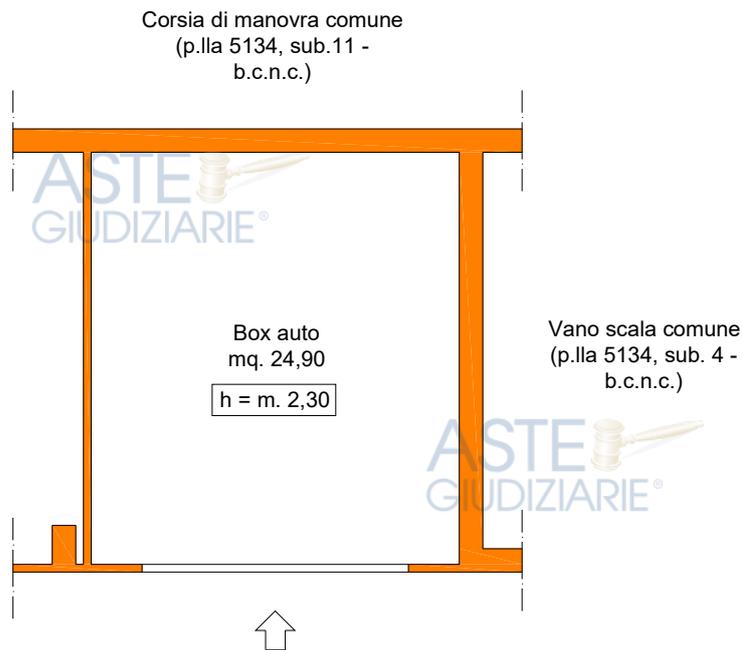
Viste esterne del box auto

Si riporta di seguito il rilievo metrico dell'appartamento.



Rilievo dell'appartamento

Si riporta di seguito il rilievo metrico del box auto.



Rilievo del box auto

Da indagini eseguite presso l'U.T.C. di Orta di Atella e presso l'ufficio U.O.D. della Regione Campania, non risulta essere stato rilasciato alcun attestato di prestazione energetica redatto in maniera informatica, per ottenere il quale si stima un costo di circa € 600,00.

Terminata la fase descrittiva, si procede ora al calcolo delle varie superfici al fine di individuare il valore su cui poi basarsi per la stima degli immobili costituenti il lotto unico di vendita.

Siccome il box auto può essere considerato come uno spazio di pertinenza dell'appartamento, la superficie commerciale dello stesso sarà conteggiata al 50% della superficie netta.

In seguito si riporta la superficie netta e si calcola la superficie commerciale dei beni, così come elencato nella tabella sottostante:

LOTTO DI VENDITA			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
ambienti	tipo di superficie	estensione	condizioni
1 - Salone	Superficie netta	Mq 25,45	sufficienti
2 - Cucina	Superficie netta	Mq 15,20	sufficienti
3 - Antibagno	Superficie netta	Mq 2,25	sufficienti
4 - Wc	Superficie netta	Mq 5,30	sufficienti
5 - Disimpegno	Superficie netta	Mq 3,45	sufficienti
6 - Letto	Superficie netta	Mq 16,85	sufficienti
7 - Vano	Superficie netta	Mq 9,75	sufficienti
8 - Wc	Superficie netta	Mq 5,05	sufficienti
9 - Letto	Superficie omogeneizzata	Mq 11,25	sufficienti
10 - Balconi (31,75 mq x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq 11,11	sufficienti
11 - Box auto (24,90 mq x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 12,45	sufficienti
Totale		Mq 118,11	
Incidenza murature (15%)		Mq 17,72	
Totale Superficie commerciale (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)		Mq 135,83	

Ne deriva quindi una superficie commerciale dell'appartamento pari a mq. 135,83.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

- deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo SEMPRE al deposito della stessa tra gli allegati alla

relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto).

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

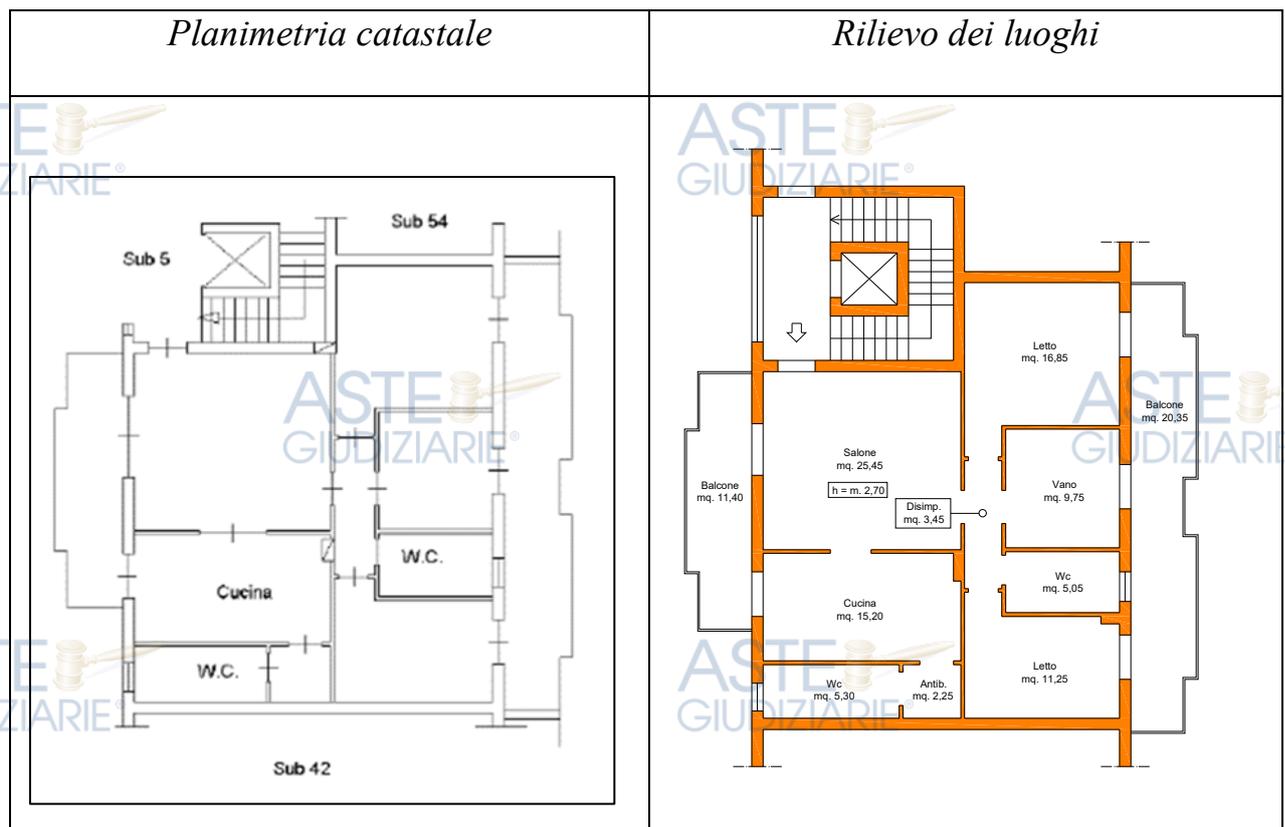
1. deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione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

LOTTO DI VENDITA UNICO

CATASTO FABBRICATI									
APPARTAMENTO									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	

Orta di Atella	6	5134	53	A/2	3	6,5 vani	Totale: 119 m ² Totale escluse aree scoperte: 111 m ² .	Euro 503,55	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ASTRAGATA n. SNC Scala D Piano 2							
Intestati		-----						(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	

Quanto riportato nella scheda catastale corrisponde allo stato reale dei luoghi, così come dimostra il seguente confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

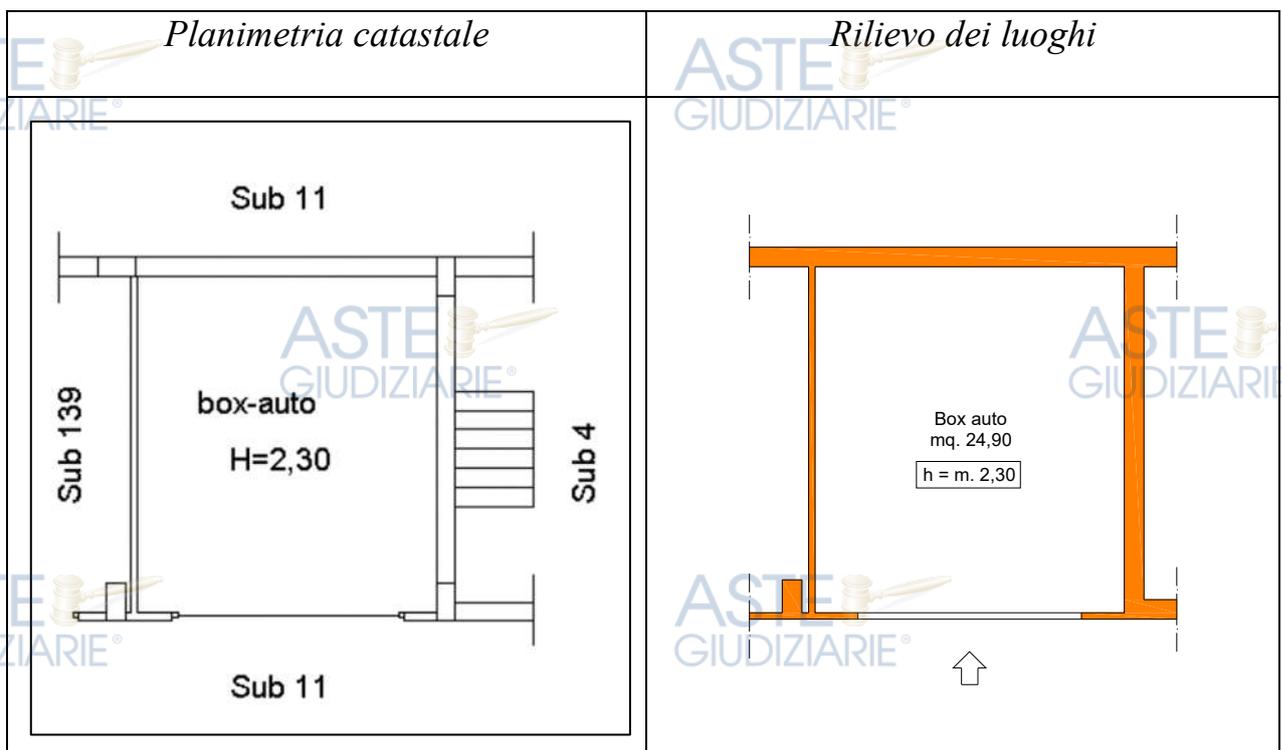


Per pura precisazione sulla visura catastale del bene è riportato il precedente indirizzo, ovvero via Astragata, in luogo della denominazione corretta, tale circostanza però non si configura come difformità.

CATASTO FABBRICATI								
BOX AUTO								
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Class	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita

Orta di Atella	6	5134	140	C/6	2	24 m ²	Totale: 28 m ²	Euro 50,82	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA ASTRAGATA n. SNC Scala S1							
Intestati		-----		-----		(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni			

Quanto riportato nella scheda catastale corrisponde allo stato reale dei luoghi, così come dimostra il seguente confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.



Per pura precisazione sulla visura catastale del bene è riportato il precedente indirizzo, ovvero via Astragata, in luogo della denominazione corretta, tale circostanza però non si configura come difformità.

QUESITO n. 4: 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.*

Gli atti di compravendita relativi agli immobili pignorati, anteriori al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, che ricordiamo è stata effettuata il 05.03.2024, come da ispezione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, sono i seguenti:

31.07.2008, nn. 25145/36567: atto di compravendita, notaio Francesco Paolo Pelosi di Succivo del 24.07.2008, rep. 47133/17897, a favore di -----, in regime di separazione dei beni, contro soc. -----; Immobili in Orta di Atella, f. 6, p.lla 5134, sub 53 e sub 140.

Copia del detto atto è allegata alla relazione.

10.11.2005, nn. 32499/60716: atto di compravendita del 13.10.2005, notaio Francesco Paolo Pelosi di Succivo, rep. 41315/14970, a favore di soc. -----, contro ----- e ----- . Terreno su cui è

stato poi costruito il fabbricato ospitante i beni oggetto di pignoramento, Orta di Atella, f. 6, p.lla 5086, are 79.27.

19.10.1980, nn. 20806/23231: atto di compravendita del 27.10.1980, notaio Francesco Paolo Pelosi di Succivo, rep. 8739, a favore di ----- e -----, coniugi in comunione legale.

La signora -----, quindi, all'atto della compravendita del 24.07.2008 era coniugata in regime di separazione dei beni con il signor -----. Il matrimonio, infatti, come potrà evincersi dall'estratto di matrimonio reperito dalla scrivente e allegato agli atti, è avvenuto il 23.07.1994 a ----- nel quale è riportato che: "Con dichiarazione resa nell'originale dell'atto di matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

Città di Frattamaggiore
Provincia di Napoli
C.A.P. 80027 - Tel. 081/8890111 - Fax 081/8346616

ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO
N.95 Parte II Serie A Anno 1994
L'UFFICIALE DI STATO CIVILE

Visti i registri di matrimonio di questo comune
CERTIFICA CHE:

il giorno ventitre del mese di luglio dell'anno millenovecentonovantaquattro nel comune di FRATTAMAGGIORE, hanno contratto matrimonio:

Cittadino Italiano

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'originale dell'atto di matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Frattamaggiore 27/07/1994

Estratto di matrimonio

QUESITO n. 5: 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:

- 1) l'epoca di realizzazione dell'immobile;*
- 2) gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);*
- 3) 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.

In relazione a fabbricati realizzati in epoca risalente, l'esperto distinguerà tra:

*1) fabbricati realizzati prima del 1942 (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui in appresso** - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);*

2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:

i) fabbricati realizzati nel centro urbano per i quali occorrerà verificare la presenza di una licenza ex art. 31 LU (nella originaria formulazione), in mancanza della quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo;

ii) fabbricati realizzati fuori dal centro urbano, che saranno considerati regolari 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);

3) fabbricati realizzati dopo il 1967 per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale 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 13 (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 corrisponderci;

• la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

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

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

• determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

• chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. /

• 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.

Infatti, il progetto prevedeva la realizzazione di n. 18 unità adibite ad attività commerciali, n. 10 unità destinate ad uffici direzionali, n. 56 unità adibite a civili abitazioni ed infine n. 16 unità destinate ad alloggi turistici ricettivi.

In data 13.03.2006, giusto prot. n. 3558, la ----- comunicava al Comune di Orta di Atella l'inizio dei lavori previsto per il 16.03.2006, nominando Direttore dei Lavori l'-----.

In data 17.02.2009, giusto prot. n. 3819, veniva richiesta una proroga dei termini per l'ultimazione dei lavori di cui al PdC n. 198/05 per ritardi e rallentamenti che il cantiere aveva subito.

In data 03.10.2009 veniva effettuato un sopralluogo congiunto al quale parteciparono il Comandante e altro personale della Stazione dei Carabinieri di Orta di Atella oltre al personale dell'Ufficio Tecnico Comunale di Orta di Atella, a valle del quale si ritennero le opere fin lì realizzate in virtù di PdC n. 198/05 come abusive in quanto le stesse risultavano non essere conformi rispetto allo strumento urbanistico vigente, ovvero il Piano Regolatore Comunale, il quale classificava la zona di intervento come "Zona D5 - Insediamenti produttivi di tipo misto (commerciale, direzionale, turistico-alberghiero) e di servizi per il tempo libero", disciplinata dall'art. 30 della Normativa di Attuazione.

Infatti, veniva contestato il contrasto di quanto autorizzato con il PdC n. 198/05 rispetto al quanto disponeva l'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. all'epoca vigente, nella fattispecie riguardo:

- i parametri dell'intervento;
- le destinazioni d'uso e le attrezzature pubbliche;
- le modalità di attuazione.

Parametri dell'intervento:

- La distanza dai confini che risultava inferiore ai previsti m. 9,20 (pari alla metà dell'altezza del fabbricato dichiarata m. 18,40);

- L'altezza massima dei fabbricati (m. 18,40) che risultava maggiore di quella prevista della norma (m. 12,00);
- Il numero di piani costruito (5 oltre il piano sottotetto) che risultava maggiore di quello consentito pari a 3. La presenza in ogni singolo piano all'interno del corpo di fabbrica, di due unità immobiliari identificate con descrizione turistico ricettiva (peraltro non specificati il numero di posti letto) non legittimava la facoltà di elevare per l'intero edificio l'altezza da m. 12 - prevista nella zona D5 - a m. 18,50 prevista per quelli a specifica destinazione turistica ricettiva.

Le destinazioni d'uso.

Le destinazioni d'uso consentite erano esclusivamente le attività produttive artigianali e commerciali all'ingrosso o di grande distribuzione, come definite dall'art. 2 della L.R. 26/75. Era pertanto illegittimo l'insediamento, previsto progettualmente, di unità immobiliari destinate e civile abitazione.

Le modalità di attuazione.

Le modalità di attuazione non erano rispettate in quanto l'edificazione doveva essere possibile nel rispetto di un Piano di Insediamenti Produttivi di iniziativa comunale esteso a tutta l'area secondo la delimitazione riportata nella Tav. 11 del P.R.G. ovvero di un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata esteso ad UMI di 10.000 mq. (mentre il suolo oggetto di Permesso è esteso per mq. 8.000).

Inoltre sempre all'atto del citato sopralluogo presso il cantiere si era riscontrato che dalla verifica delle urbanizzazioni primarie e di quelle secondarie riferite all'assetto definitivo dell'intero ambito territoriale ove insisteva la particella *de qua* emergeva la necessità di un piano attuativo o comunque di un Piano di Lottizzazione, stante l'esigenza di formazione e/o di potenziamento delle opere di urbanizzazione.

Inoltre dall'accesso alle unità ultimate del complesso immobiliare (fabbricati A e B) si era dedotto che gli stessi non erano in possesso delle caratteristiche necessarie ad esemplificare un uso non residenziale.

Infine, siccome l'art. 30 delle N.T.A. veniva disatteso, come già enunciato in precedenza, l'edificazione dei fabbricati di cui al PdC n. 198/05 doveva essere subordinata all'approvazione di un piano urbanistico attuativo che oltre alle sedi viarie doveva prevedere anche:

- Per l'aliquota destinata ad attività commerciali 80 mq di spazi per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti di cui almeno la metà destinata a parcheggi;
- Per l'aliquota destinata ad insediamenti ricettivi, ai sensi del punto 10.9 del Titolo II della Legge Regionale 14/82 almeno il 70% delle superfici scoperte doveva essere sistemato a verde e ad ogni posto letto avrebbe dovuto corrispondere 8 mq. di parcheggi.

Alla luce del sopralluogo presso il cantiere del 06.10.2009, refertato il 09.10.2009, l'UTC di Orta di Atella ordinava alla soc. ----- di sospendere i lavori di cui al PdC n. 198/05, giusto **Ordinanza di Sospensione dei Lavori n. 59 del 19.10.2009.**

Successivamente, visto il Verbale di sopralluogo su menzionato e vista l'Ordinanza di Sospensione dei Lavori n. 59 del 19.10.2009, l'U.T.C. avviava il Procedimento di annullamento in autotutela del Permesso di Costruire n. 198 del 28.11.2005, giusto prot. n. 4146 del 08.03.2010, specificando tre le altre cose: "OMISSIS...

- che l'opera realizzata ha comportato un'alterazione del tessuto urbanistico-edilizio in termini di funzionalità e vivibilità in quanto posta in essere in aperta violazione dei parametri urbanistici vigenti;
- che nel comprensorio interessato non sono presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria pari agli standards urbanistici minimi prescritti pertanto non è possibile prescindere dalla definizione dei piani di lottizzazione o comunque nel rispetto dei parametri d'interventi richiesti dalle NTA."

- L'immobile de quo è stato realizzato in conformità ai grafici progettuali allegati al permesso di costruire n° 198/2005 rilasciato in data 28/11/2025 e non è stata richiesta nessuna variante in corso d'opera o (D.I.A.) per il cambio di destinazione d'uso come risulta agli atti ed a tutt'oggi.
- Il rilascio dei titoli abilitativi (Permesso di costruire n° 198/2005) non è subordinato alla realizzazione di piani attuativi in quanto la zona oggetto di intervento è situata in un'area munita sia di opere di urbanizzazione primarie che di quelle secondarie; peraltro il lotto di terreno edificato è da considerare un "Sub-Ambito Autonomamente Utilizzabile" come previsto nelle Delibere di Modifica della Normativa di Attuazione".

Dalla visione del fascicolo presso l'U.T.C. è stato rinvenuto anche il Ricorso all'Annullamento in autotutela del PdC n. 198/05 da parte di un terzo quale acquirente di un appartamento da ----- ubicato nel complesso residenziale precedentemente descritto.

Stante quanto ampiamente descritto sopra, alla data di redazione della seguente Relazione di stima non si hanno ulteriori sviluppi circa il ricorso di cui sopra, così come comunicato alla scrivente dall'U.T.C. di Orta di Atella a mezzo pec, giusto prot. n. 26258 del 09.12.2024.

Infine, sempre nella comunicazione dell'U.T.C. si precisava che non vi è alcuna ordinanza di demolizione emanata per gli immobili in parola.

Alla luce di quanto enunciato, visto l'annullamento del Permesso di Costruire n. 198/05 da parte del Comune di Orta di Atella, il complesso edilizio, e quindi anche i beni oggetto di stima come già precedentemente descritto, sono da considerare abusivi e andrebbero pertanto demoliti.

Pertanto, i beni andranno ad essere stimati secondo il valore d'uso, non essendo essi considerabili immobili leciti urbanisticamente.

con mantenimento delle facciate, secondo le modalità specificate agli Artt. 132, 133, 135 del Rucc.

3. È consentito il rinnovo e l'integrazione di componenti architettoniche e funzionali, se necessarie, sempre nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali, mantenendo la leggibilità dell'originario assetto.
4. Non concorrono all'aumento del volume edilizio le innovazioni necessarie agli adeguamenti sismici, termici ed energetici.
5. Gli spazi scoperti devono permanere nelle preesistenti condizioni di orto, giardino e, in generale, di aree private destinate a verde, anche ad uso agricolo, fermo restando che le eventuali superfici abbandonate o incolte, devono essere ricondotte ai predetti usi ovvero essere oggetto di interventi di riqualificazione e, se necessario, di potenziamento della vegetazione.
6. In detti spazi, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di tettoie in legno, aperte almeno su tre lati, quali pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a 2,50 m, nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali di superficie e di elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili.
7. È, altresì, consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio o del lotto di pertinenza, a condizione che tale utilizzo preveda la creazione o riconfigurazione del manto vegetale soprastante per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali.
8. In tali Zto è consentita la conversione del piano terra degli edifici in parcheggi pertinenziali di cui alla legge 122/1989.
9. Tutte le aree di proprietà comunale interne alla Zto A, come quelle acquisite al patrimonio comunale a seguito di cessione da parte di privati in occasione di interventi di ricostruzione fuori sito, possono essere riqualificate come aree attrezzate polifunzionali di uso pubblico, quali aree attrezzate per il gioco e lo sport e parcheggi.

	<p>10. L'uso pubblico resta vincolante per tali aree anche quando le stesse, a seguito di procedure di alienazione, diventano di proprietà privata. In tal caso apposita convenzione tra il soggetto privato e l'Ac regolerà le modalità e le condizioni per garantire l'uso pubblico dell'attrezzatura.</p> <p>11. Gli edifici di interesse storico, così come certificato da documentazioni ufficiali (titoli abilitativi, atti catastali, documentazioni fotografiche), o come appositamente documentato dall'Utc, sono assoggettati alla disciplina della Zto A1 di cui all'Art. 41.</p> <p>12. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante Ied o, qualora ne ricorra l'esigenza, formalmente condivisa dall'Utc, mediante PdiCc, così come definiti agli Artt. 108 e 199 del Ruec.</p>
--	--

QUESITO N. 6: 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.).

Come si è potuto constatare in sede di accesso e successivamente dalla documentazione prodotta mediante servizio telematico ANPR, i beni in oggetto sono occupati dal sig. ----- e dal proprio nucleo familiare, in forza di contratto di locazione registrato all'Agenda delle Entrate, Ufficio Territoriale di Aversa in data 12.08.2023 al n. 007132 - serie 3T.

Nel suddetto contratto di locazione il canone mensile è stabilito in € 350,00, corrispondenti ad € 4.200,00 annui, a parere dell'esperto tale canone risulta essere congruo mentre la durata dello stesso è di **anni 4 con decorrenza dal 01.09.2023 e scadenza al 31.08.2027.**

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 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).

Da visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Caserta – Santa Maria Capua Vetere, è stato possibile constatare che per i beni in esame, alla data del 11.03.2025, a nome della debitrice eseguita e per i beni pignorati, esistono le seguenti formalità:

	DATA/ NUMERO	A FAVORE DI	CONTRO	TIPO DI FORMALITA'	IMMOBILE
1	15.07.2008 ai nn. 33389/4749	/	Banca Popolare di Ancona S.p.A. e ---- ----- ----- --	Annotazione a iscrizione - frazionamento in quota. Formalità di riferimento: iscrizione n. 15781 del 2006	Orta di Atella, C.F. f. 6, p.lla 5134, sub. 53 e sub 140.
2	05.03.2024 ai nn. 9150/7558	GROGU SPV S.R.L.	----- -----	Trascrizione di atto di pignoramento (alla base della presente procedura).	Orta di Atella, C.F. f. 6, p.lla 5134, sub. 53 e sub 140.

QUESITO n. 8: 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.

I beni oggetto della presente relazione di stima non ricadono su aree o suoli demaniali, né sono appartenenti al patrimonio disponibile ex art. 826 c.c. di un Ente pubblico.

QUESITO n. 9: 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.

I beni attualmente non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Gli immobili inoltre non sono stati riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e non costituiscono beni culturale o paesaggistici.

QUESITO n. 10: 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.*

Il cespite oggetto della presente relazione di stima è incluso in un parco residenziale denominato "Parco del Lago", però di fatti non è costituito alcun condominio e pertanto non vi è alcun amministratore p.t.

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

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

*In particolare ed in linea di principio, l'esperto deve utilizzare i metodi del confronto di mercato (**Market***

Approach), di capitalizzazione del reddito (**Income Approach**) e del costo (**Cost Approach**), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati e giustificando adeguatamente il ricorso all'uno od all'altro metodo in riferimento alle condizioni del caso di specie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l'esperto proporrà al giudice dell'esecuzione un **prezzo base d'asta** del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del

caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 10% ed il 20% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

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

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

Per la valutazione dei beni oggetto di procedura, non è possibile determinare il più probabile valore di mercato utilizzando il procedimento di stima sintetico o quello analitico, perché il fabbricato in cui sono inclusi i cespiti è stato realizzato con un Permesso di Costruire che successivamente è stato oggetto di annullamento in autotutela dal Comune di Orta di Atella, per cui lo stesso è da considerarsi privo di autorizzazioni.

Per detti motivi verranno valutati i beni adottando un criterio di stima basato sul **Valore d'Uso**, ricavato cioè dalla capacità redditizia dei beni per un numero n di anni (ovviamente non individuabile con certezza) che in considerazione del contesto attuativo si quantifica in 15 anni.

Detto periodo, si ribadisce, è solo un'ipotesi necessaria ai fini della stima per valore d'uso, ma non è da considerarsi come data certa dopo la quale si potrebbe dare esecuzione ad un eventuale abbattimento, in quanto esso non è subordinato a nessun periodo specifico.

Dopo un'attenta e scrupolosa analisi di mercato, tenendo conto dell'ubicazione del fabbricato e del suo stato di manutenzione, al fine di determinare un adeguato e congruo valore d'uso, si stima circa **350,00 €/mensili**.

Da questa cifra vanno poi detratte le spese calcolate pari al 20%, quindi:

350,00 €/mensili - 20% = **280,00 €/mensili.**

A questo punto si applica un criterio di capitalizzazione del reddito, in considerazione di una rata costante mensile (decurtata del 30% pari alle spese a carico del proprietario), secondo un calcolo di interesse composto, in considerazione di un saggio di interesse legale costante (riferito all'attualità) che ad oggi è pari a 2,00%.

DATI	
PERCENTUALE DI INTERESSE ANNUO	2,00 %
ARCO TEMPORALE IPOTIZZATO	15 ANNI
IMPORTO RATA MENSILE (DECURTATA DEL 30%)	€ 280,00

CALCOLO VALORE D'USO	
ANNO 1:	3.390,97 €
ANNO 2:	6.850,38 €
ANNO 3:	10.379,63 €
ANNO 4:	13.980,10 €
ANNO 5:	17.653,25 €
ANNO 6:	21.400,55 €
ANNO 7:	25.223,47 €
ANNO 8:	29.123,57 €
ANNO 9:	33.102,38 €
ANNO 10:	37.161,50 €
ANNO 11:	41.302,55 €
ANNO 12:	45.527,19 €
ANNO 13:	49.837,10 €
ANNO 14:	54.234,00 €
ANNO 15:	58.719,65 €

Si ricaverà un valore d'uso del bene, per un arco temporale di 15 anni, pari a € 58.719,65.

Valore di mercato dei beni = € 58.719,65

A tale valore vanno detratti i costi per la redazione dell'APE (come indicato dal G.E.).

Per cui:

redazione A.P.E.: € 600,00

Allora:

€ 58.719,65 - € 600,00 = € 58.119,65.

Va inoltre applicata una ulteriore decurtazione pari al 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile € 58.119,65 - 15% = € 49.401,70, arrotondato in c.t. € 50.000,00.

Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita dei beni pignorati, costituenti LOTTO UNICO DI VENDITA, è di € 50.000,00 in c.t.

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

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

L'esperto deve precisare inoltre se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

I beni oggetto di stima sono di piena ed intera proprietà della sig.ra -----

---; il pignoramento è stato quindi eseguito per l'intera quota in capo alla debitrice esecutata, per cui non risulta quota indivisa.

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

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

*L'esperto deve inoltre acquisire SEMPRE **certificato di stato civile** dell'esecutato.*

*In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto** presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto.*

Il regime patrimoniale dell'esecutato deve essere SEMPRE verificato alla luce di tali certificazioni.

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite.

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

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

Tra gli allegati alla presente sarà possibile visionare il certificato di residenza storico e l'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio, il primo prodotto tramite servizio telematico ANPR in data 11.03.2025, il secondo reperito dall'ufficio stato civile di -----, dai quali si evince che la sig.ra ----- è residente a ----- ed ha contratto matrimonio con il sig. -----, a -----, in data 23.07.1994 scegliendo il regime di separazione dei beni. I beni sono stati acquistati dalla signora ----- con atto del 24.07.2008, in regime quindi di separazione dei beni.

Inoltre, si sono reperiti anche i certificati di residenza degli occupanti, allegati alla presente, da cui si evince che gli occupanti, ----- e ----- sono residenti in via Fausto Coppi n. 1, coincidente con l'indirizzo dei beni pignorati.

Copia dei documenti sono altresì presenti tra gli allegati.

QUESITO n. 14: 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.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); 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 artt. _____ (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.

LOTTO UNICO: – **Piena ed intera proprietà di appartamento** al piano secondo, scala D, interno n. 6, e di **box auto** al piano seminterrato ubicati in **Orta di Atella**, alla via Fausto Coppi n. 1; l'appartamento è composto da salone, cucina, due camere da letto, due wc, un antibagno e un vano adibito a studio oltre a disimpegno e due balconi. Il box auto è composto da un'unica superficie; l'appartamento confina con area esterna comune di cui alla p.lla 5134, sub. 1 - b.c.n.c. (in proiezione) a nord, con area esterna comune di cui alla p.lla 5134, sub. 1 - b.c.n.c. (in proiezione) e vano scala comune D di cui alla p.lla 5134, sub. 5- b.c.n.c. a sud, con beni di cui alla p.lla 5134, sub. 42 in ditta ----- ad est, con beni di cui alla p.lla 5134, sub. 54 in ditta ----- ad ovest. Il box auto confina con corsia di manovra comune di cui alla p.lla 5134, sub. 11 - b.c.n.c., a sud e a nord, con beni di cui alla p.lla 5134, sub. 139 in ditta ----- ad est, con vano scala comune di cui alla p.lla 5134, sub. 4 - b.c.n.c. ad ovest; l'appartamento è riportato nel **C.F. del Comune di Orta di Atella al foglio 6, p.lla 5134 sub. 53**, il box auto è riportato nel **C.F. del Comune di Orta di Atella al foglio 6, p.lla 5134 sub. 140**; il descritto stato

dei luoghi dell'appartamento corrisponde alla consistenza catastale così come quello del box auto; vi è Permesso di Costruire n. 198 del 28.11.2005 in ditta -----
-----, permesso poi annullato giusto Annullamento in autotutela, prot. n. 5664 del 29.03.2010, per incompatibilità del complesso edilizio con quanto prescritto dall'allora vigente P.R.G. per la zona D5; per la delicata questione urbanistica i beni si considerano abusivi, non sanabili né condonabili; non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE euro 50.000,00.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO FINALE

NUMERO LOTTO: UNICO

DIRITTO POSTO IN VENDITA: Piena ed intera proprietà

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI: C.F. di Orta di Atella, foglio 6, p.lla 5134, subb. 53 e 140.

VALORE STIMATO: € 50.000,00

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, lo scrivente Esperto stimatore rassegna la presente relazione, ringraziando la S/V per la fiducia accordatale e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Santa Maria Capua Vetere, 21 Marzo 2025.

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA

nella causa promossa da

GROGU SPV S.r.l.

contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 81/24

Giudice Espropriazione: dott.ssa Antonella PAONE

Esperto stimatore: -----

ELENCO ALLEGATI

- 1) Verbale di accesso;
- 2) Certificati anagrafici della debitrice esecutata, sig.ra ----- ed estratto di matrimonio;
- 3) Copia dell'atto di provenienza;
- 4) Ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia del Territorio, Napoli 2, a nome della sig.ra ----- e relative note;
- 5) Documentazione catastale;
- 6) Rilievo fotografico e grafico del bene, redatto dal tecnico scrivente;
- 7) Documenti tecnici rilasciati dall'ufficio tecnico del Comune di Orta di Atella;
- 8) Contratto di locazione;
- 9) Certificati anagrafici degli occupanti degli immobili, sigg. ----- e -----;
- 10) Banca dati delle quotazioni immobiliari relativo alla zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di relazione e annunci immobiliari;
- 11) Attestazione di invio copia della Relazione di Consulenza Tecnica alle parti.