



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

G.E. : DOTT.SSA LORELLA TRIGLIONE

PROCEDURA ESECUTIVA N° R.G.E.: 234/2025

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE IN ORTA DI ATELLA (CE)

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO CON BOX AUTO

XXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

e

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

INDICE

PREMESSA	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA	4
RISPOSTE AI QUESITI	4
CONCLUSIONI	39

ALLEGATI – LOTTO UNICO:

- 1.1. Planimetria con indicazione coni ottici – sub 8
- 1.2. Planimetria con indicazione coni ottici – sub 17
- 1.3. Rilievo Fotografico sub 8 – sub 17
- 1.4. Rilievo Planimetrico sub 8
- 1.5. Rilievo Planimetrico sub 17
- 1.6. Estratto di Mappa Catastale
- 1.7. Elaborato planimetrico
- 1.8. Planimetrie Catastali sub 8 – sub 17
- 1.9. Confronto tra Ril. Planim. e Scheda Catastale sub 8
- 1.10. Confronto tra Ril. Planim. e Scheda Catastale sub 17
- 1.11. Visura Catastale Storica sub 8
- 1.12. Visura Catastale Storica sub 17
- 1.13. Ispezione Ipotecaria sub 8
- 1.14. Ispezione Ipotecaria sub 17
- 1.15. Permesso di Costruire n°68/2003; Denuncia prot. n°8531 del 01/07/2013; Collaudo prot. n°1984 del 13.02.2006; Certificato di agibilità"
- 1.16. Confronto tra rilievo planimetrico dello stato dei luoghi subalterno 8 e **Integrazione alla richiesta di Variante al Permesso di Costruire n°68 del 2003, prot.lo n°4 146 del 23.04.2004**
- 1.17. Confronto tra rilievo planimetrico dello stato dei luoghi subalterno 17 e **Integrazione alla richiesta di Variante al Permesso di Costruire n°68 del 2003, prot.lo n°4 146 del 23.04.2004**
- 1.18. Atto di Compravendita del **30/11/2016**
- 1.19. Atto di Compravendita del **14/05/2007**
- 1.20. Atto di Compravendita del **17/12/2003**
- 1.21. Certificato di stato civile, estratto di matrimonio e residenza storico degli esecutati
- 1.22. Verbale di Sopralluogo

PREMESSA

La sottoscritta **arch. Brenda Anne Washburne**, con studio professionale in Aversa (Ce) in Via De Chirico, 3, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caserta al n.2670, all'udienza del 04.02.2025, veniva nominata dal G.E. dott.ssa Lorella Triglione, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare 234/2025, promossa da XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX con sede a Conegliano (TV) in via V. Alfieri, 1, contro il sig. XXXXXXXXXXXXX, nato il 1, c.f. XXXXXXXXXXXXX, riunita successivamente, in data 22/01/2026, alla procedura di espropriazione immobiliare 358/2025, promossa dalla stessa XXXXXXXXXXXXX. c.f. XXXXXXXXXXXXX, come sopra indicata, contro la sig.ra XXXXXXXXXXXXX, nata a c.f. XXXXXXXXXXXXX.

In data 19.09.2025 la scrivente accettava l'incarico prestando il dovuto giuramento e sottoscrivendo il relativo verbale con l'indicazione dei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, redatta in data 15/07/2025 dal dott. XXXXXXXXXXX, Notaio in Anzola dell'Emilia, depositata in data 24/07/2025, risalente sino ad un atto di acquisto derivativo in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento; nella certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

Si evidenzia che agli atti non risultavano depositati:

- Estratto catastale attuale e storico da cui si evincano i dati catastali attuali e storici dei beni pignorati indicati nella certificazione notarile;
- Certificato di stato civile degli esecutati;
- Estratto di matrimonio degli esecutati;
- Atti di provenienza ultraventennale relativo a ciascun immobile pignorato;
- Titolo legittimante il possesso da parte degli esecutati;

La sottoscritta, pertanto, ha provveduto a reperire la suddetta documentazione mancante (*cf. All. 1.11-12 Visura catastale storica sub 8-17; All.1.21 Certificati di stato civile, matrimonio e residenza degli esecutati; All. 1.18 Atto di Compravendita del 30/11/2016; All. 1.19 Atto di Compravendita del 14/05/2007; All. 1.20 Atto di Compravendita del 17/12/2003.*

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

Dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo, inoltre, la sottoscritta ha individuato il creditore procedente (XXXXXXXXXXXXXX.) il titolo esecutivo posseduto (*Contratto di Mutuo del 30/11/2016 – Notaio Raffaele Orsi – Rep. 120740 Racc. 77831 – Registrato a Caserta il*

05/12/2016), i dati catastali ed una breve descrizione degli immobili oggetto del pignoramento costituenti un unico lotto di vendita:

- 1) Appartamento sito in Orta di Atella (CE) alla via Clanio n°2, censito al N.C.E.U. al Foglio 11 P.lla 5316 Sub 8, primo piano, cat. A/2, 116 mq;
- 2) Box auto sito in Orta di Atella (CE) alla via Clanio n°2, censito al N.C.E.U. al Foglio 11 P.lla 5316 Sub 17, piano interrato, cat. C/6, 75 mq;

la data di trascrizione del pignoramento contro XXXXXXXXXXXX (15/07/2025), la data di trascrizione del pignoramento contro XXXXXXXXXXXX (04/11/2025), la data del deposito dell'istanza di vendita contro XXXXXXXXXXXX (24/07/2025), la data e la tipologia di acquisto della proprietà (Atto di compravendita del (30/11/2016).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta, in qualità di consulente esperto, insieme al Custode Giudiziario nominata Avv. XXXXXXXXXXXX ha effettuato n°1 accesso sui luoghi in data 16/10/2025 alle ore 15:30, alla presenza dell'esecutato sig. XXXXXXXX, nato ad c.f.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX e della moglie sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a

Il sig. XXXXXXXX "dichiarava di avere il domicilio presso il bene pignorato e di abitarlo unitamente al nucleo familiare costituito dalla moglie e da un figlio piccolo. Il box, invece viene dagli stessi utilizzato per il ricovero di macchine e beni appartenenti alla famiglia."

Inoltre, in merito allo stato di conservazione dell'immobile, il sig. XXXXXXXXXXXX dichiarava "che all'attualità non ci sono interventi immediati da fare, eccezion fatta per qualche infiltrazione ad alcune soffitte. L'immobile è stato recentemente ristrutturato da lui e da sua moglie" (cfr. All. 1.22). Il custode ha illustrato quali fossero le proprie funzioni, in cosa consistesse la propria attività e i doveri dell'occupante. La scrivente ha effettuato i dovuti rilievi planimetrici e fotografici dei cespiti: un'unità abitativa ed un box auto. Vi è amministrazione condominiale.

RISPOSTE AI QUESITI

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

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

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

Al riguardo:

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

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

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente

l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

urbanizzazione primaria e secondaria, oltre che delle principali utenze pubbliche quali reti idrica, elettrica e fognaria.



Il lotto di vendita è dotato di **attestato di prestazione energetica**, ma risulta scaduto in data 25/11/2017, per cui va riacquisito. Il costo per l'acquisizione, secondo il mercato locale, è di 200,00 €.

Il fabbricato di cui fa parte il lotto di vendita è costituito da quattro piani fuori terra: piano terra, destinato ad attività commerciali, primo, secondo e terzo piano con destinazione residenziale, ed un piano interrato destinato ad autorimessa. Esso ha affaccio a Nord su via Gennaro Silvestre, a Sud e ad Ovest su via Clanio e ad Est confina con distacco con fabbricati residenziali identificati al N.C.E.U. al Foglio 11 Particelle 5211, 5507 e 5301.



In particolare, l'unità abitativa al primo piano, identificata con subalterno 8, ha accesso dal vano scala condominiale, che è dotato di ascensore, che serve tutti i piani dell'intero fabbricato; essa si compone di n°4 vani (cucina, ampio soggiorno/pranzo, n°2 camere da letto), accessori (n°2 bagni

e un disimpegno) ed un ampio terrazzo. Essa è dotata di impianto di riscaldamento con tubazioni sotto-traccia, caldaia e corpi radianti in alluminio, impianto idrico ed elettrico. Ha affaccio su via Clanio.



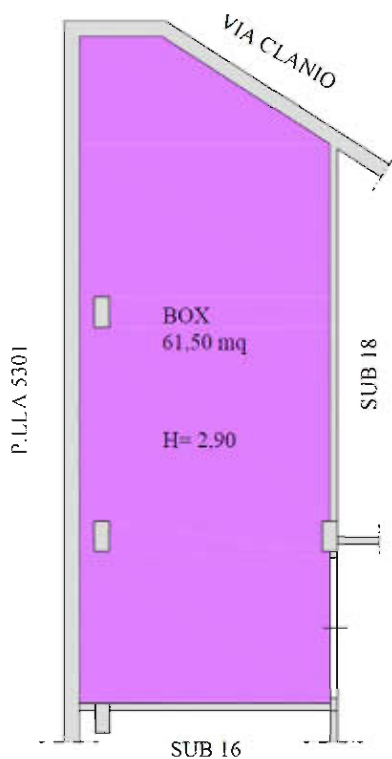


L'unità immobiliare al piano interrato, identificata con subalterno 17, è costituita da un unico vano destinato ad autorimessa, con ingresso dalla rampa interna condominiale; il box è dotato di serranda avvolgibile in acciaio zincato ed ha illuminazione con plafoniere a neon. L'accesso carrabile al piano interrato è consentito dalla rampa condominiale posizionata su via Clanio, mentre quello pedonale, dal vano scala condominiale.



La superficie utile abitabile netta interna delle unità immobiliari costituenti lotto unico è di seguito schematizzata:

PLANIMETRE DELLO STATO DEI LUOGHI



Planimetria di rilievo appartamento (sub alterno 8)

Ambiente	Superficie m ²
Soggiorno/Pranzo	32,40
Cucina	10,65
Camera 1	15,50
Camera 2	15,65
Bagno 1	4,80
Bagno 2	6,80
Disimpegno	2,90
TOT. Superficie netta interna	88,70
Superficie esterna	
Terrazzo coperto	66,20

Planimetria di rilievo box auto (sub alterno 17)

Locale	Superficie m ²
Box auto	61,50

STATO DI CONSERVAZIONE

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

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

Descrizione	Sup. Reale [mq]	Coeff. Correttivo	Sup. Commer.[mq]
Unità immobiliare	103,20	1,00	103,20
Terrazzo	66,20	0,35 fino a 25 mq 0,10 > 25mq	12,90
Box auto	68,55	0,45	30,85
TOTALE			146,95

STRUTTURA E FINITURE – LOTTO UNICO

L'appartamento al primo piano gode di una buona illuminazione e ventilazione grazie all'affaccio su due lati a Sud-Ovest. Le pavimentazioni nei vani principali sono in gres porcellanato di colore chiaro e dimensioni 45x45cm; i rivestimenti in cucina sono 30x60cm e una parete del soggiorno/pranzo è rivestita con lastre in gres porcellanato con finitura effetto marmo chiaro lucido e doghe decorative effetto legno. Il bagno (1) in zona notte risulta pavimentato con mattonelle in gres porcellanato formato 30x60cm e rivestimenti con effetto a listello entrambi di colore grigio; il bagno (2) in zona giorno ha accesso dalla cucina e si presenta con pavimentazioni e rivestimenti di formato 30x60cm di colore beige con finitura lucida. I balconi sono pavimentati con mattonelle in gres porcellanato formato 15x15cm antiscivolo di colore beige. Le superfici murarie sono tinteggiate di colore chiaro.

Il box auto al piano interrato ha una pavimentazione in asfalto di colore grigio chiaro e le superfici murarie delle pareti sono intonacate e di colore bianco e non godono di ottimo stato di conservazione.

IMPIANTI TECNOLOGICI – LOTTO UNICO

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sotto-traccia, impianto idrico sanitario con tubazioni in pvc, anch'esse sotto-traccia, oltre che impianto di riscaldamento costituito da caldaia e corpi radianti in alluminio. Quest'ultimo impianto, ad oggi, risulta non allacciato alla rete del metano comunale, bensì risulta alimentato da una bombola a gas, in quanto il proprietario non utilizza il riscaldamento ma solo l'angolo cottura.

L'appartamento risulta dotato di infissi interni con telai in legno color noce con doppi vetro-camera, mentre gli oscuranti esterni sono costituiti da infissi in ferro del tipo alla napoletana.

Le porte interne risultano essere in legno tamburato color noce con inserti in vetro. Le finiture risultano essere quelle realizzate all'epoca di costruzione del fabbricato, ad esclusione dei rivestimenti del soggiorno/pranzo e delle controsoffitte che risultano oggetto di recente ristrutturazione.

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al riguardo, l'esperto:

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

- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:

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

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

C.E.: Dalla visura storica per immobile e dalle planimetrie catastali, riportate in allegato, si evince che i cespiti oggetto della presente relazione risultano identificati al Catasto con i seguenti dati:

LOTTO UNICO

Unità immobiliare n°1_appartamento sito in Orta di Atella (CE) alla via Clavio n°2, censito al N.C.E.U. al Foglio 11 P.lla 5316 Sub 8, primo piano, cat. A/2, superficie catastale 116 m²;

Unità immobiliare n°2_Box auto sito in Orta di Atella (CE) alla via Clavio n°2, censito al N.C.E.U. al Foglio 11 P.lla 5316 Sub 17, piano interrato, cat. C/6, superficie catastale 75 m²;

Si procede alla ricostruzione della storia catastale dei beni, con indicazione delle variazioni intervenute dal 2005.

Unità immobiliare n°1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Dati identificativi: Foglio 11, P.lla 5316, sub 8, categoria A/2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale: Totale: 116 m², Totale: escluse aree scoperte: 104 m² - VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie – Indirizzo: Via Clanio n. SNC Piano 1 – Notifica in corso con protocollo n. CE0106665 – Mappali terreni correlati codice Comune G130 – Sezione A – Foglio 11 – Particella 5316

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/10/2014

Dati identificativi: Foglio 11, P.lla 5316, sub 8, categoria A/2, Consistenza 4,5 vani - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2014 Pratica n.CE0218018 in atti dal 13/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.78942.1/2014) - Indirizzo: Via Clanio n.SNC Piano 1 - Notifica in corso con protocollo n. CE0106665 del 07/04/2006 - Mappali terreni correlati codice Comune G130 – Sezione A – Foglio 11 – Particella

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/04/2006

Dati identificativi: Foglio 11, P.lla 5316, sub 8, categoria A/2, Consistenza 4,5 vani - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/04/2006 Pratica n. CE0105899 in atti dal 06/04/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5774.1/2006) - Indirizzo: VIA CLANIO n. SNC Piano 1 - Notifica in corso con protocollo n. CE0106665 del 07/04/2006 - Annotazioni di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/03/2006

Dati identificativi: Foglio 11, P.lla 5316, sub 8, categoria A/2, Consistenza 4,5 vani - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 28/03/2006 Pratica n. CE0093914 in atti dal 28/03/2006 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 5104.1/2006) - Indirizzo: VIA CLANIO n. SNC Piano 1 - Annotazioni -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2005

Dati identificativi: Foglio 11, P.lla 5316, sub 8, categoria F/3 - COSTITUZIONE del 08/03/2005 Pratica n. CE0054523 in atti dal 08/03/2005 COSTITUZIONE (n. 691.1/2005) – Indirizzo: VIA CLANIO n. SNC Piano 1

Unità immobiliare n°2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Dati identificativi: Foglio 11, P.lla 5316, sub 17, categoria C/6, Consistenza 67 m² - Superficie catastale: Totale 75 m² - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - Indirizzo VIA CLANIO n. SNC Piano S1 - Annotazioni -classamento e rendita validati - Mappali Terreni Correlati Codice Comune G130 - Sezione A - Foglio 11 - Particella 5316

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/10/2014

Dati identificativi: Foglio 11, P.lla 5316, sub 17, categoria C/6, Consistenza 67 m² - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2014 Pratica n. CE0218025 in atti dal 13/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 78949.1/2014) - Indirizzo VIA CLANIO n. SNC Piano S1 - Annotazioni - classamento e rendita validati - Mappali Terreni Correlati Codice Comune G130 - Sezione A - Foglio 11 - Particella 5316

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/04/2006

Dati identificativi: Foglio 11, P.lla 5316, Sub 17, categoria C/6, Consistenza 67 m² - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/04/2006 Pratica n. CE0105899 in atti dal 06/04/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5774.1/2006) - Indirizzo VIA CLANIO n. SNC Piano S1 - Annotazioni - classamento e rendita validati

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/03/2006

Dati identificativi: Foglio 11, P.lla 5316, Sub 17, categoria C/6, Consistenza 67 m² - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 28/03/2006 Pratica n. CE0093914 in atti dal 28/03/2006 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 104.1/2006) - Indirizzo VIA CLANIO n. SNC Piano S1 - Annotazioni -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2005

Dati identificativi: Foglio 11, P.lla 5316, Sub 17, categoria F/3 - COSTITUZIONE del 08/03/2005 Pratica n. CE0054523 in atti dal 08/03/2005 COSTITUZIONE (n. 691.1/2005) - Indirizzo VIA CLANIO n. SNC Piano S1

Ad esplicazione di quanto riscontrato si riportano le seguenti tabelle:

Unità immobiliare n° 1

Immobile Pignorato: Foglio 11, particella 5316, subalterno 8						
	DATI CATASTALI	ATTO DI PIGN. del 23/06/2025	NOTA DI TRASCR. del 15/07/2025	ATTO DI PIGN. del 07/10/2025	NOTA DI TRASCR. del 04/11/2025	NEGOZIO D'ACQUISTO
UBICAZ.	Via Clanio, snc	/	/	/	/	Via Clanio, 2
LOC.	Orta di Atella (CE)	Orta di Atella (CE)	Orta di Atella (CE)	Orta di Atella (CE)	Orta di Atella (CE)	Orta di Atella (CE)
FOGLIO	11	11	11	11	11	11
PART.	5316	5316	5316	5316	5316	5316
SUB	8	8	8	8	8	8
PIANO	1	/	/	/	/	1
CAT.	A/2	A/2	A/2	A/2	A/2	A/2
CONS.	Vani 4,5	/	Vani 4,5	/	/	Vani 4,5

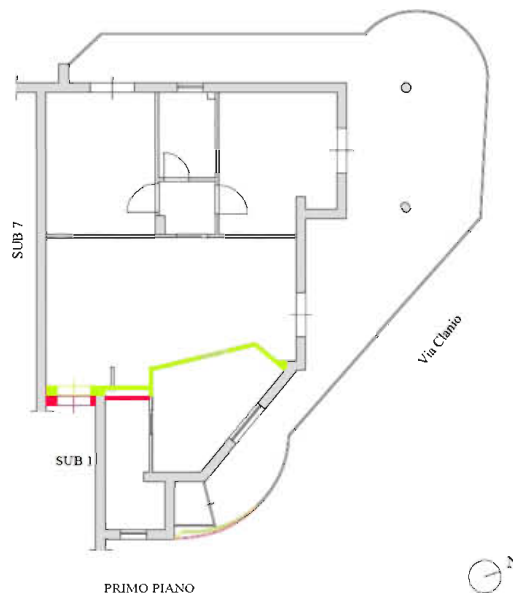
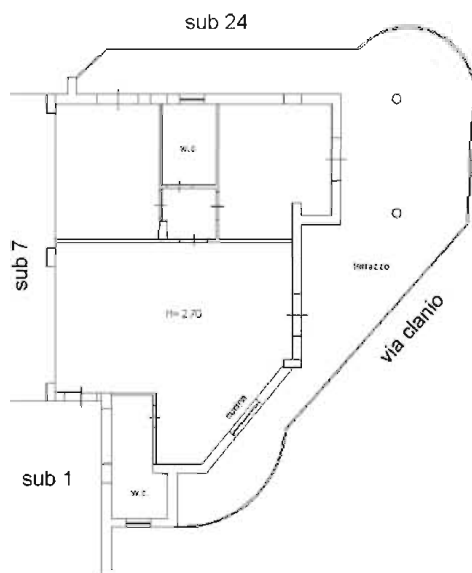
I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati negli Atti di Pignoramento, nelle Note di Trascrizione e nel Negozio di Acquisto. Si precisa che negli Atti di Pignoramento e nelle relative Note di Trascrizione non sono riportati indirizzo, piano e consistenza.

Unità immobiliare n°2



Immobile Pignorato: Foglio 11, particella 5316, subalterno 17						
	DATI CATASTALI	ATTO DI PIGN. del 23/06/2025	NOTA DI TRASCR. del 15/07/2025	ATTO DI PIGN. del 07/10/2025	NOTA DI TRASCR. del 04/11/2025	NEGOZIO D'ACQUISTO
UBICAZ.	Via Clanio, snc	/	/	/	/	Via Clanio, 2
LOC.	Orta di Atella (CE)	Orta di Atella (CE)	Orta di Atella (CE)	Orta di Atella (CE)	Orta di Atella (CE)	Orta di Atella (CE)
FOGLIO	11	11	11	11	11	11
PART.	5316	5316	5316	5316	5316	5316
SUB	17	17	17	17	17	17
PIANO	S1	S1	S1	S1	S1	S1
CAT.	C/6	C/6	C/6	C/6	C/6	C/6
CONS.	67 m ²	/	/	/	/	67 m ²

I dati catastali accertati corrispondono a quelli specificati negli Atti di Pignoramento, nelle Note di Trascrizione e nel Negozio di Acquisto. Si precisa che negli Atti di Pignoramento e nelle relative Note di Trascrizione non sono riportati indirizzo, piano e consistenza.

Unità immobiliare n°1



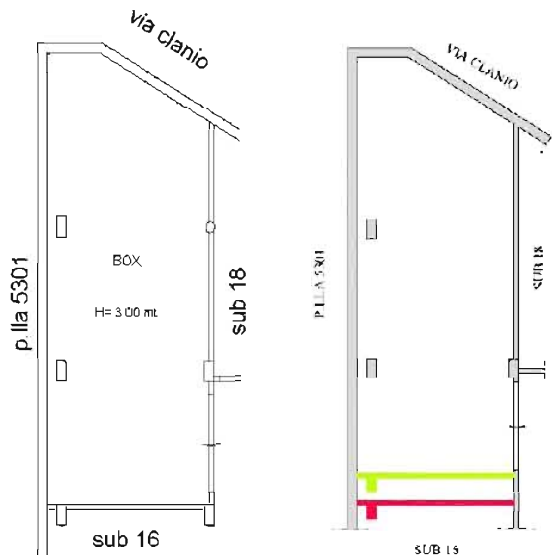
Legenda:

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

Sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria agli atti del catasto (cfr. All. 1.9) in ordine ad un'errata rappresentazione grafica del muro di confine con il vano scala (sub 1), in corrispondenza della porta d'ingresso, oltre ad una lieve difformità nella rappresentazione grafica del balcone in corrispondenza del bagno sul lato Sud-Ovest; demolizione della parete di confine tra il bagno ed il soggiorno; realizzazione di una nuova parete divisoria tra soggiorno/pranzo e cucina/bagno.

In riferimento alle riscontrate difformità, è possibile presentare una pratica catastale il cui costo è di circa €500,00.

Unità immobiliare n°2



Legenda:

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

Sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria agli atti del catasto (*cf. All. 1.10*) in ordine alla demolizione e ricostruzione della parete di confine con il subalterno 16, diminuendo la superficie dell'unità immobiliare.

In riferimento alle riscontrate difformità, è possibile presentare una pratica catastale il cui costo è di circa €500,00.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento** (o **terreno**) ubicato in _____ alla via _____ n. ____, piano ____ int. ____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con ____ a nord, con ____ ad ovest, con ____ ad est; è riportato nel **C.F.** (o **C.T.**) del **Comune di _____** al **foglio _____**, **p.lla** ____ (*ex* p.lla _____ o già scheda _____), **sub** _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex* artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno);
PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere inserito nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica.

L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

C.E.: LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà per la quota di 1/1 di due unità immobiliari facenti parte di un fabbricato nel Comune di Orta di Atella (CE) in via Clanio n°2, precisamente un appartamento al primo piano ed un box auto al piano seminterrato; l'appartamento è composto da un ampio soggiorno/pranzo, cucina, n°2 camere, n°2 bagni, un disimpegno ed un ampio terrazzo; affaccia a Nord, Sud ed Est su via Clanio e confina ad Est con altra unità immobiliare facente parte dello stesso fabbricato; è identificato al C.F. del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 11, p.lla 5316, sub 8; il descritto stato dei luoghi non corrisponde in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti; il box auto è, invece, composto da un solo ambiente; confina a Nord con altro box auto, ad Ovest con corsia garage ed altro box auto, a Sud con via Clanio e ad Est con altra proprietà appartenente alla particella 5301; è identificato al C.F. al Foglio 11, p.lla 5316, sub 17; il descritto stato dei luoghi non corrisponde in ordine alla demolizione e ricostruzione della parete di confine con il subalterno 16, diminuendo la superficie dell'unità immobiliare; vi è Permesso di Costruire n°68/2003 rilasciato dal Comune di Orta di Atella in data 12/12/2003 e successiva Variante al Permesso di Costruire n°68/2003, Variante DIA prot. n°287 del 12.01.2005, che da dichiarazioni dell'U.T.C. di Orta di Atella risulta "smarrita o trafugata, come da denuncia protocollata con n.8531 del 01/07/2013, alla riga n.2 rilasciata alla "Del Prete Imm.re", indirizzo via verdi-via Clanio"; Collaudo prot. n°1984 del 13.02.2006; Certificato di agibilità; il descritto stato dei luoghi dell'appartamento non risulta conforme in ordine all'ampliamento del bagno a Nord, ampliamento del terrazzo, ampliamento della camera a Sud-Est e diversa distribuzione degli ambienti interni; l'immobile risulta abusivo e non può ottenersi sanatoria, ma si può richiedere la fiscalizzazione dell'abuso ai sensi dell'art. 33 c.2 del D.P.R. 380/2001; il descritto stato dei luoghi del box auto non risulta conforme in ordine al cambio di destinazione d'uso e frazionamento; è possibile ottenere la sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/2001; l'immobile ricade in zona B1 - Urbanizzazione recente satura.

PREZZO BASE Lotto Unico: 136.015,60 € (Centotrentaseimilaquindici/60)

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

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

A questo riguardo, l'esperto:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto **NON DEVE MAI** limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente.

Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto

segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.

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

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

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

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

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

Ipotesi particolari:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di **istituzioni ecclesiastiche**.

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

5) **Situazioni di comproprietà**.

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

6) Esistenza di **diritto di usufrutto** sui beni pignorati.

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

C.E.: Premesso che l'Atto di Pignoramento è stato notificato al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX in data 23/06/2025 ai sensi dell'art. 143 c.p.c. e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caserta/SMCV in data 15/07/2025 ai nn°28909/ 22690, e alla sig.ra XXXXXXXXXXX è stato notificato in data 07/10/2025 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caserta/SMCV in data 04/11/2025 ai nn°42927/ 33540, si riporta la seguente ricostruzione e indicazione di tutti i passaggi di proprietà susseguitosi nel tempo con riguardo ai beni pignorati, fino all'ultimo titolo di acquisto anteriore al ventennio che precede la Trascrizione dei Pignoramenti.

LOTTO UNICO

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del dott. Raffaele Orsi, Notaio in Santa Maria C.V., del 30/11/2016 rep. n°120739 Racc. n°77830 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria C.V. il 06/12/2016 ai nn°39580/29748, con il quale la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX vendeva

al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato ad.f.

XXXXXXXXXXXXX e alla sig.ra XXXXXXXXXXX, nata a

c.f. XXXXXXXXXXX, la piena proprietà per la quota di ½ ciascuno ed entrambi per l'intero, delle seguenti porzioni immobiliari site nel Comune di Orta di Atella (CE) alla località Fosso del Purgatorio, via Clanio n°2, , e precisamente:

- *Appartamento al piano primo, composto da ingresso – soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni e disimpegno, confinante con distacco verso beni della società Con detta via, con vano scala, e con appartamento sub.7, salvo se altri; riportato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 11, p.lla 5316, sub 8, piano 1, cat. A/2, cl.4, vani 4,5 [...];*
- *Box auto al piano seminterrato, della consistenza catastale di mq 67, confinante con box sub 16, e con area di manovra sub 13, e con box sub 18, salvo se altri; riportato nel catasto fabbricati di detto comune al foglio 11, p.lla 5316, sub 17, piano S1, cat. C/6, cl.1, mq 67, [...].*

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del dott. Pasquale Cante, Notaio in Sant'Antimo, del 14/05/2007 rep. n°45021 Racc. n°12162 trascritto presso l'Ufficio Territoriale di Caserta il 16/05/2007 ai nn°31261/15808, con il quale la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in liquidazione, con sed _____ P. IVA XXXXXXXXX, in persona

del liquidatore della società sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a ,

vendeva alla sig.ra XXXXXXXXXXX, nata a c.f.

XXXXXXXXXXXXX, la piena ed esclusiva proprietà delle seguenti porzioni immobiliari site

nel Comune di Orta di Atella (CE) alla località Fosso del Purgatorio, via Clanio n°2, , e precisamente:

- Appartamento al piano primo, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere e due bagni e disimpegno; confinante con distacco verso beni della XXXXXXXXXXXX, con via Clanio, con vano scala e appartamento sub 7; riportato nel NCEU del Comune di Orta di Atella, al foglio 11 – particella 5316 sub 8 - Via Clanio snc - piano 1 - categoria A/2 - classe 4 - vani 4,5 - [...];
- Box auto al piano seminterrato, di catastali metri quadrati 67 (sessantasette); confinante con box sub 16, con area di manovra sub 13 e con box sub 18; riportato nel NCEU del Comune di Orta di Atella, al foglio 11 – particella 5316 sub 17 - Via Clanio snc - piano S/1 - categoria C/6 - classe 1 - mq. 67 - [...].

ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del dott. XXXXXXXXXXX, Notaio in Sant'Antimo, del 17/12/2003 rep. 21839 racc. 5041 trascritto presso l'Ufficio Territoriale di Caserta il 23/12/2003 ai nn°42650/31946, con il quale il sig. XXXXXXXXXXXXX, nato a titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale e la sig.ra XXXXXX, nata a, titolare della quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale, vendevano alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in P. IVXXXXXXXX, la piena proprietà del terreno sul quale fu costruito il fabbricato di cui sono parte i cespiti pignorati, e precisamente:

- Appezzamento di terreno sito in Orta di Atella, località "Fosso del Purgatorio", della superficie di metri quadrati 749 (settecentoquarantanove); confinante con beni XXXXXXXXXXXXX, con beni XXXXXX, con via Clanio; nel N.C.T. di detto Comune al foglio 11 - particella 5055 di are 7.49.

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

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

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

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti

e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

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

1) **fabbricati realizzati prima del 1942** (in Comuni sprovvisti di regolamento edilizio anteriore a tale data), che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali - **tenendo conto delle indicazioni di cui**

in appresso - l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

2) fabbricati realizzati tra il 1942 ed il 1967:

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

ii) **fabbricati realizzati fuori dal centro urbano**, che saranno considerati regolari salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e - in difetto - all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo);

3) **fabbricati realizzati dopo il 1967** per i quali occorrerà verificare in ogni caso la presenza di un titolo edilizio in mancanza del quale il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

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

- nel caso di riscontrate difformità:

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

- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo, ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

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

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

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

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

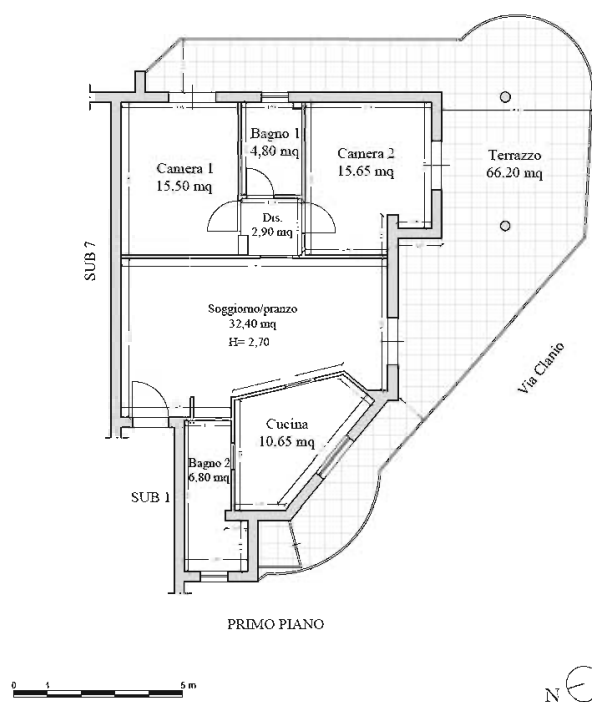
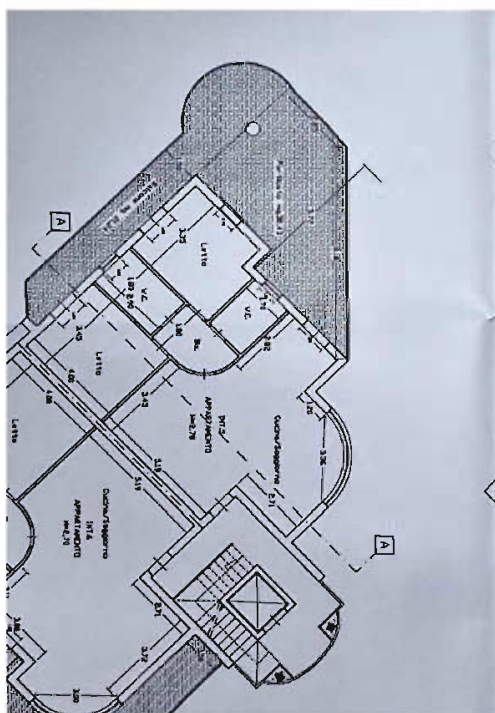
Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

C.E.: LOTTO UNICO

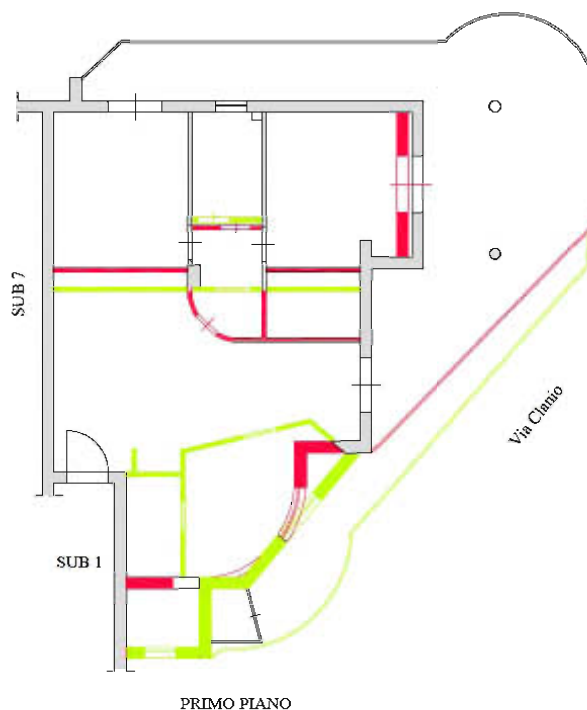
In relazione alla regolarità del bene sotto il profilo edilizio urbanistico, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Orta di Atella (CE) è emerso che il lotto unico in oggetto, composto da due unità immobiliari costituite da un appartamento ed un box auto, censite al N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella (CE) al Foglio 11 P.lla 5316 Sub 8 e sub 17, è stato assentito con i seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di Costruire n°68/2003** rilasciato dal Comune di Orta di Atella in data 12/12/2003 e successivo **Variante al Permesso di Costruire n°68/2003**
- **Variante DIA prot. n°287 del 12.01.2005**, che da dichiarazioni dell'U.T.C. di Orta di Atella risulta "smarrita o trafugata, come da denuncia protocollata con n.8531 del 01/07/2013, alla riga n.2 rilasciata alla "Del Prete Imm.re", indirizzo via verdi-via Clanio";
- **Collaudo prot. n°1984 del 13.02.2006**;
- **Certificato di agibilità**
(cfr.All. 1.15)

Si riporta di seguito la planimetria dell'appartamento, identificato con subalterno 8, riportata nei grafici dell' "Integrazione alla richiesta di Variante al Permesso di Costruire n°68 del 2003, prot. n°4 146 del 23.04.2004" e la planimetria rilevata sui luoghi:



Si riporta di seguito la sovrapposizione della planimetria assentita con la planimetria di rilievo con evidenziazione delle difformità riscontrate:



Legenda:

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

Al momento dell'accesso, il lotto di vendita presentava delle difformità rispetto all'ultimo provvedimento autorizzativo consistenti nell'ampliamento del bagno a Nord, ampliamento del terrazzo, ampliamento della camera a Sud-Est e diversa distribuzione degli ambienti interni, in particolare sono state realizzate le pareti divisorie nel soggiorno al fine di creare una cucina/angolo cottura ed un bagno; inoltre, sono state abbattute le pareti degli ambienti della zona notte e sono state realizzate nuove pareti divisorie per ridistribuire gli ambienti.

Le difformità sopra descritte risultano abusive ai sensi dell'art. 34 c.1 del D.P.R. 380/2001 che di seguito si riporta:

Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

Per quanto concerne la diversa distribuzione interna, essa è sanabile ai sensi dell'art. 36-bis del T.U. L.380/2001.

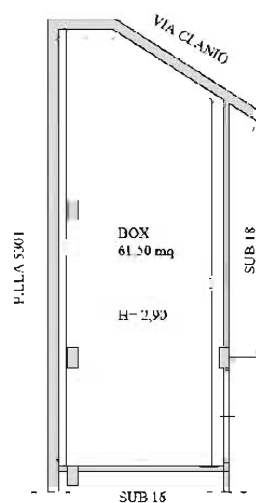
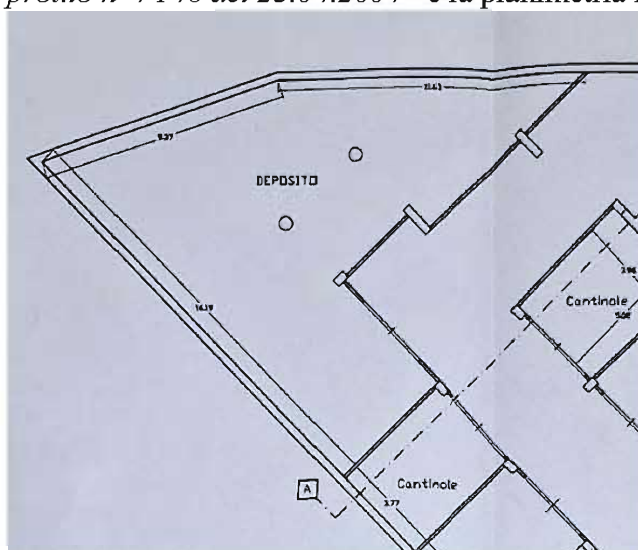
Per quanto riguarda, invece, le opere di ampliamento, esse non sono sanabili, in quanto non rientrano nei limiti di tolleranza previsti dell'art. 34-bis c.1 e c.1-bis l. c, né in quelli del "Decreto Salva Casa" (D.L. 69/2024, convertito in Legge 105/2024), che per unità immobiliari ricomprese tra i 100 e i 300 mq sono pari al 4%. Inoltre, non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 "Accertamento di conformità".

Siccome la demolizione di tali abusi è pregiudizievole per la staticità del fabbricato, si può ritenere opportuno ricorrere alla fiscalizzazione dell'abuso edilizio, che prevede l'applicazione di una sanzione pecuniaria sostitutiva alla demolizione, che per gli immobili a destinazione

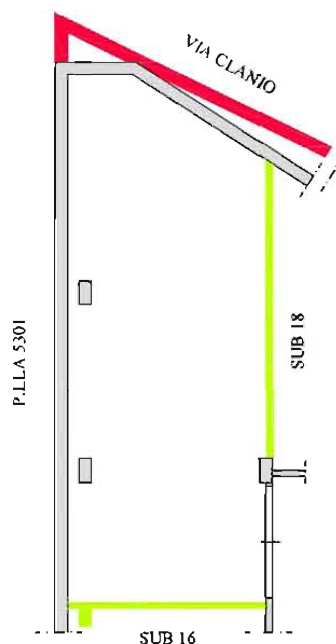
residenziale è pari al triplo del costo della produzione della parte dell'opera realizzata in difformità rispetto al P.d.C. L.392 del 27/07/1978, ai sensi dell'art. 33 c.2 del D.P.R. 380/2001 che recita:

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. (comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera e), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

Si riporta di seguito la planimetria del box auto, identificato con subalterno 17, riportata nei grafici dell' "Integrazione alla richiesta di Variante al Permesso di Costruire n°68 del 2003, prot.lo n°4 146 del 23.04.2004" e la planimetria rilevata sui luoghi:



Si riporta di seguito la sovrapposizione della planimetria assentita con la planimetria di rilievo con evidenziazione delle difformità riscontrate:



Dal confronto risulta che l'immobile è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso da deposito a box auto oltrechè oggetto di frazionamento; tali difformità risultano abusive ai sensi dell'art. 34 c.1 del D.P.R. 380/2001 che di seguito si riporta:

Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

Esse sono sanabili ai sensi dell'art. 36-bis del T.U. L.380/2001, che di seguito si riporta:

Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali (articolo introdotto dall'art. 1, comma 1, lettera h) del decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024)

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

Il costo presumibile per ottenere la sanatoria degli abusi è pari a:

- 3.000,00 € per pratica edilizia di S.C.I.A. in sanatoria, ai sensi dell'art. 36-bis del T.U. L.380/2001;

Il costo presumibile della sanzione amministrativa sostitutiva della demolizione, ai sensi dell'art. 33 c.2 del D.P.R. 380/2001, è pari a circa 15.000,00 €.

Inoltre, presso l'U.T.C. del Comune di Orta di Atella (CE) risulta quanto segue (cfr. All. 1.15):

Da ricerche effettuate non risultano pendenti:

- *Avvisi di avvio del procedimento all'annullamento;*
- *Provvedimenti di annullamento titolo;*
- *Decreti di abbattimento;*
- *L'immobile persiste in zona B1 Urbanizzazione recente saturo;*
- *Gli immobili non sono vincolati ai sensi della normativa vigente in materia di tutela del patrimonio paesaggistico, ambientale, storico/artistico, idrogeologico e/o archeologico;*
- *Gli immobili non ricadono su suolo demaniale;*
- *Gli immobili non ricadono su terreno gravato da censo, livello o uso civico.*
- *Non risultano emesse Agibilità e/o Ordinanze di demolizione o di ripristino e lo stesso immobile non appartiene al patrimonio disponibile o indisponibile dell'Ente; inoltre, non risultano rilasciati ulteriori titoli edilizi sotto il nominativo dell'esecutato;*

❖ QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C.E.: LOTTO UNICO

L'immobile pignorato risulta occupato dal debitore esecutato sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato il 14/07/1987 in **AVERSA (CE)**, C.F. **XXXXXXXXXXXX**, e dal suo nucleo familiare costituito da moglie e un figlio. Il locale autorimessa risulta utilizzato dal nucleo familiare per il ricovero di auto e beni personali.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

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

In particolare, l'esperto indicherà:

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

C.E.: LOTTO UNICO

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

- a) Non risultano altre procedure o trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa;
- b) Non risultano altri procedimenti giudiziari civili relativi al medesimo bene pignorato;
- c) Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) Non risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici;
- e) Non esiste Regolamento condominiale (*cf. All. 1.23*)

f) Non risultano atti impositivi di servitù sul bene pignorato

In virtù delle indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Caserta, si è accertato che sull'immobile pignorato sono state riscontrate le seguenti formalità:

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

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

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

1) Iscrizioni ipotecarie:

ISCRIZIONE del 06/12/2016 – Reg. Part. 5293 Reg. Gen. 39581 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO come da atto a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXX del 30/11/2016 rep. n°120740/77831, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, con sede a contro il sig. XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, gravante sugli immobili siti in Orta di Atella (CE) in località Fosso del Purgatorio – via Clanio n°2, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 11 Particella 5316 Subalterni 8 – 17.

ISCRIZIONE del 11/11/2024 – Reg. Part. 5146 Reg. Gen. 42259 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da PROVVEDIMENTO PER CONTRIBUTO ECONOMICO IN FAVORE DELLA PROLE O DELLE PARTI, come da atto del TRIBUNALE DI NAPOLI NORD dell'11/01/2024, rep. n°7960/2023, a favore di XXXXXXXXXXXX nata a MUGNANO DI NAPOLI (NA) il 06/07/1992, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato ad Aversa (CE) il 14/07/1987, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, gravante sugli immobili siti in Orta di Atella (CE) in località Fosso del Purgatorio – via Clanio n°2, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 11 Particella 5316 Subalterni 8 – 17.

ISCRIZIONE del 31/01/2025 – Reg. Part. 464 Reg. Gen. 3795 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, come da atto del TRIBUNALE DI NAPOLI NORD del 19/03/2024, rep. n°757, a favore di XXXXXXXXXXXX, con sede legale in c.f. XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX nata a c.f. XXXXXXXXXXXX, gravante sugli immobili siti in Orta di Atella (CE) in via Clanio snc, identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 11 Particella 5316 Subalterni 8 – 17.

2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.):

TRASCRIZIONE del 15/07/2025 – Reg. Part. 22690 Reg. gen. 28909 - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE derivante da atto esecutivo o cautelare del **TRIBUNALE DI ISERNIA** del 23/06/2025 rep.n°482, a favore di XXXXXXXXX con sede legale in c.f. XXXXXXXXX, contro XXXXXXXXX, nato ad, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, gravante sugli immobili siti in Orta di Atella (CE), identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 11 Particella 5316 Subalterni 8 – 17.

TRASCRIZIONE del 04/11/2025 – Reg. Part. 33540 Reg. gen. 42927 – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE derivante da atto esecutivo o cautelare del **TRIBUNALE DI NAPOLI NORD** del 07/10/2025 rep.n°8637, a favore di XXXXXXXXX con sede legale in (TV), c.f. XXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a c.f. XXXXXXXXXXXX, gravante sugli immobili siti in Orta di Atella (CE), identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 11 Particella 5316 Subalterni 8 – 17.

3) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura):

In merito alle difformità urbanistico-edilizie, descritte al quesito n°6, per le opere sanabili è possibile ricorrere all'accertamento di conformità di cui all'art. 36 del T.U.E. D.P.R. n° 380/2001, tramite S.C.I.A. in sanatoria, con un costo pari a circa 3.000,00 €.

Per le opere non sanabili, in sostituzione della demolizione, il costo della fiscalizzazione dell'abuso edilizio è pari a circa 15.000,00 €.

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.

4) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura):

Sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria dell'appartamento (subalterno 8) agli atti del catasto (*cf. All. 1.9*) in ordine ad un'errata rappresentazione grafica del muro di confine con il vano scala (sub 1), in corrispondenza della porta d'ingresso, oltre ad una lieve difformità nella rappresentazione grafica del balcone in corrispondenza del bagno sul lato Sud-Ovest; demolizione della parete di confine tra il bagno ed il soggiorno; realizzazione di una nuova parete divisoria tra soggiorno/pranzo e cucina/bagno.

Per quanto riguarda la planimetria del box auto (subalterno 17) agli atti del catasto (*cf. All. 1.10*), sono state riscontrate difformità in ordine alla demolizione e ricostruzione della parete di confine con il subalterno 16, con diminuzione di superficie dell'unità immobiliare.

In riferimento alle riscontrate difformità, è possibile presentare una pratica catastale *Docfa* per ciascun immobile il cui costo complessivo è di circa €1.000,00, aggiornamento dell'Elaborato Planimetrico il cui costo è di circa €500,00, oltre alla sanzione amministrativa per ritardata presentazione della pratica che con "Ravvedimento Operoso" è pari a € 147,43 per ciascun immobile. Pertanto, si stima che i costi totali per la regolarizzazione sono pari ad € 1.794,86.

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

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

C.E.: LOTTO UNICO

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

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

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

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

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

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

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

C.E.: LOTTO UNICO

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

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

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

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

C.E.: LOTTO UNICO

Per l'immobile in oggetto risulta costituito un condominio:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione sono pari ad €600,00 annui;
- 2) non ci sono eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- 3) le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni sono pari ad € 1.767,51;
- 4) è stato emesso Decreto Ingiuntivo relativo ai cespiti pignorati;

❖ QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

L'esperto deve indicare il **valore di mercato** dell'immobile nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard** IVS;

European Valuation Standard EVS) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.

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

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

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare _____ con sede in _____);

- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C.E.: LOTTO UNICO

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

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

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

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

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

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

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

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

- la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare;
- la rilevanza dei termini contrattuali della locazione;
- il fattore tempo;
- il grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- il numero di compravendite confrontabili.

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

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

Oltre che l'Agenzia delle Entrate, anche altri organismi di studio e ricerca raccolgono periodicamente le quotazioni delle unità immobiliari registrate a titolo abitativo, terziario ed uffici presso le varie province e comuni d'Italia in listini riservati dei valori correnti del mercato immobiliare. I risultati di tali analisi sono riportati nel dettaglio dell'analisi del mercato locale.

Per ciò che concerne i *comparables*, ove analizzati in quanto applicato il metodo comparativo di analisi, sono utilizzati solo per dare maggior completezza ed attendibilità alla presente stima, si è preso in considerazione un gruppo di unità immobiliari, che presentano caratteristiche che sono ragionevolmente confrontabili rispetto a quelle del bene di riferimento in termini di:

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

Nello specifico il bene si trova nel Comune di Orta di Atella (CE), nell'Agro Aversano ed è caratterizzato da un territorio per lo più agricolo. Esso si estende su una superficie di circa 10 Km², sorge a circa 36m sul livello del mare, dista circa 25 km dalla città di Napoli e circa 20 km da Caserta. Confina con i Comuni di Marcianise, Sant'Arpino, Succivo, Caivano e Frattaminore.

LOTTO UNICO

Premesso che la misurazione della superficie commerciale è avvenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli a confine, nonché dei tramezzi interni, la superficie commerciale complessiva del lotto di vendita è **146,95 m²**. Al fine di determinare il Valore Corrente del bene, attraverso il metodo comparativo, ci si riferisce, alle principali risultanze emerse sia dall'analisi dei beni comparabili sia alle quotazioni immobiliari derivanti dai listini ufficiali e dalle banche dati dei valori di mercato. I prezzi medi di vendita che sono stati applicati alle diverse unità immobiliari sono ottenuti dall'osservazione dei prezzi praticati dalla concorrenza e dell'analisi di mercato nell'ambito territoriale definito nel bacino di mercato potenziale in cui si colloca l'iniziativa, presupponendo che il venditore sia una figura di accreditata esperienza tecnica e commerciale.

Le Banche dati utilizzate sono:

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

DATI OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CASERTA
 Comune: ORTA DI ATELLA
 Tipologia: Terzo e quarto grado
 Codice di zona: B6
 Microzona catastale n.0
 Esplicitazione: per unità immobiliare
 Destinazione: Diversa

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1200	L	2,5	3,7	L
Vile e ville	NORMALE	900	1200	L	2,7	4	L



Provincia: CASERTA

Comune: ORTA DI ATELLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B6

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1200	L	2,5	3,7	L

Per tale fonte la scrivente ha considerato la media tra il valore minimo e massimo, pari a 1.050,00 €/mq.

BORSINO IMMOBILIARE

Comune: Orta di Atella – **Posizione Zona:** Centro – **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili



Abitazioni in stabili di fascia media

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

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 778	Euro 975	Euro 1.173

Per tale fonte la scrivente ha considerato le quotazioni di vendita di abitazioni in stabili di qualità nella media di zona, assumendo come valore quello medio pari a 975,00 €/mq.

DATI AGENZIE DEL MERCATO LOCALE

Affiliato

ORTA DI ATELLA (CE)				
Valore Offerta	Mq	Tipologia	€/mq	Valore medio
€ 185.000	119,00	Fabbricato	1.554,60	1.503,80 €
€ 122.000	80,00	Fabbricato	1.525,00	
€ 180.000	110,00	Fabbricato	1.636,35	
€ 149.000	125,00	Fabbricato	1.192,00	
€ 145.000	90,00	Fabbricato	1.611,10	

Si può desumere che per le abitazioni simili a quella in esame, operando una media tra i valori di mercato, il **prezzo medio di mercato arrotondato è di € 1.503,80 al metro quadro.**

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

$$(1.050,00 € + 975,00 € + 1.503,80 €) / 3 = 1.176,25 € \text{ valore di vendita al mq}$$

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

COEFFICIENTI DI MERITO

STATO LOCATIVO	Abitazione libera	1,00
PIANO	Primo piano	0,90
STATO DI CONSERVAZIONE	Ristrutturato	1,05
LUMINOSITA'	Luminoso	1,05
ESPOSIZIONE E VISTA	Esterna	1,05
EDIFICIO	20 – 40 anni/normale	1,00
RISCALDAMENTO	Assente	0,95

Considerando i vari parametri correttivi e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo: **0,99**. Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di 1.176,25 € al metro quadro e moltiplicando per il coefficiente correttivo di cui al calcolo al paragrafo precedente possiamo dire che il valore unitario arrotondato per il lotto di vendita oggetto di stima è **1.164,50 €**.

Si ha quindi: 1.164,50 €/mq x 146,95 mq (superficie commerciale) = **171.123,30 € valore di vendita**

A tale importo così determinato vanno detratte le seguenti spese:

- Le spese tecniche da sostenere per la presentazione di n°2 pratiche *Docfa*, per rendere conformi le planimetrie catastali, aggiornamento elaborato planimetrico e sanzione amministrativa per "Ravvedimento operoso" sono pari a circa 1.794,86 €
- I costi presumibili per rendere conformi le planimetrie allo strumento urbanistico vigente sono pari a 3.000,00 € per pratica edilizia di S.C.I.A. in sanatoria, ai sensi dell'art. 36-bis del T.U. L.380/2001;
- Il costo presumibile per la sanzione amministrativa sostitutiva della demolizione, ai sensi dell'art. 33 c.2 del D.P.R. 380/2001, è pari a circa 15.000,00 €.
- I costi presumibili per l'aggiornamento dell'Attestato di Prestazione Energetica sono pari a 200,00€.

Per un totale di 19.994,86 €. Per cui si ha: 171.123,30 € - 19.994,86 € = **151.128,44 €**

Premesso quanto sopra, le unità immobiliari site in Orta di Atella (CE), rappresentanti il Lotto di Vendita Unico, in piena proprietà per la quota di 1/2 del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato ad.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXX e in piena proprietà per la quota di 1/2 della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a, c.f.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di 151.128,44 €**.

Considerando che i beni oggetto di stima sono assoggettati a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 10%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di **136.015,60 €** (**Centotrentas eimilaquindi ci/60**).

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

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

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

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

C.E.: LOTTO UNICO

I beni in oggetto non trattano di quota indivisa.

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

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

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

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

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

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

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

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

C.E.: Dal certificato dell'anagrafe nazionale della popolazione residente, rilasciato in data 25/09/2025, risulta che l'esecutato sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nato il c.f. **XXXXXXXXXXXXXX**, ha contratto

con la sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, nata il 3n , c.f. **XXXXXXXXXXXXXX**, **in regime di separazione dei beni.**

L'esecutato risulta residente in

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici di Anagrafe e Stato Civile dei Comuni di e, risulta che alla data del 09/03/2026, l'esecutata sig.ra **XXXXXXXXXXXX**, nata a c.f. **XXXXXXXXXXXXXX** è di **stato civile libero** ed è residente in

C O N C L U S I O N I

LOTTO UNICO

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

Piena ed intera proprietà per la quota di 1/1 di due unità immobiliari facenti parte di un fabbricato nel Comune di Orta di Atella (CE) in via Clanio n°2, precisamente un appartamento al primo piano ed un box auto al piano seminterrato; l'appartamento è composto da un ampio soggiorno/pranzo, cucina, n°2 camere, n°2 bagni, un disimpegno ed un ampio terrazzo; affaccia a Nord, Sud ed Est su via Clanio e confina ad Est con altra unità immobiliare facente parte dello stesso fabbricato; è identificato al C.F. del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 11, p.lla 5316, sub 8; il descritto stato dei luoghi non corrisponde in ordine ad una diversa distribuzione interna degli ambienti; il box auto è, invece, composto da un solo ambiente; confina a Nord con altro box auto, ad Ovest con corsia garage ed altro box auto, a Sud con via Clanio e ad Est con altra proprietà appartenente alla particella 5301; è identificato al C.F. al Foglio 11, p.lla 5316, sub 17; il descritto stato dei luoghi non corrisponde in ordine alla demolizione e ricostruzione della parete di confine con il subalterno 16, diminuendo la superficie dell'unità immobiliare; vi è Permesso di Costruire n°68/2003 rilasciato dal Comune di Orta di Atella in data 12/12/2003 e successiva Variante al Permesso di Costruire n°68/2003, Variante DIA prot. n°287 del 12.01.2005, che da dichiarazioni dell'U.T.C. di Orta di Atella risulta *"smarrita o trafugata, come da denuncia protocollata con n.8531 del 01/07/2013, alla riga n.2 rilasciata alla "Del Prete Imm.re", indirizzo via verdi-via Clanio"*; Collaudo prot. n°1984 del 13.02.2006; Certificato di agibilità; il descritto stato dei luoghi dell'appartamento non risulta conforme in ordine all'ampliamento del bagno a Nord, ampliamento del terrazzo, ampliamento della camera a Sud-Est e diversa distribuzione degli ambienti interni; l'immobile risulta abusivo e non può ottenersi sanatoria, ma si può richiedere la fiscalizzazione dell'abuso ai sensi dell'art. 33 c.2 del D.P.R. 380/2001; il descritto stato dei luoghi del box auto non risulta conforme in ordine al cambio di destinazione d'uso e frazionamento; è possibile ottenere la sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del D.P.R. 380/2001; l'immobile ricade in zona B1 - Urbanizzazione recente saturata.

NEGOZIO DI ACQUISTO: Atto di Compravendita del 30/11/2016 – Notai XXXXXXXXXX – rep. n°120739 Racc. n°77830 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere il 06/12/2016 ai nn°39580/29748;

A FAVORE: Per la quota di ½ di piena proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXX, nato ad Aversa (CE) il 14/07/1987, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX e per la quota di ½ di piena proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO: XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

TRASCRIZIONI CONTRO:

Pignoramento Immobiliare, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio il 15/07/2025 ai nn°28909/22690:

- **A FAVORE:** XXXXXXXXX con sede legale in c.f. XXXXXXXXX;

- **CONTRO:** XXXXXXXX, nato ad, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX;

Pignoramento Immobiliare, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Caserta – Territorio il 04/11/2025 ai nn°33540/42927:

- **A FAVORE:** XXXXXXXX con sede legale in Conegliano (TV), c.f. XXXXXXXX;
- **CONTRO:** XXXXXXXX nata a c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX;

VALUTAZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO: Le unità immobiliari site in Orta di Atella (CE), rappresentanti il Lotto di Vendita Unico, in piena proprietà per la quota di 1/2 del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato , c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX e in piena proprietà per la quota di 1/2 della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX nata a c.f.

XXXXXXXXXX, ha come **più probabile prezzo di mercato la cifra di 151.128,44 €.**

Considerando che i beni oggetto di stima sono assoggettati a procedura espropriativa si apporta una riduzione del 10%, per cui il valore arrotondato, a base di vendita sarà di **136.015,60 €** (Centotrentaseimilaquindici/60).

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

136.015,60 € (Centotrentaseimilaquindici/60)

Di cui la quota in possesso dell'esecutato, pari ad 1/2 del valore di vendita, è:

136.015,60 € (valore di vendita)/2 = 68.007,80 € (Sessantottomilasette/80)

Il Consulente Esperto
Arch. Brenda Anne Washburne

