

RELAZIONE PERITALE

Esecuzione immobiliare
nei confronti della sig.ra:



promossa dalla RED SEA SPV S.r.l. (creditore precedente)

custode giudiziario: Avv. Giorgia Viola

Eseguita dall'Esperto (art.568 c.p.c.):

ing. Roberto Lupoli

su nomina del

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

Giudice Dell'Esecuzione:

dott. Roberto Peluso.

Proc. N.R.G.E. 129/2021.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

1. Introduzione.**1.1. Mandato.**

In seguito alla nomina del 19/12/2021, il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, sez. civile IV Presidente **dott. R. Peluso**, relativamente alla proc. esec. **N.R.G.E. 129/21**, il sottoscritto **ing. Roberto Lupoli**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli con il n. 11641, quale Esperto designato ex art. 568 c.p.c., procedeva all'accettazione del conferimento dell'incarico, per il quale risultano assegnati i sotto elencati quesiti:

*Contr.Prelim.): **Verificare** la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

- 1) *QUESITO n. 1: **Identificare** i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*
- 2) *QUESITO n. 2: **Elencare ed individuare** i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.*
- 3) *QUESITO n. 3: **Procedere** alla identificazione catastale del bene pignorato.*
- 4) *QUESITO n. 4: **Procedere** alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.*
- 5) *QUESITO n. 5: **Procedere** alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*
- 6) *QUESITO n. 6: **Verificare** la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*
- 7) *QUESITO N. 7: **Indicare** lo stato di possesso attuale dell'immobile.*
- 8) *QUESITO n. 8: **Specificare** i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.*
 - 8.1) *QUESITO n. 8.1: **Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.***
 - 8.2) *QUESITO n. 8.2: **Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.***
- 9) *QUESITO n. 9: **Verificare** se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.*
- 10) *QUESITO n. 10: **Verificare** l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.*
- 11) *QUESITO n. 11: **Fornire** ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.*

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

12) *QUESITO n. 12: **Procedere** alla valutazione dei beni.*

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

14) *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.*

Per lo svolgimento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ing. Roberto Lupoli si è avvalso della collaborazione professionale di Studio dell'**arch. Fabio Liguori**, iscritto all'ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Napoli con il n. 5189.

1.2. Premessa.

Con atto di pignoramento immobiliare notificato il 28/04/2021, e nota di trascr. n.21612/16021 del 9/06/2021 presso la Conservatoria di Caserta, derivante da verbale di pignoramento immobiliare emesso da Pubblico Ufficiale del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere a favore della Red Sea SPV Srl (c.f. 04938320266) e contro la sig.ra [REDACTED], sul diritto della piena proprietà sui beni descritti al par. 1.3, il creditore ha richiesto al Tribunale di Santa Maria Capua Vetere l'espropriazione degli immobili di piena proprietà della citata Sig.ra [REDACTED], attualmente residente in uno degli appartamenti oggetto di pignoramento sito in Canello ed Arnone alla via A. De Gasperi n.6.

La certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. redatta il 12/07/2021 dalla dott.ssa Viviana Frediani (Notaio in Alba -CN-) riporta che gli immobili oggetto di pignoramento di cui al par. 1.3, visti i Registri Catastali presso l'Agenzia delle Entrate Uff. Prov. di Caserta e quelli Ipotecari Immobiliari, sono della sig.ra [REDACTED] nata a Canello ed Arnone il 26/04/1964 [REDACTED] per la piena proprietà.

Dall'Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio [cfr. all. n. 01] si evince che l'esecutata sig.ra [REDACTED] risulta vedova, avendo contratto matrimonio in data 7/06/1986 in Canello ed Arnone (CE) con il sig. [REDACTED] nato a Villaricca (NA) il

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

14/2/1962 e poi deceduto in Canello ed Arnone in data 5/06/2011. A margine della certificazione emerge che, non sussiste nessuna annotazione circa le convenzioni matrimoniali o scelta del regime di separazione dei beni. Detto certificato è stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Canello ed Arnone in data 21/02/2022.

All'atto di pignoramento, ha fatto seguito la relativa nota di trascrizione R.G.21612/R.P.16021 -Conservatoria CE- del 9/06/2021, nella quale sono state correttamente pubblicate le generalità della formalità, gli immobili pignorati ed i soggetti a favore e contro interessati dal pignoramento.

1.3. Beni Pignorati.

I beni pignorati di cui il creditore precedente chiede l'espropriazione, sono così identificati nell'atto di pignoramento allegato al fascicolo dell'esecuzione:

- a) Immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED] nata a Canello ed Arnone il 26/04/1964 (c.f. [REDACTED]) sito nel Comune di Canello ed Arnone, in via A. De Gasperi n.6, catastalmente: autorimesse, rimesse, scuderie e stalle, di consistenza pari a 108mq al piano terra; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Canello ed Arnone al Foglio n.19, p.lla n.135, sub.6, via **Alcide De Gasperi n.6** piano **T**, cat.**C/6**, consistenza **108mq**;
- b) Immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED] nata a Canello ed Arnone il 26/04/1964 [REDACTED] sito nel Comune di Canello ed Arnone, in via A. De Gasperi n.6, abitazione ubicata al primo piano (soprastante l'immobile di cui al punto precedente) composta da cinque vani catastali distribuiti tutti al primo piano; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Canello ed Arnone al Foglio n.19, p.lla n.135, sub.7, via **Alcide De Gasperi n.6** piano **1**, cat.**A/2**, vani **5**;
- c) Immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED] nata a Canello ed Arnone il 26/04/1964 [REDACTED] sito nel Comune di Canello ed Arnone, in via A. De Gasperi n.6, abitazione ubicata al secondo piano (soprastante l'abitazione di cui al punto precedente) composta da cinque vani catastali distribuiti tutti al secondo

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

piano; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cancellò ed Arnone al Foglio n.19, p.lla n.135, sub.5, via **Alcide De Gasperi n.6** piano 2, cat.A/2, vani 5.

Come dettagliatamente argomentato nei successivi paragrafi la particella 135, in data 8/09/2017, per effetto di una variazione di ufficio registrata quale bonifica dell'identificativo catastale-allineamento mappe, ha mutato il riferimento del mappale su cui insiste l'edificio contenente i beni pignorati in p.lla 5234; detto riallineamento delle mappe non ha comportato nessuna modifica nella consistenza materiale degli immobili. Successivamente l'immobile di cui al Fg.19 p.lla 5234 sub.6, per effetto di un frazionamento catastalmente registrato in atti in data 31/07/2018 e di un cambio di destinazione d'uso, è stato suddiviso in due beni (da C/6 divenuti C/1 e C/6) catastalmente identificati: Fg.19 p.lla 5234 sub. 9 e sub.10. Ne consegue che i beni gravati dal pignoramento, attualmente sono così identificati al catasto:

1. Immobile in Cancellò Arnone (CE) in catasto fabbricati al Foglio n.19, p.lla n.5234, sub.5, via **L. Settembrini snc** piano 2, cat.A/2, cl.1, consistenza **5 vani**, R.C. **309,87€**, già al Foglio n.19, p.lla n.135, sub.5, via L. Settembrini snc piano 2, cat.A/2, cl.1, consistenza 5 vani, R.C. 309,87€;
2. Immobile in Cancellò Arnone (CE) in catasto fabbricati al Foglio n.19, p.lla n.5234, sub.7, via **A. De Gasperi n.6** piano 1, cat.A/2, cl.1, consistenza **5 vani**, R.C. **309,87€**, già al Foglio n.19, p.lla n.135, sub.7, via A. De Gasperi n.6 piano 1, cat.A/2, cl.1, consistenza 5 vani, R.C. 309,87€;
3. Immobile in Cancellò Arnone (CE) in catasto fabbricati al Foglio n.19, p.lla n.5234, sub.9, via **A. De Gasperi snc** piano T, cat.C/6, cl.1, consistenza **79mq**, R.C. **106,08€**, già al Foglio n.19, p.lla n.135, sub.6, via A. De Gasperi n.6 piano T, cat.C/6, cl.1, consistenza 108mq, R.C. 145,02€; quest'ultimo poi divenuto Foglio n.19, p.lla n.5234, sub.6, via A. De Gasperi n.6 piano T, cat.C/6, cl.1, consistenza 108mq, R.C. 145,02€ e originato per frazionamento di quest'ultimo unitamente al Foglio n.19, p.lla n.5234, sub.10, via A. De Gasperi snc piano T, cat.C/1, cl.1, consistenza 29mq, R.C. 241,13€;
4. Immobile in Cancellò Arnone (CE) in catasto fabbricati al Foglio n.19, p.lla n.5234, sub.10, via **A. De Gasperi snc** piano T, cat.C/1, cl.1, consistenza **29mq**, R.C.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

241,13€, già al Foglio n.19, p.lla n.135, sub.6, via A. De Gasperi n.6 piano T, cat.C/6, cl.1, consistenza 108mq, R.C. 145,02€; quest'ultimo poi divenuto Foglio n.19, p.lla n.5234, sub.6, via A. De Gasperi n.6 piano T, cat.C/6, cl.1, consistenza 108mq, R.C. 145,02€ e originato per frazionamento di quest'ultimo unitamente al Foglio n.19, p.lla n.5234, sub.9, via A. De Gasperi snc piano T, cat.C/6, cl.1, consistenza 79mq, R.C. 106,08€.

2. Risposte ai quesiti.

2.0. Controllo preliminare.

Dalla documentazione nel fascicolo del procedimento di esproprio immobiliare relativo alla procedura in argomento si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva redatta in data 12 luglio 2021 dalla dott.ssa Viviana Frediani, notaio in Alba (CN). Posto che il pignoramento degli immobili è stato notificato in data 28/04/2021, e trascritto ai nn.16021/21612 in data 9/06/2021, detta certificazione, attestante le risultanze delle visure catastali dell'Agenzia delle Entrate e dei registri immobiliari di Caserta alla data del documento, riporta, in alternativa alla documentazione di cui all'art. 567, c.2 c.p.c., oltre alla descrizione ed alla identificazione catastale, anche la storia, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili pignorati, per il periodo ultraventennale anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra riportato.

In riscontro a quanto richiesto, si precisa che i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione notarile. Alla certificazione non risulta allegato nessun estratto di mappa, nè un estratto catastale storico degli immobili; a cura dello scrivente, pertanto, alla presente si allegano le richieste visure catastali attuali in data 16/05/2022, nonché le visure storiche per tutti i beni pignorati, estratte in data 23/02/2022 contenenti gli atti informatizzati a decorrere dall'impianto meccanografico, nonché un estratto di mappa [cfr. all. n. 02]. L'aggiunta dei documenti storici deriva dalla richiesta esplicita indicata nel mandato, fermo restando che l'impianto meccanografico per i terreni è intervenuto in data 26/03/1985, mentre per i corpi di fabbrica in data 30/06/1987.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

Inoltre, in allegato alla produzione del creditore precedente, non risulta depositata nessuna certificazione di stato civile per l'esecutata; di conseguenza si è reso necessario produrre un Estratto per riassunto dal registro degli Atti di Matrimonio con annotazioni, rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Cancellò ed Arnone in data 21/02/2022 [cfr. all. n. 01]: dal certificato emerge che l'esecutata ha contratto matrimonio in data 7/06/1986, non esprimendo alcuna volontà circa le convenzioni matrimoniali o scelta del regime di separazione dei beni; pertanto, in assenza di convenzioni, il legame di coniugio è esteso al regime di comunione legale dei beni.

2.1. Quesito n.1.

L'atto di pignoramento, notificato in data 28 aprile 2021 e trascritto in data 9/06/2021, indica che i beni pignorati sono in piena proprietà dell'esecutata sig.ra [REDACTED]

Dalla ricostruzione della storia catastale dei beni oggetto di pignoramento argomentata nel par. 2.3 e dall'ispezione ipotecaria [REDACTED] dirà nel par. 2.5 emerge che la piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, è in capo alla sig.ra [REDACTED] nata a Cancellò ed Arnone il 26/04/1964 [REDACTED] nato a Villaricca (NA) il 14/2/1962 [REDACTED]. In seguito alla morte di quest'ultimo, intervenuta in data 5/06/2011, la [REDACTED] accettava l'eredità del de cuius formalmente con provvedimento in data 30/11/2020 ex art. 481 c.c., unica erede, attese le rinunce delle figlie [REDACTED] nata a Capua il 10/11/1992, giusto atto di rinuncia ad eredità del notaio Vincenzo di Caprio del 24/11/2020 registrato il 24/11/2020 n.28748 [cfr. all. n. 03]. Ne consegue, quindi, che la [REDACTED] deve essere considerata la piena proprietaria di tutti i beni oggetto di pignoramento. La legittima titolarità del diritto di piena proprietà in capo alla debitrice esecutata dei beni in parola, a rigore, non è tuttavia supportata, nè da una trascrizione delle successioni del sig. [REDACTED] nè da trascrizioni inerenti accettazione di eredità, così determinando, allo stato, una discontinuità nelle trascrizioni. Inoltre, non risultano intervenuti atti che abbiano comportato accettazione tacita dell'eredità da parte della esecutata.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

Il diritto reale dell'esecutata indicato nella trascrizione, dunque, è da ritenere corrispondere a quello in titolarità, sebbene sussista la discontinuità in parola.

I beni oggetto dell'esecuzione, di cui all'atto di pignoramento, pignorati per l'intera proprietà, per quanto esposto nel par. 1.3 e 2.3, risultano attualmente così censiti al Catasto Fabbricati:

- NCEU di Canello ed Arnone: Foglio **19**, part.lla **5234**, sub.**5**, categoria **A/2**, consistenza **5 vani**, piano **2**, via **Settembrini snc**, classe **1** rendita **309,87€**;

- NCEU di Canello ed Arnone: Foglio **19**, part.lla **5234**, sub.**7**, categoria **A/2**, consistenza **5 vani**, piano **1**, via **Alcide De Gasperi n.6**, classe **1** rendita **309,87€**;

- NCEU di Canello ed Arnone: Foglio **19**, part.lla **5234**, sub.**9**, categoria **C/6**, consistenza **79mq**, piano **T**, via **Alcide De Gasperi snc**, classe **1** rendita **106,08€**;

- NCEU di Canello ed Arnone: Foglio **19**, part.lla **5234**, sub.**10**, categoria **C/1**, consistenza **29mq**, piano **T**, via **Alcide De Gasperi snc**, classe **1** rendita **241,13€**;

I cespiti, riconducibili catastalmente a quattro distinti beni, unitamente ad un bene comune non censibile classificato al Fg.19 p.la 5234 sub.8, sono fisicamente un intero fabbricato di tre livelli fuori terra, ripartito in più unità immobiliari. Tutti i beni sono all'interno del centro abitato del Comune di Canello ed Arnone, e raggiungibili per il tramite di ordinaria viabilità comunale.

Tutti i cespiti edificati non sono contraddistinti da univoca ed indubbia numerazione civica, nè catastalmente i beni pignorati risultano inequivocabilmente registrati con coerente toponomastica e numerazione civica; per tale motivo nel seguito si farà principale riferimento alla classificazione catastale con principale riferimento alla numerazione dei subalterni, così come attualmente registrati negli archivi del Catasto.

L'immobile identificato catastalmente al Fg.19 p.la 5234 sub.5 è ubicato al secondo piano del piccolo fabbricato ed allo stato è composto da quattro vani residenziali (tre camere ed un soggiorno con angolo cucina), nonché due bagni, una lavanderia/ripostiglio, due disimpegni ed un terrazzo perimetrale scoperto. L'appartamento è dotato di unico accesso e confina a Nord con la via De Gasperi, ad Ovest con l'immobile di cui alla p.la 5097, a Sud con immobile di cui alla p.la 175 e ad Est con immobile di cui alla p.la 5130 (ex mappale 123).

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

L'immobile identificato catastalmente al Fg.19 p.lla 5234 sub.7 è ubicato al primo piano del piccolo fabbricato ed allo stato è composto da quattro vani residenziali (tre camere ed un salone), nonchè un bagno, una cucina, una lavanderia/ripostiglio, un disimpegno ed un terrazzo perimetrale scoperto. L'appartamento è dotato di unico accesso e confina a Nord con la via De Gasperi, ad Ovest con l'immobile di cui alla p.lla 5097, a Sud con immobile di cui alla p.lla 175 e ad Est con immobile di cui alla p.lla 5130 (ex mappale 123).

Il cespite identificato catastalmente al Fg.19 p.lla 5234 sub.9 è ubicato al piano terra del piccolo fabbricato ed allo stato è composto da unico vano carrabile adibito ad autorimessa. L'immobile è dotato di un accesso carrabile sulla via De Gasperi ed un accesso pedonale interno alla palazzina nella zona comune censita BCNC sub.8; esso confina a Nord con la via De Gasperi, ad Ovest con l'immobile di cui alla p.lla 5097, a Sud con immobile di cui alla p.lla 175 e ad Est con il sub.10.

Il cespite identificato catastalmente al Fg.19 p.lla 5234 sub.10 è ubicato al piano terra del piccolo fabbricato ed allo stato è composto da un vano ed un piccolo bagno. L'immobile è dotato di un largo ingresso sulla via De Gasperi ed un accesso pedonale che, per il tramite del sub.9, immette all'interno alla palazzina nella zona comune censita BCNC sub.8; esso confina a Nord con la via De Gasperi, ad Ovest e a Sud con l'immobile di cui al sub.9 e ad Est con immobile di cui alla p.lla 5130 (ex mappale 123).

Per quanto già argomentato, i dati di identificazione catastale riportati nell'atto di pignoramento presentano difformità con quelli di cui agli atti attuali del Catasto e registrati nelle allegare visure catastali attuale e storica rilasciate dall'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Caserta in data 21/02/2022 e 16/05/2022. Le difformità comunque attengono a variazioni catastali intervenute prima del pignoramento e sono puramente nominali senza conseguenti variazioni della planimetria catastale dovuta ad allineamento delle mappe. Per tale motivo, in conformità con le indicazioni del mandato, lo scrivente ha regolarmente dato seguito al lavoro peritale.

Come ampiamente dettagliato nel seguito, si rappresenta che in riferimento ad entrambi gli appartamenti lo stato di fatto, rilevato in sede di accesso del 20/01/2022, non coincide con le

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

rappresentazioni planimetriche catastali [cfr. all. n. 02], per l'aggiunta di una volumetria coperta per il sub.7, mentre per il sub.5 per la distribuzione di alcuni vani. [cfr. all. n. 05].

Conformemente a quanto richiesto dai quesiti del mandato, si allega una sovrapposizione di



una foto satellitare, reperita sul web, con uno stralcio della mappa catastale elaborata dalla SOGEI [cfr. all. n. 04]. Per una migliore individuazione del fabbricato, inoltre, si riporta uno stralcio della cartografia in scala di

dettaglio nel quale è evidenziato l'edificio che contiene dal piano terra al secondo piano gli appartamenti oggetto di pignoramento [cfr. all. n. 04]. Nell'allegato fotografico, inoltre, sono riportate alcune foto aeree che ritraggono la zona in cui ricade il fabbricato, evidenziando l'edificio.

Gli immobili pignorati sono reciprocamente totalmente indipendenti e sono singolarmente accatastati e nessuno di essi risulta pertinenziale ad un altro. Ne consegue che ciascuno dei beni pignorati può essere venduto anche separatamente, ovviamente senza alcun frazionamento soggetto ad autorizzazioni nonché senza identificazione di nuovi confini. Pertanto, si ritiene che ciascun bene pignorato possa essere oggetto di un singolo lotto di vendita indipendente; ne discende la definizione di quattro distinti lotti di vendita:

- **“lotto n.1”**: piena proprietà dell'appartamento sito in Cannello ed Arnone alla via A. De Gasperi n.6, secondo piano, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Cannello ed Arnone, foglio 19, particella 5234, subalterno 5, categoria A/2, vani 5, nonché relative pertinenze ed annessioni;
- **“lotto n.2”**: piena proprietà dell'appartamento sito in Cannello ed Arnone alla via A. De Gasperi n.6, primo piano, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Cannello ed Arnone, foglio 19, particella 5234, subalterno 7, categoria A/2, vani 5, nonché relative pertinenze ed annessioni;

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

- “**lotto n.3**”: piena proprietà dell’immobile sito in Cannello ed Arnone alla via A. De Gasperi n.6, piano terra, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Cannello ed Arnone, foglio 19, particella 5234, subalterno 9, categoria C/6, consistenza catastale 79mq, nonchè relative pertinenze ed annessioni;

- “**lotto n.4**”: piena proprietà dell’immobile sito in Cannello ed Arnone alla via A. De Gasperi n.6, piano terra, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Cannello ed Arnone, foglio 19, particella 5234, subalterno 10, categoria C/1, consistenza catastale 29mq, nonchè relative pertinenze ed annessioni;

Ciascuno dei beni pignorati è di adeguata quadratura ed è funzionale in quanto unico cespite; al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato si ritiene ragionevole, sulla base delle caratteristiche, escludere la possibilità di un frazionamento e vendita in ulteriori lotti. Infatti, i due gli appartamenti, attesa la loro quadratura, la morfologia e la distribuzione ed ubicazione degli spazi, se ulteriormente suddivisi, potrebbero perdere funzionalità, con conseguente possibile compromissione della razionale utilizzazione; inoltre, dall’ulteriore frazionamento ne potrebbero derivare lotti di valore penalizzato per qualsiasi eventuale ipotesi di suddivisione e, di conseguenza, potrebbe venire compromesso l’interesse del mercato. Pertanto, l’oggetto del presente lavoro peritale è rappresentato da quattro lotti separati ed indipendenti.

2.2. Quesito n.2.



L’accesso effettuato dal sottoscritto negli immobili oggetto di pignoramento è stato unico e si è svolto in data 20/01/2022. In presenza della esecutata sig.ra [REDACTED] e del Custode Giudiziario Avv. Giorgia Viola è stato svolto l’accesso; con il

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

sopralluogo è stata presa visione degli immobili pignorati di cui al par. 1.3 ed in quella sede sono stati eseguiti separati rilievi metrici e fotografici di tutti gli immobili.



Il sopralluogo negli appartamenti e nei locali terranei è stato svolto in seguito a comunicazione a mezzo posta raccomandata A/R n. 05264085355-0 indirizzata alla esecutata ed inoltrata dal Custode Giudiziario in data 13/01/2022 [cfr. all. n. 06].

La zona in cui ricadono i beni edificati oggetto di pignoramento è prossima al centro del territorio urbano comunale di Cancellara ed Arnone; questo ha caratteristica prevalente di piccolo agglomerato urbano



residenziale tipica di un centro storico abitato, con effettiva prevalente destinazione residenziale e del settore terziario; l'edificio, inoltre, ricade in prossimità di un'arteria stradale comunale di indubbia secondaria importanza, la viabilità di dette strade è sia pedonale che

carrabile; solo sulle strade più prossime al centro abitato esistono servizi di autolinee di trasporto urbano e sub-urbano su gomma. La zona non è assolutamente servita nelle immediate vicinanze da sistemi di trasporto su ferro. L'edificio non è eccessivamente distante da un argine maestro in destra idraulica del fiume Volturno.

Come risulta dagli stralci delle tavole di zonizzazione del vigente PUC [cfr. all. n. 07], il

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

fabbricato è situato nella “zona B1 - residenziale di completamento annessa al Parco Fluviale del Volturno”, e come tale risulta soggetta, nello specifico, alle previsioni dell’art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Canello ed Arnone [cfr. all. n. 07]. Dalla consultazione del piano si evince che la zona ha caratteristica prevalente residenziale e terziaria,



senza esclusione di negozi, attività artigianali e uffici connesse alle residenze, con esclusione delle industrie, di ospedali, ricoveri per animali, ecc.; la porzione di territorio è di urbanizzazione prevalente sia pre, sia post anni '70 privo di particolari

pregi architettonici o ambientali e ad edificazione semiestensiva. Pochi sono i servizi offerti: questi consistono tipicamente e solo parzialmente in servizi urbani destinati ad area a prevalente destinazione residenziale. A distanza non eccessiva dall'edificio si rinviene la presenza di fermate delle linee di trasporto pubblico su gomma a carattere suburbano/provinciale.

La zona in cui ricade il bene oggetto del pignoramento rientra dunque nel perimetro del centro abitato del Comune, e dista poco più di un centinaio di metri dalla viabilità principale costituita dalla SP21 (via Roma); questa via presenta una maggiore disponibilità soprattutto di servizi di fruizione collettiva, sia pubblici che privati (scuole, centro sportivo, operatori del terziario, ecc.).

L’edilizia residenziale nella zona è di edificazione storica, in prevalenza privata, con cospicua presenza commerciale, nonché strutture per l'istruzione scolastica; gli edifici sono di scarso interesse architettonico a prevalente destinazione residenziale popolare, con presenza di attività commerciali ai piani terra.

I beni oggetto di pignoramento consistono in due distinti appartamenti ubicati al primo ed al

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

secondo piano, dell'edificio in Cancellò ed Arnone, in via Alcide De Gasperi, contraddistinto dal numero civico 6, nonchè in due immobili al piano terra adibiti a locale commerciale, con accesso



dall'interno della palazzina e dalla pubblica via, ed a locale autorimessa per il ricovero di veicoli e ripostiglio, anche questo con accesso sia dall'interno della palazzina, sia dalla pubblica via. L'edificio, al quale appartengono i soli cespiti in parola, è costituito da tre piani fuori terra (piano

terra + due piani in elevazione con ulteriore copertura non praticabile); al suo interno è presente una unica scala comune di accesso, a servizio dei due appartamenti e dei locali terranei.



Completa la palazzina il cespite catastale sub.8, censito quale bene comune non censibile pertinenziale agli altri immobili dell'edificio; detto cespite è costituito da un atrio coperto interno all'edificio, un corridoio semicoperto esterno al portone di ingresso e da una area

scoperta perimetrale alla palazzine lungo due dei suoi lati.

Il fabbricato ha una pianta pressoché rettangolare, è in struttura portante principalmente in muratura con solai verosimilmente laterocementizi. L'intero edificio è attualmente destinato a civili abitazioni; esso si presenta in evidente buono stato di conservazione, con i prospetti in massima parte intonacati in maniera omogenea e continua ed in piccola parte con rivestimento

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

sia in pietra naturale ad “opus incertum” in corrispondenza del corridoio di ingresso, sia in



marmo sul prospetto principale. Sono evidenti solo piccole aree in cui l’intonaco risulta localmente distaccato e crollato, in particolare al piano terra in corrispondenza della pavimentazione esterna, in cui appaiono piccole ma evidenti tracce di umidità di risalita nella muratura con conseguente formazione di essenze spontanee vegetali.

Agli appartamenti dell’edificio fanno capo i diritti sulle cose comuni del fabbricato, quali la piccola area scoperta esterna perimetrale, l’atrio semiscoperto, il piccolo androne interno, la scala con i pianerottoli e la copertura del fabbricato.

In virtù di quanto riportato nel verbale di accesso del custode giudiziario, non esiste la costituzione di un condominio tra i proprietari delle singole unità immobiliari, pertanto non esiste la figura dell’amministratore, né risultano definite espressioni millesimali per la ripartizione delle spese comuni; non risultando l’esistenza di un condominio, lo scrivente ha potuto raccogliere informazioni relative alla gestione del fabbricato ed alle parti comuni solo direttamente da uno degli esecutati sig.ra [REDACTED]. In merito, si è potuto apprendere che non esiste alcuna espressione millesimale delle quote delle parti comuni; l’edificio non possiede impianti ad uso condominiale, ad eccezione di un impianto citofonico e di un serbatoio dell’acqua per sopperire alle occasionali carenze della rete di distribuzione cittadina, nè un impianto di riscaldamento centralizzato, né impianti elevatori, né impianti per la ricezione televisiva. Sempre secondo quanto riferito, l’illuminazione artificiale della scala allo stato grava su entrambi gli appartamenti pignorati.

La costruzione è di tipo civile, ha finiture di buona qualità e dispone di un portoncino pedonale non carrabile ad uso comune per i singoli immobili del fabbricato antistante la via A.

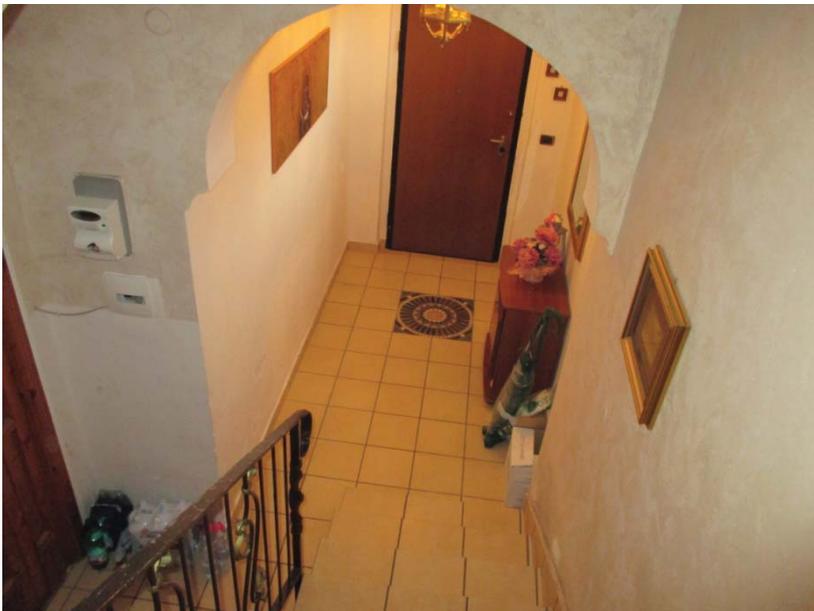
ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

De Gasperi; dal varco si accede ad un piccolo atrio parzialmente scoperto che immette al successivo androne per il tramite di un ulteriore portoncino. Questo atrio è pavimentato con una



pavimentazione continua in piastrelle di gres di colore chiaro ed è rifinito alle pareti con intonaco civile e pittura anch'esso di colore chiaro. L'atrio appare come un corridoio coperto superiormente in parte sia dal terrazzo dell'appartamento del primo piano ed in parte da un prolungamento a tettoia con

struttura in legno; il lato esposto ad Est non è tompagnato ed è unicamente separato dalla contigua proprietà di terzi a mezzo di un muretto e ringhiera in ferro. Dal piccolo atrio in parola,



di forma rettangolare, si accede all'androne comune del piano terra per il tramite di una porta con struttura in ferro e serratura di sicurezza e ornate in pietra. L'androne ha forma rettangolare è di piccole dimensioni; è pavimentato con piastrelle in gres di colore chiaro ed ha una finitura ad intonaco civile

e pittura di colore bianco alle pareti. Nell'androne sono presenti le scale comuni per l'accesso ai piani superiori, una porta per l'accesso all'adiacente garage ed un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

La scala ad uso comune collega l'ingresso del fabbricato ai pianerottoli dei piani superiori in cui sono presenti le porte di accesso agli appartamenti pignorati; le alzate e le pedate delle rampe della scala e gli stessi pianerottoli di arrivo sono pavimentati con piastrelle di gres di colore chiaro. Le pareti della cassa delle scale, a differenza dell'androne, sono rifinite con intonaco civile e pittura chiara decorativa con effetti di velatura. All'interno della cassa delle scale non esiste impianto elevatore per raggiungere gli appartamenti ai vari piani. Tutte le unità immobiliari sono dotate di impianto citofonico collegato con il portone pedonale di ingresso. La cassa delle non scale dispone di finestre per la sua naturale illuminazione; esso dispone di un impianto di illuminazione elettrica ai vari piani. Tutte le soglie degli accessi degli appartamenti sono anch'esse in pietra naturale.

Le parti comuni interne dell'edificio si presentano in buono stato di conservazione; solo occasionali macchie di infiltrazione di umidità di risalita si palesano su piccole porzioni dell'intonaco di rivestimento.

Al confine Ovest con la vicina proprietà è presente un cortile perimetrale esterno e scoperto, preceduto da un cancello in ferro. Il cortile separa l'edificio dal confine delle proprietà adiacenti lungo i prospetti Ovest e Sud; ha una forma rettangolare allungata ed allo stato, oltre a deposito di piccoli attrezzi, sul lato Sud, è presente un serbatoio dalla capacità di qualche migliaio di litri per lo stoccaggio dell'acqua della rete idrica.

Nel seguito è dettagliatamente descritta la costituzione di ciascun lotto; per ogni dettaglio inerente la quantificazione allo stato della consistenza dei beni pignorati, nonché le misure delle loro superfici calpestabili si rinvia alle tab.3, tab.4, tab.5 e tab.6 del par.2.12.a, mentre per la rappresentazione grafica degli immobili si rinvia alle planimetrie allegate [cfr. all. n. 05], elaborate in conseguenza al rilievo metrico eseguito in occasione del citato accesso. Oltre alle immagini fotografiche riprodotte nella presente, in allegato si riporta uno specifico fascicolo fotografico contenente 52 immagini rilevate in occasione dell'accesso del 20/01/2022.

2.2.1. Appartamento di cui al punto n.1 par. 1.3 (N.C.E.U. Comune di Cancellò ed Arnone: Fg.19, p.lla 5234, sub.5.

*ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641*

L'appartamento in esame corrisponde all'immobile situato al secondo piano del fabbricato con ingresso da via A. De Gasperi n.6. In occasione del sopralluogo, come dettagliatamente illustrato nel seguito, l'appartamento appariva abitato, completamente arredato ed allacciato alle utenze domestiche. Trattasi di un appartamento sviluppato su unico livello, di forma pressoché rettangolare, con affacci su tutti e quattro i prospetti ed un terrazzo perimetrale sui prospetti Nord ed Est, non contraddistinto da alcun numero di interno.

Come rilevato in sede di accesso, l'appartamento pignorato allo stato [cfr. all. n. 05] risulta complessivamente composto da cinque vani (tre camere, un soggiorno con angolo cucina, un piccolo vano ripostiglio/lavanderia, una cabina armadio, due bagni ed un terrazzo perimetrale), L'appartamento dispone di vedute semipanoramiche verso l'edificato prossimo del territorio comunale di Canello ed Arnone ed il vicino fiume Volturno.

L'altezza interna utile rilevata è variabile per l'inclinazione della copertura a falde: essa varia tra i 2,90m della camera da letto padronale (oltre i tre metri solo in uno dei disimpegni dell'appartamento) ai 2,30m (in corrispondenza della parete di compagno esposta ad Ovest); la superficie netta calpestabile complessiva è pari a circa 108mq, oltre alla superficie del balcone di poco più di 13mq. Come anticipato, l'appartamento si sviluppa su unico livello, al solo vano adibito a ripostiglio/lavanderia si accede o tramite il terrazzo perimetrale o dall'esterno dell'appartamento per il tramite di una seconda porta presente sul pianerottolo.

L'appartamento è in ottime condizioni di conservazione, all'apparenza non necessita di significativi interventi di manutenzione ordinaria; l'immobile inoltre manifesta l'evidenza di una recente ristrutturazione. solo occasionalmente l'intonaco interno presenta a tratti porzioni della finitura sede di vistose infiltrazioni d'acqua meteorica proveniente dalla soprastante copertura, in particolar modo in corrispondenza della parete perimetrale esposta ad Ovest. Tutti gli infissi e le porte interne sono in evidente buono stato di manutenzione: gli infissi esterni in legno con vetrocamera e le porte interne di partizione, in legno tamburato, per lo più a scomparsa, assolvono efficacemente alle rispettive funzioni.

I rivestimenti ceramici dei bagni e della cucina i pavimenti nei vari ambienti sono in ottime condizioni, le finiture delle pareti delle camere da letto e degli ambienti living-soggiorno sono in buono stato di conservazione, gli apparecchi igienici presenti nei bagni sono di tipo commerciale

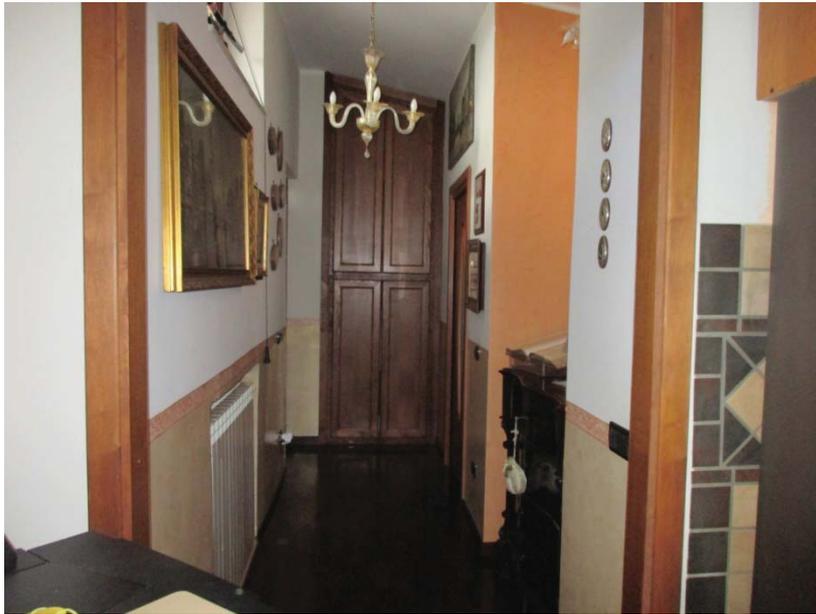
ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

e di buona fattura. L'appartamento non è dotato di infissi esterni antintrusione e non dispone di avvolgibili, bensì di infissi esterni "alla napoletana" in legno per l'oscuramento degli ambienti; l'immobile è dotato di una sola porta di ingresso, a singolo battente.

L'unità immobiliare presenta negli ambienti residenziali e nel disimpegno centrale una finitura ai muri principalmente con intonaco e pittura di colore bianco, occasionalmente con inserti su singole pareti ad effetto ornamentale marmoreo (marmorino semilucido), in buono stato di conservazione; l'angolo cucina ed i bagni sono parzialmente rivestiti con piastrelle ceramiche di forma quadrata o rettangolare con elementi tipici commerciali. Ai soffitti non si rileva la presenza di controsoffittature decorative, nè listelli ornamentali in gesso in corrispondenza degli spigoli all'attacco tra l'intradosso del solaio e le pareti perimetrali dei vani. La finitura della pavimentazione è continua e varia negli ambienti di servizio: in tutti gli ambienti residenziali, nei disimpegni e nella cabina armadio, è presente una pavimentazione in legno del tipo parquette incollato, con finitura scura; nei bagni, nel soggiorno (solo in prossimità dell'angolo cucina), nella lavanderia/ripostiglio e sul terrazzo esterno la finitura è in gres semilucida di colore chiaro e di dimensioni differenti (maggiori nei bagni e minori nel terrazzo). L'appartamento, inoltre, è dotato di impianti sottotraccia sia idrici (di carico e di scarico a servizio della cucina e dei bagni), sia elettrico a servizio di tutti i vani; l'appartamento dispone di una termo stufa a pellet per il riscaldamento a servizio di tutto l'appartamento, nonchè di caldaia a gas per il riscaldamento dell'acqua sanitaria. Detta caldaia, funzionante a metano, è alimentata dalla rete di distribuzione cittadina. In tutti gli ambienti residenziali e di servizio sono presenti elementi radianti di riscaldamento in alluminio. La caldaia e la termo stufa sono ad esclusivo servizio dell'appartamento al secondo piano. Nell'appartamento è altresì presente un camino prefabbricato tradizionale con combustione a legna e canna fumaria inserita sul tetto di copertura. L'impianto per la ricezione televisiva è ad uso esclusivo. I rubinetti ed i sanitari presenti nei vani di servizio sono di tipo commerciale ed in buono stato di conservazione.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

Ad eccezione del vano adibito a cabina spogliatoio, l'appartamento pignorato è dotato di



finestre in ogni ambiente, ivi compreso i bagni; in tutti gli ambienti le aperture presenti consentono un appropriato ricambio d'aria ed una sufficiente illuminazione naturale dei vani.

La porta principale di accesso dell'appartamento immette direttamente in un piccolo disimpegno in cui, oltre

ad un armadio guardaroba, sono presenti una porta di accesso al lato notte dell'immobile ed un varco per l'immissione diretta nel soggiorno; nel disimpegno è presente un piccolo sopraluce che consente l'illuminazione naturale ed il ricambio d'aria dell'ambiente.



Il soggiorno è un vano di ampie dimensioni e forma rettangolare, dispone di due ampie porte-finestre a tre battenti per l'accesso al terrazzo perimetrale esposte a Nord e a Est; dette aperture garantiscono adeguata illuminazione naturale e ricambio d'aria alla camera.

Allo stato in questo vano trova giusta sistemazione un mobilio tipico di un confortevole ambiente living abitabile, ivi compresi un divano ed un tavolo da pranzo. In un angolo del soggiorno, senza alcuna separazione fisica, sono presenti gli arredi, gli elettrodomestici ed un

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

piano da lavoro di una cucina domestica a vista.



Dal soggiorno è possibile immettersi nel terrazzo esterno perimetrale, unica superficie scoperta a servizio dell'appartamento; trattasi di uno stretto ma lungo spazio esterno esposto a Nord e ad Est, con affaccio sull'abitato cittadino e su un tratto del fiume Volturno, che localmente scorre all'interno di argini maestri. In una intercapedine esterna nel terrazzo è presente una caldaia, mentre in testa al balcone, per il tramite di una porta in legno, si accede al vano adibito a lavanderia/ripostiglio. Questo ambiente è di contenute dimensioni, è accessibile anche da un'ulteriore porta presente nel pianerottolo del secondo piano; questo non ha affacci con l'esterno e, attese le sue dimensioni, non si presta ad altre destinazioni d'uso.



Dalla porta presente nel disimpegno centrale si accede ad un ulteriore corridoio di smistamento agli ambienti notte; questo secondo disimpegno ha forma rettangolare, è privo di finestre e connette le tre camere ed uno dei due bagni. Nel disimpegno è presente un secondo armadio guardaroba in muratura di ampie dimensioni.

La prima camera presente sul lato destro del disimpegno, rispetto alla porta di ingresso, è

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

una cameretta di contenute dimensioni idonea per contenere un ordinario mobilio sufficiente per ospitare una singola persona. L'ambiente dispone di una piccola finestra a doppio battente che affacciano sul sottostante piccolo cortile perimetrale della palazzina e sulla proprietà vicina confinante ad Ovest. La finestra consente un



sufficiente illuminamento naturale del vano, garantendo comunque un adeguato scambio d'aria.



In adiacenza alla camera appena descritta è presente una seconda cameretta da letto; questo è un vano esposto ad Ovest, anch'esso con affaccio sul sottostante piccolo cortile perimetrale e sulla proprietà vicina; la camera presenta una forma quasi quadrata ed è di dimensioni appena utili per contenere un ordinario mobilio

sufficiente per ospitare una singola persona.

Oltre la camera appena descritta è presente il primo dei due bagni di cui dispone l'appartamento; questo è di adeguate dimensioni, ha una forma rettangolare, ed è corredato con tutta una serie completa di servizi igienici, compreso un box doccia. Il bagno dispone di una finestra a doppio battente con esposizione ad Ovest ed affaccio sul sottostante cortile.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641



Il secondo bagno dell'appartamento è di maggiori dimensioni, presenta una forma ancora una volta rettangolare ed è anch'esso corredato con tutta una serie completa di servizi igienici, compresa una vasca da bagno; il vano è dotato di una finestra esposta a Sud, con affaccio sul sottostante cortile comune. L'accesso al bagno non è disimpegnato: per disposizione dei vani la porta di ingresso è interna alla camera da letto padronale.

In adiacenza al bagno appena descritto è presente la camera da letto padronale; la camera da letto ha forma rettangolare ed è di dimensioni idonee per contenere un ordinario mobilio sufficiente per ospitare due persone. Questo ambiente è dotato di una finestra a doppia anta esposta a Sud, con affaccio sul sottostante piccolo cortile della palazzina. All'interno di questo

ing. Roberto Lupoli
gli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641



vano, separata da una tramezzatura è presente una cabina armadio, alla quale si accede per il tramite di una porta; trattasi di un piccolo vano cieco di forma rettangolare allungata, allo stato adibita a spogliatoio e contenente i guardaroba e le cassettiere per abiti.

Come dettagliato nel par 2.3, si evidenzia che lo stato dei luoghi dell'appartamento sin qui argomentato non trova esatta corrispondenza con la sua rappresentazione riportata nella planimetria catastale, per la presenza di qualche difformità distributiva dei vani, in virtù della quale, senza l'incremento di volumetrie aggiuntive, l'appartamento può disporre di un secondo bagno e di una piccola camera da letto.

In occasione dell'accesso non è stata esibita dall'esecutato, in quanto non in suo possesso, alcuna documentazione inerente la certificazione di conformità alla vigente normativa degli impianti ad esclusivo uso dell'appartamento. Pertanto, i costi necessari all'adeguamento degli impianti sono stimati equiparati ai costi correnti di mercato per impianti di nuova installazione; in tal modo, relativamente agli impianti idrici e gas, considerato che i vani di servizio in totale sono pari a quattro (due bagni, un ripostiglio/lavanderia ed una cucina), stimato un totale n.25 punti acqua e n.3 punti gas, adottando un costo unitario di mercato pari a 120€, si ricava un costo complessivo pari a 3.360,00€. In riferimento all'impianto elettrico, considerata la categoria catastale dell'appartamento (A/2: abitazione di tipo civile), stimando mediamente un numero di punti luce pari a 7 per vano, valutato altresì che gli ambienti complessivi sono pari a 10, adottando mediamente un costo corrente unitario di mercato pari a 25 €/punto luce, ne deriva che il costo complessivo forfettario di adeguamento dell'impianto elettrico in totale è 1.750,00€.

L'immobile, inoltre, non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica; pertanto, conformemente a quanto richiesto, si stima che i costi necessari per l'acquisizione della

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

documentazione in parola ammontino complessivamente a € 300,00.

In allegato è riportata la planimetria dello stato dei luoghi dell'appartamento in esame [cfr. all. n. 05].

2.2.2. Appartamento di cui al punto n.2 par. 1.3 (N.C.E.U. Comune di Cancellò ed Arnone: Fg.19, p.lla 5234, sub.7.

L'appartamento in esame corrisponde all'immobile situato al primo piano del fabbricato, con accesso dalla scala comune. In occasione del sopralluogo, come dettagliatamente illustrato nel seguito, l'appartamento appariva abitato, completamente arredato, allacciato alle utenze domestiche ed in buono stato di manutenzione. Trattasi di un appartamento di forma pressoché rettangolare ed analoga a quella del piano superiore, con affacci su tutti i quattro lati, un terrazzo perimetrale esposto a Nord e ad Est, non contraddistinto da alcun numero di interno.

Come rilevato in sede di accesso, l'appartamento pignorato allo stato [cfr. all. n. 05] risulta complessivamente composto da un ampio salone, tre vani, un bagno, una cucina, un piccolo vano adibito a lavanderia, nonché un terrazzo perimetrale di cui un'estremità chiusa a veranda adibita a piccola (ulteriore) cucina.

L'altezza interna utile è costante e pari a circa 3,00m; la superficie netta calpestabile complessiva è pari a circa 108mq, oltre alla superficie del terrazzo, in parte chiuso a veranda, di circa 13mq; tutta la superficie si sviluppa su unico livello. L'immobile è in buone condizioni di conservazione, all'apparenza non necessita significativi interventi di manutenzione ordinaria; questo manifesta l'evidenza di una ristrutturazione al suo interno anche se non recente. Tutti gli infissi e le porte interne sono in evidente buono stato di manutenzione: gli infissi esterni in legno con vetrocamera e le porte interne di partizione, in legno tamburato, di tipo commerciale, assolvono efficacemente alle rispettive funzioni.

I rivestimenti ceramici del bagno e della cucina, nonché i pavimenti nei vari ambienti sono in buone condizioni, le finiture delle pareti delle camere da letto e degli ambienti living soggiorno sono in buono stato di conservazione; gli apparecchi igienici presenti nel bagno sono di tipo commerciale e di buona fattura. L'appartamento non è dotato di infissi esterni

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

antintrusione, ma non dispone di avvolgibili e zanzariere; l'appartamento è dotato di una sola porta di ingresso, a singolo battente.

L'unità immobiliare presenta negli ambienti residenziali, nonché nel disimpegno centrale, una finitura ai muri principalmente con intonaco e pittura di colore bianco, in buono stato di conservazione. La cucina ed il bagno sono parzialmente rivestiti con piastrelle ceramiche di forma rispettivamente quadrata e rettangolare con elementi tipici commerciali. Ai soffitti non si rileva la presenza di controsoffittature decorative, nè listelli ornamentali in gesso in corrispondenza degli spigoli all'attacco tra l'intradosso del solaio e le pareti perimetrali dei vani. La finitura della pavimentazione è continua e di differente tipologia negli ambienti: nel disimpegno centrale e nella camera da letto padronale e nella cucine è presente una finitura in gres semilucido di colore chiaro di medie dimensioni, nelle altre camere residenziali e nella lavanderia i pavimenti sono ceramici del tipo "maiolico" di forma quadrata, piccole dimensioni e di colori vari, nel bagno la finitura è in ceramica di colore bianco, mentre ornate in pietra naturale e piastrelle quadrate scure pavimentano il terrazzo perimetrale. L'appartamento, inoltre, è dotato di impianti sottotraccia sia idrici (di carico e di scarico a servizio della cucina e del bagno), sia elettrico a servizio di tutti i vani; l'appartamento dispone di una piccola stufa a gas per il riscaldamento della cucina, mentre tutti gli altri vani dell'appartamento sono riscaldati da elementi radianti collegati ad una caldaia installata al piano inferiore all'interno del garage, ad



esclusivo servizio per l'appartamento; detta caldaia produce anche l'acqua calda sanitaria. I rubinetti ed i sanitari presenti nei vani di servizio sono di tipo commerciale ed in buono stato di conservazione. L'impianto per la ricezione del segnale televisivo è ad uso esclusivo.

L'appartamento è dotato

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

di finestre in ogni ambiente, ivi compreso il bagno; in tutti gli ambienti le aperture presenti consentono un appropriato ricambio d'aria ed una sufficiente illuminazione naturale dei vani.

La porta di accesso dell'appartamento immette direttamente in un disimpegno centrale; questo, unitamente ad un piccolo passetto nel lato notte dell'abitazione, consente l'accesso a tutti i vani dell'immobile, eccezione fatta per la lavanderia, alla quale si accede o dal pianerottolo e dalla piccola veranda adibita a seconda cucina presente sul terrazzo perimetrale. Il disimpegno



non dispone di aperture verso l'esterno e la sua illuminazione non può che essere artificiale.

Il primo vano di rappresentanza in testa al disimpegno è costituito da un ampio salone rettangolare; questo vano dispone di due ampie porte-finestre a tre battenti per l'accesso al terrazzo perimetrale esposto a Nord e a

Est; dette aperture garantiscono adeguata illuminazione naturale e ricambio d'aria alla camera.



Allo stato in questo vano trova giusta sistemazione un mobilio tipico di un confortevole ambiente living abitabile, ivi compresi divani da salotto ed un tavolo da pranzo.

Dal salone è possibile immettersi nel terrazzo esterno perimetrale, unica superficie scoperta a servizio dell'appartamento; trattasi

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

anche in questo caso di uno stretto ma lungo spazio esterno esposto a Nord e ad Est, con affaccio sull'abitato cittadino e sugli argini del fiume Volturno. Una piccola porzione terminale del terrazzo è chiusa a veranda con infissi in alluminio; il piccolo spazio interno allo stato è adibito a cucina accessoria dell'appartamento. La veranda è in diretta comunicazione con un ulteriore vano



adibito a lavanderia. Questo ambiente è di contenute dimensioni, è accessibile anche per il tramite di una porta presente nel pianerottolo del primo piano; questo non ha affacci con l'esterno e, attese le sue dimensioni, non si presta ad altre destinazioni d'uso.

In contiguità e priva di

tramezzi di separazione con il salone appena descritto, c'è la cucina principale dell'immobile; una parziale tramezzatura che, non creando una soluzione di continuità tra il salone e la cucina, separa semplicemente gli arredi dei due ambienti. La cucina è un ambiente di forma rettangolare di ampie dimensioni, al cui interno, allo stato, trova sufficiente inserimento un completo mobilio ed una serie di elettrodomestici tipici di una cucina domestica, oltre ad un tavolo da pranzo; il vano è dotato di una finestra a doppia anta esposta ad Ovest che affaccia



ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

sulla sottostante piccola area cortilizia.



Per il tramite di un piccolo passetto, il disimpegno centrale connette a due camere da letto e ad un bagno. La prima delle camere è un vano di piccole dimensioni, ma sufficienti per contenere un essenziale mobilio per ospitare una sola persona. Questa camera è dotata di una finestra a doppio battente con affaccio ancora ad Ovest sul sottostante piccolo cortile.

Oltre la camera appena descritta è presente l'unico bagno di cui dispone l'appartamento; questo è di adeguate dimensioni, ha una forma pressochè quadrata, ed è corredato con tutta una serie completa di servizi igienici, non è dotato di vasca da bagno, ma di un box doccia. Il bagno dispone di una finestra a singolo battente con esposizione ad Ovest ed affaccio sul sottostante cortile.



La seconda camera da letto adiacente al bagno è un vano di contenute dimensioni e forma rettangolare allo stato adibito a camera doppia ed è arredata con mobilio sufficiente per ospitare due persone. Questo ambiente è dotato di una finestra a doppia anta esposta a Sud, con affaccio sul sottostante cortile perimetrale.

Completa l'appartamento un ultimo vano adibito a camera da letto padronale; la stanza ha diretto accesso dal disimpegno, ha forma rettangolare ed è di ampie dimensioni. Allo stato

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

si presenta come un ambiente confortevole, arredato con ordinario mobilio sufficiente per



ospitare due persone. Questo ambiente è dotato di una finestra a doppio battente con affaccio a Sud sulla sottostante area cortilizia.

Contrariamente a quanto verificato al piano superiore, per questo appartamento lo stato dei luoghi trova corrispondenza con la sua rappresentazione riportata nella

planimetria catastale, fatta eccezione per la piccola porzione del terrazzo chiuso a veranda, non indicata in planimetria.

Anche in riferimento all'immobile in esame, in occasione dell'accesso non è stata esibita dall'esecutato, in quanto non in suo possesso, alcuna documentazione inerente la certificazione di conformità alla vigente normativa degli impianti ad esclusivo uso dell'appartamento. Pertanto, anche in questo caso i costi necessari per l'adeguamento degli impianti sono stimati equiparati ai costi correnti di mercato per impianti di nuova installazione; in tal modo, relativamente agli impianti idrici e gas, considerato che i vani di servizio in totale sono pari a due (un bagno ed una cucina), stimato un totale n.15 punti acqua e n.2 punti gas, adottando un costo unitario di mercato pari a 120€, si ricava un costo complessivo pari a 2.040,00€. In riferimento all'impianto elettrico, considerata la categoria catastale dell'appartamento (A/2: abitazione di tipo civile), stimando mediamente un numero di punti luce pari a 7 per vano, valutato altresì che gli ambienti complessivi sono pari a 8, adottando mediamente un costo corrente unitario di mercato pari a 25 €/punto luce, ne deriva che il costo complessivo forfettario di adeguamento dell'impianto elettrico in totale è 1.400,00€.

L'immobile, inoltre, non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica; pertanto, conformemente a quanto richiesto, si stima che i costi necessari per l'acquisizione della

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

documentazione in parola ammontino complessivamente a € 300,00.

In allegato sono riportate le planimetrie dello stato dei luoghi dell'immobile appena descritto [cfr. all. n. 05].

2.2.3. Immobile di cui al punto n.3 par. 1.3 (N.C.E.U. Comune di Cancellò ed

Arnone: Fg.19, p.lla 5234, sub.9.

L'immobile in esame è situato al piano terra del fabbricato con ingresso da via A. De Gasperi, nonché pedonale dall'androne comune della piccola palazzina. In occasione del sopralluogo, questo locale appariva utilizzato dalla esecutata in parte quale autorimessa per il parcheggio di veicoli ed in parte con destinazione di ripostiglio ed arredato con scaffalature per il ricovero di attrezzi vari, nonché regolarmente allacciato alle utenze domestiche.

Trattasi di un ampio vano su unico livello, di forma ad "L" con varco carrabile fronte strada



e dotato di sopraluce esposti ad Ovest e a Sud in vetrocemento per una parziale illuminazione dell'ambiente. L'immobile è coperto per tutta la sua consistenza ed è sottostante gli appartamenti dei piani superiori; esso confina con il cortile comune a Ovest ed a Sud, nonché ad Est con il vano di cui catastalmente al sub.10 e con la p.lla 5130 di proprietà di terzi. Internamente non è ripartito e suddiviso da tramezzi ed ha un'altezza costante leggermente maggiore di 3,00m.; la superficie netta calpestabile complessiva è pari a circa 76mq; al suo interno possono parcheggiare anche più veicoli purchè di dimensioni non grandi.

L'immobile è in buone condizioni di conservazione, all'apparenza non necessita di significativi interventi di manutenzione ordinaria;

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

si presenta in uno stato rustico per assenza di intonaco e pittura di finitura sia sulle pareti



perimetrali che all'intradosso del soprastante solaio. La pavimentazione, anch'essa priva di finitura, si presenta come una superficie rustica e continua in cemento. All'interno del vano sono visibili tubazioni idriche ed una caldaia a servizio dell'appartamento sito al primo piano. Un avvolgibile a

serranda in ferro è presente sul varco di accesso carrabile fronte strada; la continuità della carrabilità è garantita da una piccola rampa di raccordo che connette al livello del marciapiede. Al suo interno sono presenti due porte: una in legno a doppia anta asimmetrica che consente l'ingresso nell'androne della palazzina ed una seconda in alluminio verniciato per l'accesso al cespite di cui in catasto al sub.10.

Il vano non dispone di riscaldamento; gli impianti presenti (elettrico e idrico) sono a vista. Non è dotato di impianti antincendio a spegnimento automatico. Su una delle pareti è presente un lavabo inserito in una muratura con evidente finalità di servizio.

Come dettagliato nel par 2.3, si evidenzia che lo stato dei luoghi dell'immobile in parola trova esatta corrispondenza con la sua rappresentazione riportata nella planimetria catastale.

In occasione dell'accesso non è stata esibita dall'esecutato, in quanto non in suo possesso, alcuna documentazione inerente la certificazione di conformità alla vigente normativa degli impianti ad esclusivo uso dell'immobile. Pertanto, i costi necessari all'adeguamento degli impianti sono stimati equiparati ai costi correnti di mercato per impianti di nuova installazione; in tal modo, relativamente agli impianti idrici, considerato che l'ambiente è unico, stimato un totale n.2 punti acqua, adottando un costo unitario di mercato pari a 120€, si ricava un costo complessivo pari a 240,00€. In riferimento all'impianto elettrico, considerata la categoria

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

catastale dell'immobile (C/6: rimesse, autorimesse, stalle, scuderie) e la sua consistenza, stimando mediamente un numero di punti luce pari a 10, adottando mediamente un costo corrente unitario di mercato pari a 25 €/punto luce, ne deriva che il costo complessivo forfettario stimato per l'adeguamento dell'impianto elettrico in totale è 250,00€. Inoltre, per l'immobile, attesa la categoria catastale, non risulta necessario l'Attestato di Prestazione Energetica.

In allegato è riportata la planimetria dello stato dei luoghi dell'immobile descritto [cfr. all. n. 05].

2.2.4. Immobile di cui al punto n.4 par. 1.3 (N.C.E.U. Comune di Cancellò ed

Arnone: Fg.19, p.lla 5234, sub.10.

L'immobile in esame è situato al piano terra del fabbricato con ingresso da via A. De Gasperi, nonché pedonale dall'androne comune della piccola palazzina. Trattasi di un immobile ubicato fronte strada, di forma prossima rettangolare, con affaccio a Nord, allo stato



regolarmente allacciato alle utenze.

L'immobile pignorato [cfr. all. n. 05] risulta composto da un unico ambiente, oltre ad un piccolo bagno; la sua altezza interna utile rilevata è pari a 2,98m; la superficie netta calpestabile è pari a poco più di 28mq.

Il locale è in buone condizioni di manutenzione e, all'apparenza, non necessita di interventi urgenti di manutenzione. L'immobile inoltre manifesta un evidente intervento di verosimile completa ristrutturazione non remota; esso, sull'accesso dalla viabilità pubblica, è dotato di serranda avvolgibile antintrusione in ferro e dispone di una finestra

laterale con affaccio sull'atrio parzialmente scoperto della palazzina. Sulla parete contrapposta

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

all'ingresso principale dall'esterno è presente una porta che immette nell'adiacente garage di cui



in catasto al sub.9.

L'unità immobiliare presenta nel suo unico ambiente una finitura ai muri principalmente con intonaco e pittura di colore chiaro; il bagno è parzialmente rivestito con piastrelle ceramiche di forma quadrata e di colore bianco. Al soffitto si rileva la presenza di una

controsoffittatura, senza finalità ornamentali, ma sede dell'impianto elettrico di illuminazione. La finitura della pavimentazione è continua ed unica: questa, sia nella sala, sia nel bagno è realizzata con elementi quadrati di medie dimensioni in gres di colore bianco. L'immobile, inoltre, è dotato di impianti sottotraccia sia idrici (di carico e di scarico a servizio del bagno), sia elettrico a servizio della sala e del bagno. I rubinetti ed i sanitari presenti nel vano di servizio sono commerciali di tipo economico ed in buono stato di conservazione.

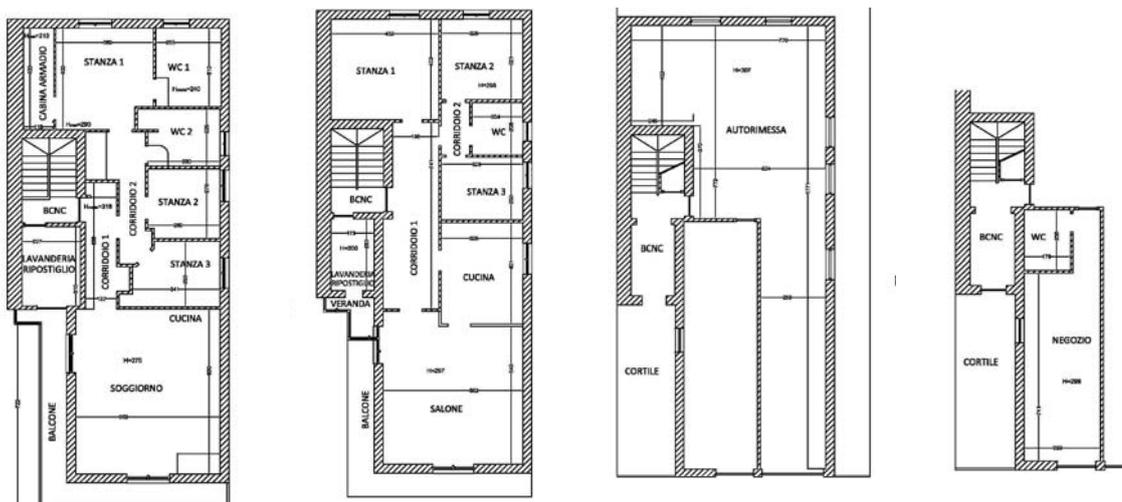
Allo stato, nella sala è presente un singolo condizionatore del tipo a split per il raffrescamento estivo ed il riscaldamento invernale dell'ambiente. L'illuminazione naturale è scarsa ed avviene, insieme al ricambio dell'aria, solo per il tramite della porta fronte strada e della finestra laterale.

Il varco, come detto in precedenza, immette direttamente nel terraneo pignorato; questo è composto da un ambiente a possibile destinazione commerciale; allo stato l'immobile è adibito a studiolo e presenta semplici arredi da ufficio.

In adiacenza alla sala è presente un piccolo bagno; questo è di dimensioni molto contenute e di forma rettangolare ed è corredato con tutta una serie di servizi igienici tipici e ricorrenti di un locale commerciale, dispone di un piccolo lavandino e di un water all'interno; l'ambiente non è dotato di finestra e l'illuminazione naturale avviene attraverso un piccolo sopraluce.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

In occasione dell'accesso è stata esibita dall'occupante documentazione inerente la certificazione di conformità alla vigente normativa degli impianti (idrico ed elettrico) ad esclusivo uso dell'immobile in esame [cfr. all. n. 08]. Inoltre, l'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto, si stima che i costi necessari per l'acquisizione della documentazione in parola ammontino complessivamente a € 300,00.



Per ogni dettaglio inerente la quantificazione della consistenza dell'immobile pignorato, nonché le misure delle superfici calpestabili dei vani si rinvia alla Tab.3 del par.2.12.a., mentre per la sua rappresentazione grafica si rinvia alla planimetria allegata [cfr. all. n. 05], elaborata in conseguenza al rilievo metrico eseguito in occasione del citato accesso.

2.3. Quesito n.3.

I beni pignorati sono due distinti appartamenti registrati al catasto dei fabbricati un locale commerciale ed un locale autorimessa, così identificati:

Catasto	NCEU
Comune	Maddaloni (CE)
Sezione	
Foglio	19
Part.IIa	5234
Sub.	5, 7, 9 e 10

In ottemperanza a quanto richiesto dal mandato, in allegato [cfr. all. n. 02] sono presenti:

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

- una visura catastale attuale per ciascuno degli immobili pignorati, riportanti la situazione degli atti catastali informatizzati inerenti le unità immobiliari e gli intestati, come registrati allo stato attuale;
- una visura catastale storica per ciascuno degli immobili pignorati riportante la situazione degli atti catastali informatizzati al 23/02/2022, a decorrere dall'impianto meccanografico e registrazioni precedenti all'impianto stesso;
- una visura catastale storica riportante la situazione degli atti catastali informatizzati al 23/02/2022, a decorrere dall'impianto meccanografico e relativa al Fg.19, p.lla 135 sub.: 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7;
- le planimetrie catastali al 12/01/2022 di tutti gli immobili gravati da pignoramento, archiviate in data 5/07/2002, 8/01/2003 e 1/08/2018;
- uno stralcio della mappa catastale "vax" attuale in data 12/07/2021 del Foglio 19 di Cancellò ed Arnone, riportante le sagome dei suoli ed i fabbricati ivi insistenti (già presente in fascicolo);
- estratto del prot. n.0096626 del 1/08/2018 inerente l'assegnazione della numerazione dei subalterni dell'immobile di cui al Fg.19 p.lla 5234;
- visure catastali storiche CT riportanti la situazione degli atti catastali informatizzati dei seguenti cespiti: Fg.19 p.lla 5234 e Fg.19 p.lla 122;
- stralcio della cartografia Tav. 16 dell'ex PRG del Comune di Cancellò ed Arnone, contenente la zonizzazione su planimetria catastale aggiornata all'anno 1998.

In virtù di quanto esposto nel precedente par. 2.0, complementariamente a quanto riportato nella certificazione notarile ex art. 567, secondo comma, c.p.c. emerge che il primo atto d'acquisto "*inter vivos*" a carattere traslativo ultraventennale è l'atto notarile di compravendita del dott. Gioacchino Conte del 5/01/1964, precedente alla data della meccanizzazione del Catasto (30/06/1987) [cfr. all. n. 03]; in conformità alle indicazioni del mandato, pertanto, sono state estratte visure catastali contenenti registrazioni precedenti alla meccanizzazione ed inerenti particelle e subalterni originari dai quali sono derivati i cespiti oggi oggetto di pignoramento. Dalla documentazione in elenco, oltre a ricavare le intervenute variazioni inerenti la situazione degli intestatari, si evince che, in merito alla situazione delle unità immobiliari, sono intervenuti

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

tre sostanziali mutamenti in data 5/07/2002 nonchè in data 8/01/2003 ed in data 31/07-1/08/2018, oltre piccole variazioni d'ufficio inerenti quadro tariffario, inserimento dei dati di superficie e soprattutto una bonifica identificativo catastale del 8/09/2017. Dai documenti non emerge nessuna difformità dei dati catastali e dei nominativi degli intestatari con quelli riportati nella relazione notarile e soprattutto nel titolo di provenienza prodotto.

In ottemperanza a quanto richiesto nel quesito del mandato, si riscontra l'esatta rispondenza formale dei dati (quanto a foglio, particella e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, con le verifiche delle documentazioni catastali consultate ed allegate alla presente, ivi compreso l'aggiornamento catastale d'ufficio del 8/09/2017 che, in seguito ad un riallineamento delle mappe, ha originato la nuova codifica del mappale (n.5234) sopprimendo la precedente (n.135); inoltre, dalle visure catastali storiche emerge che la situazione degli intestati registrata al catasto non presenta discrasie con la rigorosa registrazione dei passaggi di proprietà e la continuità delle trascrizioni riscontrata presso la Conservatoria competente; in particolare le visure catastali riportano le esatte attribuzioni della proprietà e le situazioni intermedie degli intestatari. Le registrazioni catastali, tuttavia, non riportano gli aggiornamenti inerenti gli attuali nominativi degli intestati delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, successivamente alla morte del sig. [REDACTED] avvenuta in data 5/06/2011.

La ricostruzione della storia catastale dei beni, a decorrere dalle originarie particelle alle particelle attuali del N.C.E.U. è stata possibile intersecando tra loro [cfr. all. n. 02] le informazioni contenute nei vari documenti rintracciati e riportati nell'elenco soprastante.

Questa in dettaglio l'evoluzione catastale dei beni, dalla costituzione allo stato attuale. Con l'atto di compravendita del Notaio Antonio Decimo del 10/01/2003, l'attuale esecutata acquistava in regime di comunione legale dei beni la piena proprietà indivisa dei cespiti identificati al Fg.19 p.la 135 sub 5, sub 6 e sub 7 (quale piccolo edificio con sviluppo dal piano terra al secondo piano e comprendente ampio garage al piano strada ed un appartamento per ciascuno dei due piani superiori). Successivamente, in data 8/09/2017, in seguito ad una registrazione d'ufficio per intervenuta bonifica dell'identificativo catastale (prot. n. CE0128135 del 8/09/2017), veniva costituito il nuovo identificativo del mappale (n.5234) e soppresso definitivamente il preesistente n.135 (allineamento mappe n.34561.1/2017); detto riallineamento delle mappe non comportava

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

nessuna modifica nella consistenza materiale degli immobili. In data 12/07/2018, con tipo mappale (prot. n.87984) presentato per ampliamento, venivano riassegnati gli identificativi dei subalterni, generando il BCNC sub.8 (in data 28/07/2018). In data 31/07-1/08/2018 (prot. n. 96626) veniva soppresso il sub.6 (catastalmente C/6) e per frazionamento e cambio destinazione d'uso venivano originati il sub.9 (catastalmente C/6) ed il sub.10 (catastalmente C/1).

Come si ricava dalle visure storiche dei beni pignorati, prima dell'acquisto per citato atto del notaio Decimo del 10/01/2003 dagli atti catastali reperiti si ricava che i tre subalterni sono stati oggetto delle seguenti variazioni: il sub.5 veniva generato in data 5/07/2002 (prot. n.180564) quale unità afferenti edificate in sopraelevazione (n. 1855.1/2002), con classamento validato in data 24/07/2002; il sub 6. veniva generato in data 8/01/2003 (prot. n.2685) per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni (n.209/2003) dagli originari sub.1 e sub.3, a loro volta derivanti rispettivamente da impianto per edificazione e per variazione da ampliamento e sopraelevazione del 16/07/1993 e prima ancora da impianto; il sub.7 veniva generato in data 8/01/2003 (prot.

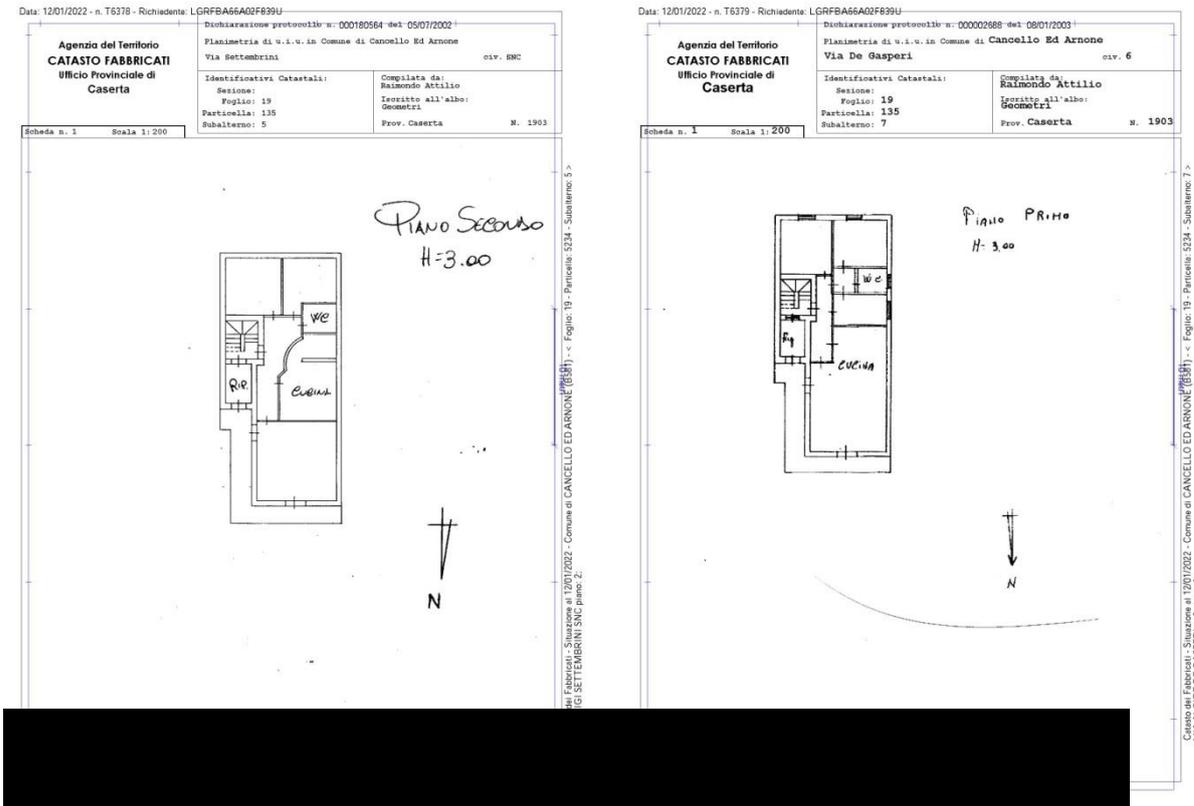


n.2688) per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni (n.210/2003) dagli originari sub.2 e sub.4, a loro volta derivanti rispettivamente da impianto per edificazione e per variazione da ampliamento e sopraelevazione del 16/07/1993 e prima ancora da impianto.

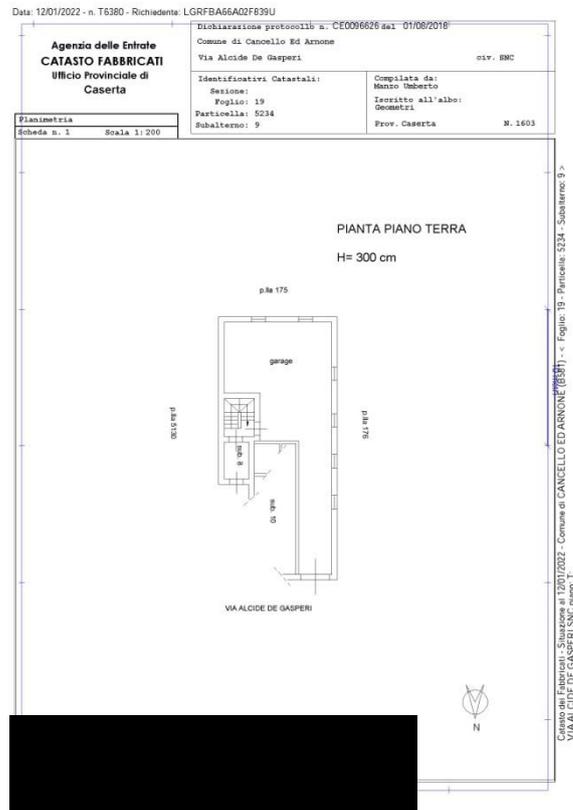
Dalla documentazione rintracciata si ricava che il fabbricato insiste sulla omonima particella catastale (n. 5234) del Fg.19 del CT, censita ovviamente quale ente urbano di 2 are; questa deriva, in seguito alla citata bonifica identificativo catastale dell' 8/07/2017 dalla originaria ed ora soppressa p.lla 122 del Fg.19 di pari consistenza e verifica della geometria, come confermato dallo stralcio della Tav.16 dell'ex PRG di cui al precedente elenco.

Le ultime planimetrie catastali degli immobili pignorati presenti negli archivi dell'Agenzia

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641



delle Entrate [cfr. all. n. 02], compilate dal geom. Raimondo e dal Geom. Manzo risalgono proprio alla genesi catastale degli immobili sopra argomentata: 5/07/2002 per il sub.5, 8/01/2003 per il sub.7 e 1/08/2018 per i sub. 9 ed il sub.10. Relativamente alla planimetria inerente l'appartamento di cui al punto 1) del par. 1.3 (sub.5), per quanto verificato in sede di accesso, dalla data del protocollo del catasto dell'elaborato planimetrico allo stato attuale, sono intervenute variazioni, alcune delle quali significative, tutte inerenti una diversa distribuzione degli spazi interni; variazioni che palesano l'esistenza di difformità tra la situazione reale dei luoghi oggi rilevabile all'interno dell'appartamento e la situazione riportata nella planimetria catastale corrispondente. Dette variazioni,



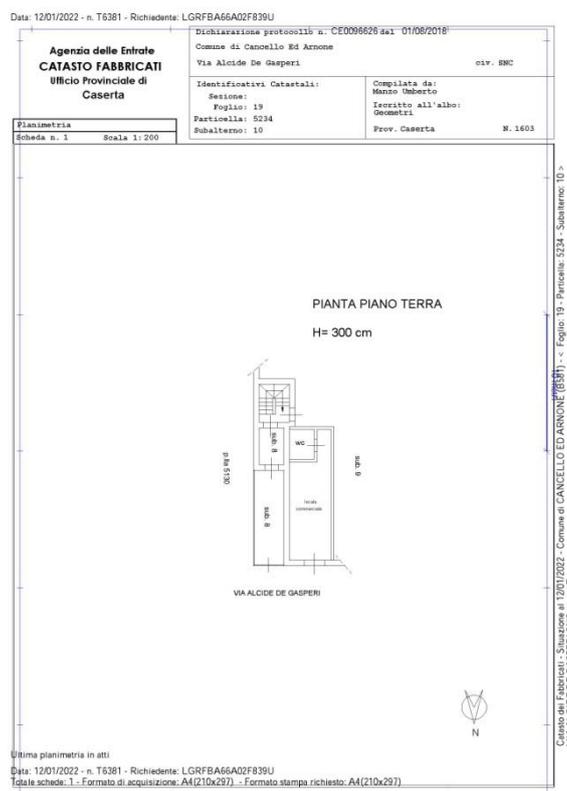
ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

che, al netto di una veranda esterna, non hanno comportato un incremento della volumetria complessiva dell'immobile, consistono nella creazione di tre camere residenziali, oltre ad un secondo bagno e ad una cabina armadio, il tutto a discapito di un vano esistente e del vano cucina, quest'ultima ora accorpata al soggiorno. L'unico incremento di volumetria rilevabile consiste nella veranda chiusa inserita in una parte terminale del terrazzo esterno.

In riferimento al punto 2) del par. 1.3 (sub.7), analogamente, dalla data del protocollo del catasto dell'elaborato planimetrico allo stato attuale, sono intervenute variazioni, inerenti una eliminazione di un varco di accesso ad una camera residenziale, ma soprattutto, in analogia al piano secondo, la presenza di una volumetria chiusa a veranda in una parte terminale del terrazzo esterno.

Nessuna sostanziale variazione emerge dal confronto tra lo stato attuale e quello riportato nella planimetria catastale dell'immobile adibito ad autorimessa al piano terra (sub.9), mentre due piccole variazioni sono intervenute nel locale commerciale di cui al sub.10; queste consistono nella presenza di una porta di accesso che dal locale immette nel contiguo garage, nonchè di una finestra sulla parete esposta ad Est con affaccio sull'antistante atrio scoperto della palazzina.

In dettaglio, nella sottostante tabella sono sinteticamente riportate, per ciascun immobile, le difformità catastali tra la situazione reale dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale.



ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

<i>immobile</i>	<i>difformità catastali rispetto al rilievo dello stato di fatto</i>
NCEU Cannello ed Arnone Fig.19 p.lla 5234 sub.5	<ul style="list-style-type: none"> - edificazione di una tramezzatura interna non portante finalizzata alla separazione dalla camera di una cabina armadio; - spostamento di elementi di tramezzi non portanti e cambio di destinazione d'uso di un vano da camera da letto a bagno; - spostamento di tratti di tramezzi non portanti finalizzati all'allargamento del vano adibito a bagno; - spostamento di un tramezzo non portante finalizzato all'allargamento di una camera residenziale; - spostamento di elementi di tramezzi non portanti e cambio di destinazione d'uso di un vano da cucina a camera residenziale; - frazionamento dell'unico disimpegno in due distinti e contigui disimpegni; - l'inserimento di finestre negli ambienti confinanti con i prospetti Sud ed Ovest;
NCEU Cannello ed Arnone Fig.19 p.lla 5234 sub.7	<ul style="list-style-type: none"> - chiusura di un vano porta di accesso ad una camera residenziale; - separazione fisica del vano cucina dal vano salone; - creazione di una veranda su una porzione terminale del terrazzo scoperto; - apertura di una finestra nel vano cucina.
NCEU Cannello ed Arnone Fig.19 p.lla 5234 sub.9	<i>nessuna difformità</i>
NCEU Cannello ed Arnone Fig.19 p.lla 5234 sub.10	<ul style="list-style-type: none"> - apertura di una finestra sulla muratura perimetrale esposta ad Est; -apertura di un varco per una porta di accesso dal contiguo garage.

Tab.: 1. Difformità catastali rilevate in sede di accesso.

A supporto di tali difformità, sebbene richiesto ad uno degli esecutati in sede di accesso, non è stato né esibito alcun titolo autorizzativo rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Cannello ed Arnone, né, un'istanza di sanatoria.

L'obliterazione delle difformità catastali in argomento, necessaria per il ripristino della congruenza tra lo stato di fatto e la rappresentazione grafica catastale, può avvenire attraverso un aggiornamento dei dati, previa presentazione di tre nuove registrazioni (DOCFA), una per ciascuno dei tre subalterni n.5, n.7 e n.10. Tuttavia, come ampiamente argomentato nel par. 2.6, le difformità rilevate non risultano tutte sanabili sotto il profilo urbanistico, rendendo necessario il ricorso anche ad alcuni interventi di ripristino.

In tali ipotesi i costi per l'annullamento della difformità catastali, alla luce delle considerazioni urbanistico-edilizie svolte nel seguito, ammontano alle sole spese previste per la registrazione dei tre documenti ad opera dell'Agenzia delle Entrate, oltre a quelli necessari per la preparazione dell'incartamento tecnico di prassi; pertanto, per il complesso delle tre voci in argomento si stima un importo totale pari a 900,00€. Di tali costi, oltre a quelli per la

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

regolarizzazione sotto l'aspetto urbanistico, se ne terrà conto in sede di stima economica del bene, in quanto questi saranno da portare in detrazione al valore economico della stima di cui al par. 2.12. per un importo pari a 300,00 € per cespite.

2.4. Quesito n.4.

Come da indicazioni del mandato, i quattro distinti immobili pignorati per intero costituiscono l'oggetto di altrettanti lotti di vendita.

I quattro lotti di vendita ricalcano la conformazione e soprattutto la consistenza degli appartamenti secondo quanto raffigurato nelle rispettive planimetrie catastali, quelle relative agli appartamenti vanno opportunamente aggiornate secondo le indicazioni argomentate nel par. 2.3.

2.4.1. Lotto n.1.

LOTTO N.1: piena ed intera proprietà dell'appartamento sito al secondo piano del fabbricato con ingresso da via De Gasperi n.6, con superficie utile calpestabile di circa 110mq (oltre ad un terrazzo complessivamente di poco più di 13mq), ubicato in centro abitato di Canello ed Arnone.

L'immobile, composto da un ampio soggiorno con cucina, una camera da letto padronale corredata da una cabina/armadio, due camerette, due disimpegni centrali, due bagni, un ripostiglio/lavanderia ed un balcone terrazzato principalmente accessibile dal soggiorno con affaccio sulla sottostante via De Gasperi, non distante da una delle anse del fiume Volturno che attraversano il Comune di Canello ed Arnone; l'immobile confina a Nord con via De Gasperi, a Sud con un piccolo cortile comune (in catasto Fg. 19 p.la 5234 sub.8), ad Ovest con immobile di cui al catasto Fg.19 p.la 176 e ad Est con immobile di cui al Fg.19 p.la 5130.

L'appartamento è in buono stato di conservazione e dispone di impianto di riscaldamento autonomo. Allo stato dispone anche di qualche condizionatore del tipo a "split" per il raffrescamento estivo di alcuni vani dell'appartamento e di un piccolo camino a legna nell'ampio soggiorno. Le finiture alle pareti ed ai pavimenti sono di tipo economico-

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

commerciale (in prevalenza intonaco e pittura di colore chiaro per le pareti e piastrelle di gres e parquet in legno per i pavimenti). In buono stato sono anche gli infissi sia interni di partizione, sia esterni (finestre e porte-finestre)..

Il cespite è riportato al NCEU del Comune di Canello ed Arnone al foglio n.19 part.III n. 5234 sub. 5. Allo stato risulta con classamento di cat. A/2, cl. 1 consistenza 5 vani e rendita catastale pari a 309,87€.

L'immobile non dispone di pertinenze accessorie o annessioni oltre il suo confine,; l'appartamento condivide le dotazioni comuni del piccolo fabbricato, consistenti nel corridoio di ingresso, nella scala comune e nel cortile laterale. Nel fabbricato, a cui appartiene l'appartamento in oggetto, non risulta costituito un condominio. L'appartamento non è servito da ascensore.

In seguito ad accertamenti presso l'UTC di Canello ed Arnone è emerso che presso gli archivi dell'Amministrazione Comunale non risultano disponibili i documenti relativi alla pratica edilizia inerente la costruzione di questo immobile (concessione n. 433 del 30/06/1986); pertanto, in assenza di planimetrie della pratica edilizia, si è posto in confronto lo stato di fatto con la prima rappresentazione grafica catastale, acclarando l'esistenza di alcune difformità. In assenza di ulteriori pratiche edilizie, ciò consente di ritenere che all'interno dell'immobile sono stati eseguiti interventi privi di titolo autorizzativo, ancorchè assentibili; dette difformità consistono in una differente distribuzione degli spazi interni e nella conseguente creazione, senza incremento di volumetria, di una cabina/armadio nella camera padronale, nonché nell'ampliamento di uno dei due disimpegni centrali e di un secondo bagno, con le conseguenti opere edili ed impiantistiche.

L'appartamento risulta dotato di unico accesso dal pianerottolo al secondo piano della scala ad uso comune; l'altezza dei vani dell'appartamento è variabile per effetto della inclinazione delle falde del tetto (altezza massima 3,18m).

Dei costi necessari per sanare la detta difformità e per l'aggiornamento catastale si è tenuto conto nella determinazione della stima economica del bene. Per ogni dettaglio di merito si rinvia alla relazione peritale.

Il valore di mercato stimato dell'appartamento è pari a **€ 91.823,08** dal quale ne deriva,

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

con le riserve esposte al par.2.12.d, un valore a base d'asta pari a € 82.640,77.

2.4.2. Lotto n.2.

LOTTO N.2: piena ed intera proprietà dell'appartamento sito al primo piano del fabbricato con ingresso da via De Gasperi n.6, con superficie utile calpestabile di circa 110mq (oltre ad un terrazzo complessivamente di poco più di 13mq, in parte allo stato chiuso a veranda), ubicato in centro abitato di Canello ed Arnone.

L'immobile, composto da un ampio salone, una cucina abitabile ad esso connessa, due camere da letto padronali, una cameretta, un disimpegno centrale ed uno piccolo secondario, un solo bagno, un ripostiglio/lavanderia ed un balcone terrazzato, in parte chiuso a veranda, principalmente accessibile dal salone con affaccio sulla sottostante via De Gasperi, non distante da una delle anse del fiume Volturno che attraversano il Comune di Canello ed Arnone; l'immobile confina a Nord con via De Gasperi, a Sud con un piccolo cortile comune (in catasto Fg. 19 p.lla 5234 sub.8), ad Ovest con immobile di cui al catasto Fg.19 p.lla 176 e ad Est con immobile di cui al Fg.19 p.lla 5130.

L'appartamento è in discreto stato di conservazione e dispone di impianto di riscaldamento autonomo. Le finiture alle pareti ed ai pavimenti sono di tipo economico-commerciale (in prevalenza intonaco e pittura di colore chiaro per le pareti e piastrelle di gres e di ceramica per i pavimenti). In buono stato sono anche gli infissi sia interni di partizione, sia esterni (finestre e porte-finestre).

Il cespite è riportato al NCEU del Comune di Canello ed Arnone al foglio n.19 part.la n. 5234 sub. 7. Allo stato risulta con classamento di cat. A/2, cl. 1 consistenza 5 vani e rendita catastale pari a 309,87€.

L'immobile non dispone di pertinenze accessorie o annessioni oltre il suo confine; l'appartamento condivide le dotazioni comuni del piccolo fabbricato, consistenti nel corridoio di ingresso, nella scala comune e nel cortile laterale. Nel fabbricato, a cui appartiene l'appartamento in oggetto, non risulta costituito un condominio. L'appartamento non è servito da ascensore.

In seguito ad accertamenti presso l'UTC di Canello ed Arnone è emerso che lo stato

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

attuale dell'appartamento presenta alcune difformità rispetto alla planimetria allegata alla pratica inerente la licenza edilizia n.25/1969, nonché con quanto raffigurato nella planimetria catastale. Ciò consente di ritenere che all'interno dell'immobile siano stati eseguiti interventi privi di titolo autorizzativo.

L'appartamento risulta dotato di unico accesso dal pianerottolo al primo piano della scala ad uso comune; l'altezza dei vani dell'appartamento è costante ed è pari a 3m.

Dei costi necessari per sanare la detta difformità e per l'aggiornamento catastale si è tenuto conto nella determinazione della stima economica del bene. Per ogni dettaglio di merito si rinvia alla relazione peritale.

Il valore di mercato stimato dell'appartamento è pari a **€ 80.762,36** dal quale ne deriva, con le riserve esposte al par.2.12.d, un valore a base d'asta pari a **€ 72.686,12**.

2.4.3. Lotto n.3.

LOTTO N.3: piena ed intera proprietà dell'immobile sito al piano terra del piccolo fabbricato con ingresso fronte strada da via De Gasperi n.6, con superficie utile calpestabile di circa 76mq, ubicato in centro abitato di Cannello ed Arnone.

L'immobile, composto da un unico ambiente carrabile, è allo stato adibito a garage e confina a Nord con via De Gasperi, a Sud con un piccolo cortile comune (in catasto Fg. 19 p.lla 5234 sub.8), ad Ovest con immobile di cui al catasto Fg.19 p.lla 176 e ad Est con immobile di cui al Fg.19 p.lla 5130.

Il locale è in buono stato di conservazione e non presenta finiture, dal momento che sia la pavimentazione, sia le pareti laterali, sia l'intradosso del soprastante solaio si presentano allo stato rustico; l'immobile non dispone di alcun impianto di riscaldamento.

Il cespite è riportato al NCEU del Comune di Cannello ed Arnone al foglio n.19 part.lla n. 5234 sub. 9. Allo stato risulta con classamento di cat. C/6, cl. 1 consistenza 79mq e rendita catastale pari a 106,08€.

L'immobile non dispone di pertinenze accessorie o annessioni oltre il suo confine; il deposito condivide le dotazioni comuni del piccolo fabbricato, consistenti nel corridoio di ingresso, nella scala comune e nel cortile laterale. Nel fabbricato, a cui appartiene il bene in

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

oggetto, non risulta costituito un condominio.

In seguito ad accertamenti presso l'UTC di Cancellò ed Arnone è emerso che lo stato attuale dell'appartamento non presenta alcuna difformità nè rispetto alla planimetria allegata alla pratica edilizia (SCIA prot n.4994/2018), nè tantomeno rispetto alla planimetria catastale. Ciò consente di ritenere che all'interno dell'immobile non sono stati eseguiti interventi privi di titolo autorizzativo.

L'immobile risulta dotato di un unico accesso carrabile fronte strada, nonchè di un accesso pedonale dall'interno dell'androne del piccolo fabbricato al piano terra della scala ad uso comune; l'altezza del garage è pari a 3,07m ed è costante per tutta la sua consistenza.

Per ogni ulteriore dettaglio di merito si rinvia ai relativi paragrafi della relazione peritale.

Il valore di mercato stimato dell'immobile è pari a **€ 47.761,01** dal quale ne deriva, con le riserve esposte al par.2.12.d, un valore a base d'asta pari a **€ 42.984,91**.

2.4.4. Lotto n.4.

LOTTO N.4: piena proprietà dell'immobile terraneo già adibito a negozio e/o bottega, con superficie utile calpestabile coperta di circa 29mq, ubicato in Cancellò ed Arnone alla Via De Gasperi n. 6, fronte strada e dotato di singolo accesso. L'immobile, attualmente non più adibito a locale commerciale, è principalmente utilizzato per usi personali; esso è composto da un unico vano dotato di piccolo bagno; questo confina a Nord con via De Gasperi, a Sud con un piccolo cortile comune (in catasto Fg. 19 p.lla 5234 sub.8), ad Ovest con immobile di cui al catasto Fg.19 p.lla 176 e ad Est con il sub.8 della stessa particella (bene comune non censibile).

L'immobile è in buono stato di conservazione e presenta evidenze di una recente ristrutturazione. Allo stato dispone solo di un condizionatore del tipo a "split" per il raffrescamento estivo ed il riscaldamento invernale della sala. Le finiture alle pareti ed ai pavimenti sono di tipo commerciale (finitura in pittura bianca alle pareti e pavimentazione in gres lucido). In buono stato sono anche gli infissi sia interni di partizione, sia esterni (finestre e porte-finestre).

Il cespite è riportato al NCEU del Comune di Cancellò ed Arnone al foglio n.19 part.la

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

n. 5234 sub. n.10. Allo stato risulta con classamento di cat. C/1, cl. 1 consistenza 29mq e rendita catastale pari a 241,13€.

L'immobile non dispone di pertinenze accessorie o annessioni oltre il suo confine; esso condivide le dotazioni comuni del piccolo fabbricato, consistenti nel corridoio di ingresso, nella scala comune e nel cortile laterale. Nel fabbricato, a cui appartiene l'appartamento in oggetto, non risulta costituito un condominio.

In seguito ad accertamenti presso l'UTC di Cancellò ed Arnone è emerso che lo stato attuale del locale commerciale non presenta alcuna difformità nè rispetto alla planimetria allegata alla pratica edilizia (SCIA prot n.4994/2018), nè tantomeno rispetto alla planimetria catastale. Ciò consente di ritenere che all'interno dell'immobile non sono stati eseguiti interventi privi di titolo autorizzativo.

L'immobile risulta dotato di un principale accesso fronte strada, nonchè di un piccolo accesso secondario che, per il tramite del lotto n.3, consente di raggiungere l'androne comune del piccolo fabbricato al piano terra della scala ad uso comune; l'altezza del locale è pari a 2,98m ed è costante per tutta la sua consistenza.

Per ogni ulteriore dettaglio di merito si rinvia ai relativi paragrafi della relazione peritale.

Il valore di mercato stimato dell'appartamento è pari a **€ 21.106,45** dal quale ne deriva, con le riserve esposte al par.2.12.d, un valore a base d'asta pari a **€ 18.995,81**.

2.5. Quesito n.5.

Il fascicolo del procedimento di esproprio immobiliare relativo alla causa in argomento comprende una certificazione notarile redatta in data 12 luglio 2021 dalla dott.ssa Viviana Frediani, notaio in Alba (CN). Detta certificazione, prodotta sulla base delle risultanze delle consultazioni dei Registri Catastali di Caserta ed Immobiliari ultraventennale anteriore alla pignoramento trascritto a Caserta il 9/06/2021 n.ri 21612/1602121612, a decorrere dall'atto di compravendita del 5/01/1964 rep. 11712/1210 (atto "inter vivos" a carattere traslativo) del notaio Gioacchino Conte trascritto in data 28/01/1964 nn. 3227/3479 e fino alla data dello stesso documento, riporta, in alternativa alla documentazione di cui all'art. 567, c.2 c.p.c., oltre alla

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

descrizione ed alla identificazione catastale, anche la storia, la provenienza, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative all'immobile pignorato. In particolare, come argomentato nel par. 2.0, il primo atto d'acquisto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento è proprio quello sopra citato, datato 5/01/1964 del notaio [cfr. all. n. 03], con il quale, il sig. [REDACTED] il suolo su cui fu edificata la piccola palazzina (successivamente sopraelevata) contenente i cespiti catastalmente identificati al NCEU Fg.19 p.lla 135 sub.5, sub.6, e sub.7 (poi divenuti i quattro immobili oggetto di pignoramento nella presente procedura).

Conformemente a quanto relazionato dal notaio Viviana Frediani ed a quanto integrato dallo scrivente, in sintesi si riporta una tabella sinottica che richiama tutte le informazioni relative alle ricostruzioni dei trasferimenti di proprietà degli immobili pignorati, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e (risalendo a ritroso) il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione dello stesso.

<i>Intestari precedenti</i>	<i>Nuovi intestatari</i>	<i>Data</i>	<i>Titolo</i>	<i>Rif. Catastali</i>	<i>Registrazione formalità</i>
[REDACTED]	[REDACTED]	5/01/1964	[REDACTED]	- CT Cancelli ed Arnone Fg.19 p.lla 122 (già p.la 23/p) (suolo su cui è stato edificata la palazzina)	Trascr. CE 28/01/1964 nn.3227/3479
[REDACTED]	[REDACTED]	10/01/2003	[REDACTED]	- NCEU Cancelli ed Arnone Fg.19 p.la 135 sub.5, sub.6 e sub.7;	Trascr. CE 21/01/2003 nn.1766/2044
[REDACTED]	[REDACTED]	30/11/2020	Prov. Trib. S. Maria Capua V. (ricorso ex art. 481 c.c.): dichiarazione di accettazione di eredità	- NCEU Cancelli ed Arnone Fg.19 p.la 5234 sub:5, 7, 9 e 10;	-

Tab.2. Trasferimenti di proprietà dall'atto traslativo "inter vivos" di almeno venti anni dal pignoramento.

I riferimenti catastali indicati nei titoli e nelle relative trascrizioni delle formalità sono congruenti con la storia catastale del bene pignorato esposta nel par. 2.3.. In linea con le indicazioni del mandato è stato acquisito in via integrale l'atto di acquisto e la relativa

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

trascrizione della sig.ra [REDACTED], quale dante causa della esecutata [cfr. all. n.03].

L'ispezione ipotecaria eseguita a carico della esecutata ha consentito di accertare l'inesistenza di una trascrizione dell'accettazione della eredità del sig. [REDACTED] defunto in Cancellò ed Arnone in data 5/06/2011 da parte della sig.ra [REDACTED], nè sono state rinvenute trascrizioni della successione.

In allegato sono riportati tutti i documenti richiamati nella soprastante tabella [cfr. all. n. 03] e quelli scaturiti dalla visura ipotecaria eseguita sia sul nominativo dell'esecutata, sia sugli immobili pignorati, identificati sulla scorta dei loro recenti e precedenti dati catastali (mappale n.5234 e n.135) [cfr. all. n. 09].

Dai documenti in parola, tralasciando le formalità non inerenti, si ha conferma che quelle pregiudizievoli rilevanti ai fini della presente procedura esecutiva, registrate dal Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta dell'Agenzia delle Entrate, sono essenzialmente quelle riportate nella citata certificazione notarile del dott. Antonio Fuccillo. Pertanto, in dettaglio, le **formalità pregiudizievoli** registrate presso la competente Conservatoria (Caserta) risultano:

- **iscrizione contro** del 21/01/2003 – Registro particolare 177 e Registro Generale 2045, per effetto di un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di "Abbey National P.L.C. sede Milano (c.f. 11054540155)" per capitale di 126.000 € e per un totale di 252.000 € contro l'esecutata sig. [REDACTED] (e originariamente anche contro il defunto consorte sig. [REDACTED] per il diritto di proprietà degli immobili oggetto di pignoramento (NCEU Cancellò ed Arnone Fg.19, p.lla 135, sub.5, sub.6 e sub.7). Formalità non corredata da cancellazione;

- **iscrizione contro** del 16/02/2007 – Registro particolare 4653 e Registro Generale 11989, per effetto di un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di "Banca Popolare di Novara (c.f. 01848410039)" per capitale di 200.000 € e per un totale di 400.000 € contro l'esecutata sig.ra [REDACTED] (e originariamente anche contro il defunto consorte sig. [REDACTED] per il diritto di proprietà degli immobili oggetto di pignoramento (NCEU Cancellò ed Arnone Fg.19, p.lla 135, sub.5, sub.6 e sub.7). Formalità non corredata da cancellazione;

- **iscrizione contro** del 3/10/2008 – Registro particolare 7481 e Registro Generale

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

43990, per effetto di un'ipoteca legale della Equitalia Polis SpA per capitale di 14.720,76 € e per un totale di 29.441,52 € contro l'esecutata [redacted] per il diritto di proprietà pari a 1/2 degli immobili NCEU Cannello ed Arnone Fg.19, p.lla 135, sub. 5 e 7). Formalità non corredata da cancellazione;

- **trascrizione contro** del 21/02/2011 – Registro particolare 4031 e Registro Generale 5626, per effetto di un atto di pignoramento immobiliare notificato in data 7/12/2010 rep.12995/2010, a favore del sig. [redacted] e contro l'esecutata sig.ra [redacted] per il diritto di proprietà pari a 1/2 dell'immobile oggetto di pignoramento NCEU Cannello ed Arnone Fg.19, p.lla 5234, sub. 5;

- **trascrizione contro** del 29/11/2011 – Registro particolare 28948 e Registro Generale 41116, per effetto di un atto di pignoramento immobiliare notificato in data 15/07/2011 rep.1681/2011, a favore del sig. [redacted] originariamente contro il defunto consorte dell'odierna esecutata sig.ra [redacted] per il diritto di proprietà pari a 1/2 dell'immobile oggetto di pignoramento NCEU Cannello ed Arnone Fg.19, p.lla 5234, sub. 5;

- **trascrizione contro** del 9/06/2021 – Registro particolare 16021 e Registro Generale 21612, per effetto di un atto di pignoramento immobiliare notificato in data 28/04/2021 rep.4038/2021, a favore della Red Sea SPV S.r.l. (c.f. 04938320266) e contro l'esecutata sig.ra [redacted] i sulla piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento NCEU Cannello ed Arnone Fg.19, p.lla 5234, sub. 5, sub. 6 e sub. 7. Questa formalità attiene alla presente procedura esecutiva.

In conclusione, per esautività di risposta al quesito in titolo, in linea con le prescrizioni del mandato, alla presente si allega uno stralcio dell'attuale foglio di mappa catastale "vax" [cfr. all. n. 02], con evidenziata la particella interessata n.5234 (del C.T.) del foglio 19 che, come già argomentato nel precedente par. 2.3, rappresenta, il mappale correlato del CT del Comune di Cannello ed Arnone su cui insiste il fabbricato contenente gli immobili pignorati.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

2.6. Quesito n.6.

L'immobile, secondo il vigente PUC (approvato con Del. C.C. n.2 del 18/03/2021), ricade nel perimetro del centro abitato di Canello ed Arnone, su una via comunale considerata dal piano "secondaria". La tipologia originaria della costruzione del fabbricato a cui appartengono i beni pignorati è certamente conforme alla ricorrente e tipica edilizia rurale degli anni '60 del secolo scorso di inizio secolo scorso; attualmente sulla costruzione, che si presenta in buono stato di conservazione, sono rilevabili evidenze di interventi di sostituzione edilizia e di manutenzione eseguiti nel corso degli anni, sia all'esterno che all'interno del fabbricato.

Per rintracciare utili informazioni in merito ai titoli urbanistici autorizzativi, sono state consultate le dichiarazioni rese negli atti notarili reperiti e riportati nella tab.2 del par.2.5, in particolare riferimento all'atto di compravendita del notaio Decimo in data 10/01/2003 [cfr. all. n. 03], oltre ad informazioni desunte da documentazione di pratiche edilizie cronologicamente più recenti. Dal citato atto notarile, come confermato dalla documentazione relativa alla pratica edilizia n.4994/18, emerge che il fabbricato contenente i beni pignorati è stato edificato in seguito al rilascio della licenza edilizia n.25 dell'8/09/1969. Dalla documentazione inerente la citata pratica edilizia inoltre si apprende che l'originaria edificazione prevedeva solo due piani in elevazione (piano terra e primo piano), per cui in data 30/06/1986 in seguito al rilascio della concessione edilizia n.433 veniva edificata una sopraelevazione al secondo piano. Prima del rilascio della concessione, in data 29/03/1986, veniva presentata istanza di condono (presumibilmente ai sensi della L.47/85) per la sanatoria di opere realizzate nel fabbricato prima del 1/10/1983; la domanda di condono, stante a quanto riportato nella documentazione consultata, è classificata n.10550. Di detta istanza, tuttavia, per quanto argomentato nel seguito, non si è ricevuto alcun riscontro presso l'UTC del Comune di Canello ed Arnone.

Quanto rintracciato attraverso i documenti in parola, quindi, prova l'esistenza della costruzione, oggi contenente i quattro beni oggetto di pignoramento, dopo il 1 settembre 1967, nella consistenza variata nel tempo sino all'attuale stato di fatto.

Volendo approfondire l'analisi della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni pignorati, in ossequio alle indicazioni contenute nel mandato, sono state eseguite ispezioni

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

presso la sezione Edilizia privata del Comune di Canello ed Arnone, con il principale scopo di rintracciare documentazione relativa ai titoli concessori e/o autorizzativi, nonché le eventuali istanze di sanatoria riferite agli immobili pignorati ed all'edificio al quale essi appartengono [cfr. all. n. 10].

All'esito delle ricerche avviate sia per nominativi dei proprietari ed aventi causa, sia per ubicazione dell'immobile, sia per estremi dei titoli edilizi (così come riportati nella pratica n. 4994 del 29/05/2018), l'interpellato Ufficio dell'Amministrazione comunale, non disponendo di pratiche inerenti l'agibilità del fabbricato, ha prodotto utile documentazione direttamente riferita al fabbricato contenente gli immobili pignorati e relativa alla licenza edilizia n.25 del 1969, rilasciata in data 8/09/1969 dal Comune all'allora richiedente. Nessuna istanza di condono o altra documentazione inerente la palazzina in esame risulta nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale [cfr. all. n. 10]. Con il titolo edilizio del 1969, l'Amministrazione comunale di Canello ed Arnone autorizzava l'esecuzione dei lavori di costruzione del piccolo fabbricato di due piani fuori terra (piano terra e primo piano) ubicato nell'attuale via De Gasperi. Dalla tavola grafica rintracciata ed oggi disponibile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Canello ed Arnone, allegata alla pratica edilizia in parola, emerge che prima dell'intervento non esisteva alcuna costruzione su suolo, per cui con detta licenza veniva edificato un piano terra con destinazione di civile abitazione (non corrispondente allo stato attuale) ed un primo piano, pure con destinazione a civile abitazione, in gran parte coincidente con lo stato di fatto attuale e con la rappresentazione grafica di cui alla planimetria catastale attualmente reperita e risalente all'anno 2003. Dall'esame degli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in parola, considerata l'inesistenza di ulteriori titoli autorizzativi cronologicamente successivi, è possibile definire un confronto tra lo stato di fatto e quello di progetto di cui alla originaria concessione del 1969, sia per l'appartamento al primo piano, sia per gli immobili del piano terra.

Nessun riscontro è stato fornito dall'UTC in merito ad istanze di condono relative alla piccola palazzina in esame ubicata in via De Gasperi, nè tantomeno si è riscontrato incartamento inerente una pratica di condono di numerazione e data rispettivamente n.10550 del 29/03/1986.

In merito alla concessione per sopraelevazione del 30/06/1986, l'interpellato UTC ha potuto solo fornire un parziale riscontro [cfr. all. n.10]: con la nota prot.6348 del 25/05/2022

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

l'interpellata Area Tecnica del Comune di Cancellò ed Arnone ha attestato che l'unica concessione edilizia intestata alla sig. [REDACTED] tra gli anni 1979-1994, ad oggetto una sopraelevazione ad uso mansarda del fabbricato in via De Gasperi, è rubricata con n.433 del 30/06/1986; tale concessione, dalla verifica dei progetti presentati per nuove costruzioni dal 1955 al 1998, è relativa alla pratica edilizia n.198 del 20/09/1985, approvata dalla Commissione Edilizia Comunale con verbale n.194 dell'11/10/1985. Purtroppo, come esplicitamente attestato con la citata nota del 25/05/2022, l'incartamento della pratica edilizia in parola non è nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale.

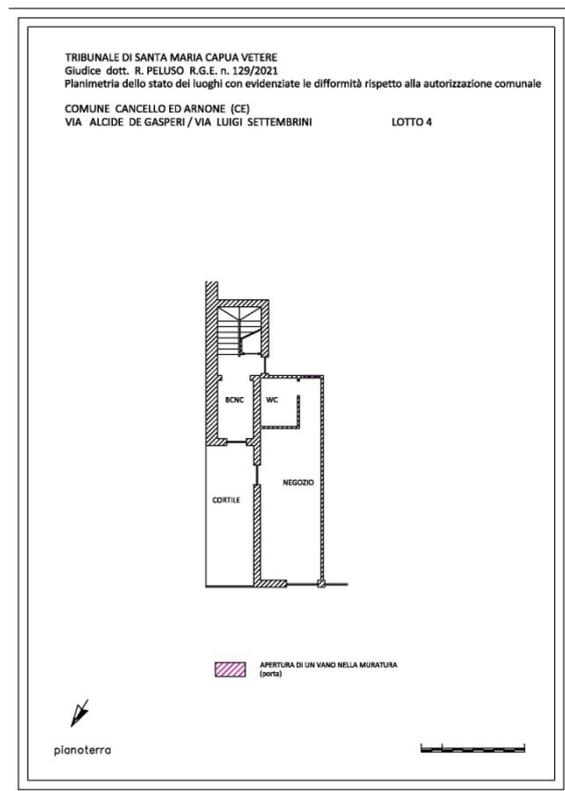
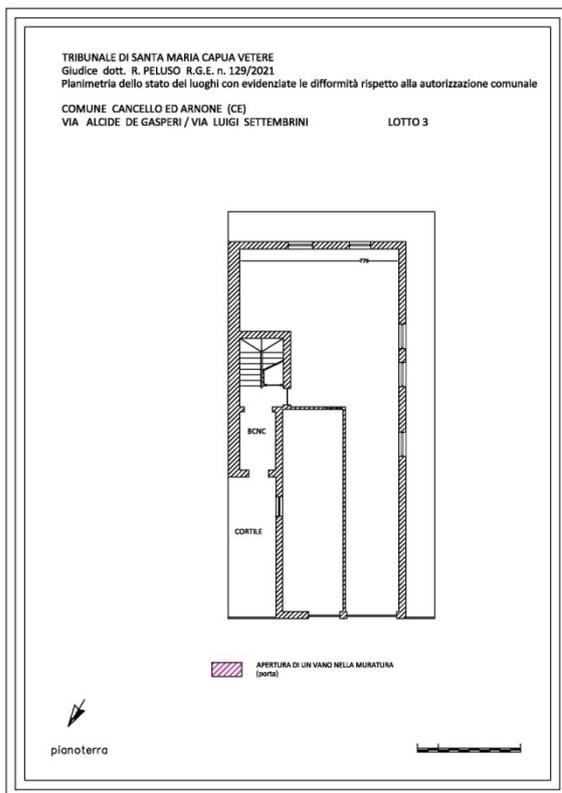
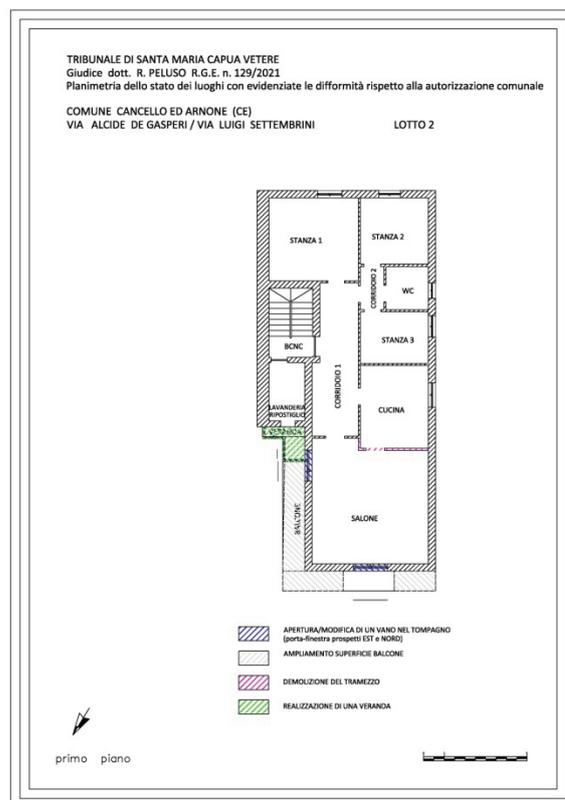
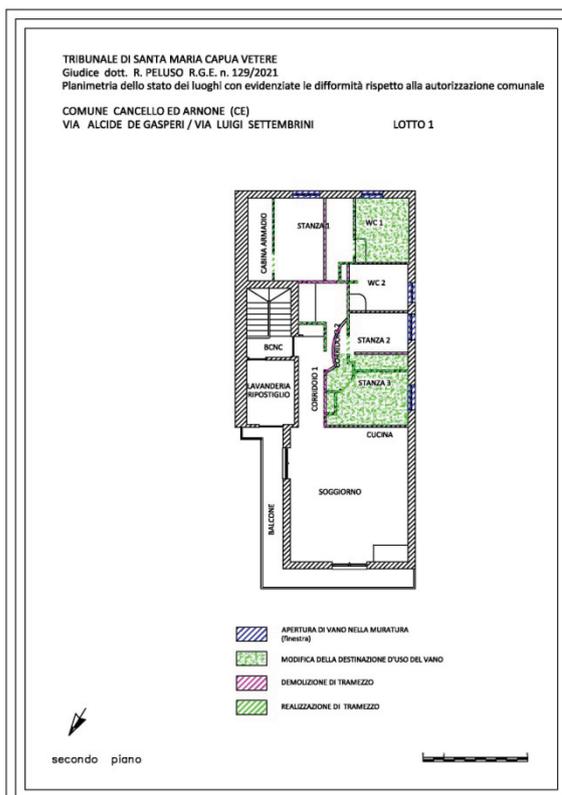
Pertanto, relativamente all'appartamento del secondo piano, l'indisponibilità di tutti i documenti inerenti la pratica edilizia del 1986 inerente la sopraelevazione non consente di poter operare un confronto diretto tra lo stato di fatto e quello di progetto; l'accertamento di eventuali presenze di difformità è eseguibile mutuando il confronto dello stato di fatto con la prima rappresentazione planimetrica catastale depositata (intervenuta solo in data 5/07/2002).

Ulteriore documentazione rintracciata dall'Amministrazione Comunale di Cancellò ed Arnone, relativa al fabbricato in esame, riguarda una DIA (n. 44/01 prot. 8131 dell'8/10/2001). Detta documentazione, tuttavia, non risulta di ausilio poichè attiene a contenute attività edilizie eseguite nel piccolo fabbricato; l'incartamento a corredo non contiene planimetrie utili inerenti gli immobili oggetto di pignoramento.

Ultima pratica edilizia rintracciata dall'Amministrazione Comunale di Cancellò ed Arnone e relativa al fabbricato in esame consiste nell'incartamento di cui alla SCIA del 2018 (prot.4994 del 29/05/2018), già esibita in occasione dell'accesso del 20/01/2022 ed inerente una sanatoria per un cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra del fabbricato. Con detta SCIA in sanatoria vengono assentite opere edili, riscontrate nello stato di fatto, consistenti nel frazionamento del garage al piano terra attraverso l'edificazione di una tramezzatura non portante per la creazione di un locale commerciale con relativo piccolo bagno. Tale documentazione, corredata da elaborati grafici, consente di verificare la legittimità urbanistica dei beni pignorati presenti al piano terra.

Pertanto, dall'esame dei documenti rintracciati dall'UTC del Comune di Cancellò ed Arnone e dalle considerazioni sopra esposte si possono verificare la presenza di opere eseguite in assenza

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641



o in difformità del titolo edilizio autorizzativo ed eseguire una loro quantificazione; in dettaglio:
ing. Roberto Lupoli
 Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
 n. 11641

1) la raffigurazione del prospetto Nord della piccola palazzina, di cui agli elaborati della DIA n.44/01 prot.8131 dell'8/10/2001, risulta coerente con lo stato attuale;

2) l'appartamento al secondo piano del fabbricato presenta difformità che, per quanto sopra esposto, coincidono con quelle riconducibili dal confronto con la prima planimetria catastale depositata; pertanto:

- edificazione di una tramezzatura interna non portante finalizzata alla separazione da una camera residenziale di una cabina armadio;
- spostamento di tramezzi non portanti e cambio di destinazione d'uso di un vano da camera da letto a bagno;
- spostamento di tratti di tramezzi non portanti finalizzati all'allargamento del vano adibito a bagno;
- spostamento di un tramezzo non portante finalizzato all'allargamento di una camera residenziale;
- spostamento di tramezzi non portanti e cambio di destinazione d'uso di un vano da cucina a camera residenziale;
- frazionamento dell'unico disimpegno in due distinti e contigui disimpegni;
- l'apertura di finestre negli ambienti confinanti con i prospetti Sud ed Ovest;
- implementazione ed adeguamento dell'impianto elettrico sottotraccia conseguente alla differente distribuzione dei vani;
- implementazione ed adeguamento dell'impianto idrico sottotraccia conseguente allo spostamento degli ambienti di vani di servizio;

La mancata esibizione di titoli autorizzativi a supporto delle trasformazioni eseguite nell'appartamento, il mancato riscontro di pratiche edilizie negli archivi dell'Amministrazione Comunale e l'inesistenza di istanze di sanatoria fa ritenere che l'attuale stato dei luoghi, quale conseguenza di una trasformazione edilizia realizzata in assenza di titolo autorizzativo; pertanto, le argomentate difformità comprovano l'intervento di modifiche eseguite nell'appartamento in violazione della vigente normativa urbanistica edilizia.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

Le modifiche apportate, che sostanzialmente consistono nella redistribuzione delle superfici dei vani attraverso lo spostamento di alcuni tramezzi non portanti, attenendo ad interventi definiti dal DPR 380/01 “...opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso”, sono riconducibili ad opere di “manutenzione straordinaria” come definiti sempre dal DPR 380/01 “Testo unico dell’edilizia, Art. 3 (L): Definizioni degli interventi edilizi (già riscontrabili nella Legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31)”.

L’abuso in argomento ha comportato un’implementazione e modifica di impianti, nonché la demolizione e la ricostruzione di tramezzi non portanti, oltre all’esecuzione di opere complementari di finitura, quali rivestimenti, intonaci e pitture e pavimentazione.

L’abuso ha altresì comportato l’apertura di 5 finestre sui prospetti Sud ed Ovest in simmetria con quelle già esistenti al piano inferiore. Dette aperture, peraltro assentibili in base alle prescrizioni delle NTA del vigente PUC, ai sensi del D.L. 76/2020, possono rientrare tra interventi di manutenzione straordinaria in quanto: sono necessarie per l’agibilità dell’immobile, non pregiudicano il decoro architettonico dell’edificio, sono conformi alla disciplina urbanistica e non attengono ad immobili tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Tutte le modifiche elencate possono essere agevolmente sanate, in base all’art.6bis c.5 del DPR 6/6/2001 n. 380, attesa la tipologia di opere eseguite. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria (di cui all’articolo 3, comma 1, lettera b, ivi compresa l’apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell’edificio) l’interessato deve trasmettere all’amministrazione comunale l’elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato; tuttavia la mancata comunicazione dell’inizio dei lavori asseverata (C.I.L.A.) comporta semplicemente una sanzione pecuniaria pari a 1.000 €. Come si dettaglierà meglio nel seguito, l’ipotesi di sanatoria in parola, pertanto, comporta un costo, a detrarre dalla stima economica del valore del bene, pari alla sanzione pecuniaria prevista, oltre ai costi inerenti le competenze specifiche di un professionista e diritti), il tutto forfettariamente pari a 500,00 €. In tal modo, attesa la tipologia di opere difformi rilevate, rientra in sanabilità l’intervento in argomento, per il tramite di una procedura

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

ancora più speditiva dell'accertamento di conformità di cui all'art. 36 DPR 380/01, dal momento che quest'ultimo è strettamente riferito agli interventi eseguiti in assenza o in difformità del permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.).

3) l'appartamento al primo piano presenta alcune difformità che, per quanto sopra esposto, consistono in quelle riconducibili dal confronto con la planimetria inclusa nell'incartamento di cui alla concessione edilizia n.25 del 1969, fermo restando che, come argomentato, l'Amministrazione comunale non è nella disponibilità degli incartamenti inerenti la concessione per la sopraelevazione del 30/06/1986. Pertanto, comprendendo anche la contenuta volumetria corrispondente all'attuale lavanderia/ripostiglio, analogamente presente anche al piano superiore, riconducibile verosimilmente ad un volume necessario per l'adeguamento igienico-sanitario dell'appartamento (peraltro rientrante anche nel limite del 20% rispetto alla volumetria restante del piano) e probabilmente oggetto della concessione edilizia del 1986, si rileva:

- la parziale demolizione di un tramezzo finalizzato a separare il vano cucina dal vano salone;
- ampliamento della superficie del balcone con prolungamento dello stesso anche su parte del prospetto Est;
- apertura di una porta-finestra sul prospetto Est;
- modifica della porta-finestra sul prospetto Nord;
- creazione di una veranda su una porzione terminale del terrazzo scoperto.

La mancata esibizione di titoli autorizzativi a supporto delle trasformazioni eseguite nell'appartamento, il mancato riscontro di pratiche edilizie negli archivi dell'Amministrazione Comunale e l'inesistenza di istanze di sanatoria fanno ritenere che l'attuale stato dei luoghi, quale conseguenza delle modifiche apportate in più riprese ed in ultimo in tempi evidentemente recenti, sia una conseguenza di una trasformazione edilizia realizzata in assenza di titolo autorizzativo; pertanto, le argomentate difformità comprovano l'intervento di modifiche eseguite nell'appartamento in violazione della vigente normativa urbanistica edilizia.

Le modifiche apportate, fatta eccezione per la voce relativa alla creazione di una veranda (non assentibile ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Cancellò ed Arnone) e

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

considerato altresì che il prolungamento del balcone (assentibile ai sensi delle NTA del vigente PUC) non costituisce incremento di volumetria chiusa, attenendo ad interventi definiti dal DPR 380/01 art.3 c.1 lett.d) “... *interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente ...*” sono riconducibili ad interventi di “*ristrutturazione edilizia*”.

Ovviamente l'abuso in parola ha necessariamente comportato un'implementazione e modifica di impianti, nonché la demolizione e la ricostruzione di tramezzi non portanti, oltre all'esecuzione di opere complementari di finitura, quali rivestimenti, intonaci e pitture e pavimentazione. Inoltre l'abuso ha anche comportato, in analogia a quanto esposto per l'appartamento al piano superiore, l'apertura e/o modifica di finestre sui prospetti Nord ed Est in simmetria con quelle del secondo piano.

Tutti questi interventi (sempre fatta eccezione per la trasformazione di parte del balcone in una veranda esterna) anche se che comportano modifiche a parti strutturali del fabbricato e modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati) rientrano tra quelli subordinati al rilascio della Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi del DPR 380/01 art.22 c.1 lett.a. nel caso in cui non comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero edificio non vincolato ai sensi del DLgs 42/2004.

Per quanto previsto dall'art. 37 c.1 e c.4 del citato DPR 380/01 queste opere abusive possono essere agevolmente sanate: ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio (ovvero, ai sensi del c.1) una somma pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. La sanatoria, comprendendo anche opere strutturali, deve includere anche l'autorizzazione sismica ai sensi della L.R.9/1983 mod. L.R.19/2009.

In effetti non riscontrando alcun incremento venale del valore dell'immobile (immutata

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

consistenza delle superfici coperte ed immutata rendita catastale) si ritiene che la sanzione pecuniaria possa essere proprio pari a 516 €. Pertanto, come si dettaglierà meglio nel seguito, l'ipotesi di sanatoria in parola comporta un costo, a detrarre dalla stima economica del valore del bene, pari alla sanzione pecuniaria prevista, oltre ai costi inerenti le competenze specifiche di un professionista e diritti, il tutto, compreso l'elaborazione dei calcoli per il deposito al Genio Civile forfettariamente pari a 1.500,00 €.

Quanto argomentato rappresenta una possibilità di sanatoria di un abuso, a domanda dell'interessato e prima dell'irrogazione di sanzioni, qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il vigente PUC del Comune di Canello ed Arnone, (Del. C.C. n.2 del 18/03/2021 e Det. Prov. n.37/W/Q del 19/02/2021 reg n.262) [cfr. all. n. 10], prevede, all'art.22 delle NdA, che allo stato nelle aree parzialmente o totalmente edificate "B1", pur non gravata da vincoli edilizi specifici, siano consentiti interventi anche di *"ristrutturazione edilizia"*.

Pertanto, l'unica possibilità di pervenire ad una sanatoria di tutte le opere abusive eseguite consiste nelle previsioni di cui alle disposizioni dell'art.37 del DPR 380/01; in tal modo l'avente titolo può ottenere il permesso in sanatoria dal momento che l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, della sanzione sopra indicata.

In merito alla veranda su parte del terrazzo scoperto, questa non può trovare alcun riscontro su una possibile sanatoria; ne deriva che occorre necessariamente prevedere una sua rimozione, previo smontaggio dei profili in alluminio posti in opera. Dei costi forfettariamente stimati pari a 400,00 € occorre tenere conto nella stima economica dell'immobile.

4) il locale deposito/garage al piano terra non presenta nessuna difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Canello ed Arnone (SCIA in sanatoria n.4994 del 29/05/2018). A rigore comunque non si riscontra una continuità nella comparazione dello stato dei luoghi dell'immobile tra quello di cui alla Concessione n. 25 del

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

1969 e quello di cui alla stessa SCIA 494 del 2018; in merito non va tralasciato che, come già esposto in precedenza, l'Amministrazione Comunale di Cancellò ed Arnone non è nella disponibilità degli elaborati grafici della licenza edilizia n.433 del 1986 né ha fornito alcun riscontro in merito ad una istanza di condono del 29/03/1986 indicata nella pratica edilizia n.4994 del 2018.

L'immobile, pertanto, sotto l'aspetto urbanistico può essere considerato conforme.

5) il locale commerciale al piano terra del piccolo fabbricato presenta una difformità rispetto a quanto rappresentato nella pratica edilizia di cui alla SCIA in sanatoria n.4994 del 29/05/2018, coincidente con una di quelle rilevate rispetto alla planimetria catastale; pertanto:

- apertura di un varco per una porta di accesso dal contiguo garage (lotto n.3).

La mancata esibizione di titoli autorizzativi a supporto delle trasformazioni eseguite nell'immobile commerciale, il mancato riscontro di pratiche edilizie negli archivi dell'Amministrazione Comunale e l'inesistenza di istanze di sanatoria fa ritenere che l'attuale stato dei luoghi, quale conseguenza di una trasformazione edilizia realizzata in assenza di titolo autorizzativo; pertanto, le argomentate difformità comprovano l'intervento di una modifica eseguita nell'appartamento in violazione della vigente normativa urbanistica edilizia.

La modifica apportata, attenendo ad interventi definiti dal DPR 380/01 *"...opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso"*, sono riconducibili ad opere di *"manutenzione straordinaria"* come definiti sempre dal DPR 380/01 *"Testo unico dell'edilizia, Art. 3 (L): Definizioni degli interventi edilizi (già riscontrabili nella Legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31)"*.

L'abuso può essere agevolmente sanate, in base alle disposizioni di cui all'art.6bis c.5 del DPR 6/6/2001 n. 380. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria (di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio) l'interessato deve trasmettere all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

asseverata da un tecnico abilitato; tuttavia la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori asseverata (C.I.L.A.) comporta semplicemente una sanzione pecuniaria pari a 1.000 €. Come si dettaglierà meglio nel seguito, l'ipotesi di sanatoria in parola, pertanto, comporta un costo, a detrarre dalla stima economica del valore del bene, pari alla sanzione pecuniaria prevista, oltre ai costi inerenti le competenze specifiche di un professionista e diritti), il tutto forfettariamente pari a 500,00 €. In tal modo, attesa la tipologia di opere difformi rilevate, rientra in sanabilità l'intervento in argomento, per il tramite di una procedura ancora più speditiva dell'accertamento di conformità di cui all'art. 36 DPR 380/01, dal momento che quest'ultimo è strettamente riferito agli interventi eseguiti in assenza o in difformità del permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.).

Per esaustività della risposta al quesito in titolo si precisa che in allegato [cfr. all. n. 10], ribadita l'impossibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di reperire la certificazione sull'agibilità dell'intero edificio, è riportato solo il citato Certificato di Destinazione Urbanistica.

2.7. Quesito n.7.

Come riportato nel verbale di accesso del Custode Giudiziario del 20 gennaio 2022 [cfr. all. n. 06], l'esecutata sig.ra [REDACTED] ha dichiarato che nell'appartamento sito al secondo piano (catastalmente identificato con il sub. n.5) risiede con i familiari, mentre nell'altra unità immobiliare oggetto di pignoramento sita al primo piano (catastalmente identificato con il sub. n.7) risiedono i sigg. [REDACTED] quali genitori della esecutata sig.ra [REDACTED] in merito a detta occupazione l'esecutata ha altresì dichiarato che è a titolo gratuito, senza alcun contratto o titolo legittimante il possesso (tenuto conto del rapporto di parentela). Detta dichiarazione risulta pienamente acclarata dai fatti rilevati in occasione dell'accesso; dai certificati di residenza storica e dello Stato di famiglia degli esecutati e dei coniugi [REDACTED], rilasciati dal Comune di Canello ed Arnone in data 22/02/2022 [cfr. all. n. 01], risulta piena conferma di quanto dichiarato in occasione dell'accesso.

Dall'Estratto di matrimonio, che attesta l'inesistenza di annotazioni, dal certificato di stato civile dell'esecutata [cfr. all. n. 01] e da quanto dichiarato in occasione dell'accesso del

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

20/01/2022, emerge che la sig.ra [REDACTED] è di stato libero per decesso del coniuge [REDACTED] in data 5/06/2011; pertanto, non risulta possibile alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Non risultando esibito alcun titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione dell'immobile di cui al sub.7, conformemente a quanto indicato nei quesiti del mandato, occorre quantificare un canone di locazione di un appartamento appartenente al segmento di mercato dell'immobile pignorato, nonché individuare l'ammontare di un'eventuale indennità di occupazione da richiedersi all'occupante, tenendo conto dei fattori che possano determinare una misura ridotta rispetto al canone di mercato (ad es.: la durata ridotta, la precaria occupazione, l'eventuale obbligo di immediato rilascio dell'immobile, l'esigenza di assicurare la conservazione del bene, ecc.).

Relativamente agli altri immobili pignorati, secondo quanto acclarato in occasione dell'accesso, sopra richiamato, il locale autorimessa appariva utilizzato dalla stessa esecutata, dai suoi familiari e dai genitori residenti al piano primo; il locale commerciale non utilizzato quale negozio aperto al pubblico, allo stato viene utilizzato dai familiari della esecutata residenti nell'appartamento al secondo piano (sub.5).

2.7.a. Calcolo del valore di locazione di mercato e della indennità di occupazione dell'immobile di cui al Fg.19, p.lla 5234, sub.7.

Si determina il valore venale del canone di locazione mensile dell'immobile oggetto di pignoramento, catastalmente individuato con il sub.7, stabilendo il prezzo che più verosimilmente tale bene assumerebbe se fosse locato. Sono quindi stati effettuati approfondimenti su dati in possesso dell'Agenzia delle Entrate (utilizzando il sito web della stessa Agenzia) di intermediari privati della locazione (attraverso il sito web "immobiliare.it) e delle pubblicazioni del Borsino Immobiliare; i valori specifici così ricavati sono mediati tra loro ed utilizzati per ricavare il canone mensile di locazione, prendendo in considerazione la superficie utile netta dell'immobile.

Dai dati dell'Osservatorio Mobiliare dell'Agenzia delle Entrate [cfr. all. n. 11] si ricava che nella zona in cui ricade il bene in esame, per un immobile tipo "abitazione di tipo economico" in

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

normale stato conservativo i correnti valori di mercato di locazione oscillano tra un minimo pari a 1,2 €/mq (di superficie lorda) mensili ad un massimo di 1,8 €/mq mensili, in funzione delle caratteristiche proprie del cespite.

Dalla consultazione del sito web "immobiliare.it" (sito a libero accesso di inserzioni di locazione e compravendita immobiliare di cui si dirà più in dettaglio nel par. 2.12), preso atto dell'inesistenza di appartamenti similari in fitto nel Comune di Canello ed Arnone, si ricava che, in base alle caratteristiche dell'immobile in esame [cfr. all. n. 11] ed alla zona in cui ricade l'appartamento, il valore specifico di locazione mensile per un immobile in "buone" condizioni varia tra un minimo di 3,00 €/mq ed un massimo di 5,45 €/mq.

Dai valori del Borsino immobiliare risulta che mensilmente per gli immobili in villini qualità standard rispetto alla media, siti in Canello ed Arnone l'intervallo varia tra un minimo di 1,69€/mq ed un massimo di 2,75 €/mq.

Pertanto, mediando tutti i valori specifici proposti, si ottiene un valore locativo mensile pari a **2,65 €/mq**. Dal valore specifico medio così ricavato si ottiene il canone mensile proposto pari a:

$$2,65 \text{ €/mq mensili} \times 127,38 \text{ mq} = \mathbf{337,56 \text{ € mensili.}}$$

Tale è il valore del canone mensile proposto per l'immobile nello stato e composizione riscontrati in sede di accesso.

Sulla scorta del valore di locazione di mercato determinato, si propone una stima di un'indennità di occupazione da richiedersi all'occupante, tenendo conto dei fattori che potrebbero determinarne una misura ridotta rispetto al canone di mercato; tuttavia considerata la tipologia del bene, si ritengono ininfluenti gli eventuali parametri riduttivi, ragione per cui si assume che l'indennità proposta coincida proprio con il valore del canone locativo mensile sopra determinato. Pertanto nelle argomentate ipotesi di conferma dell'inopponibilità del contratto di locazione in forza all'occupante, il valore dell'indennità mensile di occupazione da richiedersi all'occupante è pari a: **337,56 €**.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

2.8. Quesito n.8.

Dall'ispezione ipotecaria condotta dello scrivente, di cui si è riferito nel par. 2.5. [cfr. all. n. 09], si evince che allo stato sussistono due trascrizioni di altrettanti pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa. Con trascrizioni in data 21/02/2011 (nn.4031/5626) a seguito di verbale notificato dal Tribunale di S. Maria Capua Vetere ed in data 29/11/2011 (nn.28948/41116), gravando ciascuno per la quota pari a 1/2 prima contro la sig.ra [REDACTED], veniva pignorato il solo immobile di cui al Fg.19 p.lla 135 sub. 5, attualmente Fg.19 p.lla 5234 sub.5; in merito, con provvedimento del 19/12/2021 il G.E. dott. Peluso ha onerato il creditore procedente a fare attestare dalla competente Cancelleria la pendenza o l'estinzione dei procedimenti in parola.

Alla data dell'ispezione ipotecaria, sui beni non risultano ulteriori procedimenti giudiziari civili pendenti, né sono stati rinvenuti provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale; dai Registri Immobiliari, inoltre, non è stata riscontrata l'esistenza di atti impositivi di servitù sul bene pignorato.

Inoltre, fino alla data dell'ispezione ipotecaria, sul bene non risultano registrate formalità derivate da provvedimenti di sequestro penale, anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento.

Inoltre, non esistendo una costituzione di un condominio del fabbricato contenente i cespiti pignorati non può sussistere un'oggettiva posizione debitoria dell'esecutata.

Come argomentato nel precedente paragrafo, inoltre, non risulta locato nè il cespite di cui al sub. 9, nè quello di cui al sub.10. L'unico immobile occupato è l'appartamento al primo piano di cui al sub.7; questo è occupato da soggetti terzi senza alcun titolo opponibile alla presente procedura.

Dagli atti notarili di provenienza e relative trascrizioni (Conte del 5/01/1964 e Decimo del 10/01/2003) ed all'esito di alcune ricerche eseguite, non è emersa l'esistenza di alcun vincolo cogente di apposizione ministeriale storico-artistico sull'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati.

Dalla consultazione del vigente PUC (Del. C.C. n.2 del 18/03/2021 e Det. Prov. n.37/W/Q del 19/02/2021 reg n.262) è emerso che, in riferimento al fabbricato contenente i beni oggetto di

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

pignoramento, gli immobili ricadono in area classificata "zona B1 - residenziale di completamento annessa al Parco Fluviale del Volturno". In virtù delle Norme di attuazione vigenti (art. 22 NdA PUC) in queste aree sono ammessi tutti gli interventi manutentivi, di ristrutturazione, di cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle DdUA e di nuova costruzione, i cui standard urbanistici sono riportati nel citato art. 22 delle Norme [cfr. all. n. 07].

La consultazione della Cartografia del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico redatta dalla ex Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale non ha evidenziato l'esistenza, nel sito in cui sorge l'edificio, di alcuno specifico rischio idraulico e idrogeologico; dalla variante di aggiornamento del PSDA basso Volturno [cfr. all. n. 07], si evince che l'area in cui ricade il fabbricato è classificata "Area R- Retroarginale" e come tale la sua regolamentazione d'uso è sancita dall'art.7 e seguenti della Norme di Attuazione di Variante al PSDA Basso Volturno (da Capua alla foce) [cfr. all. n. 07]. Ovviamente, tutte le considerazioni sopra riportate sono congruenti con i contenuti del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Amministrazione Comunale di Cancellò ed Arnone [cfr. all. n. 10].

Inoltre, dalla consultazione dei Registri Immobiliari non è emersa l'esistenza di atti impositivi di servitù sull'appartamento pignorato, né risultano sequestri penali sull'immobile in esame.

In merito ad informazioni inerenti la gestione dell'edificio e la regolamentazione delle cose comuni, posto che nel fabbricato non risulta costituito un condominio, non è stato possibile raccogliere specifiche informazioni nella persona di un amministratore, pertanto, solo in sede di accesso del 20/01/2022, sulla scorta di specifiche dichiarazioni di uno degli esecutati si è appreso solo di una stima medi annua dei costi di gestione; questi sono stimati dalla esecutata mediamente in 1500,00 €/annui. I costi per gli interventi di manutenzione e di gestione ordinaria vengono ripartiti tra gli occupanti della palazzina, secondo necessità. Inoltre, per quanto potuto accertare, non esistono né diritti demaniali, né specifici vincoli derivanti dalla comunione e gravanti sugli appartamenti pignorati.

In definitiva:

A): Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- inesistenza di domande giudiziali;

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

- inesistenza di pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale, a carattere cogente;
- inesistenza di atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- inesistenza di limitazioni d'uso, di diritti di servitù, uso, abitazione a favore di terzi;
- inesistenza di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo, fatti salvi quelli strettamente derivanti dallo strumento pianificatorio urbanistico vigente, sopra argomentati;
- esistenza di una regolamentazione d'uso dell'area in cui ricade il fabbricato, ai sensi dell'art. 7 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al PSDA della ex Autorità di Bacino Liri-Garigliano e Volturno [cfr. all. n. 07];

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

- esistenza di una iscrizione per ipoteca volontaria formalmente non corredata da annotazione (R.P. 177, R.G. 2045 del 21/01/2003 Conservat.CE) gravante sui beni Fg.19 p.lla 135 sub.5, sub.6 e sub.7 (già Fg.16 p.lla 5234 sub.5, sub.7, sub.9 e sub.10);
- esistenza di una iscrizione per ipoteca volontaria formalmente non corredata da annotazione (R.P. 4653, R.G. 11989 del 16/02/2007 Conservat.CE) gravante sui beni Fg.19 p.lla 135 sub.5, sub.6 e sub.7 (già Fg.16 p.lla 5234 sub.5, sub.7, sub.9 e sub.10);
- esistenza di una iscrizione per ipoteca legale formalmente non corredata da annotazione (R.P. 7481, R.G. 43990 del 3/10/2008 Conservat.CE) gravante sui beni Fg.19 p.lla 135 sub.5 e sub.7 (già Fg.16 p.lla 5234 sub.5 e sub.7);
- esistenza di una trascrizione per pignoramento immobile, avulsa dalla presente procedura esecutiva, (R.P. 4031, R.G. 5626 del 21/02/2011 Conservat.CE) gravante sul bene Fg.19 p.lla 135 sub.5 per la quota di 1/2 della piena proprietà contro l'attuale esecutata;
- esistenza di una trascrizione per pignoramento immobile, avulsa dalla presente procedura esecutiva, (R.P. 28948, R.G. 41116 del 29/11/2011 Conservat.CE)

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

gravante sul bene Fg.19 p.lla 135 sub.5 per la quota di 1/2 della piena proprietà contro l'attuale esecutata (quale erede);

- in virtù delle difformità urbanistico-edilizie argomentate nel par. 2.6, ne consegue una necessaria regolarizzazione di alcune opere eseguite senza titolo; pertanto, per quanto esposto in precedenza, conformemente alle indicazioni del DPR 380/2001, ricorre l'obbligo, per il solo appartamento al primo piano, di esecuzione di un intervento di ripristino per l'accertata presenza di opere edili abusive e non sanabili. Inoltre, per gli appartamenti al secondo ed al primo piano, nonché per il locale commerciale al piano terra sono da tenere in considerazione costi necessari per la loro sanatoria. Tali oneri, dettagliati nel computo della stima economica dei singoli cespiti, sono da portare in detrazione; per ogni dettaglio si rinvia ai paragrafi in cui viene determinato il valore di mercato dei beni;

- in presenza di difformità catastali argomentate nel par. 2.3, per quanto esposto in precedenza, sussiste l'obbligo di tre distinti aggiornamenti catastali (DOCFA): ne derivano oneri economici, necessari per la regolarizzazione catastale degli immobili pignorati, il cui importo per ciascuno dei cespiti è pari a € 300,00. Tali oneri, come esposto nel seguito, complessivamente pari a 900,00€ sono ovviamente stati presi in considerazione e portati in detrazione nella determinazione del prezzo base d'asta.

2.9. Quesito n.9.

Dalla documentazione catastale esaminata e dai titoli notarili consultati si evince che i beni pignorati non ricadano su suolo demaniale. A conferma, analogo riscontro si è ottenuto dalla consultazione del portale on line a libero accesso "Open Demanio" dell'Agenzia del Demanio.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

2.10. Quesito n.10.

Dagli atti notarili di provenienza e da quanto emerso in seguito all'ispezione ipotecaria non risulta dichiarato che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, pertanto non esiste nessun soggetto (pubblico o privato) a favore del quale sia costituito un eventuale diritto, né di eventuale affrancazione da pesi.

2.11. Quesito n.11.

Sulla scorta delle dichiarazioni rese in occasione dell'accesso dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ti, sono state raccolte informazioni inerenti le spese di gestione degli immobili pignorati e su eventuali procedimenti in corso; in particolare, non sussistendo né un condominio né una qualsiasi gestione ordinaria delle cose comuni, le spese per eventuali interventi vengono ripartite bonariamente e volontariamente all'occorrenza tra gli occupanti dei due appartamenti della palazzina, senza alcuna ripartizione operata sulla scorta di eventuali espressioni millesimali. Le voci di spesa sono principalmente imputabili ad eventuali interventi di straordinaria manutenzione, eseguiti all'occorrenza e che riguardano interventi su parti comuni. Non esistendo quindi un importo programmato e definito, i costi di gestione possono essere solo oggetto di una stima che, da parte della esecutata ammontano mediamente intorno a 1.500,00 € annui. L'importo comprende il sistematico intervento manutentivo ordinario sul pozzo nero di cui è dotato il piccolo fabbricato. Sebbene esista un'oggettiva difficoltà di determinare un importo medio annuo delle stesse, a giudizio dello scrivente detto importo potrebbe essere sovrastimato.

Inoltre da quanto appreso, non esistono lavori già commissionati alle parti comuni e non ancora eseguiti, né importi di lavori eseguiti e non saldati.

Sulla scorta di quanto dichiarato dalla sig.ra [REDACTED], gli immobili non risultano mai essere stati oggetto di sequestro, né dall'esito dell'ispezione ipotecaria è emerso riscontro positivo; al contrario, per quanto emerso dalla ispezione ipotecaria esistono due trascrizioni conseguenti a pignoramenti presso il Tribunale di S. Maria Capua Vetere, registrati in data 21/02/2011 e 29/11/2011, ciascuno per la quota di 1/2, a gravare esclusivamente sull'immobile di cui al Fg.19 p.lla 135 sub. 5, attualmente Fg.19 p.lla 5234 sub.5. Con provvedimento del G.E.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

dott. Peluso in data 19/12/2021, il creditore è stato onerato a far attestare dalla Cancelleria la pendenza o l'estinzione dei relativi procedimenti.

2.12. Quesito n.12.

2.12.a. Calcolo della superficie commerciale.

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla prassi consolidata e della letteratura tecnica; quest'ultima, in particolare e conformemente a quanto riportato nei quesiti del mandato, principalmente riferita al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (Quinta edizione -2018).

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo svolto presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando mediante un software applicativo.

Sebbene ritirata e sostituita dalla norma UNI 15733, il riferimento normativo di indirizzo più autorevole e principalmente impiegato per il computo delle superfici è la Norma UNI 10750, nelle sue varie edizioni ed il DPR 138/98; questi fissano -tra l'altro- le modalità per il calcolo della "superficie commerciale" di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico. Oltre alla citata norma, molto accreditate nell'ambito specifico delle stime immobiliari sono anche le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia delle Entrate; anche queste, infatti, convergono nell'impiegare la "superficie commerciale" quale riferimento convenzionale per la definizione della consistenza degli immobili.

In ottemperanza alle indicazioni dei citati riferimenti, devono essere calcolate le superfici calpestabili e quelle commerciali dei cespiti oggetto del pignoramento, compresi gli accessori e le pertinenze. La superficie commerciale, secondo quanto originariamente dettato dalle citate norme è definita dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà da quelli di confine (fanno solo eccezione gli immobili indipendenti per i quali tale percentuale deve essere computata pari al 100%). Pertanto, in sintesi, i criteri di computo sono:

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici relative alle aree di impronta delle pareti divisorie interne non portanti;
- 50% delle superfici relative alle aree di impronta delle pareti divisorie interne portanti;
- 50% delle superfici relative alle aree di impronta delle pareti perimetrali (100% per immobili indipendenti).

I criteri dettati dalla UNI 10750, in buona sostanza ripresi anche dal DPR 138/98 (allegato C) e dalle indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia delle Entrate, non coincidono esattamente tra loro: in particolare relativamente al computo delle superfici inerenti le aree di impronta delle murature perimetrali e delle pareti interne divisorie portanti non in comunione. L'OMI ed il DPR 138/98, infatti, introducono il 100% del valore della superficie con il limite di spessore di 50 centimetri nel caso delle murature perimetrali, e di 25 centimetri nel caso delle murature interne in comunione. In termini pratici i criteri delle due fonti normative possono divergere maggiormente nel caso degli edifici in muratura, rispetto a quelli intelaiati in c.a. e, nell'ambito degli edifici multipiano della prima tipologia, nel confronto tra i metodi riferiti a beni ubicati ai piani bassi di un edificio.

Inoltre, secondo le originarie indicazioni delle norme UNI, nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui alle superfici attinenti alle pareti portanti interne e perimetrali deve essere considerata al 100%, purchè non si ecceda il 10% della somma delle superfici calpestabili e delle superfici attinenti alle pareti divisorie interne.

Oltre al valore normale delle superfici di un immobile (quello delle superfici coperte a destinazione principale), vanno computate separatamente le superfici che presentano eccezioni o anomalie, quali le superfici delle pertinenze (balconi, terrazze, logge, cantine etc.). Per tali superfici viene applicato, nel calcolo, un coefficiente di differenziazione che permette di trasformare la superficie effettiva in superficie convenzionale e stabilire un valore proporzionalmente omogeneo a quello della "superficie principale". In merito, per il computo della superficie commerciale di un immobile sia destinato ad uso residenziale, sia ad uso commerciale e produttivo, nel caso di superfici scoperte, definiscono i seguenti criteri di

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- 35% dei balconi e terrazzi coperti (chiusi su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini in appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;
- 10% delle cantine e soffitte non abitabili;
- dal 25% all' 80% delle cantine e soffitte abitabili, non collegate/collegate all'unità principale.

In definitiva, per quanto sopra riportato, nel rispetto delle indicazioni fornite dalle citate norme, il computo delle superfici per gli immobili in analisi è effettuato calcolando:

- il 100% delle superfici principali calpestabili coperte;
- il 25% delle superfici dei balconi dell'immobile;
- 60% delle verande;
- il 100% delle superfici attinenti ai tramezzi divisorii interni non portanti;
- il 50% delle superfici attinenti ai tramezzi divisorii interni in comunione non portanti;
- il 50% delle superfici attinenti alle pareti perimetrali;
- il 50% delle superfici attinenti a muri divisorii interni portanti;

Il computo delle superfici nette e commerciali per i due immobili oggetto dei due lotti di vendita è riportato nelle sottostanti tabelle

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Stanza 1	14,49	1	14,49
Stanza 2	7,62	1	7,62
Stanza 3	8,40	1	8,40
Soggiorno /Cucina	36,53	1	36,53
WC 1	7,94	1	7,94
WC 2	6,63	1	6,63
Corridoio 1	6,75	1	6,75
Corridoio 2	7,90	1	7,90
Cabina Armadio	4,72	1	4,72
Lavanderia Ripostiglio	7,03	1	7,03
Balcone/Terrazzo	13,64	0,25	3,41
<i>Totale</i>	<u>121,65</u>	<i>Coefficiente di computo</i>	
Tramezzi divisori non portanti	4,05	1	4,05
Muratura divisoria interna portante		0,5	
Muratura perimetrale	24,05	0,5	12,03
<i>Totale</i>			<u>127,50</u>

Tab. 3: Superfici calcolate del lotto n.1 (sub.5).

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Stanza 1	17,34	1	17,34
Stanza 2	10,43	1	10,43
Stanza 3	8,20	1	8,20
Salone	32,18	1	32,18
Cucina	13,07	1	13,07
Lavanderia/Ripostiglio	4,89	1	4,89
Bagno	4,27	1	4,27
Corridoio 1	15,31	1	15,31
Corridoio 2	2,37	1	2,37
Balcone/Terrazzo	12,63	0,25	3,16
Veranda	1,95	0,6	1,17
<i>Totale</i>	<u>122,64</u>	<i>Coefficiente di computo</i>	
Tramezzi divisori non portanti	3,80	1	3,80
Muratura divisoria interna portante	1,05	0,5	0,53
Muratura perimetrale	21,31	0,5	10,66
<i>Totale</i>			<u>127,38</u>

Tab. 4: Superfici calcolate del lotto n.2 (sub.7).

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Autorimessa	76,65	1	76,65
<u>Totale</u>	<u>76,65</u>	<i>Coefficiente di computo</i>	
Tramezzi divisori non portanti		1	
Muratura divisoria interna portante		0,5	
Muratura perimetrale	17,89	0,5	8,95
<u>Totale</u>			<u>85,60</u>

Tab. 5: Superfici calcolate del lotto n.3 (sub.9).

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie netta (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Negozi/esposizione	24,45	1	24,45
Bagno	4,20	1	4,20
<u>Totale</u>	<u>28,65</u>	<i>Coefficiente di computo</i>	
Tramezzi divisori non portanti	0,42	1	0,42
Muratura divisoria interna portante		0,5	
Muratura perimetrale	6,52	0,5	3,26
<u>Totale</u>			<u>32,33</u>

Tab. 6: Superfici calcolate del lotto n.4 (sub.10).

2.12.b. Stima del valore degli immobili.

1. Metodo di stima e fonte dei dati.

Si determina il valore venale degli immobili, stabilendo il prezzo che più verosimilmente tali beni assumerebbero se fossero posti in vendita; a tal fine il parametro del “valore di mercato” richiesto dal DL 83/2015 appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza teorico tra una quantità di denaro ed un determinato bene, in funzione

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Lo scopo della stima è determinare un "ammontare monetario" al quale le unità immobiliari in oggetto potranno essere vendute. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari. Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

- *Metodo del confronto di mercato;*
- *Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;*
- *Metodo dei costi.*

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (International Valuation Standards) e EVS (European Valuation Standards), oltre alle Linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima. In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il *Market Comparison Approach*;
- il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è l'*Income Approach*;
- il metodo dei costi (o *Cost Approach*) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

Nel caso di specie si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni pignorati, ubicati peraltro in un contesto caratterizzato da un mercato di riferimento poco attivo sia per quanto concerne le compravendite sia per quanto concerne le locazioni.

I valori di riferimento per i beni in argomento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona.

La determinazione del valore di stima ha potuto trovare riscontro nel metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA), in quanto sono disponibili sufficienti dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione, trattandosi di immobile situato in zona di mercato immobiliare attivo (o comunque non completamente inerte), nonchè, come metodo di verifica, alternativo al metodo finanziario. Il metodo estimativo applicato per la valutazione dei beni pignorati è quello "comparativo - sintetico", basato nella determinazione del valore di un bene economico mediante confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Si tratta di un procedimento di stima monoparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare, che rientra nel metodo di confronto di mercato.

Affinché il risultato economico di questa stima sia oggettivo ed aderente il più possibile alla realtà di mercato, sono state effettuate indagini su dati in possesso dell'Agenzia delle Entrate (compreso il sito web della stessa Agenzia), dell'Osservatorio del mercato immobiliare del Borsino Immobiliare e di qualche operatore economico del settore immobiliare referente per zona, per comparare i valori unitari di beni simili oggetto di compravendita.

L'applicazione del metodo del confronto si basa quindi sulla comparazione diretta di un bene oggetto di stima, con altri immobili aventi caratteristiche simili, oggetto di compravendita

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

nella zona in esame, noti i prezzi, la superficie commerciale, le caratteristiche ecc., così da poter stabilire il valore unitario di riferimento, sul quale intervenire con opportuni specifici coefficienti di confronto determinabili in relazione alle caratteristiche del bene da stimare.

Per la stima economica degli immobili pignorati si è ritenuto adottare il metodo di stima sintetico – comparativo basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi, per qualità e posizione, rispetto a quello oggetto di stima. Questo metodo ha sempre ottenuto ottimi risultati e, soprattutto, ha dimostrato una stima più accurata del valore di un immobile rispetto alle altre metodologie di calcolo, tra cui anche quella della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, partendo dalla conoscenza della quotazione media al metro quadrato in una determinata zona, si tiene conto dell'incidenza delle caratteristiche attraverso specifici coefficienti. Questi variano a secondo dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare e dalla dimensione, dello stato conservativo, delle dotazioni, degli accessori, delle caratteristiche posizionali ecc.. Definiti tali coefficienti di merito, si ottiene il valore di mercato, pari al prodotto della superficie commerciale per il valore unitario e per il prodotto dei coefficienti adottati.

Si è rilevato che i prezzi attualmente correnti in zona, per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli di cui si tratta, hanno variazioni in funzione dell'ubicazione, del posizionamento, della panoramicità, dell'esposizione, della commerciabilità, della rendita economica nonché delle caratteristiche intrinseche del bene; in particolare la zona in cui sussiste il bene pignorato è principalmente residenziale, servita e collegata con attrezzature pubbliche di tipo collettivo ed infrastrutture.

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate si ricava che nel biennio gennaio 2019-dicembre 2020, relativamente ad immobili ricadenti in Cancellò ed Arnone in zona centro abitato e nel raggio di 1 km, sono stati stipulati n.20 atti notarili relativi al trasferimento di n.28 beni immobili; detti atti hanno riguardato beni la cui stima economica ricade in un intervallo ampio, sensibilmente limitato dall'emergenza sanitaria e fortemente condizionato dalla variabilità delle caratteristiche dei beni presenti in zona. Tali atti nell'anno 2019 hanno compreso tre compravendite in zona OMI B2 di altrettanti immobili residenziali cat. A/2 di 6 vani catastali per 182.500,00€, 160.000,00€ e 150.000,00€, un ulteriore atto di compravendita in zona OMI B2 di

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

un immobile residenziale cat. A/4 di 6 vani catastali per 150.000,00€ ed un atto di compravendita di immobile residenziale di cat. A/2 di 7 vani catastali unitamente ad un immobile di cat. C/2 di 154mq per 103.136,00€; nell'anno 2020 (oltre ad un fermo totale verosimilmente dipesa dall'emergenza sanitaria che ha riguardato i mesi di marzo, aprile, maggio, giugno e luglio) emergono due compravendite inerenti un immobile residenziale in zona OMI B2 di 7 vani catastali di cat. A/2 per 145.000,00€, nonché un immobile di cat. C/6 di 13mq in zona R3 unitamente ad uno residenziale di cat. A/2 di 5 vani catastali per complessivi 140.000,00€. Nei primi 10 mesi dell'anno 2021 emergono due compravendite inerenti un immobile residenziale in zona OMI B2 e di cat. A/2 di 6 vani catastali per 145.000,00€, nonché un immobile di cat. A/2 di 144mq catastali sempre in zona B2 per 160.000,00€.

Questi dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate dimostrano l'esistenza di una modesta attività di mercato delle compravendite immobiliari in zona; mercato ampio ed eterogeneo per variabilità dei valori delle compravendite.

Tre sono le fonti dei dati scelte per la comparazione dei costi unitari degli immobili similari a quelli oggetto del pignoramento:

- operatori economici del settore di intermediazione immobiliare. La scelta è ricaduta su operatori commerciali eterogenei che dispongono di dati recenti relativi o a compravendite immobiliari di zona o a avanzate trattative di vendita. Per l'applicazione del metodo di stima adottato si ritiene utile il ricorso ai dati degli intermediari immobiliari poiché questi rappresentano una fonte diretta di dati e come tale questa fonte fornisce indicazioni qualitative e quantitative "puntuali" dello specifico mercato. I dati di mercato sono stati ricavati dai seguenti operatori economici:

- ✓ On Casa
- ✓ Tecnocasa
- ✓ Casa più immobiliare
- ✓ Giomar Immobiliare
- ✓ Remax Eccellenze
- ✓ Gioia Immobiliare

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

- ✓ Homepal
- ✓ Gabetti Vitulazio
- ✓ Palumbo immobiliare
- ✓ Sparagna immobiliare
- ✓ RG Servizi immobiliari
- ✓ Studio Fenice immobiliare
- ✓ JS casa
- ✓ Gabetti Capua

I dati sono stati ricavati tramite un sito web specializzato (*www.immobiliare.it*), al quale fanno capo una pluralità di operatori commerciali, eterogenei tra loro per presenza sul territorio, per numero di trattative concluse ogni anno, per affermazione, per target, ma accomunati dalla zona in cui ricade il bene in vendita e dalla tipologia di immobile ricercato. Dalla consultazione del sito, interrogando uno specifico database, di pubblico accesso, con una ricerca mirata sulla tipologia dell'immobile (ovviamente il più possibile simile a quella oggetto di stima), si ricava un numero significativo di immobili posti in vendita con l'intermediazione di differenti agenti immobiliari. Ovviamente i dati estrapolati da questa fonte sono rappresentati da offerte di beni in vendita e non da trattative concluse; ragione per cui i valori specifici di mercato ricercati sono determinabili indirettamente, ovvero successivamente ad una decurtazione mediamente pari al 15% (fonte Nomisma: Osservatorio Mercato Immobiliare). L'elenco di immobili così estrapolato è stato utilizzato come insieme di dati di confronto, costituito da 16 appartamenti di comparazione, ubicati in Cancellò ed Arnone o in Grazzanise aventi caratteristiche confrontabili con l'immobile oggetto di stima; nonché 13 locali commerciali di comparazione, ubicati (per assenza nel Comune di Cancellò ed Arnone) in Grazzanise, Francolise, Mondragone, Frignano, Villa di Briano, Vitulazio e Capua, anche questi aventi caratteristiche confrontabili con l'immobile oggetto di stima, ed infine 10 locali box/autorimesse di comparazione, ubicati, ancora una volta (per assenza nel Comune di Cancellò ed

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

Arnone) in San Marcellino, Mondragone, Bellona e Capua, anche questi con caratteristiche confrontabili con l'immobile oggetto di stima. L'elenco estratto, utilizzato dallo scrivente solo come strumento di lavoro "intermedio" per la definizione del valore unitario, è riportato in allegato alla presente [cfr. all. n. 11], ad esso si rinvia per ogni dettaglio informativo, sia inerente le valutazioni economiche specifiche degli immobili, sia inerente la determinazione di alcuni dei coefficienti correttivi sopra utilizzati.

- *l'Osservatorio del mercato immobiliare del Borsino Immobiliare*. Tale scelta è dovuta al fatto che con periodicità regolare questo operatore immobiliare provvede all'aggiornamento di accreditati listini immobiliari pubblicati on line sul web, riportanti in dettaglio, per tutti i Comuni di Italia, per quartieri e per zone, i valori unitari per immobili a varia destinazione d'uso. L'accesso a tale listino è pubblico e può avvenire attraverso il sito web dello stesso operatore. Il listino è elaborato sulla scorta di dati forniti da una pluralità di operatori commerciali accreditati, nonché da periti e consulenti tecnici; i dati utilizzati sono relativi a transazioni effettivamente avvenute nelle zone indicate. Dalla determinazione dei valori riportati sono escluse le situazioni squilibrate o atipiche o comunque non ordinarie. I dati utilizzati sono stati estrapolati da un database on line nel mese di febbraio 2022, per quotazioni sia relative al centro abitato di Cancellò ed Arnone [cfr. all. n. 11].
- *la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate*, pubblicata sul sito web dell'Ente. Questa banca dati, pubblicamente consultabile on line, fornisce per ogni Comune un intervallo del valore unitario di immobili a differente destinazione d'uso, suddiviso per zone omogenee. La banca dati costituisce una rilevante fonte di informazioni, di pubblico accesso, relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino. L'attività di rilevazione ed elaborazione dei

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

dati sul territorio nazionale, ai fini della determinazione delle quotazioni immobiliari, è svolta dagli uffici provinciali. All'attività di questi uffici si affianca anche quella della rete costituita dai rapporti di collaborazione siglati dall'Agenzia delle Entrate con alcune importanti associazioni ed ordini professionali al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative necessarie a svolgere le indagini di mercato. La restituzione dei dati può avvenire anche tramite consultazione cartografica dell'Agenzia su sistema "GEOPOI", suddivisa per territori comunali in fasce/zone omogenee e per codici di zona, oltre che per microzona e riportante la tipologia edilizia prevalente della zona. L'interrogazione del database consente di ricavare, in funzione della tipologia del bene in osservazione e della sua destinazione d'uso, un intervallo di valori unitari racchiuso tra un minimo ed un massimo del valore di mercato, riferito a trattative di compravendita e/o di locazione; dunque la fonte restituisce non un valore mediato aritmeticamente rispetto alla zona in osservazione, bensì un intervallo del valore unitario di stima economica che individua il valore minimo e quello massimo relativo a trattative immobiliari. Il risultato dell'interrogazione preso a riferimento dallo scrivente è relativo al I sem. 2021 e la quotazione assunta è riferita alla fascia centrale –Centro Urbano, codificata "B2" a destinazione residenziale con tipologia edilizia prevalente ad abitazioni di tipo economico [cfr. all. n. 11].

2. Calcolo del valore unitario.

In considerazione di quanto sin qui esposto, dalle fonti interrogate ed in virtù del metodo di stima adottato, considerate le categorie catastali attribuite agli immobili da stimare, si ricavano le quotazioni riportate nelle seguenti tabelle riferite ad appartamenti residenziali, box/autorimesse e locali commerciali per beni analoghi e ricadenti in contesti urbani comparabili, espresse in termini di valore economico unitario:

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

	Operatori commerciali	OMI	BI
Valore medio assoluto (tra parentesi con decurtazione del 15%).	855,61 € (727,26 €)	-	-
Valore medio per immobili in "ottime condizioni" (tra parentesi con decurtazione del 15%).	941,89 € (800,61 €)	-	-
Valore medio per immobili in vendita (fonte: "immobiliare.it"). (tra parentesi con decurtazione del 15%)	897,00 € (762,45€)	-	-
Valore medio per immobile con analoghe caratteristiche, in via A. De Gasperi (fonte: "immobiliare.it")	520,00 €	-	-
Intervallo proposto per abitazioni di tipo civile: I sem.2021. (tra parentesi il valore medio).	-	550,00 – 800,00 € (675,00 €)	-
Valore medio per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona	-	-	581,00 – 957,00 € (769,00 €)

Tab. 7: Fonti utilizzate e valori proposti per immobili residenziali (lotto n.1).

Dai 6 valori specifici, riportati nella soprastante tabella e proposti dalle fonti utilizzate per beni analoghi per caratteristiche, si ottiene un valore unitario medio della quotazione per l'immobile in esame pari a € 709,05 al metro quadrato; su tale valore vanno apportate le analitiche rettifiche sopra argomentate.

	Operatori commerciali	OMI	BI
Valore medio assoluto (tra parentesi con decurtazione del 15%).	855,61 € (727,26 €)	-	-
Valore medio per immobili in "buone condizioni" (tra parentesi con decurtazione del 15%).	860,00 € (731,00 €)	-	-
Valore medio per immobili in vendita (fonte: "immobiliare.it"). (tra parentesi con decurtazione del 15%)	897,00 € (762,45€)	-	-
Valore medio per immobile con analoghe caratteristiche, in via A. De Gasperi (fonte: "immobiliare.it")	500,00 €	-	-
Intervallo proposto per abitazioni di tipo civile: I sem.2021. (tra parentesi il valore medio).	-	550,00 – 800,00 € (675,00 €)	-
Valore medio per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona	-	-	581,00 – 957,00 € (769,00 €)

Tab. 8: Fonti utilizzate e valori proposti per immobili residenziali (lotto n.2).

Dai 6 valori specifici, riportati nella soprastante tabella e proposti dalle fonti utilizzate per beni analoghi per caratteristiche, si ottiene un valore unitario medio della quotazione per

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

l'immobile in esame pari a € 694,12 al metro quadrato; su tale valore vanno apportate le analitiche rettifiche sopra argomentate.

	Operatori commerciali	OMI	BI
Valore medio assoluto (tra parentesi con decurtazione del 15%).	602,86 € (512,43 €)	-	-
Valore medio per immobili in "buone condizioni" (tra parentesi con decurtazione del 15%).	681,77 € (579,50 €)	-	-
Intervallo proposto per immobili box/autorimesse: I sem.2021. (tra parentesi il valore medio).	-	no dati	-
Valore medio per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media di zona	-	-	245,00 – 395,00 € (320,00 €)

Tab. 9: Fonti utilizzate e valori proposti per locali box/autorimesse (lotto n.3).

Dai 3 valori specifici (data la totale assenza di dati disponibili dell'OMI), riportati nella soprastante tabella e proposti dalle fonti utilizzate per beni analoghi per caratteristiche, si ottiene un valore unitario medio della quotazione per l'immobile in esame pari a € 470,64 al metro quadrato; su tale valore vanno apportate le analitiche rettifiche sopra argomentate.

	Operatori commerciali	OMI	BI
Valore medio assoluto immobile commerciale (tra parentesi con decurtazione del 15%).	602,86 € (512,43 €)	-	-
Valore medio per immobili in "buone condizioni" (tra parentesi con decurtazione del 15%).	681,77 € (579,50 €)	-	-
Valore unità immobiliare a destinazione commerciale con caratteristiche analoghe in Comune di Castel Volturno		500,00 – 1.000,00 € (750,00 €)	
Valore unità immobiliare a destinazione commerciale con caratteristiche analoghe in Comune di Grazzanise		700,00 – 1.400,00 € (1.050,00 €)	
Valore unità immobiliare a destinazione commerciale.	-	-	547,00 – 1.147,00 € (847,00 €)

Tab. 10: Fonti utilizzate e valori proposti per locali commerciali (lotto n.4).

Dai 5 valori specifici, riportati nella soprastante tabella e proposti dalle fonti utilizzate per beni analoghi per caratteristiche, si ottiene un valore unitario medio della quotazione per

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

l'immobile in esame pari a € 747,79 al metro quadrato; su tale valore vanno apportate le analitiche rettifiche sopra argomentate.

2.12.b.I "Lotto n.1".

a) Caratteristiche intrinseche del bene.

Per fare fronte alle evidenti disomogeneità degli immobili esistenti in zona, sono state analizzate le caratteristiche intrinseche del bene pignorato che -parametricamente- incidono in misura maggiore sul valore di un cespite oltre alle indicazioni sulla correzione della stima di cui al mandato del G.E. Pertanto, dopo avere effettuato un'analisi del contesto urbano ed analizzato quanto gli strumenti urbanistici prevedono per l'area, la valutazione del bene pignorato si è basata sul prezzo unitario per mq, valutando:

- *il piano;*
- *la panoramicità;*
- *la vetustà;*
- *le condizioni generali del fabbricato condominiale (in comunione);*
- *gli eventuali spazi in comunione o condominiali;*
- *gli elementi opponibili alla procedura esecutiva (stato di possesso e disponibilità del bene);*
- *stato di conservazione (stato d'uso, manutenzione ed eventuali miglioramenti apportati e recenti ristrutturazioni);*
- *la distribuzione funzionale dei vani/comfort dell'appartamento;*
- *la presenza di pertinenze di esclusiva proprietà.*

Inoltre, in riscontro alle indicazioni fornite dal D.L. 83/2015 (conv. L.132/2015), nella stima economica del bene occorre prendere in considerazione anche:

- *la presenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici in genere;*
- *la presenza/assenza della garanzia per vizi del bene pignorato (principalmente valutata nella presenza o meno di abusi edilizi realizzati nel manufatto);*
- *eventuale situazione debitoria nei confronti della comunione.*

In merito al *piano*, si ritiene che sul cespite, essendo ubicato ad un secondo piano, debba

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

riconoscersi, in termini di stima economica, una condizione di vantaggio, rispetto alla media dei beni in zona, dal momento che, attese le caratteristiche dei fabbricati prossimi, è verificato che nell'immediate vicinanze esistono fabbricati che solo in evidente minoranza si elevano per tre piani fuori terra (piano terra più due in elevazione); del resto, come si evince dal campione di immobili presi a confronto, si può constatare che detta caratteristica è riscontrata su 6 immobili di confronto analoghi per caratteristiche. Sulla scorta del campione di immobili presi a confronto (di cui si è detto nel precedente sottoparagrafo in dettaglio [cfr. all. n. 11]), la rilevanza economica in sede di stima di tale caratteristica, come confermato dal campione di confronto, è quantificabile in misura percentuale quale incremento ponderato in misura dell'1,20% per i soli immobili in ottime/buone condizioni. Per includere tale caratteristica nella stima dell'immobile, si adotta una percentuale di incremento del valore specifico con coefficiente pari a 1,20%.

In merito alla *panoramicità* si è valutato che l'immobile, a causa anche del piano e dell'altezza degli edifici circostanti e dalla distanza da questi, beneficia di una condizione di relativo vantaggio (rispetto alla media dei beni in zona) in termini di stima economica; la presenza di fabbricati mono o bipiano nelle vicinanze dell'appartamento in esame consente comunque di godere di vedute sulla zona non abitata occupata dal vicino fiume in parte destinata a verde e ad uso agricolo che rende tipico il locale paesaggio; la rilevanza economica in sede di stima di tale caratteristica, come emerge dal campione di immobili presi a confronto, è quantificabile in misura percentuale quale incremento che può valere fino ad un massimo dello 2,85% per gli immobili in condizioni "ottime/buone". Ritenendo che l'incidenza della panoramicità abbia un impatto sulla stima in termini comunque contenuti, si adotta per tale caratteristica una percentuale di incremento del valore specifico pari al valore medio che emerge dal mercato e pari ad 1,43%.

In riferimento alla *vetustà* del corpo di fabbrica, non sono apparse influenti le variazioni rispetto al valore medio di zona. La costruzione è cronologicamente in linea con l'edificato prossimo e, pertanto, tale caratteristica ricopre un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'appartamento.

In merito alle *condizioni generali del fabbricato* si è rilevato che lo stesso versa in uno stato di conservazione "buono", all'apparenza anche leggermente migliore rispetto ad alcuni fabbricati

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

adiacenti, quale conseguenza di recente intervento edilizio eseguito sulle parti comuni. Prescindendo da valutazioni comparative analitiche (peraltro non possibili a rigore a causa dei pochi dati disponibili e relativi ai fabbricati degli immobili di confronto), si stima che tale caratteristica, sulla scorta delle informazioni complessive relative comunque agli immobili presi in riferimento, giochi un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'appartamento.

In riferimento alla presenza di *spazi in comunione*, considerato che la piccola palazzina dispone di area di servizio laterale accessoria agli immobili, certamente può beneficiare di una condizione di vantaggio, peraltro ricorrente nei fabbricati più prossimi, siano essi condominiali, sia di proprietà esclusiva. Pertanto, rispetto alla media dei beni in zona, in termini di stima economica tale caratteristica è in linea con l'edificio prossimo e, di conseguenza, ricopre un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'appartamento.

In merito alla *disponibilità del bene*, per quanto esposto al par. 2.7., l'appartamento allo stato è nella disponibilità della esecutata e, pertanto, non soggetto a decurtazioni proprie di un immobile abitativo locato o comunque non immediatamente disponibile per l'aggiudicatario. Pertanto, per quanto esposto ai parr. 2.7 e 2.8, si ritiene che tale caratteristica giochi un ruolo di *neutralità* rispetto ad un valore di stima di un immobile di analoghe caratteristiche, immediatamente disponibile.

In merito alle variazioni di valore conseguenti allo *stato di conservazione* dell'immobile, si ritiene che la stima del bene, rispetto agli immobili in confronto, debba essere indirizzata verso un immobile classificato in condizioni "ottime". Tale assunto, oltre da evidenze di ordine estetico ed architettonico (si pensi alle finiture in buone condizioni delle pareti e dei pavimenti, agli infissi esterni ed interni, ecc.), risulta confermato anche da caratteristiche funzionali rilevate all'interno dell'appartamento e riconducibili agli impianti a servizio dello stesso. La recente ristrutturazione dell'immobile con innovazione delle finiture e degli impianti certamente si manifesta con evidenza e si traduce in un evidente incremento del valore specifico; dal campione di immobili preso a confronto si registra che tale condizione può incidere in misura da incrementare il valore del cespite in esame addirittura fino ad un massimo del 10,09% e che lo stato di conservazione "ottimo" è riscontrabile su una minoranza del numero degli immobili di confronto della zona; in questa, evidentemente, domina tra gli immobili in vendita uno stato di

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

conservazione di livello inferiore. Nel caso specifico, attesa l'entità del valore percentuale, considerata l'evidenza di ristrutturazioni eseguite all'interno dell'appartamento, si adotta un valore incrementale pari proprio al valore medio del 5,05%.

In merito alla *distribuzione funzionale dei vani/confort dell'appartamento* si osserva che tutti i vani sono collegati tra loro per il tramite di corridoi centrali. Tutti gli ambienti sono quindi disimpegnati e funzionale risulta anche la suddivisione delle camere, poichè sono separati gli ambienti living, di rappresentanza e disimpegni, dai vani esclusivamente residenziali ed inerenti la "zona notte". Inoltre, attesa la quadratura complessiva, assume rilevanza la presenza di due bagni. Dal campione di immobili presi a confronto emerge che ad una quadratura media di immobili in vendita di circa 203,25mq, corrisponde un numero medio di bagni per immobile pari a 1,94 vani; ne deriva che la dotazione di un numero di vani di servizio al di sopra della media non può non giocare un ruolo rilevante ai fini della stima economica del bene. Dal campione di immobili si può verificare che il mercato propone anche cespiti di confrontabile quadratura, ma con in dotazione anche 1 solo vano adibito a bagno. Dal campione di immobili si registra che la condizione è di vantaggio e, per gli immobili classificabili in simili condizioni di conservazione, può incidere in misura incrementale fino ad un massimo del 3,17%; pertanto si adotta per tale caratteristica una percentuale di incremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente pari a 1,59%.

In merito alla *presenza di pertinenze di esclusiva proprietà*, tale caratteristica è ponderata con il calcolo della superficie commerciale degli immobili sottostanti; pertanto, nel caso di specie, ai fini della stima, nessuna ulteriore aliquota va quindi computata.

In merito alla presenza di eventuali *vincoli*, conformemente a quanto dettagliato nel par. 2.11, sul fabbricato e sul sito in cui ricade l'edificio non insistono vincoli che possano comportare una riduzione della stima economica del bene pignorato. Pertanto, tale voce, unitamente a quella inerente gli eventuali oneri giuridici, gioca un ruolo di *neutralità* sul valore economico da determinare.

In merito alla presenza di eventuali *vizi* del bene venduto ed alla eventuale presenza o assenza di garanzia, occorre principalmente quantificare l'incidenza della eventuale presenza di *opere realizzate in difformità o in assenza di titolo abilitativo*; pertanto, in presenza di abusi

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

edilizi, ai fini di una stima di un bene, ricorre la necessità di una preventiva valutazione di:

- costi connessi all'attuazione di procedure amministrative (costi necessari per la concessione in sanatoria degli abusi, sanabili attraverso il rilascio del titolo autorizzativo in sanatoria, in capo all'aggiudicatario del cespite, ovvero costi necessari per l'esecuzione di procedimenti di sanatoria alternativi);
- oneri relativi ad eventuali istanze di sanatorie in itinere;
- costi connessi all'esecuzione di attività operose necessarie per la rimozione totale dell'abuso.

In tutti i casi si determina un deprezzamento del valore dell'immobile stesso, computato quale costo a detrarre, dal valore "pieno" del bene.

Nel caso di specie, per tutto quanto argomentato nel par. 2.6, la stima dell'appartamento è determinata, sottraendo al valore pieno gli oneri per l'avvio di un procedimento di sanatoria per le contenute opere eseguite senza titolo, previsto dal Testo Unico dell'Edilizia art. 6bis c.5 del DPR 380/01; di tali oneri, l'aggiudicatario dell'immobile dovrà necessariamente farsi carico per regolarizzare le difformità articolate in precedenza, posto che detti costi, come detto, sono da scomputare al valore della stima economica del bene pignorato. A tali oneri vanno sommati anche i costi per il professionista tecnico richiesto. Pertanto, si ha che i costi per la sanzione sono pari a 1.000,00€, oltre ad una stima di 500,00 € per le spese tecniche comprensive dei diritti di segreteria e dei costi di istruttoria previsti dal Comune di Cancellò ed Arnone.

Ai costi in parola occorre anche includere quelli relativi all'aggiornamento catastale che complessivamente, per quanto esposto nel par. 2.3, risultano pari a 300,00 €.

Per quanto argomentato nei precedenti paragrafi, nella stima economica del bene non devono ulteriormente portarsi in detrazione gli importi risultanti a *debito* nei confronti della comunione del fabbricato; pertanto, nella stima economica del bene vanno solo ulteriormente computati i costi di adeguamento degli impianti, ed all'attestazione di prestazione energetica di cui al par.2.2.1.

b) Stima dell'immobile di cui al lotto n.1.

Per quanto sopra riportato, attesa la neutralità sulla stima del valore dell'immobile, rispetto

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

al valore medio di zona, della vetustà, delle condizioni generali del fabbricato, della presenza di spazi in comunione, della disponibilità del bene e dell'inesistenza di vincoli con ricaduta economica sulla stima, risultano economicamente influenti le caratteristiche inerenti il piano, la semi-panoramicità dell'immobile, lo stato di conservazione dell'appartamento, la distribuzione funzionale dei vani/confort; pertanto, computati a parte i costi inerenti la presenza di abusi edilizi realizzati nell'immobile, l'aggiornamento catastale, l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica, per quanto esposto, si ha un valore specifico a metro quadro dell'immobile pari a:

$$709,05 \text{ €/mq} * 1,0120 * 1,0143 * 1,0505 * 1,0159 = \mathbf{776,73 \text{ €/mq.}}$$

c) Stima dei costi per la sanatoria degli abusi, per l'aggiornamento catastale e spese tecniche accessorie.

Per quanto esposto in precedenza, al valore pieno dell'immobile è necessario sottrarre anche gli oneri per la sanatoria delle opere eseguite senza titolo.

I costi per la regolarizzazione della difformità sotto l'aspetto urbanistico-edilizio non sono gli unici oneri economici da portare in detrazione, visto che, per quanto esposto nel par. 2.3 ricorre l'obbligo di un aggiornamento catastale con il conseguente onere economico stimato pari a 300,00 €. Pertanto, in dettaglio:

$$1.000,00 \text{ €} + 300,00 \text{ €} + 500,00 \text{ €}.$$

d) Costi per l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica.

Come argomentato nel par. 2.2.1., i costi di adeguamento degli impianti, e per l'attestazione di prestazione energetica del lotto n.1 sono pari a:

Adeguamento impianto idrico/gas: 3.360,00€

Adeguamento impianto elettrico: 1.750,00€

A.P.E.: 300,00€;

Per complessivi **5.410,00 €**.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

e) Oneri da scomputare dal valore dell'immobile: da vincoli verso comunione/condominio.

Nel caso di specie non sussiste un condominio e tutti gli immobili che compongono l'edificio sono di proprietà dell'esecutata.

f) Calcolo del valore economico del cespite.

Valore del cespite:

$$776,73 \text{ €/mq} \times 127,50 \text{ mq} = 99.033,08 \text{ €}$$

Per le decurtazioni di cui ai sottoparagrafi c) e d) si ha:

$$99.033,08 \text{ €} - 1.000,00 \text{ €} - 300,00 \text{ €} - 500,00 \text{ €} - 5.410,00 \text{ €} = \underline{\underline{\text{€ 91.823,08.}}}$$

2.12.b.II "Lotto n.2".

a) Caratteristiche intrinseche del bene.

Per fare fronte alle evidenti disomogeneità degli immobili esistenti in zona, sono state analizzate le caratteristiche intrinseche del bene pignorato che -parametricamente- incidono in misura maggiore sul valore di un cespite oltre alle indicazioni sulla correzione della stima di cui al mandato del G.E. Pertanto, dopo avere effettuato un'analisi del contesto urbano ed analizzato quanto gli strumenti urbanistici prevedono per l'area, la valutazione del bene pignorato si è basata sul prezzo unitario per mq, valutando:

- il piano;
- la panoramicità;
- la vetustà;
- le condizioni generali del fabbricato condominiale;
- gli eventuali spazi in comunione o condominiali;
- gli elementi opponibili alla procedura esecutiva (stato di possesso e disponibilità del bene);
- stato di conservazione (stato d'uso, manutenzione ed eventuali miglioramenti apportati e recenti ristrutturazioni);

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

- *la distribuzione funzionale dei vani/comfort dell'appartamento;*
- *la presenza di pertinenze di esclusiva proprietà.*

Inoltre, in riscontro alle indicazioni fornite dal D.L. 83/2015 (conv. L.132/2015), nella stima economica del bene occorre prendere in considerazione anche:

- *la presenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici in genere;*
- *la presenza/assenza della garanzia per vizi del bene pignorato (principalmente valutata nella presenza o meno di abusi edilizi realizzati nel manufatto);*
- *eventuale situazione debitoria nei confronti della comunione.*

In merito al *piano*, considerata la natura del centro abitato del piccolo comune e verificato che la stragrande maggioranza dei fabbricati campione (81,3%) non dispone di impianto elevatore, si ritiene che sul cespite, essendo ubicato ad un primo livello, debba riconoscersi, in termini di stima economica, una condizione di vantaggio, rispetto alla media dei beni in zona, ciò anche in considerazione della tipologia edilizia delle immediate vicinanze. Infatti da un'analisi dettagliata eseguita sulla scorta del campione di immobili presi a confronto (di cui si è detto nel precedente sottoparagrafo [cfr. all. n. 11]), si ricava che in immobili in analoghe condizioni di conservazione, a parità di altre caratteristiche, l'ubicazione ad un primo piano può comportare un decremento percentuale contenuto ma non nullo dello 0,12%, Data l'entità, nella stima economica dell'immobile, questa caratteristica è trascurata; pertanto nel seguito ricopre un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'appartamento.

In merito alla *panoramicità*, in maniera del tutto analoga a quanto considerato per il lotto n.1, si è valutato che l'immobile, a causa anche del piano e dell'altezza degli edifici circostanti e dalla distanza da questi, beneficia di una condizione di relativo vantaggio (rispetto alla media dei beni in zona) in termini di stima economica; la presenza di fabbricati mono o bipiano nelle vicinanze dell'appartamento in esame consente comunque di godere di contenute vedute sulla zona non abitata occupata dal vicino fiume in parte destinata a verde e ad uso agricolo che rende tipico il locale paesaggio; la rilevanza economica in sede di stima di tale caratteristica, come emerge dal campione di immobili presi a confronto, è quantificabile in misura percentuale quale incremento che può valere fino ad un massimo dello 2,85% per gli immobili in condizioni "ottime/buone". Ritenendo che l'incidenza della panoramicità abbia un impatto sulla stima in

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

termini comunque contenuti, si adotta per tale caratteristica una percentuale di incremento del valore specifico pari al valore medio che emerge dal mercato e pari ad 1,43%.

In riferimento alla *vetustà* del corpo di fabbrica, non sono apparse influenti le variazioni rispetto al valore medio di zona. La costruzione è cronologicamente in linea con l'edificato prossimo e, pertanto, tale caratteristica ricopre un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'appartamento.

In merito alle *condizioni generali del fabbricato* si è rilevato che lo stesso versa in uno stato di conservazione "buono", all'apparenza anche leggermente migliore rispetto ad alcuni fabbricati adiacenti, quale conseguenza di recente intervento edilizio eseguito sulle parti comuni. Prescindendo da valutazioni comparative analitiche (peraltro non possibili a rigore a causa dei pochi dati disponibili e relativi ai fabbricati degli immobili di confronto), si stima che tale caratteristica, sulla scorta delle informazioni complessive relative comunque agli immobili presi in riferimento, giochi un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'appartamento.

In riferimento alla presenza di *spazi in comunione*, considerato che l'intera palazzina dispone di area di servizio laterale accessoria agli immobili, certamente può beneficiare di una condizione di vantaggio, peraltro ricorrente nei fabbricati più prossimi, siano essi condominiali, sia di proprietà esclusiva. Pertanto, rispetto alla media dei beni in zona, in termini di stima economica tale caratteristica è in linea con l'edificato prossimo e, di conseguenza, ricopre un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'appartamento.

In merito alla *disponibilità del bene*, per quanto esposto al par. 2.7., l'appartamento allo stato pur non nella diretta disponibilità dell'esecutata, è condotto "*sine titulo*" dai suoi genitori (e, quindi non opponibile nella presente procedura) venendosi così a determinare un'occupazione dell'immobile che non comporta decurtazioni proprie di un immobile abitativo locato o comunque non immediatamente disponibile per l'aggiudicatario. Pertanto, si ritiene che tale caratteristica giochi un ruolo di *neutralità* rispetto ad un valore di stima di un immobile di analoghe caratteristiche, immediatamente disponibile.

In merito alle variazioni di valore conseguenti allo *stato di conservazione* dell'immobile, si ritiene che la stima del bene, rispetto agli immobili in confronto, debba essere indirizzata verso un immobile classificato in condizioni "buone". Tale assunto, oltre da evidenze di ordine estetico

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

ed architettonico (si pensi alle finiture delle pareti e dei pavimenti, agli infissi esterni ed interni, ecc.), risulta confermato anche da caratteristiche funzionali rilevate all'interno dell'appartamento e riconducibili agli impianti a servizio dello stesso. La buona conservazione dell'immobile con innovazione delle finiture e degli impianti certamente si manifesta con evidenza e si traduce in un evidente incremento del valore specifico; dal campione di immobili preso a confronto si registra che tale condizione può incidere in misura da incrementare il valore del cespite in esame addirittura fino ad un massimo dello 0,51% e che lo stato di conservazione "buono" è riscontrabile su una minoranza del numero degli immobili di confronto della zona; in questa, evidentemente, domina tra gli immobili in vendita uno stato di conservazione sia di migliore, sia di peggiore livello. Nel caso specifico, attesa l'entità del valore percentuale, considerata l'evidenza di ristrutturazioni eseguite all'interno dell'appartamento, si adotta un valore incrementale pari proprio al valore scaturito dall'analisi del confronto degli immobili campione pari allo 0,51%.

In merito alla *distribuzione funzionale dei vani/comfort dell'appartamento* si osserva che tutti i vani sono collegati tra loro per il tramite di corridoi centrali. Tutti gli ambienti sono quindi disimpegnati e funzionale risulta anche la suddivisione delle camere, poichè sono separati gli ambienti living, di rappresentanza e disimpegni, dai vani esclusivamente residenziali ed inerenti la "zona notte". Inoltre, attesa la quadratura complessiva, assume rilevanza la presenza di un solo bagno a disposizione dell'appartamento. Come considerato per il lotto n.1, dal campione di immobili presi a confronto emerge che ad una quadratura media di immobili in vendita di circa 203,25mq, corrisponde un numero medio di bagni per immobile pari a 1,94 vani; ne deriva che la dotazione di un numero di vani di servizio in questo caso è al di sotto della media ed in quanto tale ha una rilevanza ai fini della stima economica del bene; dall'analisi del campione di immobili si registra che la condizione è di svantaggio e, per gli immobili classificabili in simili condizioni di conservazione e può incidere in misura decrementale fino ad un massimo del 6,48%; pertanto si adotta per tale caratteristica una percentuale di decremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente pari a 3,24%.

In merito alla *presenza di pertinenze di esclusiva proprietà*, tale caratteristica è ponderata con il calcolo della superficie commerciale degli immobili sottostanti; pertanto, nel caso di

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

specie, ai fini della stima, nessuna ulteriore aliquota va quindi computata.

In merito alla presenza di eventuali *vincoli*, conformemente a quanto dettagliato nel par. 2.11, sul fabbricato e sul sito in cui ricade l'edificio non insistono vincoli che possano comportare una riduzione della stima economica del bene pignorato. Pertanto, tale voce, unitamente a quella inerente gli eventuali oneri giuridici, gioca un ruolo di *neutralità* sul valore economico da determinare.

In merito alla presenza di eventuali *vizi* del bene venduto ed alla eventuale presenza o assenza di garanzia, occorre principalmente quantificare l'incidenza della eventuale presenza di *opere realizzate in difformità o in assenza di titolo abilitativo*; pertanto, in presenza di abusi edilizi, ai fini di una stima di un bene, ricorre la necessità di una preventiva valutazione di:

- costi connessi all'attuazione di procedure amministrative (costi necessari per la concessione in sanatoria degli abusi, sanabili attraverso il rilascio del titolo autorizzativo in sanatoria, in capo all'aggiudicatario del cespite, ovvero costi necessari per l'esecuzione di procedimenti di sanatoria alternativi);
- oneri relativi ad eventuali istanze di sanatorie in itinere;
- costi connessi all'esecuzione di attività operose necessarie per la rimozione totale dell'abuso.

In tutti i casi si determina un deprezzamento del valore dell'immobile stesso, computato quale costo a detrarre, dal valore "pieno" del bene.

Nel caso di specie, per tutto quanto argomentato nel par. 2.6.1, risultando l'intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, la stima dell'immobile è determinata, sottraendo al valore pieno anche gli oneri per l'avvio di un procedimento di sanatoria ai sensi dell'art. 37 c.1 e c.4 del DPR 380/01, ivi compreso l'autorizzazione sismica per la presenza di opere strutturali. A tali oneri vanno sommati anche i costi per il professionista tecnico richiesto. Pertanto, si ha che i costi per la sanzione sono pari a 516,00€, oltre ad una stima di 1.500,00 € per le spese tecniche comprensive dei diritti di segreteria e dei costi di istruttoria previsti dal Comune di Cancellò ed Arnone. A questi oneri occorre aggiungere i costi necessari per lo smontaggio dei profili costituenti la veranda presente sul balcone, stimati forfettariamente pari a

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

400,00€.

Ai costi in parola occorre anche includere quelli relativi all'aggiornamento catastale che complessivamente, per quanto esposto nel par. 2.3, risultano pari a 300,00 €.

Per quanto argomentato nei precedenti paragrafi, nella stima economica del bene non devono ulteriormente portarsi in detrazione gli importi risultanti a *debito* nei confronti della comunione del fabbricato; pertanto, nella stima economica del bene vanno solo ulteriormente computati i costi di adeguamento degli impianti, ed all'attestazione di prestazione energetica di cui al par.2.2.1.

b) Stima dell'immobile di cui al lotto n.2.

Per quanto sopra riportato, attesa la neutralità sulla stima del valore dell'immobile, rispetto al valore medio di zona, del piano, della vetustà, delle condizioni generali del fabbricato, della presenza di spazi in comunione, della disponibilità del bene, risultano economicamente influenti le caratteristiche inerenti la semi-panoramicità dell'immobile, il suo stato di conservazione e la distribuzione funzionale dei vani/confort; pertanto, computati a parte i costi inerenti la presenza di abusi edilizi realizzati nell'immobile, l'aggiornamento catastale, l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica, per quanto esposto, si ha un valore specifico a metro quadro dell'immobile pari a:

$$694,12 \text{ €/mq} * 1,0143 * 1,0051 * 0,9676 = \mathbf{684,71 \text{ €/mq.}}$$

c) Stima dei costi per la sanatoria degli abusi, per l'aggiornamento catastale e spese tecniche accessorie.

Per quanto esposto in precedenza, al valore pieno dell'immobile è necessario sottrarre anche i costi inerenti le opere edili per l'obliterazione degli abusi insanabili e gli oneri per la sanatoria delle opere eseguite senza titolo.

I costi per la regolarizzazione della difformità sotto l'aspetto urbanistico-edilizio non sono gli unici oneri economici da portare in detrazione, visto che, per quanto esposto nel par. 2.3 ricorre l'obbligo di un aggiornamento catastale con il conseguente onere economico stimato pari a 300,00 €. Pertanto, in dettaglio:

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

516,00 € + 1.500,00 € + 400,00 € + 300,00 €.

d) Costi per l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica.

Come argomentato nel par. 2.2.2., i costi di adeguamento degli impianti, e per l'attestazione di prestazione energetica del lotto n.1 sono pari a:

Adeguamento impianto idrico/gas: 2.040,00€

Adeguamento impianto elettrico: 1.400,00€

A.P.E.: 300,00€;

Per complessivi **3.740,00 €**.

e) Oneri da scomputare dal valore dell'immobile: da vincoli verso comunione/condominio.

Nel caso di specie non sussiste un condominio e tutti gli immobili che compongono l'edificio sono di proprietà dell'esecutata.

f) Calcolo del valore economico del cespite.

Valore del cespite:

684,71 €/mq x 127,38 mq = 87.218,36 €

Per le decurtazioni di cui ai sottoparagrafi c) e d) si ha:

87.218,36 € - 516,00 € - 1.500,00 € - 400,00 € - 300,00 € - 3.740,00 € = **€ 80.762,36.**

2.12.b.III "Lotto n.3".

a) Caratteristiche intrinseche del bene.

Analogamente a quanto svolto per i lotti n.1 e n.2, per fare fronte alle evidenti disomogeneità degli immobili esistenti in zona, sono state analizzate le caratteristiche intrinseche del bene pignorato che -parametricamente- incidono in misura maggiore sul valore di un cespite oltre alle indicazioni sulla correzione della stima di cui al mandato del G.E. Pertanto, dopo avere

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

effettuato un'analisi del contesto urbano ed analizzato quanto gli strumenti urbanistici prevedono per l'area, la valutazione del bene pignorato si è basata sul prezzo unitario per mq, valutando le caratteristiche intrinseche, da applicare all'immobile in esame:

- *il piano;*
- *l'accesso carrabile;*
- *le condizioni generali del fabbricato;*
- *gli eventuali spazi in comunione o condominiali;*
- *gli elementi opponibili alla procedura esecutiva (stato di possesso e disponibilità del bene);*
- *stato di conservazione (stato d'uso, manutenzione ed eventuali miglioramenti apportati e recenti ristrutturazioni);*

Inoltre, in riscontro alle indicazioni fornite dal D.L. 83/2015 (conv. L.132/2015), nella stima economica del bene occorre prendere in considerazione anche:

- *la presenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici in genere;*
- *la presenza/assenza della garanzia per vizi del bene pignorato (principalmente valutata nella presenza o meno di abusi edilizi realizzati nel manufatto);*
- *eventuale situazione debitoria nei confronti della comunione.*

In maniera del tutto analoga rispetto all'immobile in precedenza, in merito al *piano*, verificato che buona parte del mercato offre immobili ubicati ad un livello interrato, si ritiene che il cespite, essendo ubicato ad un piano stradale, in termini di stima economica risulta in una condizione vantaggiosa; la rilevanza economica in sede di stima di tale caratteristica, come emerge dal campione di immobili presi a confronto, è quantificabile in misura percentuale quale incremento che può valere fino ad un massimo addirittura del 13,80% per gli immobili di questa categoria; pertanto si ritiene dover adottare per tale caratteristica una percentuale di incremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente pari a 6,90%.

In merito all'*accesso carrabile* si è valutato che l'immobile in esame, rispetto alla media dei beni in zona ed in termini di stima economica, risulta ancora una volta avvantaggiato dal momento che il mercato include genericamente anche immobili con tale destinazione ma limitati per la non carrabilità dell'accesso; ne consegue che tale caratteristica ha una sua rilevanza e,

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

pertanto, in linea con gli altri beni presi a confronto, si è verificata l'incidenza sul dato aggregato. In termini di stima economica la carrabilità risulta in una condizione vantaggiosa riscontrata nel 60% degli immobili campione, dando luogo, come emerge dal campione di immobili presi a confronto, ad una misura percentuale di incremento che può valere fino ad un massimo addirittura del 10,40%; pertanto si ritiene dover adottare per tale caratteristica una percentuale di incremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente pari a 5,20%.

In merito alle *condizioni generali del fabbricato*, al pari di quanto già esposto in precedenza, si è rilevato che lo stesso versa in uno stato di conservazione “buono”, all'apparenza anche leggermente migliore rispetto ad alcuni fabbricati adiacenti, quale conseguenza di recente intervento edilizio eseguito sulle parti comuni. Prescindendo da valutazioni comparative analitiche (peraltro non possibili a rigore a causa dei pochi dati disponibili e relativi ai fabbricati degli immobili di confronto), si stima che tale caratteristica, sulla scorta delle informazioni complessive relative comunque agli immobili presi in riferimento, giochi un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'appartamento.

In riferimento alla presenza di *spazi in comunione*, si ritiene che questi corrispondano a standard ricorrenti e di “normalità” rispetto al valore medio di zona e, pertanto, essi occupano un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'immobile.

In merito alla *disponibilità del bene*, per quanto esposto al par. 2.7., l'immobile allo stato è occupato dalla esecutata e dai genitori occupanti l'appartamento del primo piano e, pertanto, non soggetto a decurtazioni proprie di un immobile locato o comunque non immediatamente disponibile per l'aggiudicatario. Pertanto, per quanto esposto ai parr. 2.7 e 2.8, si ritiene che anche tale caratteristica giochi un ruolo di *neutralità* rispetto ad un valore di stima di un immobile di analoghe caratteristiche, immediatamente disponibile.

In merito alle variazioni di valore conseguenti allo *stato di conservazione* dell'immobile, si ritiene che la stima del bene, rispetto agli immobili in confronto, debba essere indirizzata verso un immobile classificato in “buone condizioni”. Tale assunto, oltre da evidenze di ordine estetico ed architettonico risulta confermato anche da caratteristiche funzionali riconducibili alla semplicità di accesso all'immobile ed alla presenza degli impianti a servizio dello stesso; questo stato di conservazione “buono” è riscontrabile su una minoranza del numero degli immobili di

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

confronto della zona; in questa, evidentemente, domina tra gli immobili in vendita uno stato di conservazione di livello inferiore. In definitiva, si ritiene che tale caratteristica, per quanto appena esposto, possa tradursi in un incremento del valore. Dall'analisi degli immobili campione si rileva che tale caratteristica comporta una valutazione ponderale anche elevata: sulla scorta del campione di immobili preso a confronto, questa può raggiungere al massimo un valore pari addirittura al 13,09% rispetto alla media della zona; nel caso specifico si adotta un più attendibile e prudente valore medio: 6,55%.

In merito alla presenza di eventuali *vincoli*, conformemente a quanto dettagliato non esistono vincoli che possano incidere sulla stima economica del bene pignorato. Pertanto, tale voce, unitamente a quella inerente gli eventuali oneri giuridici, gioca un ruolo di *neutralità* sul valore economico da determinare.

In merito alla presenza di eventuali *vizi* del bene venduto ed alla eventuale presenza o assenza di garanzia, occorre principalmente quantificare l'incidenza della presenza di *opere realizzate in difformità o in assenza di titolo abilitativo*; pertanto, si osserva che ciò, ai fini di una stima di un bene, comporta la preventiva valutazione di:

- costi connessi all'attuazione di procedure amministrative (costi necessari per la concessione in sanatoria degli abusi, sanabili attraverso il rilascio del titolo autorizzativo in sanatoria, in capo all'aggiudicatario del cespite, ovvero costi necessari per l'esecuzione di procedimenti di sanatoria alternativi);
- oneri relativi ad eventuali istanze di sanatorie in itinere;
- costi connessi all'esecuzione di attività operose necessarie per la rimozione totale dell'abuso.

In tutti i casi si determina un deprezzamento del valore dell'immobile stesso, computato quale costo a detrarre, dal valore "pieno" del bene.

Nel caso di specie, per tutto quanto argomentato nel par. 2.6, nella stima non ci sono costi inerenti l'esecuzione di sanatorie o di opere di ripristino, per conformità dell'immobile ai titoli edilizi. Nulli sono anche gli oneri per aggiornamento catastale in quanto non necessita alcuna nuova registrazione (DOCFA).

Per quanto argomentato nei precedenti paragrafi, nella stima economica del bene non

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

devono ulteriormente portarsi in detrazione gli importi risultanti a *debito* nei confronti della comunione del fabbricato; pertanto, nella stima economica del bene vanno solo ulteriormente computati i costi di adeguamento degli impianti, ed all'attestazione di prestazione energetica di cui al par.2.2.3.

b) Stima dell'immobile di cui al lotto n.3.

Per quanto sopra riportato risultando economicamente influenti le sole caratteristiche inerenti il piano, la carrabilità dell'accesso e lo stato di conservazione dell'immobile, per quanto esposto, si ha un valore specifico a metro quadro dell'immobile pari a:

$$470,64 \text{ €/mq} * 1,0690 * 1,0520 * 1,0650 = \mathbf{563,68 \text{ €/mq.}}$$

c) Stima dei costi per la sanatoria degli abusi, per l'aggiornamento catastale e spese tecniche accessorie.

Per quanto esposto in precedenza, al valore pieno dell'immobile non è necessario sottrarre alcun costo per la regolarizzazione delle difformità o per aggiornamenti catastali.

d) Costi per l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica.

Come argomentato nel par. 2.2.3., i costi di adeguamento degli impianti, del lotto n.3 sono pari a:

Adeguamento impianto idrico/gas: 240,00€

Adeguamento impianto elettrico: 250,00€

A.P.E.: non previsto;

Per complessivi **490,00 €**.

e) Oneri da scomputare dal valore dell'immobile: da vincoli verso comunione/condominio.

Nel caso di specie non sussiste un condominio e tutti gli immobili che compongono l'edificio sono di proprietà dell'esecutata.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

f) Calcolo del valore economico del cespite.

Valore del cespite:

$$563,68 \text{ €/mq} \times 85,60 \text{ mq} = 48.251,01 \text{ €}$$

Per le decurtazioni di cui ai sottoparagrafi *c)* e *d)* si ha:

$$48.251,01 \text{ €} - 490,00 \text{ €} = \underline{\underline{\text{€ 47.761,01.}}}$$

2.12.b.IV "Lotto n.4".

a) Caratteristiche intrinseche del bene.

Per fare fronte alle evidenti disomogeneità degli immobili esistenti in zona, sono state analizzate le caratteristiche intrinseche del bene pignorato che -parametricamente- incidono in misura maggiore sul valore di un cespite oltre alle indicazioni sulla correzione della stima di cui al mandato del G.E..

Nonostante la marcata scarsa attività del mercato di immobili commerciali, si è rilevato che i prezzi attualmente correnti in zona o in località confrontabili, per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli di cui si tratta, hanno variazioni in funzione dell'ubicazione, del posizionamento, della visibilità dalla viabilità pubblica, dell'esposizione, della commerciabilità, della rendita economica nonché delle caratteristiche intrinseche del bene; in particolare la zona in cui sussiste il bene pignorato è principalmente residenziale, secondariamente dedita al terziario.

Per fare fronte alle evidenti disomogeneità degli immobili esistenti in zona, ancora una volta sono state analizzate le caratteristiche intrinseche del bene pignorato che -parametricamente- possono incidere in misura maggiore sul valore di un cespite oltre alle indicazioni sulla correzione della stima di cui al mandato del G.E. Pertanto, dopo avere effettuato un'analisi del contesto urbano ed analizzato quanto gli strumenti urbanistici prevedono per l'area, la valutazione del bene pignorato si è basata sul prezzo unitario per mq, valutando:

- *il piano;*

- *versatilità commerciale del bene in relazione alla sua consistenza (grande o piccola quadratura commerciale);*

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

- *visibilità del bene in relazione alla tipologia della viabilità pubblica;*
- *la vetustà;*
- *le condizioni generali del fabbricato condominiale;*
- *gli eventuali spazi condominiali;*
- *disponibilità del bene (stato di possesso, locazione, ecc.);*
- *stato di conservazione (stato d'uso, manutenzione ed eventuali miglioramenti apportati e recenti ristrutturazioni);*

Inoltre, in riscontro alle indicazioni fornite dal D.L. 83/2015 (conv. L.132/2015), nella stima economica del bene occorre prendere in considerazione anche:

- *la presenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici in genere;*
- *la presenza/assenza della garanzia per vizi del bene pignorato (principalmente valutata nella presenza o meno di abusi edilizi realizzati nel manufatto);*
- *eventuale situazione debitoria nei confronti del condominio.*

Lo studio analitico di queste caratteristiche, sebbene si sia potuto eseguire sulla comparazione del bene oggetto di stima con il campione di immobili presi a confronto, ha dovuto misurarsi con i pochi dati liberamente disponibili e provenienti dalle indicazioni del mercato (solo 13 immobili commerciali di confronto di cui nessuno in Comune di Canello ed Arnone, ma solo in Comuni prossimi).

In merito al *piano*, si ritiene che sul cespite, essendo ubicato ad un piano terreno dell'edificio, non possa riconoscersi, in termini di stima economica, né una condizione di vantaggio, né di svantaggio, rispetto alla media dei beni in zona, dal momento che, la quasi totalità dei locali commerciali presenti in zona sono ubicati nei terranei degli edifici esistenti; né tantomeno l'altezza di piano è valutabile come condizione favorevole alla stima economica del bene, accertato che l'altezza dei soffitti non supera i 4,5m. La caratteristica in esame, valutata sulla scorta del campione di immobili presi a confronto è quindi quantificabile in misura neutrale e, pertanto, ininfluente ai fini della stima economica del cespite.

In merito alla *versatilità commerciale del bene in relazione alla sua consistenza*, si è valutata questa caratteristica ponderando la maggiore o minore versatilità di un locale terraneo ad assolvere a più funzioni commerciali o ad un numero ridotto di queste. Dalla analisi della serie di

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

dati presi in esame [cfr. all. n. 11] è emerso che il mercato in media offre immobili di piccola quadratura ma non inferiore a 42mq, quale evidente conseguenza che le attività commerciali in zona sono principalmente svolte in negozi non di grandi dimensioni, ma comunque maggiori di quello in esame. Pertanto, la caratteristica in esame, riscontrata sulla minoranza degli immobili campione, è quindi quantificabile in misura percentuale decrementale fino ad un valore pari a 11,21%; nel caso specifico, si ritiene poter adottare per tale caratteristica una percentuale di decremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente decrementale pari a 5,61%.

In merito alla caratteristica *visibilità del bene in relazione alla tipologia della viabilità pubblica (ubicazione favorevole o sfavorevole per il commercio)* si vuole ponderare la differenza di valore intrinseco tra locali commerciali fronte strada, visibili dalla viabilità pubblica e ubicati in posizioni favorevoli al commercio, rispetto a quelli interni a spazi privati, con poca o nulla visibilità dalla pubblica via ed ubicati in posizioni poco favorevoli al commercio. Sulla scorta del campione di immobili presi a confronto [cfr. all. n. 11], si è verificato che il mercato predilige, ovviamente, i locali commerciali con ottima visibilità dalla pubblica via (in minoranza rispetto agli altri); ciò comporta che per l'immobile in esame tale caratteristica, rapportata agli immobili campione, rilevi un decremento nel valore della stima economica. Tale decremento al massimo si attesta al 9,40%, sebbene, lo si ribadisce, riferito ad una popolazione scarsa di dati di riferimento. In definitiva, nel caso specifico, si adotta per tale caratteristica una percentuale di decremento del valore specifico pari al valore medio, ovvero un coefficiente decrementale pari al 4,70 %.

In riferimento alla *vetustà* del corpo di fabbrica, non sono apparse influenti le variazioni rispetto al valore medio di zona. La costruzione è cronologicamente in linea con l'edificato prossimo e, pertanto, tale caratteristica ricopre un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'immobile.

In merito alle *condizioni generali del fabbricato*, come già anticipato per i restanti lotti, si è rilevato che l'edificio versa in buono stato di conservazione, all'apparenza anche leggermente migliore rispetto ad alcuni fabbricati adiacenti, quale conseguenza di recenti interventi edilizi su limitate parti comuni. Prescindendo da valutazioni comparative analitiche (peraltro non possibili a rigore a causa dei pochi dati disponibili e relativi ai fabbricati degli immobili di confronto), si stima che tale caratteristica, sulla scorta delle informazioni complessive relative comunque agli

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

immobili presi in riferimento, giochi un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'immobile.

In riferimento alla presenza di *spazi in comunione*, si ritiene che questi corrispondano a standard ricorrenti e di "normalità" rispetto al valore medio di zona e, pertanto, essi occupano un ruolo di *neutralità* sulla stima dell'immobile.

In merito alla *disponibilità del bene*, per quanto esposto al par. 2.7., l'immobile allo stato è occupato dalla esecutata con beni ed effetti in proprio possesso e, pertanto, non soggetto a decurtazioni proprie di un immobile locato o comunque non immediatamente disponibile per l'aggiudicatario. Pertanto, si ritiene che anche tale caratteristica giochi un ruolo di *neutralità* rispetto ad un valore di stima di un immobile di analoghe caratteristiche, immediatamente disponibile.

In merito alle variazioni di valore conseguenti allo *stato di conservazione* dell'immobile, si ritiene che la stima del bene, rispetto agli immobili in confronto, debba essere indirizzata verso un immobile classificato in "buone condizioni". Tale assunto, oltre da evidenze di ordine estetico ed architettonico risulta confermato anche da caratteristiche funzionali riconducibili alla semplicità di accesso all'immobile ed alla presenza degli impianti a servizio dello stesso; questo stato di conservazione "buono" è riscontrabile su una minoranza del numero degli immobili di confronto; in questa, evidentemente, domina tra gli immobili in vendita uno stato di conservazione di livello inferiore. In definitiva, si ritiene che tale caratteristica, per quanto appena esposto, possa tradursi in un incremento del valore. Dall'analisi degli immobili campione si rileva che tale caratteristica comporta una valutazione ponderale anche elevata: sulla scorta del campione di immobili preso a confronto, questa può raggiungere al massimo un valore pari addirittura al 10,65% rispetto alla media della zona; nel caso specifico si adotta un più attendibile e prudente valore medio: 5,33%.

In merito alla presenza di eventuali *vincoli*, conformemente a quanto dettagliato nel par. 2.11, sull'edificio condominiale e sul sito in cui ricade il fabbricato non insistono vincoli che possano comportare una riduzione della stima economica del bene pignorato. Pertanto, tale voce, unitamente a quella inerente gli eventuali oneri giuridici, gioca un ruolo di *neutralità* sul valore economico da determinare.

In merito alla presenza di eventuali *vizi* del bene venduto ed alla eventuale presenza o

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

assenza di garanzia, occorre principalmente quantificare l'incidenza della eventuale presenza di *opere realizzate in difformità o in assenza di titolo abilitativo*; pertanto, qualora si riscontrino abusi edilizi, ai fini di una stima di un bene, ricorrerebbe la necessità di una preventiva valutazione di:

- costi connessi all'attuazione di procedure amministrative (costi necessari per la concessione in sanatoria degli abusi, sanabili attraverso il rilascio del titolo autorizzativo in sanatoria, in capo all'aggiudicatario del cespite, ovvero costi necessari per l'esecuzione di procedimenti di sanatoria alternativi);
- oneri relativi ad eventuali istanze di sanatorie in itinere;
- costi connessi all'esecuzione di attività operose necessarie per la rimozione totale dell'abuso.

In tutti i casi si determina un deprezzamento del valore dell'immobile stesso, computato quale costo a detrarre, dal valore "pieno" del bene.

Nel caso di specie, per tutto quanto argomentato nel par. 2.6, la stima dell'appartamento è determinata, sottraendo al valore pieno gli oneri per l'avvio di un procedimento di sanatoria per le contenute opere eseguite senza titolo, previsto dal Testo Unico dell'Edilizia art. 6bis c.5 del DPR 380/01; di tali oneri, l'aggiudicatario dell'immobile dovrà necessariamente farsi carico per regolarizzare le difformità articolate in precedenza, posto che detti costi, come detto, sono da scomputare al valore della stima economica del bene pignorato. A tali oneri vanno sommati anche i costi per il professionista tecnico richiesto. Pertanto, si ha che i costi per la sanzione sono pari a 1.000,00€, oltre ad una stima di 500,00 € per le spese tecniche comprensive dei diritti di segreteria e dei costi di istruttoria previsti dal Comune di Cancellò ed Arnone.

Ai costi in parola occorre anche includere quelli relativi all'aggiornamento catastale che complessivamente, per quanto esposto nel par. 2.3, risultano pari a 300,00 €.

Per quanto argomentato nei precedenti paragrafi, nella stima economica del bene non devono ulteriormente portarsi in detrazione gli importi risultanti a *debito* nei confronti della comunione del fabbricato; pertanto, nella stima economica del bene vanno solo ulteriormente computati i costi per l'acquisizione dell'attestazione di prestazione energetica, atteso che l'immobile dispone di certificazione di conformità degli impianti (idrico ed elettrico) di cui al

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

par.2.2.4.

b) Stima dell'immobile di cui al lotto n.4.

Per quanto sopra riportato risultando economicamente influenti le sole caratteristiche inerenti la versatilità commerciale del bene in relazione alla sua consistenza, visibilità del bene in relazione alla tipologia della viabilità pubblica e lo stato di conservazione dell'immobile, per quanto esposto, si ha un valore specifico a metro quadro dell'immobile pari a:

$$747,79 \text{ €/mq} * 0,9439 * 0,9530 * 1,0533 = \mathbf{708,52 \text{ €/mq.}}$$

c) Stima dei costi per la sanatoria degli abusi, per l'aggiornamento catastale e spese tecniche accessorie.

Per quanto esposto in precedenza, al valore pieno dell'immobile è necessario sottrarre anche gli oneri per la sanatoria delle opere eseguite senza titolo.

I costi per la regolarizzazione della difformità sotto l'aspetto urbanistico-edilizio non sono gli unici oneri economici da portare in detrazione, visto che, per quanto esposto nel par. 2.3 ricorre l'obbligo di un aggiornamento catastale con il conseguente onere economico stimato pari a 300,00 €. Pertanto, in dettaglio:

$$1.000,00 \text{ €} + 300,00 \text{ €} + 500,00 \text{ €}.$$

d) Costi per l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica.

Come argomentato nel par. 2.2.3., i costi di adeguamento degli impianti sono nulli, mentre per l'attestazione di prestazione energetica del lotto n.4 sono pari a 300,00€.

Adeguamento impianto idrico/gas: 00,00€

Adeguamento impianto elettrico: 00,00€

A.P.E.: 300,00€;

Per complessivi **300,00 €**.

e) Oneri da scomputare dal valore dell'immobile: da vincoli verso

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

comunione/condominio.

Nel caso di specie non sussiste un condominio e tutti gli immobili che compongono l'edificio sono di proprietà dell'esecutata.

f) Calcolo del valore economico del cespite.

Valore del cespite:

$$708,52 \text{ €/mq} \times 32,33 \text{ mq} = 22.906,45 \text{ €}$$

Per le decurtazioni di cui ai sottoparagrafi c) e d) si ha:

$$22.906,45 \text{ €} - 1.000,00 \text{ €} - 300,00 \text{ €} - 500,00 \text{ €} = \underline{\underline{\text{€ 21.106,45.}}}$$

2.12.c. Calcolo di verifica (immobili residenziali.)

A puro titolo di convalida della stima eseguita per gli appartamenti di cui ai lotti n.1 e n.2, condotta con un modello sostanzialmente monoparametrico, si esegue nel seguito una verifica del valore appena calcolato attraverso un approccio multiparametrico. Pertanto, l'ulteriore calcolo che si è voluto svolgere è utilizzato solo a titolo di esclusiva verifica di quanto già calcolato e tale verifica può essere tanto più incisiva quanto maggiore è l'attendibilità numerica dell'approccio multiparametrico. Prima di operare il calcolo, va precisato che in Italia la prassi estimativa è caratterizzata da un uso frequente di procedimenti monoparametrici, rapportati alla superficie commerciale, ciò anche per la mancanza di oggettive attendibili banche dati accessibili ai professionisti, spesso a causa di una perdurante opacità del mercato immobiliare, oltre che di una mancanza di un'omogenea canonizzazione degli elementi di raffronto di un bene. Ne consegue la prassi consolidata di valutazioni fondate sull'attribuzione di un prezzo, quale valore economico più probabile del bene, basate su un singolo e significativo parametro che consente, attraverso considerazioni anche dettate da esperienza e conoscenza del mercato, la definizione del corrispondente valore economico di un immobile.

In alternativa, ed è quanto nel seguito è stato eseguito, quale verifica della stima del valore calcolato in precedenza, sono sempre più consolidati metodi di calcolo di approccio maggiormente commerciale; uno di questi multiparametrico è il "Market Comparison

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

Approach” (MCA) che, come detto in precedenza, è accreditato quale uno dei tre procedimenti presenti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa. Il principio di tale metodo consiste nel presupposto che il mercato stabilisce il prezzo di un immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per altri immobili di confronto. Tale approccio può essere applicato a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un numero minimo di dati di mercato, recenti ed attendibili; in particolare nei settori immobiliari si ritiene che detto metodo possa fornire stime già accettabili dal punto di vista professionale sulla scorta di tre o cinque dati di confronto. Rinviano per ogni dettaglio alla letteratura specifica, si evidenzia che il metodo multiparametrico MCA si fonda sull’asserto in base al quale il prezzo verificatosi per un bene immobile può essere scomposto in una somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno legato ad una specifica caratteristica (qualitativa o quantitativa) riconosciuta dal mercato. Si tratta dunque di un modello semplificato, in base al quale il prezzo totale si ricava quale somma dei contributi forniti da ciascuna caratteristica immobiliare.

Il metodo procede nello sviluppo delle seguenti fasi:

- a) analisi del mercato finalizzata alla rilevazione di contratti, offerte, prezzi fissati da aste giudiziarie e perizie, specie se conclusesi con transazioni;
- b) rilevazione delle caratteristiche formali e di consistenza;
- c) scelta delle principali caratteristiche immobiliari, sulla scorta delle quali opererà la stima;
- d) elaborazione dei dati ed analisi dei “prezzi marginali”;
- e) stima del valore del bene esaminato e confrontato con i “comparables” e successiva verifica con eventuale correzione del prezzo ricavato.

Il calcolo della stima degli immobili appartamenti in elenco al n.1 e n.2 di cui al par. 1.3., è stato eseguito rapportando ciascun immobile a 5 elementi di confronto e misurando il rapporto del bene rispetto a caratteristiche di beni analoghi ricavate dalla banca dati delle Aste giudiziarie del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, accessibile on line su un sito web dedicato.

Pertanto, sulla scorta di dati relativi ad un contenuto numero di immobili immessi all’asta (aggiudicati o in via di aggiudicazione), sono stati eletti 7 immobili di confronto e 5 elementi di comparazione qualitativi e quantitativi. In particolare gli immobili di confronto scelti sono

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

ubicati nei Comuni di Cannello ed Arnone, Castel Volturno, Grazzanise e di Capua (non tutti ubicati nelle immediate vicinanze degli appartamenti in esame per assenza di immobili di confronto posti all'asta), non eccessivamente distanti dal Comune di Cannello ed Arnone e comunque tutti posizionati in un contesto urbano del tutto comparabile al sito in cui sono presenti gli appartamenti pignorati di cui al par. 1.3; essi sono: 1) appartamento sito in via Crispi in Cannello ed Arnone; 2) appartamento sito in Capua in via Bartolomeo de Capua; 3) appartamento sito in via Municipio in Cannello ed Arnone; 4) appartamento sito in via Cesare Battisti in Grazzanise; 5) un appartamento sito in viale Sabatini in Castel Volturno; 6) un appartamento sito in via Cimabue in Castel Volturno; 7) un appartamento sito in via Reggio Calabria in Castel Volturno. Le caratteristiche scelte sono (tra le poche disponibili e ricavabili dal database delle aste giudiziarie): a) lo stato di utilizzo al rogito; b) lo stato manutentivo; c) l'ubicazione dell'edificio; d) la panoramicità e/o l'ubicazione ad un piano alto; e) l'esistenza di pertinenze funzionali di rilievo.

L'applicazione operativa del metodo al caso specifico è riassunta nelle tabelle allegate [cfr. all. n. 12] che dettagliano il calcolo del valore specifico dei due beni oggetto di stima.

Consapevoli sia dell'esistenza di una spinta eterogeneità dei beni comparati, sia del fatto che le stime economiche sono state eseguite in anni differenti, sia –soprattutto- della scarsità di dati disponibili per la comparazione, dal calcolo si sono ricavati valori unitari a mq dei due beni leggermente difformi (tra l' 1,16% per il lotto n.1 ed l' 1,9%) rispetto a quelli calcolati nei precedenti sottoparagrafi *b) dei paragrafi 2.12.b.I e 2.12.b.II*; pertanto, nonostante sussista una palese scarsità di dati reperibili per il confronto, si può concludere che la stima elaborata con il metodo monoparametrico risulta sostanzialmente congruente con quella estratta dal metodo multiparametrico, sia pur nei limiti dei risultati di quest'ultimo metodo, essenzialmente dovuti alle motivazioni sopra argomentate.

2.12.d. Riepilogo della stima del valore di mercato per intero dei beni pignorati e determinazione del valore a base d'asta.

Intera proprietà del cespite di cui al punto 1) del par 1.3: "... immobile ... sito nel Comune

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

di Cancellò Arnone (CE) in catasto fabbricati al Foglio n.19, p.lla n.5234, sub.5, via L. Settembrini snc piano 2, cat.A/2, cl.1, consistenza 5 vani, R.C. 309,87€.

Valore intero di mercato del "lotto n.1":

euro 91.823,08 (novantunomilaottocentoventitre/08)

Intera proprietà del cespite di cui al punto 2) del par 1.3: "... immobile ... in Cancellò Arnone (CE) in catasto fabbricati al Foglio n.19, p.lla n.5234, sub.7, via A. De Gasperi n.6 piano 1, cat.A/2, cl.1, consistenza 5 vani, R.C. 309,87€.

Valore intero di mercato del "lotto n.2":

euro 80.762,36 (ottantamilasettecentosessantadue/36)

Intera proprietà del cespite di cui al punto 3) del par 1.3: "... immobile ... sito nel Comune di Cancellò Arnone (CE) in catasto fabbricati al Foglio n.19, p.lla n.5234, sub.9, via A. De Gasperi snc piano T, cat.C/6, cl.1, consistenza 79mq, R.C. 106,08€.

Valore intero di mercato del "lotto n.3":

euro 47.761,01 (quarantasettemilasettecentosessantuno/01)

Intera proprietà del cespite di cui al punto 4) del par 1.3: "... immobile ... in Cancellò Arnone (CE) in catasto fabbricati al Foglio n.19, p.lla n.5234, sub.10, via A. De Gasperi snc piano T, cat.C/1, cl.1, consistenza 29mq, R.C. 241,13€.

Valore intero di mercato del "lotto n.4":

euro 21.106,45 (ventunomilacentosei/45)

Sulla scorta del valore di mercato determinato, a fronte dell'analitica stima economica eseguita, comprensiva delle correzioni e degli adeguamenti apportati, lo scrivente propone, perché dettato dai quesiti del mandato, un prezzo base d'asta del cespite che tenga conto delle

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando al valore di mercato determinato una riduzione (in ogni caso mai inferiore al 10%, come indicato nel mandato) in ragione delle circostanze del caso di specie, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. In merito si osserva che, come argomentato in precedenza, l'immobile risulta disponibile alla data di aggiudicazione, la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità risulta fortemente mitigata per effetto degli adeguamenti e delle correzioni computati in sede di stima. Pertanto, ritenendo che sul valore di mercato sopra determinato possano al più giocare un ruolo le eventuali differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato, sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, si ritiene che la riduzione proposta (che per quanto riportato nel mandato non deve essere inferiore al 10%), qualora il G.E. ne ribadisca la necessità, si possa attestare pari al valore minimo suggerito, ovvero pari proprio al 10%.

In definitiva, in sede di determinazione del valore degli immobili da parte del G.E. (art.568 c.p.c.), i valori per intero "a base d'asta" che si propone, qualora ribadita dal Magistrato la necessità di introduzione della decurtazione del 10% in parola, sono pari a:

Valore a base d'asta del "lotto n.1":

euro 82.640,77 (ottantaduemilaseicentoquaranta/77)

Valore a base d'asta del "lotto n.2":

euro 72.686,12 (settantaduemilaseicentoottantasei/12)

Valore a base d'asta del "lotto n.3":

euro 42.984,91 (quarantaduemilanovecentoottantaquattro/91)

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

Valore a base d'asta del "lotto n.4":

euro 18.995,81 (diciottomilanovecentonovantacinque/81)

2.13. Quesito n.13.

Nel caso di specie ricorre la circostanza del pignoramento per intero dei cespiti intestati alla esecutata; pertanto, si è proceduto alla stima dei beni solo per intero.

2.14. Quesito n.14.

In risposta al quesito posto dal Magistrato, si precisa che la residenza della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] risulta essere in Canello ed Arnone in via Alcide De Gasperi, per immigrazione dal Comune di Torre Annunziata (NA) in data 15/02/1988, come attestato dal certificato di Residenza Storica rilasciato dal Comune di Canello ed Arnone in data 22/02/2022 [cfr. all. n. 01]. Tale residenza, pertanto, risale a data antecedente a quella del pignoramento e protratta ininterrottamente dal febbraio 1988.

Come provato dall'Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio, rilasciato dal Comune di Maddaloni in data 21/02/2022 [cfr. all. n. 01], [REDACTED] [REDACTED] hanno tra loro contratto matrimonio in Canello ed Arnone (CE) in data 7/06/1986; detto certificato non riporta annotazioni nè inerenti separazioni legali o cessazione degli effetti civili del matrimonio, nè provvedimenti di omologazione di separazione consensuale, nè scelta di convenzioni matrimoniali alternative alla comunione legale dei beni.

Dal Certificato anagrafico di Stato Civile, rilasciato dal Comune di Canello ed Arnone in data 21/02/2022 [cfr. all. n. 01], emerge che la [REDACTED], odierna esecutata, è di stato civile libero dal 5/06/2011, per decesso del marito [REDACTED].

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

3. Allegati.

Le risposte ai quesiti posti al sottoscritto Esperto risultano dalla presente relazione espositiva, completata dai sotto elencati allegati:

1) Certificati anagrafici rilasciati dalla Amministrazione Comunale di Canello ed Arnone:

- Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio dei sigg. [REDACTED]
- Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio degli occupanti l'immobile al primo piano;
- Certificato di Stato civile della sig.ra [REDACTED]
- Certificato di residenza storica della [REDACTED]
- Certificati di residenza storica degli occupanti degli appartamenti al 2° e 1° piano;
- Carta Identità della sig.ra [REDACTED]
- Certificato di morte del sig. [REDACTED]

2) Documenti catastali e stralci cartografici:

- visure catastali attuali degli immobili di cui al NCEU Canello ed Arnone Fg.19, p.lla 5234, sub.5, 7, 9 e 10;
- visura catastale storica degli immobili di cui al NCEU Canello ed Arnone Fg.19, p.lla 5234, sub.5, 6, 7, 8, 9 e 10;
- visure catastali storiche degli immobili di cui al NCEU Canello ed Arnone Fg.19, p.lla 135, sub.1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7;
- visure catastali storiche degli immobili di cui al CT Canello ed Arnone Fg.9, p.lla 122, 135, 5234;
- stralcio della mappa catastale "vax" Canello ed Arnone Fg.19;
- planimetrie catastali degli immobili di cui al NCEU Canello ed Arnone Fg.19, p.lla 5234, sub.5, 7, 9 e 10;
- estratto del prot. CE0096626 del 1/08/2018, tipo mappale 87984 del 12/07/2018;

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

- stralcio della tav.16 dell'ex PRG del Comune di Cancellò ed Arnone:
"zonizzazione centro urbano con riferimenti catastali".
- 3) Atti notarili, note di trascrizione e provvedimento accettazione eredità:
 - Nota di trascrizione dell'atto di compravendita del Notaio Gioacchino Conte del 5/01/1964 rep.11712/1210;
 - Atto di compravendita del Notaio Antonio Decimo del 10/01/2003 rep.22061/2037;
 - Atto di rinuncia ad eredità del Notaio Vincenzo di Caprio del 24/11/2020 rep.210558, racc.46195
 - Provvedimento Tribunale S. Maria Capua Vetere del 30 novembre 2020 emesso a seguito del ricorso ex art. 481 c.c..
- 4) Stralci cartografici:
 - sovrapposizione della foto satellitare con una mappa catastale elaborata dalla SOGEI;
 - cartografia in scala di dettaglio del Comune di Cancellò ed Arnone.
- 5) Rilievi planimetrici di dettaglio dello stato di fatto e confronti con le planimetrie catastali e delle pratiche edilizie rintracciate.
- 6) Ricevute raccomandate postali e Verbale di accesso del Custode Giudiziario:
 - Copia della comunicazione del Custode giudiziario del 13/01/2022 e ricevuta delle raccomandata postale n.052640853550 del 13/01/2022;
 - Copia del verbale del 20/01/2022.
- 7) Stralci delle cartografie tematiche e delle norme di attuazione del PUC vigente del Comune di Cancellò ed Arnone, del PsAI-ri della ex Autorità di Bacino dei Fiumi Liri Garigliano e Volturno:
 - Tav. CP03 "zonizzazione centro urbano " in scala 1:2.000 del vigente PUC di Cancellò ed Arnone;
 - Tav. CS06 "condono e aree negate" in scala 1:10.000 del vigente PUC di Cancellò ed Arnone;
 - Tav. CS07 "rete fognaria esistente" in scala 1:5.000 del vigente PUC di

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

- Cancello ed Arnone;
- Tav. CS11 "vincoli" in scala 1:10.000 del vigente PUC di Cancello ed Arnone;
 - Stralcio delle NdA del vigente PUC del Comune di Cancello ed Arnone;
 - Stralcio della cartografia in scala 1:25.000 della ex Autorità di Bacino dei Fiumi Liri Garigliano e Volturno: Carta della zonazione ed individuazione degli squilibri: Variante al PSDA Basso Volturno;
 - Stralcio delle Norme di Attuazione della Variante al PSDA Basso Volturno della ex Autorità di Bacino dei Fiumi Liri Garigliano e Volturno;
- 8) Documentazione urbanistica-catastale rintracciata, inerente i lotti n.3 e n.4.
- 9) Esito dell'ispezione ipotecaria eseguita presso gli Uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta, su:
- immobili di cui al NCEU Cancello ed Arnone Fg.19, p.lla 5234 sub.5, 7, 9 e 10;
 - immobili di cui al NCEU Cancello ed Arnone Fg.19, p.lla 135 sub.5, 6 e 7;
 - elenco formalità registrate per il sig. XXXXXXXXXX
 - elenco formalità registrate per la sig. XXXXXXXXXX
- 10) Note e documentazione prodotta dall'UTC di Cancello ed Arnone:
- nota di trasmissione del Comune di Cancello ed Arnone prot. 6166 del 20/05/2022;
 - nota di trasmissione del Comune di Cancello ed Arnone prot. 6348 del 25/05/2022;
 - documentazione di cui alla Licenza Edilizia n. 25/1969;
 - documentazione di cui alla DIA n.44/2001;
 - Certificato di Destinazione Urbanistica.
- 11) Fonti utilizzate (operatori commerciali, OMI e Borsino Immobiliare) nel calcolo della

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

stima economica dei beni pignorati: NCEU Cannello ed Arnone Fg.19, p.lla 5234, sub.5, 7, 9 e 10.

- 12) Tabelle di sintesi del modello M.C.A. “Market Comparison Approach” multiparametrico applicato per la verifica della stima del valore degli immobili: NCEU Cannello ed Arnone Fg.19, p.lla 5234, sub.5 e sub.7.

Allegato Fotografico.

L’Esperto Nominato.

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

Indice.

1. Introduzione.	pag.	2
1.1. Mandato.	pag.	2
1.2. Premessa.	pag.	3
1.3. Beni pignorati.	pag.	4
2. Risposte ai quesiti..	pag.	6
2.0. Controllo preliminare.	pag.	6
2.1. Quesito n.1.	pag.	7
2.2. Quesito n.2.	pag.	11
2.2.1. Appartamento di cui al punto n.1 par. 1.3 (N.C.E.U. Comune di Cancello ed Arnone: Fg.19, p.lla 5234, sub.5).	pag	17
2.2.2. Appartamento di cui al punto n.2 par. 1.3 (N.C.E.U. Comune di Cancello ed Arnone: Fg. n.19, p.lla n.5234, sub.7).	pag.	25
2.2.3. Appartamento di cui al punto n.2 par. 1.3 (N.C.E.U. Comune di Cancello ed Arnone: Fg. n.19, p.lla n.5234, sub.9).	pag.	31
2.2.4. Appartamento di cui al punto n.2 par. 1.3 (N.C.E.U. Comune di Cancello ed Arnone: Fg. n.19, p.lla n.5234, sub.10).	pag.	33
2.3. Quesito n.3.	pag.	35
2.4. Quesito n.4.	pag.	42
2.4.1. Lotto n.1.	pag.	42
2.4.2. Lotto n.2.	pag.	44
2.4.3. Lotto n.3.	pag.	45
2.4.4. Lotto n.4.	pag.	46
2.5. Quesito n.5.	pag.	47
2.6. Quesito n.6.	pag.	51
2.7. Quesito n.7.	pag.	61
2.7.a. Calcolo del valore di locazione di mercato e della indennità di occupazione dell'immobile di cui al Fg.19, p.lla 5234, sub.7.	pag.	62

ing. Roberto Lupoli
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli
n. 11641

2.8.	Quesito n.8.	pag.	64
2.9.	Quesito n.9.	pag.	67
2.10.	Quesito n.10.	pag.	68
2.11.	Quesito n.11.	pag.	68
2.12.	Quesito n.12.	pag.	69
2.12.a	Calcolo della superficie commerciale.	pag.	69
2.12.b	Stima del valore degli immobili.	pag.	73
	1. <i>Metodi di stima e fonte dei dati.</i>	pag.	73
	2. <i>Calcolo del valore unitario.</i>	pag.	80
2.12.b.I	"Lotto n.1".	pag.	83
	a) <i>Caratteristiche intrinseche del bene.</i>	pag.	83
	b) <i>Stima dell'immobile di cui al lotto n.1.</i>	pag.	87
	c) <i>Stima dei costi per la sanatoria degli abusi, per l'aggiornamento catastale e spese tecniche accessorie.</i> ...	pag.	88
	d) <i>Costi per l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica.</i>	pag.	88
	e) <i>Oneri da scomputare dal valore dell'immobile: da vincoli verso comunione/condominio.</i>	pag.	89
	f) <i>Calcolo del valore economico del cespite.</i>	pag.	89
2.12.b.II	"Lotto n.2".	pag.	89
	a) <i>Caratteristiche intrinseche del bene.</i>	pag.	89
	b) <i>Stima dell'immobile di cui al lotto n.2.</i>	pag.	94
	c) <i>Stima dei costi per la sanatoria degli abusi, per l'aggiornamento catastale e spese tecniche accessorie.</i> ...	pag.	94
	d) <i>Costi per l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica.</i>	pag.	95
	e) <i>Oneri da scomputare dal valore dell'immobile: da vincoli verso comunione/condominio.</i>	pag.	95
	f) <i>Calcolo del valore economico del cespite.</i>	pag.	95

2.12.b.III	"Lotto n.3".	pag.	95
	a) <i>Caratteristiche intrinseche del bene.</i>	pag.	95
	b) <i>Stima dell'immobile di cui al lotto n.3.</i>	pag.	99
	c) <i>Stima dei costi per la sanatoria degli abusi, per l'aggiornamento catastale e spese tecniche accessorie.</i> ...	pag.	99
	d) <i>Costi per l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica.</i>	pag.	99
	e) <i>Oneri da scomputare dal valore dell'immobile: da vincoli verso comunione/condominio.</i>	pag.	99
	f) <i>Calcolo del valore economico del cespite.</i>	pag.	100
2.12.b.IV	"Lotto n.4".	pag.	100
	a) <i>Caratteristiche intrinseche del bene.</i>	pag.	100
	b) <i>Stima dell'immobile di cui al lotto n.4.</i>	pag.	105
	c) <i>Stima dei costi per la sanatoria degli abusi, per l'aggiornamento catastale e spese tecniche accessorie.</i> ...	pag.	105
	d) <i>Costi per l'adeguamento a norma degli impianti e l'attestazione di prestazione energetica.</i>	pag.	105
	e) <i>Oneri da scomputare dal valore dell'immobile: da vincoli verso comunione/condominio.</i>	pag.	105
	f) <i>Calcolo del valore economico del cespite.</i>	pag.	106
2.12.c	Calcolo di verifica (immobili residenziali).	pag.	106
2.12.d	Riepilogo della stima del valore di mercato per intero dei beni pignorati e determinazione del valore a base d'asta.	pag.	108
2.13.	Quesito n.13.	pag.	111
2.14.	Quesito n.14.	pag.	111
3.	Allegati.	pag.	112
	Indice.	pag.	116