



# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

G.E. : DOTT.SSA MARGHERITA LOJODICE

PROCEDURA ESECUTIVA N° R.G.E.: 278/2020

**PERIZIA DI STIMA**

**IMMOBILI IN ORTA DI ATELLA (CE)**

**LOTTO UNICO: APPARTAMENTO + BOX AUTO**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**INDICE**

MANDATO .....	3
PREMESSA .....	15
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA .....	18
RISPOSTE AI QUESITI .....	19
CONCLUSIONI .....	50

**ALLEGATI:**

- 1.1. Planimetria con indicazione coni ottici - Appartamento
- 1.2. Planimetria con indicazione coni ottici - Box
- 1.3. Rilievo Fotografico
- 1.4. Rilievo Planimetrico – Appartamento
- 1.5. Rilievo Planimetrico – Box
- 1.6. Planimetria Catastale Appartamento
- 1.7. Planimetria Catastale Box
- 1.8. Confronto tra Ril. Planim. e Scheda Catastale – Appartamento
- 1.9. Confronto tra Ril. Planim. e Scheda Catastale – Box
- 1.10. Visura Catastale Storica Appartamento
- 1.11. Visura Catastale Storica Box
- 1.12. Estratto di Mappa Catastale
- 1.13. Permesso di Costruire **n. 198** del 28.11.2005 + Grafici allegati; Ordinanza sospensione lavori **n.59** del 19/10/2009; Annullamento in autotutela **prot. 5664** del 29/03/2010; Sentenza del TAR Campania del 26/04/2013; Sentenza del Presidente della Repubblica 24/09/2021.
- 1.14. Ispezione Ipotecaria
- 1.15. Atto di Compravendita del **24/07/2008**
- 1.16. Atto di Compravendita del **13/10/2005**
- 1.17. Procura speciale del **01/12/2004**
- 1.18. Atto di Compravendita del **27/10/1980**
- 1.19. Certificazioni Stato Civile, Anagrafe e Matrimonio dell'esecutato
- 1.20. Verbali di Sopralluogo
- 1.21. Dichiarazione dell'Amm.re *pro tempore* del Condominio riguardo le spese di Gestione
- 1.22. Contratto di locazione
- 1.23. Certificato di residenza storico dell'occupante l'appartamento (sub 25)
- 1.24. Certificato di residenza storico dell'occupante il box auto (sub 115)
- 1.25. Visura catastale storica del terreno



# MANDATO

Il G. E., nell'udienza del 28/06/2023 formulava i quesiti:

## D e s c r i v a

il C.T.U. :

### 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:

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.l.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.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.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 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.

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**, indicandoper ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confinanti 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.

## **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.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

-in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

#### **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.lla \_\_\_\_\_ (exp.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. \_\_\_\_\_* (peril 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.

#### **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.**

Al 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 precedente.

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.

Al 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 alla 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 alla 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 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.

**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 secondocui 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 fabbricatopignorato 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 abusive 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.

#### **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.).

#### **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 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 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 giudice dell'esecuzione** 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).

**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.

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

L'esperto deve procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

In particolare, l'esperto verificherà laddove possibile –per il tramite di opportune indagini catastali –il titolo costitutivo e la natura del soggetto a favore del quale sia costituito il diritto (se pubblico o privato).

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

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

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

#### **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.

#### **QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

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

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

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

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ );
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);



□ **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore**(attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

**Procedimento n°278/2020**

**Tribunale di Napoli Nord – Espropriazione Immobiliare**



**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 storicorilasciato** 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**.



**PREMESSA**

Con decreto depositato in cancelleria in data 28.06.2023 il sottoscritto **arch. Marco Felicità**, con studio professionale in Aversa (Ce) in Via Mancone, 60, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caserta al n.2108, veniva nominato dal G.E. dott.ssa Margherita Lojodice, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare **278/2020**, promossa dal XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede legale in Roma al Viale Altiero Spinelli n. 30 contro il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli (Na) il 20.01.1981 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

In data 30.06.2023 il sottoscritto arch. Marco Felicità accettava il suddetto incarico e prestava il dovuto giuramento, sottoscrivendo il relativo verbale, con l'indicazione dei quesiti posti dall' Ill.mo Giudice.

A monte di tutte le necessarie operazioni di consulenza, il sottoscritto, attraverso l'esame degli atti contenuti nel fascicolo relativo al suddetto procedimento, acquisiva tutte le informazioni necessarie per eseguire un controllo preliminare consistente nella **verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

*In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare mere ispezioni ipotecarie telematiche contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da*

*pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le visure, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. 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 indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.*

Dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo, risulta depositata dal creditore procedente la seguente documentazione:

- certificazione notarile sostitutiva (art. 567, comma 2) redatta in data 15 ottobre 2020 dalla dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli (Na), con studio in Napoli (Na), Via Santa Lucia, 20 depositata in data 03.11.2020, risalente sino ad un atto di acquisto a titolo derivato trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

Si rappresenta, a riguardo, che il creditore procedente ha depositato la suddetta certificazione notarile nel rispetto dei 120 giorni decorrenti dal deposito dell'istanza di vendita.

Nella certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

Si evidenzia che agli atti non risultavano depositati:

- Estratto catastale storico da cui si evincano i dati catastali attuali e storici del bene pignorato indicati nella certificazione notarile.
- Certificato di residenza storica dell'esecutato;
- Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio dell'esecutato;
- Certificato di Stato di famiglia dell'esecutato;
- Atti di provenienza ultraventennale relativo all'immobile;
- Titolo legittimante il possesso da parte dell'esecutato;

Il sottoscritto, pertanto, ha provveduto a reperire la suddetta documentazione mancante (cfr. All. 1.6 Planimetria Catastale appartamento; All. 1.7 Planimetria Catastale box; 1.10 Visura Catastale Storica appartamento; 1.11 Visura Catastale Storica box; All. 1.17 Atto di Compravendita del 24.07.2008; All. 1.18 Atto del 13.10.2005; All. 1.19 Procura speciale del 01.12.2004; All.1.20 Atto di Compravendita del 27.10.1980; All.1.21 Certificazioni di Stato Civile, Anagrafe e Matrimonio dell'esecutato).

Si è provveduto, eseguite le opportune verifiche, alla compilazione e al successivo deposito dei moduli contenenti il prospetto per la verifica della completezza della documentazione ex art.567 c.p.c..

Dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo, inoltre, il sottoscritto arch. Marco Felicità ha individuato il creditore procedente (XXXXXXXXXXXXXXXXXX), il titolo esecutivo posseduto (*Sentenza n.86/2019 pubbl. il 14/01/2019 – R.G. 10785/2016 Repert. n. 157/2019 del 14/01/2019*), il creditore intervenuto (*BPER Credit Management S.C.p.A.*), il titolo esecutivo posseduto (*Contratto di mutuo fondiario del 3.07.2006 per Notaio Francesco Paolo Pelosi rep. 43187 – racc. 15778*), il creditore ipotecario (XXXXXXXXXXXXXXXXXX.), i dati catastali ed una breve descrizione degli immobili oggetto del pignoramento (*Appartamento sito in Orta di Atella (Ce) in via Astragata snc, fabbricato B, piano rialzato, cat. A/2, censito al N.C.E.U. al Foglio 6 - Particella 5134 - Sub 25; Box auto sito in Orta di Atella (Ce) in via Astragata snc, fabbricato B, piano interrato, cat. C/6, censito al N.C.E.U. al Foglio 6 - Particella 5134 - Sub 115; la data di trascrizione del pignoramento (25/09/2020), la data del deposito dell'istanza di vendita (23/09/2020), la data e la tipologia di acquisto della proprietà (Atto di Compravendita del 24.07.2008).*

Si rappresenta, inoltre, che in data 23.07.2021 interveniva nella presente procedura BPER Credit Management S.p.A., con sede legale in Modena, via San Carlo, 16, che in virtù di Contratto di mutuo fondiario del 03.07.2006 per Notaio Francesco Paolo Pelosi (rep. 43187 – racc. 15778) quale titolo esecutivo, vanta un credito di € 28.036,96, oltre interessi successivi, oltre ai tassi contrattualmente stabiliti, dal 03.07.2020, fino al soddisfo oltre spese.

In data 11.03.2021 interveniva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede legale in Genova, via Fiasella 5/11, che in virtù di ipoteca costituita con atto del 18.11.2014 a rogito Notaio Mario Ferrara (rep. 92794/35224), iscritta all'Ufficio provinciale di Caserta dell'Agenzia delle Entrate - Territorio con nota N. 41344 Reg. gen. - 3289 Reg. part. - presentazione N. 148 del 24/11/2014, spedito in forma esecutiva con atto del Capo dell'Archivio notarile distrettuale di Napoli N. 843 del 14/2/2017, vanta un credito ipotecario di secondo grado di € 75.000,00, oltre interessi maturandi sino al soddisfo nonché spese e competenze professionali, rimborso forfettario 15%, iva e cpa, dell'intervento e successivi.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Il Consulente Esperto Arch. Marco FELICITA', nominato nella procedura XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.p.A. C.F./P. Iva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in Roma alla Via Altiero Spinelli n. 30 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli (Na) il 20.01.1981, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, iscritta al n° 278 del Registro 2020 del Tribunale di Napoli Nord - Sezione Immobiliare, insieme all'Avv. Orlando Piantadosi, nominato dal G.E. custode giudiziario degli immobili pignorati, effettuava n°3 sopralluoghi di cui si riportano di seguito, in sintesi, i relativi verbali.

In data 21.07.2023 alle ore 16:00 presso gli immobili oggetto del presente procedimento, si procedeva ad individuare l'immobile pignorato ed a contattare l'occupante e l'amm.re dello stabile. Dalle ricerche effettuate, l'appartamento (sub 25) non risultava occupato dal proprietario ma da soggetto terzo, che non era in casa, pertanto non si è potuto procedere all'accesso. Dopo un'ispezione all'esterno del fabbricato e un colloquio informale con alcuni degli abitanti dello stabile, si rimandava ad altro sopralluogo e si chiudeva l'accesso alle ore 17:00.

In data 03.08.2023 alle ore 9:30 veniva effettuato un secondo accesso. In tale circostanza era presente anche l'esecutato, sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli (NA) il 20.01.1981, il quale riferiva che l'immobile pignorato non costituiva la propria abitazione principale e del suo nucleo familiare. Il custode esibiva in visione copia del provvedimento di nomina e provvedeva ad illustrare quali fossero le proprie funzioni ed in cosa consisteva la propria attività. Il custode illustrava i doveri dell'occupante. Nel contempo, lo scrivente effettuava i dovuti rilievi planimetrici e fotografici dell'abitazione. Il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX riferiva che il box auto al piano seminterrato, anch'esso pignorato, era occupato da terzi e di non conoscerne le generalità. Si provvedeva dunque a lasciare un avviso sulla serranda d'ingresso del box auto, per informare l'occupante della necessità di accesso. Le operazioni venivano chiuse alle ore 11:00.

In data 20.09.2023 alle ore 16:00 veniva effettuato il terzo accesso finalizzato al rilievo del solo box auto. Lo stesso era occupato senza titolo dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli (NA) il 21.08.1987, il quale consentiva l'accesso per i dovuti rilievi e chiedeva di poter continuare ad occupare l'immobile e si dichiarava disponibile a corrispondere un'indennità di occupazione da quantificare. All'interno del box auto vi erano mobili ed oggetti privi di valore. L'accesso si concludeva alle ore 16:45.



# RISPOSTE AI QUESITI

## 1) G.E.: QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

C.E.: Si ritiene utile riepilogare, con riferimento all'Atto di Pignoramento trascritto presso all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **25/09/2020** ai nn° **27014/20320**, i beni oggetto della seguente procedura esecutiva, ai danni del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Nel dettaglio, in relazione al Pignoramento si ha quanto segue:

Del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli (Na) il 20.01.1981, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di **piena ed intera proprietà**:

- 1) **Appartamento** sito in Orta di Atella (Ce), alla Via Fausto Coppi, 1 (ex Via Astragata Snc) e precisamente unità abitativa posta al piano rialzato, del Fabbricato “B”, censita al N.C.E.U. al foglio 6, part. 5134, sub 25, piano T, cat. A/2, vani 6,5, Superficie catastale totale 114 m<sup>2</sup>;

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

I dati catastali attuali non coincidono con quelli indicati nell'Atto di Pignoramento e nella susseguente Nota di Trascrizione, in ordine alla toponomastica, che alla data del pignoramento era denominata Strada Vicinale Masseria del Barone, ma in realtà corrispondente con l'attuale Via Fausto Coppi, 1.

- 2) **Box Auto** sito in Orta di Atella (Ce), alla Via Fausto Coppi, 1 (ex Via Astragata Snc) posto al piano seminterrato del Fabbricato “B”, censito al N.C.E.U. al foglio 6 part. 5134 sub 115, piano S1, cat. C/6, mq 19, Superficie catastale totale 22 m<sup>2</sup>;

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

## LOTTO UNICO

- 1) **Appartamento** sito in Orta di Atella (Ce), alla Via Fausto Coppi, 1 e precisamente unità abitativa posta al piano rialzato, del Fabbricato “B”, censita al N.C.E.U. al foglio 6 part. 5134 sub 25, piano T, cat. A/2, vani 6,5, Superficie catastale totale 114 m<sup>2</sup>  
confinante a:

<b>NORD</b> - Foglio 6, P.Illa 5134, Sub 1 (B.C.N.C.) – Cortile condominiale	<b>SUD</b> – Foglio 6, P.Illa 5134, Sub 1 (B.C.N.C.) – Cortile condominiale
<b>OVEST</b> – Foglio 6, P.Illa 5134, Sub 14	<b>EST</b> – Foglio 6, Particella 5134, Sub 3 Vano Scala – Foglio 6, P.Illa 5134, Sub 26

2) **Box Auto** sito in Orta di Atella (Ce), alla Via Fausto Coppi, 1 posto al piano seminterrato del Fabbricato “B”, censito al N.C.E.U. al foglio 6 part. 5134 sub 115, piano S1, cat. C/6, mq 19, Superficie catastale totale 22 m<sup>2</sup>;

confinante a:

<b>NORD</b> - Foglio 6, P.Illa 5134 Sub 16	<b>SUD</b> – Foglio 6, P.Illa 5134 Sub 114
<b>OVEST</b> – Foglio 6, P.Illa 5134, Sub 11 (B.C.N.C.) – Corsia garage	

Al fine dell’esatta individuazione degli immobili pignorati, è stata effettuata una sovrapposizione della foto satellitare della zona con l’estratto di Mappa Catastale (*cf. Allegato 1.12*) rilasciato dall’Agenzia delle Entrate – Settore Territorio. Tale elaborato di seguito proposto evidenzia che l’unità pignorata è in corrispondenza della originaria particella di cui al n° **5134** del Foglio **6** del Comune di Orta di Atella (Ce).



Non sono in atto procedure di espropriazione per pubblica utilità.

**2) G.E.: QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.****C.E.: LOTTO UNICO**

**Diritto di piena proprietà** del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli (Na) il 20.01.1981, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, di un'unità residenziale e di un box auto siti nel Comune di Orta di Atella (Ce) alla Via Fausto Coppi, 1. Trattasi di un appartamento ubicato al piano terra rialzato, del fabbricato condominiale "A", precisamente Scala B, e di box auto posto al piano seminterrato, che è comune ai quattro fabbricati che costituiscono il condominio.

L'unità abitativa in oggetto si sviluppa su un unico livello ed è posto al piano terra rialzato della Scala B del fabbricato. L'edificio è composto da 7 piani fuori terra ed un piano seminterrato. L'unità abitativa ha accesso dal vano scala condominiale (sub 3) che serve due unità immobiliari per piano.

Il box auto in oggetto si sviluppa su un unico livello al piano seminterrato, ha accesso dalla rampa carrabile (sub 11) posta all'interno del cortile condominiale.

Il lotto di vendita fa parte di un complesso edilizio, tipologia in linea, denominato "Parco del lago" contraddistinto da quattro corpi di fabbrica aventi accesso da Via Fausto Coppi, 1 suddivisi in n. 9 corpi scala. L'accesso ai corpi scala avviene tramite il cortile condominiale (sub 1) oltre che dalla corsia garage (sub 11). L'edificio è costituito da un piano seminterrato adibito a box auto e cantinole, mentre i piani fuori terra sono adibiti ad abitazione.

Le unità immobiliari dei fabbricati sono dotate di ascensori condominiali che servono tutti i livelli del vano scala; gli spazi comuni sono attrezzati con giardini e cortili.

Il complesso edilizio è ubicato nella zona Nord del Comune di Orta di Atella, nel cui tessuto edilizio sono presenti prevalentemente edifici di tipo produttivo e con pochi edifici residenziali. Nelle vicinanze sono presenti attività commerciali all'ingrosso, e a circa un km di distanza vi sono attività commerciali al dettaglio, come tabaccherie, caffetterie, supermercati, ubicate ai piani terra dei fabbricati residenziali. A circa 3 km, sono inoltre presenti un Centro Commerciale denominato "Fabulae", oltre ad attività commerciali al dettaglio quali uffici postali, istituti bancari e farmacie. L'accesso a via Fausto Coppi avviene dalla strada Provinciale 19 che collega il Comune di Orta di Atella con i vicini comuni di Succivo e Marcianise. A meno di un km di distanza è possibile imboccare la Strada Statale 7bis "Nola-Villa Literno" dalla quale è possibile raggiungere i Comuni dell'area Vesuviana e quelli sul mare, nonché le province di Napoli e Caserta.

L'intero comprensorio è dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre che delle principali utenze pubbliche quali reti idrica, elettrica e fognaria. L'immobile

oggetto del pignoramento non è dotato di pertinenze né tantomeno di posti auto assegnati, ma gode dei beni comuni condominiali quali l'androne, il cortile ed il giardino (comuni all'intero condominio), le scale e l'ascensore (comuni alla sola scala B). Detto immobile è un'unità immobiliare del fabbricato avente tipologia edilizia "in linea".

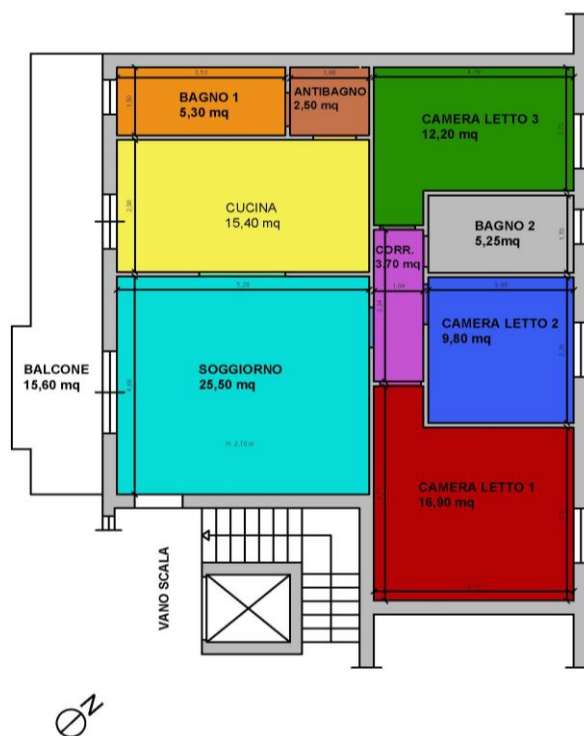


L'unità abitativa, ubicata al piano terra rialzato, si compone di soggiorno, cucina abitabile, n.2 disimpegni, n.2 bagni, n.3 camere, un balcone esclusivo ubicato a Sud-Ovest, con affaccio su cortile condominiale. L'affaccio a Nord-Est è verso il cortile condominiale e la rampa di discesa al garage. Ad Ovest confina con altra unità immobiliare facente parte

della scala A, identificata con subalterno 14, mentre sul lato Est confina con vano scala condominiale (sub 3) e con altra unità immobiliare facente parte della medesima scala B, identificata con subalterno 26.

La superficie utile abitabile netta interna dell'appartamento e le superfici non residenziali (balconi) sono di seguito schematizzate:

**Planimetria unità immobiliare**

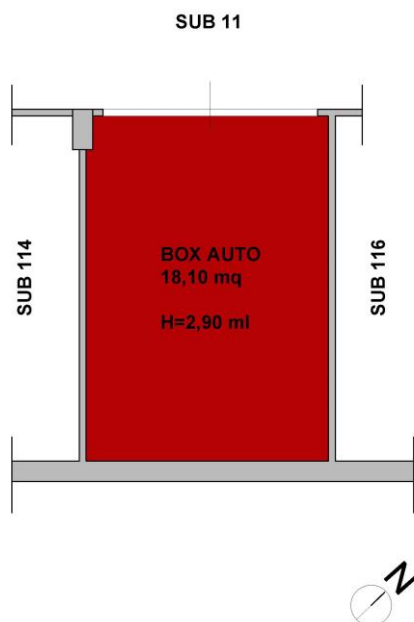




SOGGIORNO	mq. 25,50
CUCINA	mq. 15,40
CORRIDOIO	mq. 3,70
ANTIBAGNO	mq. 2,50
BAGNO 1	mq. 5,30
BAGNO 2	mq. 5,25
CAMERA DA LETTO 1	mq. 16,90
CAMERA DA LETTO 2	mq. 9,80
CAMERA DA LETTO 3	mq. 12,20
<b>Totale superficie netta interna</b>	<b>mq. 96,55</b>

BALCONE	mq. 15,60
<b>Totale superficie non residenziale</b>	<b>mq. 15,60</b>

Il box auto è invece ubicato al piano seminterrato con accesso diretto dalla corsia garage, mediante serranda avvolgibile in acciaio zincato, a cui si accede a sua volta dalla rampa in cortile o dal vano scala condominiale mediante porta in alluminio. La superficie netta interna del box è di seguito schematizzata:



BOX	mq. 18,10
<b>Totale superficie netta interna</b>	<b>mq. 18,10</b>

## DATI CATASTALI

- 1) **Appartamento** sito in Orta di Atella (Ce), alla Via Astragata Snc e precisamente unità abitativa posta al piano rialzato, del Fabbricato “A” scala B, censita al N.C.E.U. al foglio 6 part. 5134 sub 25, piano T, cat. A/2, vani 6,5, Superficie catastale totale 114 m<sup>2</sup> confinante a:



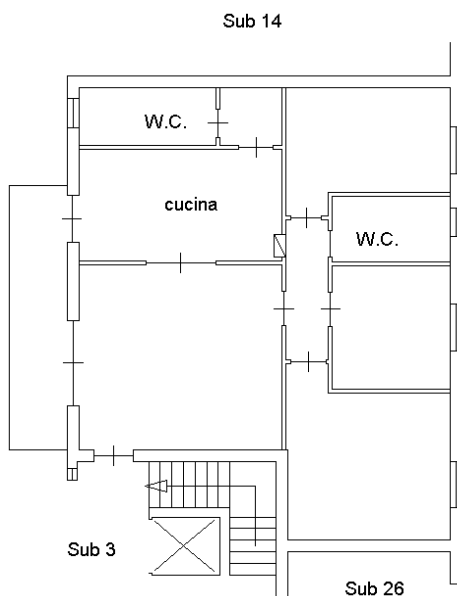
**NORD** - Foglio 6, P.IIa 5134, Sub 1  
(B.C.N.C.) – Cortile condominiale

**SUD** – Foglio 6, P.IIa 5134, Sub 1  
(B.C.N.C.) – Cortile condominiale

**OVEST** – Foglio 6, P.IIa 5134, Sub 14

**EST** – Foglio 6, Particella 5134, Sub 3  
Vano Scala – Foglio 6, P.IIa 5134, Sub 26

Il tutto come meglio evidenziato nella relativa scheda catastale che si riporta in scala ridotta nella figura sottostante (cfr. all. 1.6 - *Planimetria Catastale Appartamento*).



PIANO TERRA

h 2.70

- 2) **Box Auto** sito in Orta di Atella (Ce), alla Via Astragata Snc posto al piano seminterrato, censito al N.C.E.U. al foglio 6 part. 5134 sub 115, piano S1, cat. C/6, mq 19, Superficie catastale totale 22 m<sup>2</sup>;

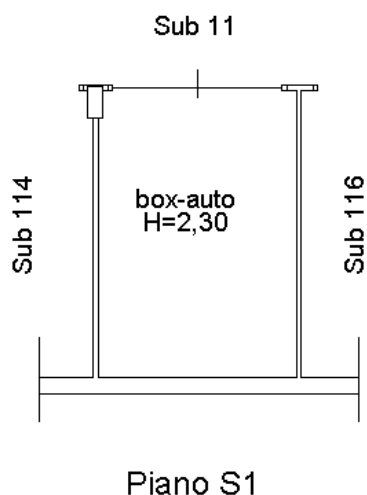
confinante a:

**NORD** - Foglio 6, P.IIa 5134 Sub 16

**SUD** – Foglio 6, P.IIa 5134 Sub 114

**OVEST** – Foglio 6, P.IIa 5134, Sub 11  
(B.C.N.C.) – Corsia garage

Il tutto come meglio evidenziato nella relativa scheda catastale che si riporta in scala ridotta nella figura sottostante.



### STATO DI CONSERVAZIONE

Il lotto di vendita si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Per il computo della superficie commerciale, al fine di determinare i coefficienti di differenziazione delle superfici, si ricorre a quanto stabilito dalla norma *UNI 10750*.

Il lotto in oggetto riporta pertanto una superficie commerciale pari a:

Descrizione	Sup. Reale [mq]	Coeff. Correttivo	Sup. Commer.[mq]
Unità immobiliare	109,50	1,00	109,50
Balcone	15,60	0,25	3,90
Box auto	19,40	0,45	8,73
<b>TOTALE</b>			<b>122,13</b>

### STRUTTURA E FINITURE - APPARTAMENTO

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è da considerarsi buono.

L'esposizione di uno dei due lati a Sud garantisce una buona luminosità agli ambienti della zona giorno, mentre la doppia esposizione con aperture su entrambi i lati garantisce un'ottima ventilazione naturale in tutti gli ambienti. Buono è lo stato di conservazione e la qualità delle finiture interne come le porte e gli infissi, che sembrano risalire al periodo di costruzione del fabbricato, in particolare, gli infissi sono realizzati con telai in legno sia interno sia esterno con doppi vetri-camera; mentre il portoncino d'ingresso, così come le altre unità immobiliari è blindato con pannello interno in legno e pannello esterno in legno con bugne.

Le pavimentazioni interne sono in monocottura delle dimensioni 45x45cm di colore chiaro in tutti gli ambienti, ad eccezione dei bagni dove pavimentazioni e rivestimenti sono in monocottura di dimensioni 20x20cm. Le pavimentazioni dei balconi sono in gres porcellanato 15x15cm per

esterni, il tutto risalente al periodo di costruzione del fabbricato; i soffitti e le pareti sono rifinite con pittura lavabile per interni in buono stato di conservazione.



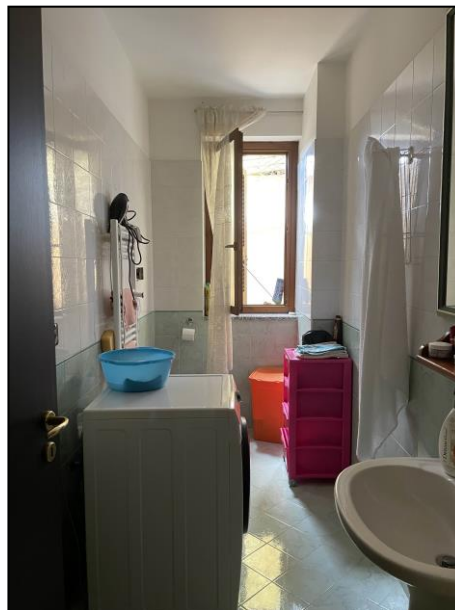
### IMPIANTI TECNOLOGICI - APPARTAMENTO

L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico sottotraccia, impianto di adduzione acqua e impianto di scarico acque reflue adeguati alla vigente normativa. Esiste un impianto di riscaldamento autonomo realizzato sottotraccia con tubazioni in rame e corpi radianti in alluminio,





ma di fatto non è in uso in quanto non è presente la caldaia né l'allaccio al gas metano urbano. L'acqua calda sanitaria è prodotta invece da uno scaldacqua elettrico posto sul lato Nord-Est della facciata condominiale. È altresì presente un climatizzatore a servizio della zona giorno. Agli atti esiste un Attestato di Prestazione Energetica (certificato A.P.E.), ma risulta però scaduto e quindi va redatto nuovamente ed il costo per la sua redazione, rispetto ai prezzi di mercato, è pari a € 500,00.



### STRUTTURA E FINITURE – BOX AUTO

Il box auto è ubicato al piano seminterrato rispetto alla quota campagna e presenta l'ingresso carrabile dalla corsia di manovra a cielo aperto ubicata ad Est del fabbricato; l'ingresso è dotato di



serranda basculante in acciaio zincato. La pavimentazione del box auto è costituita da masso industriale in cemento, le pareti sono rifinite con intonaco liscio.

Il box è provvisto di impianto di illuminazione autonomo con n.1 plafoniera a neon a soffitto.



### 3) G.E.: QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

C.E.: Dalle visure catastali aggiornate, dalle visure storiche per immobile e dalle planimetrie catastali, riportate in allegato, si evince che gli immobili oggetto della presente relazione risultano identificati con i seguenti dati:

#### LOTTO UNICO

- 1) **Appartamento** sito in Orta di Atella (Ce), alla Via Astragata Snc e precisamente unità abitativa posta al piano rialzato, del Fabbricato "A" scala B, censita al N.C.E.U. al foglio 6 part. 5134 sub 25, piano T, cat. A/2, vani 6,5, Superficie catastale totale 114 m<sup>2</sup>.

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati, eccetto che per la toponomastica: nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e nel Negozio di Acquisto (v. *Quesito n° 5*).

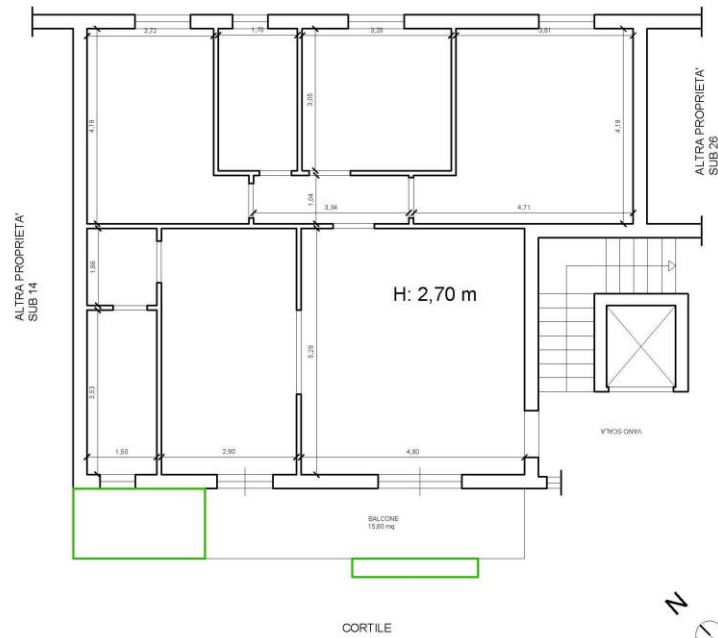
*Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:*

Immobile Pignorato: Foglio 6, particella 5134, subalterno 25				
	DATI CATASTALI ACCERTATI	ATTO DI PIGNORAMENTO	NOTA DI TRASCRIZIONE	NEGOZIO D'ACQUISTO
UBICAZIONE	Via Astragata Snc	Std. Vicinale Masseria del Barone	Std. Vicinale Masseria del Barone	Std. Vicinale Masseria del Barone
LOCALITÀ	Orta di Atella	Orta di Atella	Orta di Atella	Orta di Atella
FOGLIO	6	6	6	6
PARTICELLA	5134	5134	5134	5134
SUB	25	25	25	25
PIANO	T	-	T	T
SCALA	B	-	B	B
CATEGORIA	A/2	A/2	A/2	A/2



CONSISTENZA	Vani 6,5	-	Vani 6,5	Vani 6,5
-------------	----------	---	----------	----------

Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione:



Sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria agli atti del catasto (*cfr. Allegato 1.8 - Confronto tra Ril. Planim. e Scheda Catastale - Appartamento*) in ordine alla realizzazione di un balcone di superficie più ampia.

**Legenda:**

- ✚ Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nella planimetria catastale
- ✚ Campitura Rossa → Presente nella planimetria catastale e non rilevata sui luoghi

In riferimento alle riscontrate difformità, per poter rendere conforme la planimetria catastale a quanto rilevato sui luoghi, è necessario presentare una pratica catastale [*Docfa*] che comporta un costo complessivo pari circa a € 500,00.

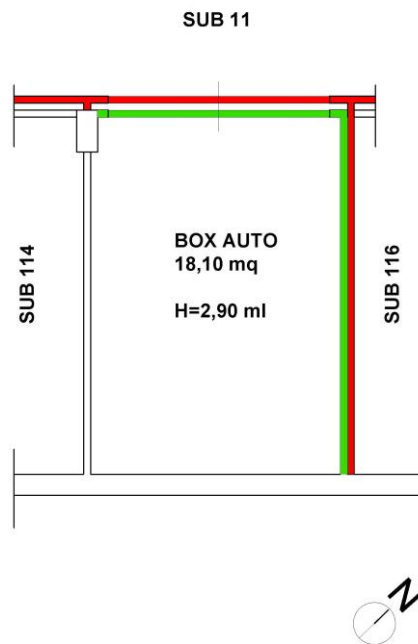
- 1) **Box Auto** sito in Orta di Atella (Ce), alla Via Astragata Snc posto al piano seminterrato, censito al N.C.E.U. al foglio 6 part. 5134 sub 115, piano S1, cat. C/6, mq 19, Superficie catastale totale 22 m<sup>2</sup>;

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati, eccetto che per la toponomastica: nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione e nel Negozio di Acquisto (*v. Quesito n° 5*).

Ad esplicazione di quanto riscontrato si riporta la seguente tabella:

Immobile Pignorato: Foglio 6, particella 5134, subalterno 115				
	DATI CATASTALI ACCERTATI	ATTO DI PIGNORAMENTO	NOTA DI TRASCRIZIONE	NEGOZIO D'ACQUISTO
UBICAZIONE	Via Astragata Snc	Std. Vicinale Masseria del Barone	Std. Vicinale Masseria del Barone	Via Astragata Snc
LOCALITÀ	Orta di Atella	Orta di Atella.	Orta di Atella.	Orta di Atella.
FOGLIO	6	6	6	6
PARTICELLA	5134	5134	5134	5134
SUB	115	115	115	115
PIANO	S1	S1	S1	S1
CATEGORIA	C/6	C/6	C/6	C/6
CONSISTENZA	19mq	-	19mq	19mq

Per ciò che concerne la conformità della corrispondente planimetria catastale con lo stato dei luoghi, si rileva la seguente situazione:



Si rilevano difformità (cfr. Allegato 1.9 - Confronto tra Ril. Planim. e Scheda Catastale - Box) in ordine alla superficie al netto dei muri perimetrali che risulta minore di circa un mq, ed in ordine all'altezza che risulta maggiore di circa 60cm.

Legenda:

- Campitura Verde → Rilevata sui luoghi e non presente nella planimetria catastale
- Campitura Rossa → Presente nella planimetria catastale e non rilevata sui luoghi

In riferimento alle riscontrate difformità, per poter rendere conforme la planimetria catastale a quanto rilevato sui luoghi, è necessario presentare una pratica catastale [Docfa] che comporta un costo complessivo pari circa a € 500,00.

**4) G.E.: QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**C.E.: LOTTO UNICO**

**Piena ed intera proprietà** di:

1) Appartamento ubicato nel Comune di Orta di Atella (Ce) alla Via Fausto Coppi, 1, piano terra rialzato, scala B int. 2; è composto da 5 vani principali (cucina, soggiorno, n.3 camere da letto, n.2 bagni, di cui uno con antibagno, un corridoio/disimpegno ed un balcone, confina a Sud-Ovest e Nord-Est con cortile condominiale, ad Ovest con altra unità immobiliare della Scala "A" e ad Est con vano scala condominiale e con altra unità immobiliare facente parte della stessa scala "B"; è riportato nel C.F. del Comune di Orta di Atella (Ce) al Foglio 6, p.lla 5134, sub. 25; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione di un balcone di superficie maggiore rispetto alla planimetria in atti al Catasto; vi è Permesso di Costruire n.198 rilasciato dal Comune di Orta di Atella (Ce) in data 28/11/2005; vi è Ordinanza di Sospensione Lavori n°59 del 19/10/2009; vi è Annullamento in autotutela del Permesso di Costruire n.198/2005; vi è Sentenza del TAR Campania n°02172/2013 REG. PROV. COLL., n°00199/2010 REG. RIC. e Sentenza del Presidente della Repubblica n°00514/2021 M. INF. TER. PROG. REGISTRO UFFICIALE U. 0016273 del 24.09.2021 che rigettano il ricorso per l'annullamento del Permesso di Costruire n°198/2005 rilasciato dal Comune di Orta di Atella; l'immobile è abusivo e non può ottenersi sanatoria; non risulta ordine di demolizione del bene; ricade in zona D5 "area di trasformazione per uso produttivo".

2) Box Auto ubicato nel Comune di Orta di Atella (Ce) alla Via Fausto Coppi, 1, piano S1; ha una consistenza catastale di 19 m<sup>2</sup>, confina a Nord con corsia garage, ad Ovest con altra unità immobiliare e ad Est con altra unità immobiliare; è riportato nel C.F. del Comune di Orta di Atella (Ce) al Foglio 6, p.lla 5134, sub. 115; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alle dimensioni che risultano minori di 1mq; vi è Permesso di Costruire n.198 rilasciato dal Comune di Orta di Atella (Ce) in data 28/11/2005; vi è Ordinanza di Sospensione Lavori n°59 del 19/10/2009; vi è Annullamento in autotutela del Permesso di Costruire n.198/2005; vi è Sentenza del TAR Campania n°02172/2013 REG. PROV. COLL., n°00199/2010

REG. RIC. e Sentenza del Presidente della Repubblica n°00514/2021 M. INF. TER. PROG. REGISTRO UFFICIALE U. 0016273 del 24.09.2021 che rigettano il ricorso per l'annullamento del Permesso di Costruire n°198/2005 rilasciato dal Comune di Orta di Atella; l'immobile è abusivo e non può ottenersi sanatoria; non risulta ordine di demolizione del bene; ricade in zona D5 "area di trasformazione per uso produttivo".

**PREZZO BASE Lotto Unico: € 67.153,58;**

### **5) G.E.: QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà**

**C.E.:** Premesso che l'Atto di Pignoramento è stato notificato in **14/10/2016** e trascritto presso l'Agenzia del Territorio (*ex Conservatoria*) in data **04/11/2016** ai nn° **46133/35600**, si riporta la seguente ricostruzione e indicazione di tutti i passaggi di proprietà susseguitosi nel tempo con riguardo ai beni pignorati, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la Trascrizione del Pignoramento.

### **LOTTO UNICO**

**ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio Francesco Paolo PELOSI del **24/07/2008** rep. notarile n° 47134 Racc. n°17898 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV in data **31/07/2008** ai nn° **25147/36569**, con il quale la Società **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede in Sant'Arpino (Ce) C.F./P. Iva. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** in persona di **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** in qualità di amministratore unico e legale rappresentante, vendeva al Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** nato a Napoli (Na) il 20.01.1981, C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, la piena proprietà dei seguenti immobili:

- **Appartamento** sito in Orta di Atella (CE), alla Via Astragata Snc e precisamente unità abitativa posta al piano rialzato, fabbricato "A o I", Scala B, di vani catastali 6 e mezzo, destinato ad uso abitazione, confinante con: vano scala B, altri appartamenti identificati in catasto con p.lla 5134 sub 14 e sub 26 e area scoperta condominiale, per due lati; in N.C.E.U. Foglio 6, p.lla 5134 sub 25, cat. A/2, cl.3, vani 6,5, p.T., scala B, R.C. €503,55;
- **Box auto** al piano seminterrato, esteso catastalmente metri quadrati diciannove (mq 19), confinante con: area di manovra comune, box identificato in catasto con la p.lla 5134 sub 116; in N.C.E.U. foglio 6, p.lla 5134 sub 115, cat. C/6, cl.2, mq 19, p.S1, R.C. €40,23.

**ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio Francesco Paolo PELOSI del **13/10/2005** rep. notarile n° 41315 Racc n°14970, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV in data 10/11/2005 ai nn° **60716/32499** con il quale il Sig.

XXXXXXXXXXXXXXXXX nato ad Atella di Napoli (Ce) il 10/04/1962 in qualità di procuratore speciale, in nome, per conto ed in rappresentanza dei coniugi Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato ad Atella di Napoli (Ce) il 27/11/1931 e sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Frattaminore (Na) il 07/07/1935, vendeva alla Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Sant'Arpino (Ce) C.F./P. Iva. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in persona di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di amministratore unico e legale rappresentante, la piena proprietà del seguente bene:

- *Appezamento di terreno sito in Orta di Atella (Ce), località "Masseria del Barone", esteso metri quadrati settemilanovecentoventisette (mq. 7.927), confinante: a sud con strada vicinale Masseria del Barone e appezzamento di terreno identificato con la p.lla 5014, ad ovest con appezzamenti di terreni identificati con le p.lle 5039 e 5072 e con strada di accesso di cui infra, a nord con appezzamento di terreno identificato con la p.lla 5087, e ad est con appezzamento di terreno identificato con la p.lla 58, tutte del foglio 6; in catasto terreni al foglio 6, p.lla 5086, semin arbor di 2<sup>^</sup>, are 79,27, R.D. €214,93, R.A. € 90,07, come da tipo di frazionamento approvato dall'UTE di Caserta il 21.4.2005 n.90952.*

**PROCURA SPECIALE** a rogito del Notaio Angelo GOLIA del **01/12/2004** rep. notarile n° 34612/11249, con il quale i coniugi Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato ad Atella di Napoli (Ce) il 27/11/1931 e sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Frattaminore (Na) il 07/07/1935, nominavano quale loro speciale procuratore il figlio Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato ad Atella di Napoli (Ce) il 10/04/1962, affinché in loro nome, interesse e rappresentanza a chi e per il prezzo che ritenesse più opportuno, anche con più atti e frazionatamente, ogni diritto ai costituiti mandanti spettante relativamente al seguente immobile:

- *Appezamento di terreno agricolo sito in agro di Orta di Atella (Ce), Località "Masseria del Barone", esteso ettari uno, are quarantasette e centiare ottantuno (ha 01.47.81) catastali; confinante a nord con beni XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ad est con stradone interpoderale e beni XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a sud con strada vicinale Masseria del Barone e beni aventi causa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e beni Comune XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri e migliori confini; distinto nel nuovo catasto terreni al foglio 6 mappale 64, Nat. Semin. Arbor., cl.2, ha 01.47.81, Rendita Dominale € 400,77, Rendita Agraria € 167,94.*

**ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito del Notaio Domenico PELOSI del **27/10/1980** rep. notarile n° 45890/8739, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV in data 19/11/1980 ai nn°23231/20806 con il quale la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Napoli (Na) il 18/06/1915, vendeva ai coniugi Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato ad Atella di Napoli (Ce) il 27/11/1931 e sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Frattaminore (Na) il 07/07/1935, la piena proprietà in regime di comunione legale il seguente bene:

- *Fondo rustico sito in agro di Orta di Atella, località "Masseria del Barone, della superficie di ettaro uno, are quarantasette e centiare ottantuno, confinante con beni de Gemmie*

Giulio, con beni Serra Nicola, con beni Serra Teresa ed altri; in catasto rustico di Orta di Atella, partita 1072, foglio 6, particella 64, per ett. 1.47.81 RD. Lire 2.808,39, RA. Lire 443,43, sem.arb. di 2'.

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

**C.E.: LOTTO UNICO**

In relazione alla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio urbanistico, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Orta di Atella (Ce), è emerso che l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in base a **Permesso di Costruire n. 198/2005** del 28/11/2005 per "Progetto per la realizzazione di edifici del tipo misto in zona D5 del vigente P.R.G." (cfr.all.n.1.13 – Permesso di Costruire n.198 del 28.11.2005 + Grafici allegati). I lavori di cui al Permesso di Costruire sopra citato furono sospesi con **Ordinanza di sospensione lavori n°59 del 19/10/2009**, poiché "le opere in corso di edificazione sono da ritenersi abusive in quanto il complesso edilizio, così come assentito con P.d.C. 198/2005, non è conforme allo strumento urbanistico vigente, risultando in contrasto con l'art. 30 della Normativa di Attuazione – che regola l'edificazione in zona omogenea D5 "Insediamenti produttivi di tipo Misto" Artigianale, Commerciale-Direzionale-Turistico ricettivo – Servizi per il tempo libero, [...]". Successivamente, il Comune di Orta di Atella ha provveduto all'**Annullamento in autotutela (prot. 5664 del 29/03/2010) del Permesso di Costruire n°198/2005**.

Vi è **sentenza del TAR Campania n. 02172/2013 Reg. Prov. Coll. N.00199/2010 Reg. Ric. del 26/04/2013** che rigetta il ricorso presentato dalla Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (ricorso n. 199/2010) contro il Comune di Orta di Atella per "l'annullamento dell'ordinanza di sospensione dei lavori n.59/2009 e l'annullamento d'ufficio del Permesso di Costruire n.198/2005".

Vi è **sentenza del Presidente della Repubblica M. Inf. Ter. Prog. Registro Ufficiale U. 0016273 del 24/09/2021** che rigetta il ricorso straordinario presentato dalla Società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (ricorso notificato in data 12/10/2018) contro il Comune di Orta di Atella per "l'annullamento, previa sospensiva, del provvedimento emesso dal Comune di Orta di Atella (Ce) n.116 in data 11/05/2018 di chiusura, procedimento finalizzato alla verifica di legittimità del permesso di costruire n.198 del 28/11/2005, nonché di ogni altro atto presupposto, connesso e conseguente."

Si riportano, di seguito, le planimetrie dell'unità abitativa e del box come rilevate sui luoghi. Non è possibile effettuare un confronto tra lo stato di fatto ed il progetto contenuto nel Permesso di Costruire con il quale fu edificato il fabbricato, in quanto, per le motivazioni esposte nella

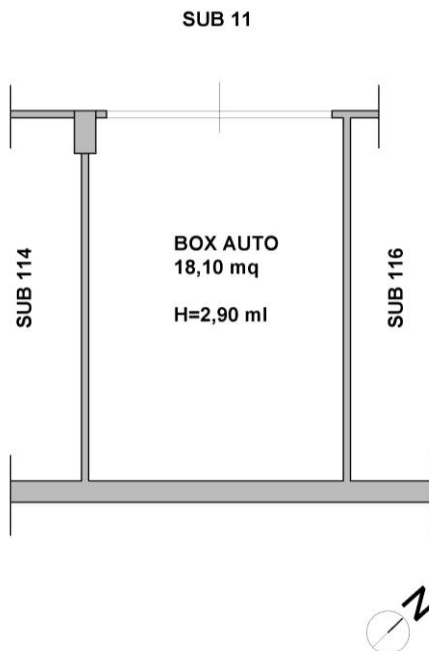


premessa del presente paragrafo, tale titolo abilitativo è stato annullato. Dunque, il fabbricato risulta edificato in assenza di titolo abilitativo, è abusivo e non è sanabile per le motivazioni sopra citate, in quanto trattasi di edificazione che non rispetta i parametri di zona del Piano Regolatore (distanze, altezza fabbricati) né tantomeno la destinazione d'uso.

**Planimetria stato di fatto rilevato - Appartamento (cfr.all.n.1.4)**



**Planimetria stato di fatto rilevato - Box (cfr.all.n.1.5)**



**7) G.E.: QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.****C.E.: LOTTO UNICO**

L'unità immobiliare in oggetto (**appartamento\_sub 25**) risulta essere occupata da soggetti terzi, precisamente dalla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Corato (BA) l'08/12/1965, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in forza di Contratto di locazione ad uso abitativo con opzione cedolare secca (cfr. All. I.22) registrato in data 01/08/2020, con scadenza in data 31/07/2024. **Il titolo con il quale l'immobile è occupato non è opponibile alla procedura esecutiva**, in quanto lo stesso è stato registrato all'Agenzia delle Entrate – Napoli 2 in data successiva alla notifica del pignoramento.

L'unità immobiliare in oggetto (**box auto\_sub 115**) risulta essere occupata da soggetti terzi senza titolo, precisamente dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Napoli (NA) il 21/08/1987, residente in Orta di Atella (CE) alla via Fausto Coppi n°1 (cfr. All. I.24), che si costituisce nel verbale di terzo accesso.

**Si procede**, pertanto:

- alla determinazione del canone di locazione di mercato di immobili appartenenti al segmento di mercato degli immobili pignorati;
- all'indicazione dell'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi ai terzi occupanti;

**DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO**

Al fine di determinare il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente allo stesso segmento di mercato dell'immobile pignorato, lo scrivente ha adottato il metodo della stima analitica, che si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità. Pertanto, lo scrivente ha preso in considerazione le seguenti fonti:

- **Borsino Immobiliare:**

**Comune: Orta di Atella – Zona: Periferica Nord - Posizione zona: Semiperiferia**

Per tale fonte lo scrivente ha considerato le quotazioni di appartamenti in stabili di fascia media, ossia di qualità nella media di zona, assumendo come valore quello medio pari a 2,35 €/mq.

Si ha quindi: 2,35 €/mq x 113,40 mq (sup. lorda appartamento) = € 266,49 valore locativo mensile

## - Banca dati O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

**Provincia: Caserta – Semestre: I 2023 – Comune: Orta di Atella – Fascia/Zona: D3/Periferica nord – Destinazione: Residenziale**

Per tale fonte lo scrivente ha considerato la media tra il valore minimo e massimo, pari a 2,50 €/mq.

Si ha quindi: 2,50 €/mq x 113,40 mq (sup. lorda appartamento) = € 283,50 valore locativo mensile

## - Agenzia del Mercato Immobiliare locale:

**“Affiliato Tecnocasa Tecnoimmobiliare 4 S.R.L.”**

Valore Offerta	Mq	Tipologia	€/mq	Valore medio
SANT'ARPINO (NA)				3,49
€ 380,00	110,00	Appartamento	3,45	
€ 410,00	115,00	Appartamento	3,56	
CAIVANO (CE)				
€ 400,00	105,00	Appartamento	3,81	
SUCCIVO (NA)				
€ 380,00	115,00	Appartamento	3,30	
MARCIANISE (CE)				
€ 400,00	115,00	Appartamento	3,47	
€ 420,00	125,00	Appartamento	3,36	

Per tale fonte lo scrivente ha considerato la media tra i valori delle quotazioni di appartamenti simili, pari a 3,49 €/mq.

Si ha quindi: 3,49 €/mq x 113,40 mq (sup. lorda appartamento) = € 395,77 valore locativo mensile

Operando una media tra i tre valori delle diverse fonti, si ha:

$(266,49 € + 283,50 € + 395,77 €) / 3 = 315,25 €$  **valore locativo mensile**

Per la valutazione di un canone locativo congruo per il box auto, lo scrivente ha seguito lo stesso procedimento utilizzato per l'appartamento.

## - Borsino Immobiliare:

**Comune: Orta di Atella – Zona: Periferica Nord - Posizione zona: Semiperiferia**

Per tale fonte lo scrivente ha considerato le quotazioni di box auto e locali adibiti a parcheggio, assumendo come valore quello medio pari a 1,72 €/mq.

Si ha quindi: 1,72 €/mq x 19,40 mq (sup. lorda box) = € 33,36 valore locativo mensile

## - Banca dati O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

**Provincia: Caserta – Semestre: I 2023 – Comune: Orta di Atella – Fascia/Zona: D3/Periferica nord – Destinazione: Residenziale**

Per tale fonte lo scrivente ha considerato la media tra il valore minimo e massimo, pari a 2,50 €/mq.

Si ha quindi: 2,50 €/mq x 19,40 mq (sup. lorda box) = € 48,50 valore locativo mensile

## - Agenzia del Mercato Immobiliare locale:

**“Affiliato Tecnocasa Tecnoimmobiliare 4 S.R.L.”**

ORTA DI ATELLA (CE)				Valore medio
Valore Offerta	Mq lordi	Tipologia	€/mq	
€ 80,00	18,00	Box auto	4,44	€ 4,54
SUCCIVO (CE)				
€ 85,00	20,00	Box auto	4,25	
€ 85,00	19,00	Box auto	4,47	
FRATTAMAGGIORE (NA)				
€ 100,00	20,00	Box auto	5,00	

Per tale fonte lo scrivente ha considerato la media tra i valori delle quotazioni di box auto in stabili simili, pari a 4,54 €/mq.

Si ha quindi: 4,54 €/mq x 19,40 mq (sup. lorda box) = € 88,08 valore locativo mensile

Operando una media tra i tre valori delle diverse fonti, si ha:

$(33,36 € + 48,50 € + 88,08 €) / 3 = 56,65 €$  **valore locativo mensile**

**QUANTIFICAZIONE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**

In considerazione della superficie lorda del **bene ad uso abitativo** (113,40 mq) e del fatto che un canone di locazione congruo è pari ad € 339,52:

- **Indennità di occupazione** calcolata al 50% in virtù del fatto che trattasi di immobile oggetto di pignoramento: giusto prezzo della locazione /2 = 169,76 € arrotondata a **170,00 €/mese**

In considerazione della superficie lorda del **bene ad uso box auto** (19,40 mq) e del fatto che un canone di locazione congruo è pari ad € 56,65:

- **Indennità di occupazione** calcolata al 50% in virtù del fatto che trattasi di immobile oggetto di pignoramento: giusto prezzo della locazione/2 = 28,32 arrotondata a **30,00 €/mese**

**8) G.E.: QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.****C.E.: LOTTO UNICO**

Per i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni pignorati e restanti a carico dell'acquirente:

- a) Non risultano altre procedure o trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) Non risultano altri procedimenti giudiziari civili relativi ai medesimi beni pignorati;
- c) Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) Risulta l'esistenza di un regolamento condominiale;
- f) Non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato

In virtù delle indagini esperite presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V., si è accertato che sull'immobile pignorato sono state riscontrate le seguenti formalità:

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

- 1) Non risultano domande giudiziali;
- 2) Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Non risultano provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

**SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.****1) ISCRIZIONI CONTRO LOTTO UNICO**

**IPOTECA VOLONTARIA** di LIRE 75.000, derivante da Ipoteca Volontaria, atto notarile per Notaio Ferrara Mario in Pozzuoli del 18/11/2014, rep.92794/35224 iscritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 24/11/2014 ai nn.41344/3289, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F./P. Iva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale a Genova, al Molo Ponte Morosini n°49 e contro il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli (Na) il 20.01.1981 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;



**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato, atto notarile per Notaio Pelosi Francesco Paolo in Succivo del 03/07/2006, rep.43187/15778 iscritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 06/07/2006 ai nn.40907/15781, per EURO 4.500.000,00 a garanzia di EURO 3.000.000,00 contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Sant'Arpino a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede ad Ancona gravante sull'immobile al catasto Terreni Fl.6 p.lla 5086.

A margine della suddetta ipoteca risulta **ANNOTAMENTO DI FRAZIONAMENTO** del 15/07/2008 nn.33389/4749 dal quale, relativamente agli immobili in oggetto, risulta quota di Capitale di Euro 100.000,00 e quota di Ipoteca di Euro 150.000,00.

## **2) PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (sequestri conservativi; ecc.)\_LOTTO UNICO**

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 25/09/2020 ai nn. 27014/20320, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F./P. Iva 09339391006, con sede legale a Roma, al Viale A. Spinelli n°30, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli (Na) il 20.01.1981 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Avellino rep. 1247/2020, notificato in data 10/07/2020 e gravante per il diritto di Piena Proprietà sugli immobili in oggetto;

## **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)\_LOTTO UNICO**

In merito alle difformità urbanistico-edilizie, risulta che l'unità abitativa ed il box sono abusivi in quanto il Permesso di Costruire n°198/2005 con il quale furono edificati, è stato annullato in autotutela con provvedimento prot. 5664/2010. Tale provvedimento è stato confermato dalla Sentenza del TAR Campania del 26/04/2013 e successivamente dalla Sentenza del Presidente della Repubblica 24/09/2021.

**Pertanto non risulta possibile la regolarizzazione di tale abuso edilizio.**

**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)\_LOTTO UNICO**

In merito alle difformità catastali, per le ragioni menzionate al punto 3) del presente paragrafo, non è possibile la regolarizzazione.

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

**C.E.: LOTTO UNICO**

Le aree di cui ai beni pignorati ubicati nel Comune di Orta di Atella (Ce), da accertamenti effettuati, non ricadono su suolo demaniale né su suolo appartenente al patrimonio indisponibile, nè è in corso pratica per lo stesso.

**10) G.E.: QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

**C.E.: LOTTO UNICO**

Gli immobili pignorati, siti nel comune di Orta di Atella (CE), non sono gravati da censo, livello o uso civico, non vi è stata affrancazione da tali pesi, il diritto sui beni del debitore pignorati sono di proprietà.

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

**C.E.: LOTTO UNICO**

Per l'immobile in oggetto risulta essere costituito un condominio, denominato "Condominio Parco del Lago", il cui Amministratore *pro tempore*, Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con studio in Casavatore (NA) alla Via A. Locatelli n°94, mediante richiesta formulata dal Custode Giudiziario del presente procedimento a mezzo Pec (*cf. All. 1.23*), forniva le seguenti informazioni:

- 1) L'importo annuo delle spese condominiali fisse di gestione ordinarie è pari ad € 528,00, quindi pari ad € 44,00 al mese;
- 2) "il Condominio ed i Condomini del fabbricato hanno in corso due liti passive da parte di due fornitori (Eon energia e Paravia elevator's). Decreti ingiuntivi esecutivi nei confronti del condominio per € 24.179,70";

3) “tutte le quote Condominiali relative alle gestioni ordinarie approvate, (Ordinaria e straordinaria 2023 in attesa di approvazione consuntivo ed eventuale saldo) attualmente emesse, risultano regolarmente pagate fino alla rata ordinaria di “Agosto 2023” (Inclusa), pertanto risultano insolute le rate ordinarie dei mesi di Settembre ed Ottobre per € 88,00; il conguaglio di bilancio al 31/12/2022 risulta non pagato per € 90,41;

4) Non risultano procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Inoltre, relativamente alle spese di cui al punto 2) del presente paragrafo, dal “riparto situazione debitoria” fornito dall’amm.re p.t. risulta che la quota dell’esecutato è pari ad € 501,26.

## 12) G.E.: QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

### C.E.: LOTTO UNICO

Secondo l’International Valuations Standards (IVS) e l’European Valuations Standards (EVS) il valore di mercato (Market Value) è il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare potrebbe essere compravenduta alla data della valutazione in una transazione avvenuta tra soggetti bene informati e non vincolati o condizionati da particolari o speciali rapporti ed entrambi in grado di assumere le decisioni con una eguale capacità e senza alcuna costrizione”.

Il procedimento di stima è il modo con cui si conduce una procedura estimativa per giungere alla formulazione quantitativa della valutazione. E’ possibile applicare *procedimenti sintetici*: la procedura sintetica più applicata nella valutazione degli immobili è la stima *monoparametrica*.

Secondo letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale, (IVS - International Valuations Standards) i metodi estimativi sono:

- metodo di confronto diretto (market approach)
- metodo finanziario (income approach)
- metodo di costo (cost approach)

Si ritiene nel caso specifico applicare l’approccio ritenuto maggiormente congruo, corretto, valido e veritiero al fine di determinare il valore corrente del bene oggetto di stima, individuato nel Metodo Comparativo (market-comparative approach).

Tale scelta strettamente legata, oltre che allo scopo del lavoro, anche all’analisi del mercato di riferimento e dei suoi dati e allo studio della tipologia del bene e delle sue caratteristiche e peculiarità. Il metodo comparativo è usato confrontando il bene con altri che sono stati oggetto di transazione sul mercato di riferimento e che rispondono ai criteri di valutazione dello specifico aspetto di valore considerato. Il metodo comparativo consente la determinazione del valore di mercato mediante l’analisi dei prezzi delle compravendite o i canoni di locazione/affittanza di beni confrontabili con il bene di riferimento.

Gli elementi di confronto sono le modalità delle caratteristiche del bene in relazione alle modalità delle caratteristiche di proprietà confrontabili e sono le differenze tra queste modalità a generare la differenza del prezzo effettivamente pagato.

Ci sono un gran numero di fattori da considerare quando si esamina l’attendibilità dei beni di confronto:

- la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare;
- la rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- il fattore tempo;

- il grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- il numero di compravendite confrontabili.

Si utilizzerà la tecnica per cui il prezzo di transazioni confrontabili è relazionato a parametri fisici, che costituisce il metodo di confronto più comune. I parametri fisici comuni sono la superficie calpestabile, il volume, il numero di stanze etc. e i fattori economici sono il tasso di rendimento o di sconto richiesto. Tutto ciò premesso, date le caratteristiche delle proprietà oggetto di stima e lo studio ed analisi del mercato di riferimento, ai fini della valutazione del Valore Corrente dell'Immobile, si è preso in considerazione, la **metodologia comparativa**;

Al fine di valorizzare le unità immobiliari registrate presso i comuni oggetto di analisi l'Agenzia delle Entrate, tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI – raccoglie periodicamente le quotazioni di tali beni in un listino ufficiale dei valori correnti del mercato immobiliare.

Oltre che l'Agenzia delle Entrate, anche altri organismi di studio e ricerca raccolgono periodicamente le quotazioni delle unità immobiliari registrate a titolo abitativo, terziario ed uffici presso le varie province e comuni d'Italia in listini riservati dei valori correnti del mercato immobiliare. I risultati di tali analisi sono riportati nel dettaglio dell'analisi del mercato locale. Per ciò che concerne i *comparables*, ove analizzati in quanto applicato il metodo comparativo di analisi, sono utilizzati solo per dare maggior completezza ed attendibilità alla presente stima, si è preso in considerazione un gruppo di unità immobiliari, che presentano caratteristiche che sono ragionevolmente confrontabili rispetto a quelle del bene di riferimento in termini di:

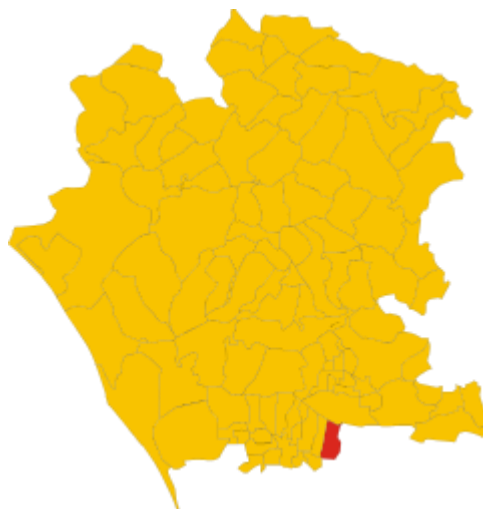
- localizzazione;
- rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- fattore tempo (costruzione e/o ristrutturazione);
- grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- unità accessorie (box, cantine, ascensori, balcone, etc).

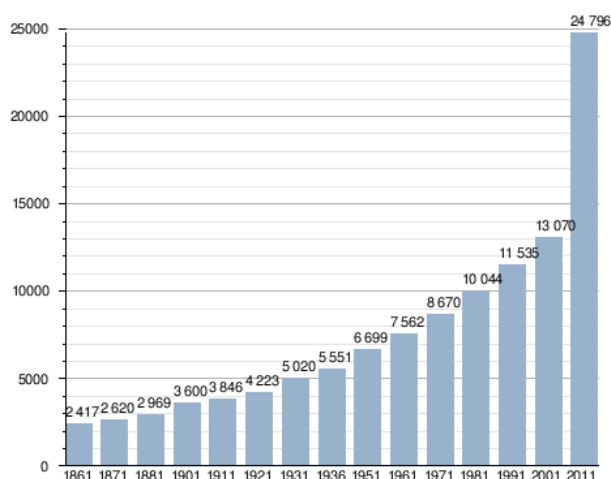
Nello specifico il bene si trova nel Comune di Orta di Atella (Ce). Il Comune di Orta di Atella (Ce) si estende su un terreno completamente pianeggiante e caratterizzato da un paesaggio agricolo su una superficie di 10,83 km<sup>2</sup>, sorge a 36m sul livello del mare, appartiene alla Provincia di Caserta da cui dista circa 25km. Confina a Nord con il Comune di Marcianise, a Sud con il Comune di Frattaminore, ad Ovest con il Comune di Succivo e ad Est con il Comune di Caivano.

Il territorio del Comune di Orta di Atella è attraversato, nella zona nord, dalla Strada Statale 7bis, strada a scorrimento veloce che congiunge Capua ad Avellino e passante per Napoli e l'area nolana; nonché la Strada Statale 87 NC Orta di Atella-Aversa.

### **PROVINCIA DI CASERTA – COMUNE DI ORTA DI ATELLA**

Si riporta per completezza un grafico sull'andamento demografico del Comune di Orta di Atella:





## LOTTO UNICO

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli a confine, nonché dei tramezzi interni, la superficie commerciale complessiva dell'abitazione (superficie residenziale e non residenziale) con annesso box auto, oggetto della presente stima è di **m<sup>2</sup> 122,13**. Al fine di determinare il Valore Corrente del bene, attraverso il metodo comparativo, ci si riferisce, alle principali risultanze emerse sia dall'analisi dei beni comparabili sia alle quotazioni immobiliari derivanti dai listini ufficiali e dalle banche dati dei valori di mercato. I prezzi medi di vendita che sono stati applicati alle diverse unità immobiliari sono ottenuti dall'osservazione dei prezzi praticati dalla concorrenza e dell'analisi di mercato nell'ambito territoriale definito nel bacino di mercato potenziale in cui si colloca l'iniziativa, presupponendo che il venditore sia una figura di accreditata esperienza tecnica e commerciale.

*Le Banche dati utilizzate sono:*

- OMI
- Borsino Immobiliare
- Dati di agenzie del mercato locale

## DATI OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.



**Provincia:** CASERTA  
**Comune:** ORTA DI ATELLA  
**Fascia/zona:** Periferica/PERIFERICA NORD  
**Codice di zona:** D3  
**Microzona catastale n.:** 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	600	900	L	2	3	L

Per tale fonte lo scrivente ha considerato la media tra il valore minimo e massimo, pari a 750,00 €/mq.

Si ha quindi: 750,00 €/mq x 122,13 mq (sup. lorda apt. + box) = € 91.597,50 valore di vendita

**BORSINO IMMOBILIARE (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

**Zona:** Periferica Nord  
**Posizione zona:** Semiperiferia



 **Abitazioni** in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo <b>Euro 523</b>	Valore medio <b>Euro 696</b>	Valore massimo <b>Euro 869</b>	Valuta subito questo immobile
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------

**Abitazioni in stabili di fascia media**

Valore minimo	<b>Valore Medio</b>	Valore massimo
<u>523 €/mq</u>	<b><u>696 €/mq</u></b>	<u>869 €/mq</u>

Per tale fonte lo scrivente ha considerato le quotazioni di appartamenti in stabili di fascia media, ossia di qualità nella media di zona, assumendo come valore quello medio pari a 696 €/mq.

Si ha quindi: 696,00 €/mq x 122,13 mq (sup. lorda apt. + box) = € 85.002,48 valore di vendita

**DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE****“Affiliato Tecnocasa Tecnoimmobiliare 4 S.R.L.”**

ORTA DI ATELLA (CE)				
Valore Offerta	Mq	Tipologia	€/mq	Valore medio
€ 119.000	95,00	Fabbricato	1.252,63	€ 1.185,04
€ 120.000	96,00	Fabbricato	1.250,00	
€ 115.000	110,00	Fabbricato	1.045,45	
€ 140.000	100,00	Fabbricato	1.400,00	
€ 128.000	131,00	Fabbricato	977,10	

Si può desumere che per le abitazioni simili a quella in esame, operando una media tra i valori di mercato, **il prezzo medio di mercato arrotondato è di € 1.185,00 al metro quadro.**

Tale valore va aggiornato in base ai parametri e coefficienti correttivi e delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima.

**COEFFICIENTI DI MERITO**

STATO LOCATIVO	Abitazione locata	0,80
PIANO	Piano terra con ascensore	0,90
STATO DI CONSERVAZIONE	Buono	1,00
LUMINOSITA'	Mediamente luminoso	1,00
ESPOSIZIONE E VISTA	Mista	1,00
EDIFICIO	1-20 anni - Normale	1,00
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05

Considerando i vari parametri correttivi e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo: **0,76**. Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 1.185,00 al metro quadro e moltiplicando per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che il valore unitario arrotondato per l'abitazione oggetto di stima è € **900,60**.

Si ha quindi:  $900,60 \text{ €/mq} \times 122,13 \text{ mq (sup. lorda apt. + box)} = € 109.990,28$  valore di vendita

Operando una media tra i tre valori delle diverse fonti, si ha:

$(91.597,50 \text{ €} + 85.002,48 \text{ €} + 109.990,28 \text{ €}) / 3 = 95.530,09 \text{ €}$  valore di vendita

Inoltre, considerando il valore di locazione congruo per l'appartamento e sommandolo a quello del box in un unico lotto, si ha una rendita mensile lorda pari a:

$315,25 \text{ € (valore locativo appartamento)} + 56,65 \text{ € (valore locativo box)} = 371,90 \text{ €}$  pari, a sua volta, ad un canone lordo annuo di 4.462,80 €.

Da tale importo, vanno detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario, tra le quali, manutenzione e oneri fiscali, pari a circa il 30%. Per cui si ottiene:

$$4.462,80 \text{ €} - 30\% = 3.123,96 \text{ € reddito annuo netto}$$

Dal calcolo del saggio di capitalizzazione si ha che esso è pari al 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato. Quindi, dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3%, si ottiene:

$$V1 = \text{€ } 3.123,96 : 0.03 = \text{€ } 104.132,00$$

Infine, operando una media tra le due valutazioni immobiliari si ottiene:

$$(104.132,00 \text{ €} + 95.530,09 \text{ €}) / 2 = \mathbf{99.831,04 \text{ € valore di vendita}}$$

A tale importo così determinato va detratto:

- le spese per acquisizione Attestato di Prestazione Energetico pari a € 400,00;
- le spese tecniche da sostenere al fine di aggiornare la planimetria catastale dell'appartamento, pari ad un importo di € 500,00;
- le spese tecniche da sostenere al fine di aggiornare la planimetria catastale del box, pari ad un importo di € 500,00;
- il conguaglio di bilancio condominiale insoluto al 31/12/2022 pari ad € 90,41;
- spese condominiali insolute pari ad € 501,26.

Premesso quanto sopra, le unità immobiliari situate in Orta di Atella (CE), rappresentanti il Lotto di Vendita Unico, in piena proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli (Na) il 20.01.1981, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di € 97.839,37**.

**Tuttavia i beni oggetto della presente stima risultano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, inoltre non risulta sia stato emesso ordine di demolizione dei beni, per cui lo scrivente determinerà il **valore d'uso del bene**, che è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare.

### **VALORE D'USO**

Giacché l'abusivismo edilizio è altamente diffuso sul territorio, gli immobili con queste caratteristiche conservano un proprio apprezzabile valore d'uso poiché c'è un rischio remoto di demolizione.

Considerando i tempi di emissione e di attuazione di un possibile decreto di demolizione da parte del Comune di Orta di Atella, lo scrivente ritiene opportuno stimare il valore d'uso del lotto per un ventennio.

Il valore d'uso è stato calcolato con l'utilizzo della stima analitica del valore dell'immobile mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

La formula utilizzata è la seguente:

$$Af = a (qn - 1)/r$$

Dove:

- Af il valore finale del bene
- a il reddito netto annuo
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

Utilizzando il valore locativo annuo netto, (calcolato al *paragrafo 6*)) pari a 3.123,96 €, si ottiene:

$$Af = 3.123,96 (1,03^{20} - 1) / 0,03 = 83.941,97 \text{ € valore d'uso stimato}$$

Infine considerando che il bene oggetto di stima è assoggettato a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 20%, per cui il valore arrotondato, a **base di vendita sarà di € 67.153,58 (Sessantasettemilacentocinquantatre/58).**

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

#### **C.E.: LOTTO UNICO**

I ben in oggetto non trattano di quota indivisa.

### **14) G.E.: 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.**

**C.E.:** Dal certificato rilasciato dal Comune di Mercogliano (AV) - Ufficio Stato Civile – risulta che: il debitore esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli (Na) il 20.01.1981, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla data del pignoramento risultava residente nel Comune di Mercogliano (AV) in via Acqua Micheletti n.9/A. Alla data attuale, risulta che il debitore non ha cambiato residenza.

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del Comune di Siculiana (AG) risulta che l'esecutato in data 13/08/2008 ha contratto matrimonio con la sig.ra

**Procedimento n°278/2020**

**Tribunale di Napoli Nord – Espropriazione Immobiliare**

XXXXXXXXXXXXXXXXX nata ad Agrigento (AG) il 18/06/1981 in regime patrimoniale separazione dei beni.

*Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione.*

**Il Consulente Esperto**  
Arch. Marco FELICITA'





**C O N C L U S I O N I****LOTTO UNICO****SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO**

Piena ed intera proprietà di **unità immobiliare e box auto** ubicati in Orta di Atella (CE) in Via Fausto Coppi, 1.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello a pian terreno della Scala "B" del fabbricato "A" avente accesso da Via Fausto Coppi, 1 e si compone di soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, n.2 bagni di cui uno con antibagno, n.3 camere, un balcone esclusivo ubicato a Sud-Ovest per complessivi 6,5 vani; riportato al N.C.E.U. al Foglio 6 del Comune di Orta di Atella (CE), particella 5134, subalterno 25, piano T, cat. A/2, 6,5 Vani;

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione id un balcone di dimensioni maggiori.

Il box auto, ubicato al piano interrato, è costituito da un unico ambiente con ingresso carrabile dalla corsia di manovra; riportato a N.C.E.U. al Foglio 6 del Comune di Orta di Atella (CE), particella 5134, subalterno 115, piano S1, cat. C/6, mq 19, superficie catastale totale 22 m<sup>2</sup>.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla superficie al netto dei muri perimetrali che risulta minore di circa un mq, ed in ordine all'altezza che risulta maggiore di circa 60cm.

L'intero complesso risulta abusivo in quanto il Permesso di Costruire n°198/2005 con il quale fu edificato, è stato annullato in autotutela con provvedimento prot. 5664/2010. Tale provvedimento è stato confermato dalla Sentenza del TAR Campania del 26/04/2013 e successivamente dalla Sentenza del Presidente della Repubblica 24/09/2021. Pertanto non risulta possibile la regolarizzazione di tale abuso edilizio.

**NEGOZIO DI ACQUISTO:** Atto di Compravendita a rogito del Notaio Francesco Paolo PELOSI del **24/07/2008** rep. notarile n° 47134 Racc. n°17898 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta-SMCV in data **31/07/2008** ai nn° **25147/36569**,

- **A FAVORE:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli (Na) il 20.01.1981, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- **CONTRO:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Sant'Arpino (Ce) C.F./P. Iva. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in persona di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in qualità di amministratore unico e legale rappresentante

**TRASCRIZIONI CONTRO:**

Pignoramento Immobiliare, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il **25/09/2020** ai nn. **27014/20320:**

- **A FAVORE:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F./P. Iva XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale a Roma, al Viale A. Spinelli n°30
- **CONTRO:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli (Na) il 20.01.1981 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**VALUTAZIONE DEL BENE**

**LOTTO UNICO:** Quota di piena proprietà di unità immobiliare e box auto ubicati in Orta di Atella (CE), alla Via Fausto Coppi, 1 rispettivamente al piano terra e al piano interrato; riportati al N.C.E.U. al Foglio 6 del Comune di Orta di Atella (CE), particella 5134, subalterno 25, piano T, cat. A/2, 6,5 Vani, e al Foglio 6 del Comune di Orta di Atella (CE), particella 5134 Sub 115, piano S1, cat. C/6, mq 19, superficie catastale totale 22 m<sup>2</sup> del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli (Na) il 20.01.1981 - C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Tali immobili, costituenti lotto unico di vendita, risultano totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili e non risulta essere stato emesso ordine di demolizione di tali beni. Pertanto, si è determinato il valore d'uso che è pari ad € 83.941,27.

Tenendo conto, infine, delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica una riduzione rispetto al valore d'uso del 20%, in ragione della mancata disponibilità degli immobili, della mancanza di garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata, dalle condizioni degli immobili.

Per cui il **prezzo base d'asta** sarà pari ad:

**€ 67.153,58 (Sessantasettemilacentocinquantatre/58).**

**Il Consulente Esperto**  
Arch. Marco FELICITA'

