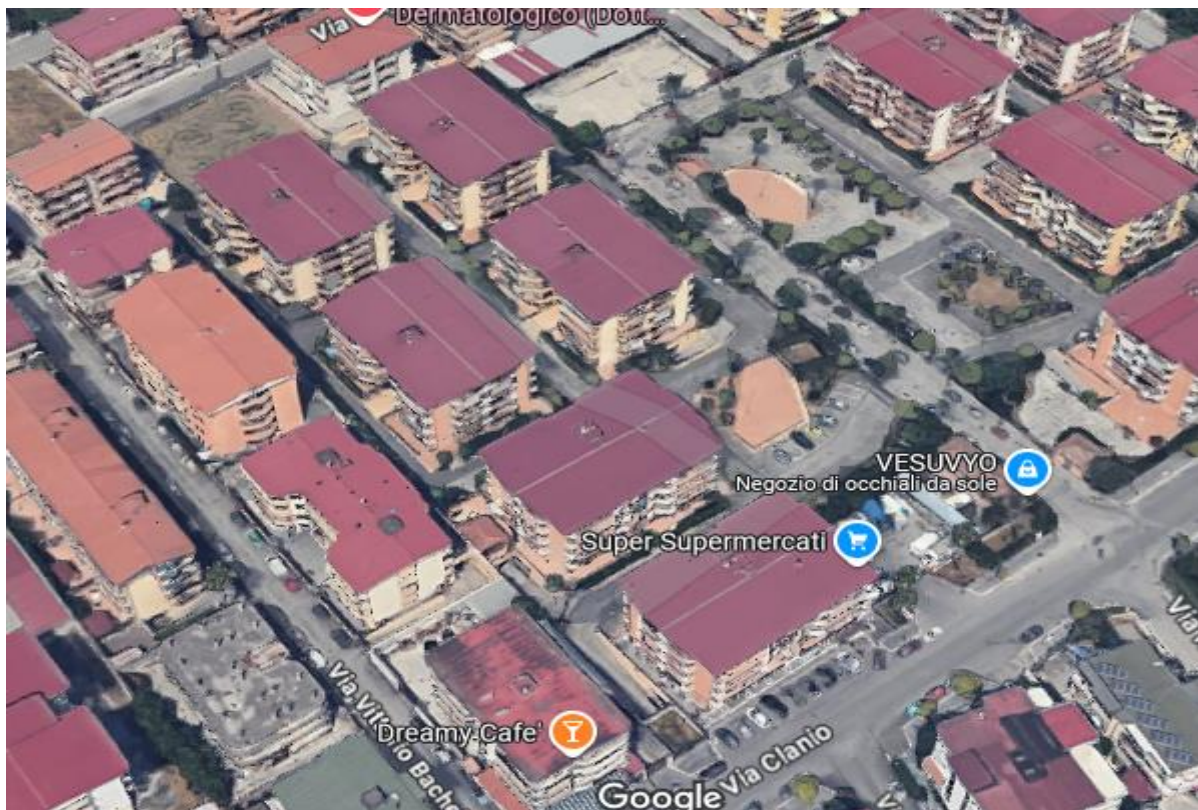

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
Sezione civile II

Procedura esecutiva n. **245/2023** R.G.E
Giudice dell'esecuzione dott.ssa **Monica MARRAZZO**

Creditore procedente: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**
Debitore: ***

Esperto Stimatore: **arch. Marco Filipponio**
Custode: **Avv. Errico Eduardo Chiusolo**

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio
(accertamenti ex art. 173 *bis* disp. att. c.p.c e 567 2° comma c.p.c)



arch. **Marco Filipponio**
Via Sacchini, 4
80078 Pozzuoli (NA)
tel. e fax 081.303.24.29
mobile 347.765.69.11

marco.filipponio@gmail.com
marco.filipponio@archiworldpec.it

Il sottoscritto Marco Filipponio architetto, con studio in Pozzuoli alla Via Maria Sacchini n. 4, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli al n. 6961 in qualità di Architetto nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Napoli per il settore civile al n. 9593, dopo il giuramento di rito, ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott.ssa Fabrizia Fiore del Tribunale di Napoli Nord, l'incarico di esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 245/2023 del R.G.E. ad istanza della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro ***.

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento dei seguenti cespiti:

1. Diritto di piena proprietà dell'appartamento sito in Orta di Atella (CE) Via Clanio s.n.c., piano 3°; immobile identificato presso il Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 5631, sub. 65, categoria A/2, classe 3, superficie 117 mq, vani 5,5, rendita catastale € 426,08.
2. Diritto di piena proprietà del locale autorimessa sito in Orta di Atella (CE) Via Clanio s.n.c., piano S1; immobile identificato presso il Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 5631, sub. 88, categoria C/6, classe 2, superficie 24 mq, rendita catastale € 44,47.

Le operazioni peritali avranno inizio in data indicata nel verbale di sopralluogo e sono proseguite poi presso i competenti uffici pubblici. A tal punto, avendo a disposizione elementi sufficienti per procedere alla stesura della perizia di stima, il sottoscritto potrà procedere con le risposte ai quesiti riportati in prosieguo.

Si invia, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia dell'elaborato al creditore procedente BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A., (avvgiuseppetrezza@pec.ordineforense.salerno.it) al custode Errico Eduardo CHIUSOLO (erricoeduardochiusolo@avvocatinapoli.legalmail.it), nonché al debitore esecutato signor *** (a mezzo raccomandata A/R).

Si ricorda che entro 15 giorni prima della prossima udienza, è possibile far pervenire presso lo studio dello scrivente, sito in Pozzuoli via Maria Sacchini n.4, anche a mezzo di posta elettronica certificata, eventuali note di osservazione alla presente relazione di consulenza (marco.filipponio@archiworldpec.it)

- | | |
|---------|---|
| - a.1/9 | Verbale di sopralluogo |
| - a.2/9 | Documentazione fotografica |
| - a.3/9 | Documentazione grafica |
| - a.4/9 | Titolo di provenienza |
| - a.5/9 | Documentazione catastale e ispezioni ipotecarie |
| - a.6/9 | Documentazione urbanistica ed edilizia |
| - a.7/9 | Valori immobiliari tratti da fonti indirette |
| - a.8/9 | Certificato di residenza e stato civile |
| - a.9/9 | Attestazione di invio alle parti |

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

Verifica della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il creditore procedente ha depositato in data 04/07/2019, la **certificazione notarile sostitutiva**.

Tale certificazione, redatta dalla Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli., **certifica alla data del 04/07/2023 le provenienze ultraventennali e le formalità a favore e contro** per gli immobili oggetto della procedura.

In particolare la certificazione risale sino all'**atto di divisione** per notar UGO DE CESARE del 14/07/1958 trascritto il 07/11/1959 ai nn. 31554/28576 presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV.

La certificazione notarile in oggetto può ritenersi anche **completa** perché individua oltre alle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà complete di data, numero e registro generale, numero di registro particolare, soggetti a favore e contro, anche le iscrizioni e trascrizioni anch'esse complete di data, numero di registro generale e particolare, nominativo debitore e creditore, la somma capitale e la somma iscritta.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico, né risulta presente in atti l'estratto di mappa.

Inoltre, a valle delle indagini presso l'Agenzia delle Entrate settore Territorio – catasto fabbricati e terreni, nella certificazione notarile **sono indicate le variazioni catastali dal 17/07/2007 a oggi**.

Lo scrivente ha acquisito telematicamente mediante la piattaforma SISTER, la visura storica catastale per gli immobili pignorati, l'estratto di mappa terreni **foglio n.8, particella n.5631** e l'elaborato planimetrico. [ALL. 5/9].

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato. Dal certificato, estratto dall'Anagrafe Nazionale dal custode, risulta che il Sig. ----- è di stato libero.

Il certificato sopra richiamato è allegato alla presente relazione [ALL. 7/9].

Al signor ----- gli immobili oggetto della procedura sono pervenuti in virtù di:

- di atto di compravendita per notar CANTE PASQUALE del 12/11/2007, rep. 46271/12954, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV addì 14/11/2007 ai nn.62692/33822 per acquisto dalla società IMMOBILIARE APROVITOLA SPA con sede in GIUGLIANO IN CAMPANIA.

Tale copia è allegata alla presente relazione di consulenza. [ALL. 4/9]

1. Identificazione dei diritti reali e i beni oggetto del pignoramento (risposta al quesito n.1)

1.1. Diritti reali

Il diritto reale pignorato è il diritto di proprietà per la quota di 1/1 come riportato nella **sez. C** soggetti della nota di Trascrizione di pignoramento immobiliare, del 30/06/2023 ai nn. 25832/20268.

Tale diritto **corrisponde al diritto di proprietà in titolarità dell'esecutato** signor *******, in forza di atto di compravendita per notar CANTE PASQUALE del 12/11/2007, rep. 46271/12954, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV addì 14/11/2007 ai nn.62692/33822. I dati degli immobili staggiti indicati al riquadro B-immobili riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento sono:

unità negoziale 1 (immobile 1):

- Appartamento in Orta di Atella (CE) Via Clanio s.n.c., piano 3° scala A3; immobile identificato presso il Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 5631, sub. 65, categoria A/2, vani 5,5;

unità negoziale 1 (immobile 2)

- locale autorimessa in Orta di Atella (CE) Via Clanio s.n.c. scala A3, piano S1; immobile identificato presso il Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 5631, sub. 88, categoria C/6;

Il sottoscritto, al fine dell'esatta individuazione dei cespiti oggetto di pignoramento ha sovrapposto l'ortofoto alla mappa catastale (VAX). Da tale sovrapposizione, il fabbricato a cui afferiscono gli immobili in oggetto è stato univocamente individuato. Si riporta qui la miniatura dello screen-shot della sovrapposizione effettuata, mentre si allega la stessa in formato leggibile. [ALL. 3/9]



2. Individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale di ciascun lotto

La presente procedura esecutiva, riguarda il pignoramento di un appartamento e di un locale autorimessa. Il sottoscritto, in riferimento a quanto appurato e riportato nei prossimi paragrafi, ritiene che i cespiti pignorati possano essere venduti in **un lotto di vendita**.

Quindi si ipotizza un unico lotto di vendita così formato:

LOTTO UNICO

1. Diritto di piena proprietà dell'appartamento sito in Orta di Atella (CE) Via Clanio s.n.c., piano 3°; immobile identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 8 particella 5631, sub. 65**, categoria A/2, classe 3, superficie 117 mq, vani 5,5, rendita catastale € 426,08.
2. Diritto di piena proprietà del locale autorimessa sito in Orta di Atella (CE) Via Clanio s.n.c., piano S1; immobile identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 8 particella 5631, sub. 88**, categoria C/6, classe 2, superficie 24 mq, rendita catastale € 44,47.

LOTTO UNICO

2.1. Descrizione dell'immobile

Il sottoscritto, a valle delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate e schematizzate nelle tabelle successive, descrive l'immobile oggetto della presente relazione come segue:

Descrizione del contesto	L'area in cui è ubicato il bene pignorato, lungo Via Clanio nel comune di Orta di Atella, si colloca in una zona residenziale ben consolidata , prossima al centro urbano. Si registra un'elevata densità abitativa: nelle immediate vicinanze vi sono scuole, esercizi commerciali di ristoro e negozi alimentari al dettaglio. Il trasporto pubblico
Descrizione del fabbricato	

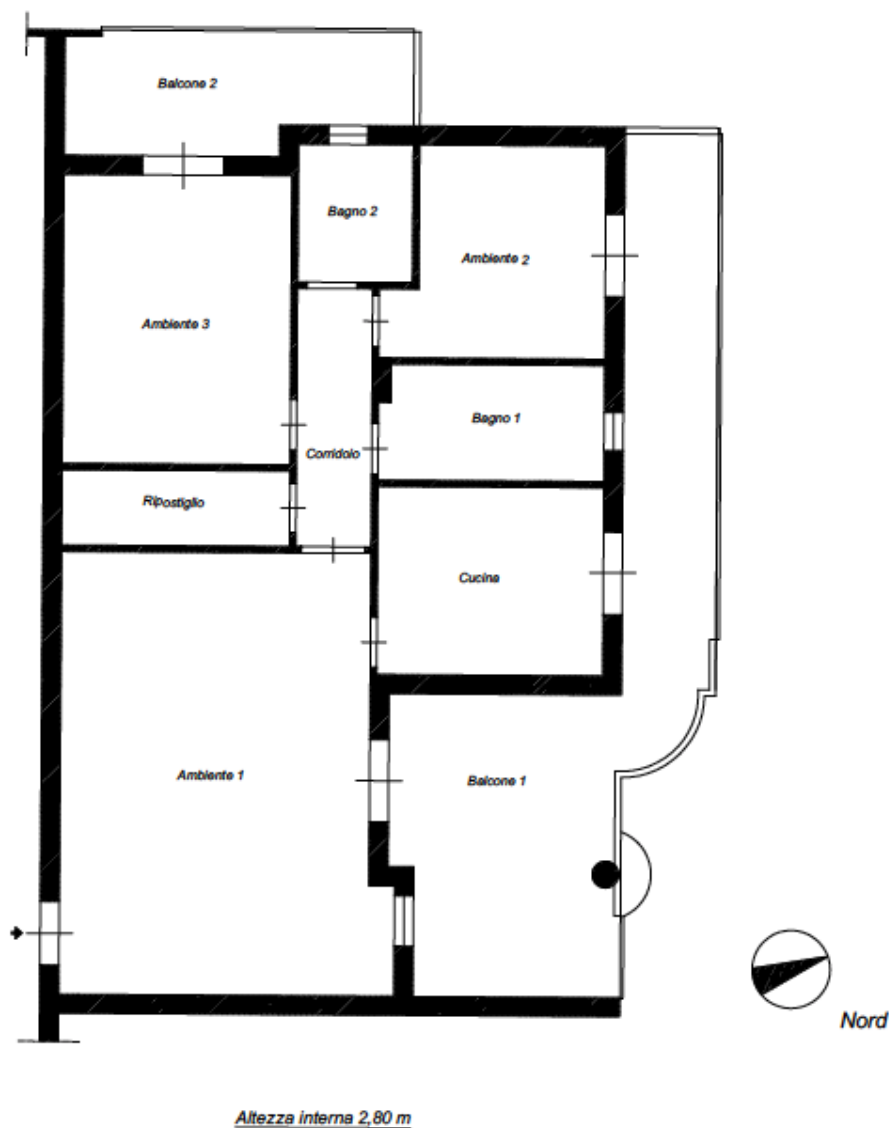
	risulta tuttavia poco diffuso e i collegamenti diretti con la via sono limitati. Il fabbricato in oggetto si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è stato realizzato con struttura a telaio portante in travi e pilastri in cemento armato. Tanto l'interno quanto l'esterno presentano uno stato di manutenzione soddisfacente.
<i>Descrizione dell'appartamento</i> <i>Caratteristiche interne ed esterne</i>	Il bene pignorato è un appartamento posta al piano terzo della scala A3. L'accesso avviene dalla porta di fronte l'ascensore quella a sinistra. L'unità immobiliare presenta il seguente schema distributivo: L'ingresso immette su un soggiorno di dimensioni generose. Da questo ambiente si accede direttamente alla cucina. Un disimpegno collega la zona giorno alla zona notte, che comprende due camere da letto e due bagni. L'appartamento dispone di due balconi, uno dei quali di notevole metratura. La distribuzione degli spazi risulta funzionale, con una chiara separazione tra le zone giorno e notte.
<i>Descrizione del locale autorimessa</i> <i>Caratteristiche interne ed esterne</i>	Il locale autorimessa è posto al piano seminterrato del fabbricato scala A3. L'accesso avviene dalla rampa comune che immette al piano seminterrato del fabbricato. L'immobile è in sufficienti condizioni di manutenzione.
<i>Superficie calpestabile e commerciale dell'appartamento</i>	La superficie commerciale totale misura 120,00 mq, la superficie interna netta misura 93,00 mq oltre la superficie dei balconi che misurano complessivamente 40,00 mq.
<i>Superficie calpestabile e commerciale del locale autorimessa</i>	La superficie commerciale totale misura 23,00 mq la superficie interna netta misura 22,00 mq
<i>Pertinenze</i>	Dalla lettura del titolo di proprietà non sono indicate pertinenze escluse, mentre è specificato che sono da considerarsi parti comuni condominiali dell'Edificio A3: 1. L'area di manovra al piano seminterrato (subalterno 3) 2. La corte al piano terra (subalterno 1) 3. Il vano scala (subalterno 3) In particolare, si precisa che la corte al piano terra (sub 1) è destinata all'accesso non solo all'Edificio A3, ma anche agli altri edifici in costruzione (A1, A2, A4, A5), il che fa supporre l'esistenza di un condominio più ampio che comprende più edifici.
<i>Confini dell'appartamento foglio 8 particella 5631, sub. 65</i>	L'immobile confina sul lato nord area scoperta, a est con il sub 64, a ovest area scoperta, a sud con la scala e il sub 66.

Confini del locale
autorimessa foglio
8 particella 5631,
sub. 88

L'immobile confina sul lato nord con sub 1, a est con il sub 87, a ovest sub 89, a sud con sub 3.

APPARTAMENTO

sito nel comune di **Orta di Atella (CE)**, Via Clanio n. 33, scala **A3**, piano **3°**, int **14**
identificati presso il Catasto Fabbricati al **foglio 8, particella 5631, subalterno 65**



Planimetria del piano terra



Foto 1. Ingresso dalle aree comuni



Foto 2. Ingresso dalle aree comuni

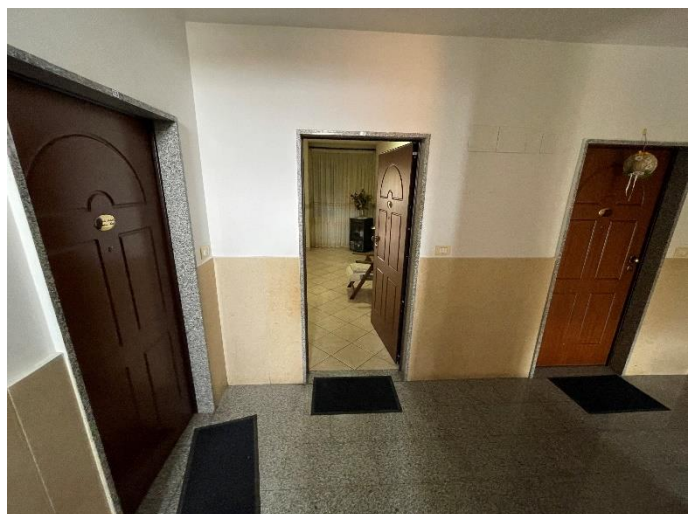


Foto 3. Ingresso dalla cassa scale



Foto 4. Ambiente 1



Foto 5. Ambiente 1



Foto 6. Ambiente 1



Foto 7. Cucina



Foto 8. Cucina

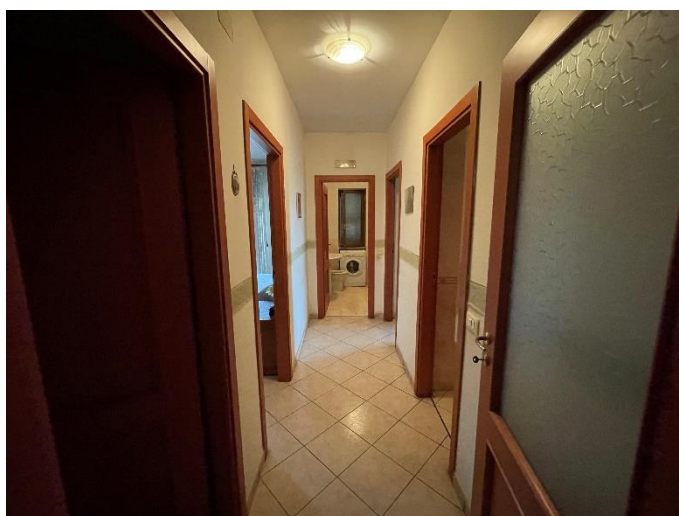


Foto 9. Corridoio



Foto 10. Corridoio

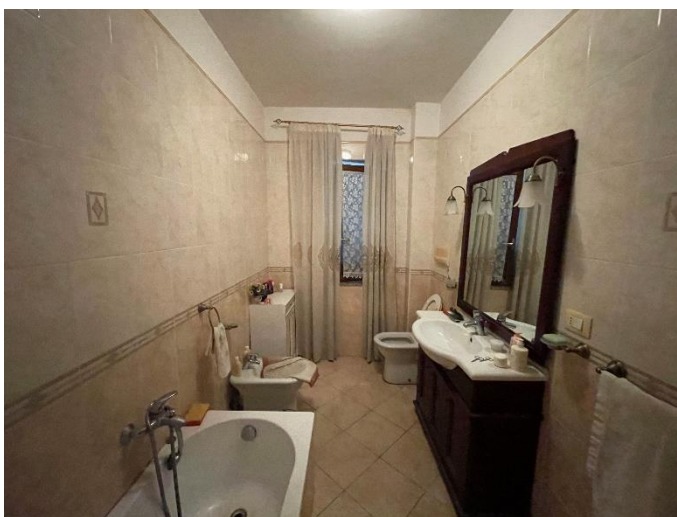


Foto 11. Bagno 1



Foto 12. Bagno 1

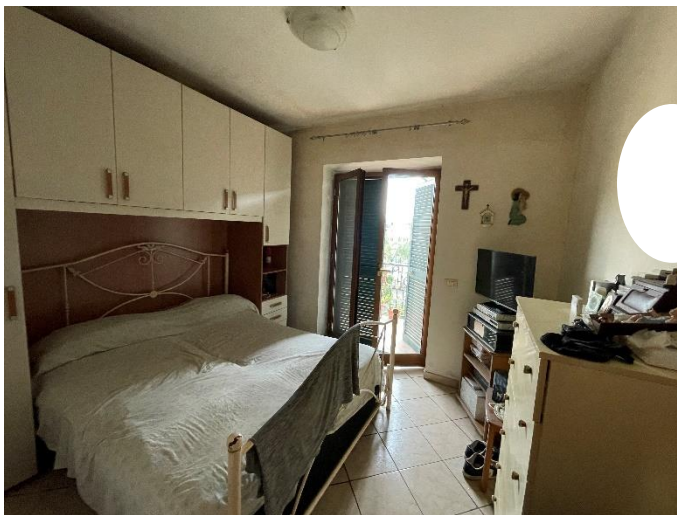


Foto 13. Ambiente 2



Foto 14. Ambiente 2



Foto 15. Bagno 2



Foto 16. Bagno 2



Foto 17. Ambiente 3



Foto 18. Ambiente 3



Foto 19. Balcone 1



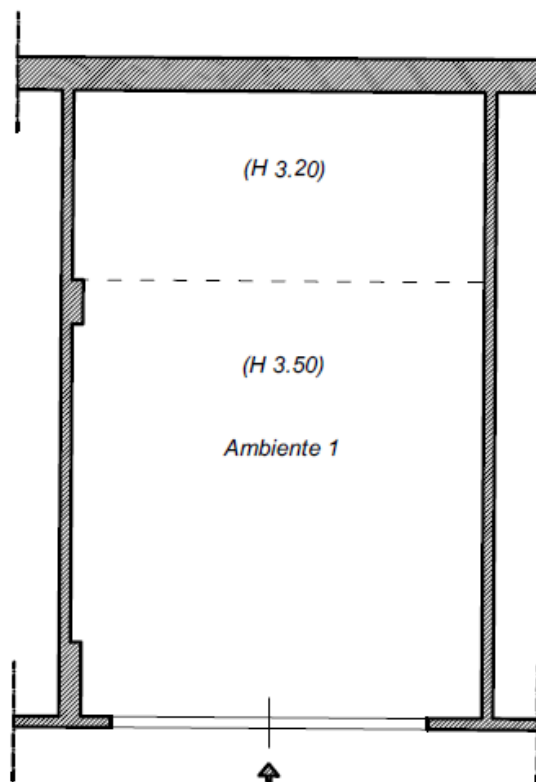
Foto 20. Ambiente 4



Foto 21. Bagno 2

BOX

sito nel comune siti nel comune di **Orta di Atella (CE)**, **Via Clanio n. 33**, scala **A3**, piano **S1**
identificati presso il Catasto Fabbricati al **foglio 8**, **particella 5631**, **subalterno 88**



Planimetria del piano terra



Foto 22. Box

Le considerazioni di seguito sintetizzate sono il risultato di un'attenta rilevazione e valutazione dei luoghi. L'operazione di osservazione e valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stata effettuata durante il sopralluogo ed è stata guidata dalle schede sintetiche elaborate precedentemente al sopralluogo. Queste schede per l'immobile in oggetto tengono conto *del livello manutentivo del fabbricato (tab. n. 1); le finiture del fabbricato (tab. n. 2); le dotazioni degli impianti del fabbricato (tab. n. 3); le finiture dell'unità immobiliare (tab. n. 4); il livello manutentivo dell'unità immobiliare (tab. n. 5); le dotazioni degli impianti dell'unità immobiliare.*

Le schede, di seguito riportate, sintetizzano quanto rilevato *de visu*, dal sottoscritto:

Tabella n. 1: LIVELLO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

facciata	Sufficiente
infissi	Sufficiente
impianto elettrico	Sufficiente
rivestimenti/intonaci: parti comuni	Sufficiente
pavimenti: atrio, scale, parti comuni	Sufficiente
impianto riscaldamento centralizzato	-
impianto fognario	Presente
impianto idraulico	Presente
ascensore/i	Presente
impianto citofonico	Presente

Scala valutativa: *Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – pessimo.*

Tabella n. 2: FINITURE DEL FABBRICATO

PAVIMENTAZIONE PARTI COMUNI	
DI PREGIO (Marmi – Pietre Naturali, Graniti e similari)	
NORMALE (Marmette – Maiolicati – Moquette e similari)	x

ECONOMICA (Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)	
<i>RIVESTIMENTI FACCIATE</i>	
DI PREGIO	
Aspetti decorativi	
NORMALI	x
(tinteggiatura al quarzo, mista e similari)	
ECONOMICI (intonaco, tinteggiatura e similari)	
<i>RIVESTIMENTI INTERNI (Atrio e Corpo Scale)</i>	
DI PREGIO (marmo, legno, smalto e similari)	
NORMALI (idropittura, resino-plastica e similari)	x
ECONOMICHE (pitture e similari)	

Legenda

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

Tabella n. 3: DOTAZIONE D'IMPIANTI DEL FABBRICATO

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	Presente	Assente
<i>idrico</i>	x	
<i>elettrico</i>	x	
<i>gas</i>	x	
<i>telefonico</i>	x	
<i>fognario</i>	x	
<i>riscaldamento</i>	x	
<i>condizionamento</i>		-
<i>ascensore/i</i>		x
<i>montacarichi/ascensore aggiunto</i>		-
<i>impianto citofonico</i>	x	
<i>impianto videocitofonico</i>		x
<i>allarme / antintrusione</i>		x
<i>fonti energetiche alternative</i>		x
<i>altro</i>		

Tabella n. 4: FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

<i>PAVIMENTAZIONE</i>	
<i>DI PREGIO (Marmo – Parquet e similari)</i>	
<i>NORMALE (Marmette - Maiolicati – Moquette e similari)</i>	x
<i>ECONOMICA (Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)</i>	
<i>RIVESTIMENTI SERVIZI (bagni e cucina)</i>	

DI PREGIO (piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi, e simili)	
NORMALI (piastrelle di materiale ordinario, tinteggiature, e simili)	x
ECONOMICI (piastrelle di materiale di 2^ scelta, intonaci, e simili)	
RIVESTIMENTI	
DI PREGIO (parati di pregio, legno, e simili)	
NORMALI (parati ordinari, pitture, e simili)	x
ECONOMICI (pitture di tipo economico e simili)	
SERRAMENTI E INFISSI	
DI PREGIO	
NORMALI	x
ECONOMICI	

Legenda

DI PREGIO: materiali di livello superiore con accurata tecnica di posa in opera.

NORMALI: materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera.

ECONOMICHE: materiali scadenti e con presenza d'imperfezioni nella posa in opera.

Tabella n. 5: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

Pavimenti	sufficiente
Rivestimenti soffitti e pareti	sufficiente
Infissi interni	sufficiente
Infissi esterni	sufficiente
Impianto elettrico	sufficiente
impianto idrico-sanitario	sufficiente
Impianto di riscaldamento	presente
Impianto di condizionamento	presente
Servizi igienico-sanitari	sufficiente
Allarme antintrusione	assente

Scala valutativa: Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.

Tabella n. 6: DOTAZIONE D'IMPIANTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stata rilevata la presenza dei seguenti impianti:

	Presente	assente
idrico/sanitario	x	
elettrico	x	
gas	x	
telefonico	x	
riscaldamento	x	
condizionamento	x	
impianto citofonico	x	

impianto videocitofonico	x
allarme/antintrusione	x
altro	

Tabella n. 7: LIVELLO MANUTENTIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

Rivestimenti	sufficiente
Serramenti	sufficiente
Impianto elettrico	sufficiente
impianto idrico-sanitario	sufficiente
Impianto di ventilazione	assente

Scala valutativa: Ottimo – buono – discreto – sufficiente – mediocre – insufficiente.

3. Identificazione catastale dei beni pignorati

3.1. Situazione dell'unità immobiliare agli atti informatizzati dell'impianto meccanografico.

Il sottoscritto ha estratto la visura storica dell'appartamento e del locale autorimessa con la relativa planimetria.

In primis si riporta che le unità immobiliari sono **accatastate**, il **fabbricato** a cui afferiscono è **riportato in mappa**. [ALL. 5/9].

3.2. Identificazione catastale dei beni pignorati

- **Appartamento** in Orta di Atella (CE) Via Clanio s.n.c., piano 3°; immobile identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 8 particella 5631, sub. 65**, categoria A/2, classe 3, superficie 117 mq, vani 5,5, rendita catastale € 426,08.
- **Locale autorimessa** sito in Orta di Atella (CE) Via Clanio s.n.c., piano S1; immobile identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 8 particella 5631, sub. 88**, categoria C/6, classe 2, superficie 24 mq, rendita catastale € 44,47.

3.3. Ricostruzione della storia catastale degli immobili staggiti

Lo scrivente, riporta la ricostruzione della storia catastale dell'immobile staggito, secondo quanto si legge nella visura storica estratta.

Storia catastale dell'unità immobiliare

In primis si riporta che per l'immobile in oggetto **non vi sono state variazioni** dei **dati identificativi** e dei **dati di classamento**. Lo scrivente ha estratto la visura storica, nella quale sono annotate le seguenti variazioni catastali:

APPARTAMENTO (Subalterno 65)

Cronologia Eventi:

- **17/07/2007 - COSTITUZIONE:** L'unità immobiliare viene costituita per la prima volta in catasto. Il primo intestatario è la società costruttrice **IMMOBILIARE APROVITOLA S.P.A.**
- **24/07/2007 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO:** Viene registrata una variazione nei dati di classamento (probabilmente un perfezionamento o rettifica della prima iscrizione).

- **12/11/2007 - COMPRAVENDITA:** L'immobile viene venduto e l'intestatario diventa ***, in piena proprietà (1/1). L'atto è rogato dal Notaio Pasquale Cante.
- **13/10/2014 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA:** Variazione dell'indirizzo (da "VIA CLANIO" a "VIA CLAND" o viceversa, molto probabilmente una correzione di un refuso).

LOCALE AUTORIMESSA (Subalterno 88)

Cronologia Eventi:

- **17/07/2007 - COSTITUZIONE:** Anche il box viene costituito in catasto e intestato alla società IMMOBILIARE APROVITOLA S.P.A..
- **24/07/2007 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO:** Variazione nei dati di classamento, analoga a quella dell'appartamento.
- **12/11/2007 - COMPRAVENDITA:** Il box viene venduto insieme all'appartamento a ***, in piena proprietà (1/1). Stesso atto di compravendita notarile.
- **13/10/2014 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA:** Stessa variazione di indirizzo registrata per l'appartamento.
- **09/11/2015 - INSERIMENTO DATI DI SUPERFICIE:** Inserimento e validazione dei dati di superficie

3.4. Risultanze delle verifiche di rispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali

A valle delle verifiche di rispondenza formale tra quanto riportato nella nota dell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali per gli immobili in oggetto risulta che:

- i dati **identificativi catastali attuali dei beni oggetto di esecuzione corrispondono** ai dati del riquadro sez. B immobili **dell'atto di pignoramento** i quali corrispondono all'atto di pignoramento, e a quelli riportati nel titolo di proprietà. Pertanto gli immobili in oggetto **sono identificati univocamente**;
- i **dati soggettivi** indicati nell'atto di pignoramento e in particolare i dati anagrafici dei debitori eseguiti nella nota dell'atto di pignoramento nella nota di trascrizione, nel negozio di acquisto e le risultanze catastali **corrispondono tra loro**;

Per quanto riguarda **la corrispondenza tra i dati soggettivi dell'atto di pignoramento e i diritti e gli oneri reali riportati al N.C.E.U.** va rilevato che:

1. i dati relativi ai **diritti e gli oneri reali** riportati al **catasto** fabbricati **corrispondono** ai dati dell'atto di pignoramento, come anche i **dati relativi al quadro B dei soggetti riportati nella trascrizione**.

Nello specifico vedasi le visure storiche per immobile estratte dal sottoscritto attraverso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate SISTER; [ALL. 5/10].

In particolare si riporta che:

I **dati identificati catastali presso il Catasto Terreni** riferiti al fabbricato a cui afferisce sono:

2. Comune di **Orta di Atella sezione A**, foglio n. **8**, particella n. **5631**.

Vedasi **VAX o estratto di mappa** per il fabbricato a cui afferisce l'immobile staggito, documento estratto dal sottoscritto attraverso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate SISTER; [ALL. 5/9].

L'attuale intestatario, secondo quanto riportato nella **visura storica per immobile** è il debitore esecutato:

*** Proprietà 1000/1000 Regime: bene personale.

La planimetria agli atti informatizzati del Catasto Fabbricato ed estraibile attraverso la piattaforma SISTER, relativa all'appartamento **foglio 8, particella 5631, subalterno 65**, è conforme allo stato dei luoghi.

La planimetria agli atti informatizzati del Catasto Fabbricato ed estraibile attraverso la piattaforma SISTER, relativa locale autorimessa **foglio 8, particella 5631, subalterno 88**, è conforme allo stato dei luoghi.

4. Schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un appartamento in **Orta di Atella (CE)** Via Clanio 33, piano 3° scala A3, interno 14 e di un locale autorimessa posto al piano S1 dello stesso fabbricato (A3);

così identificati presso il catasto fabbricati del Comune di Orta di Atella:

- **Appartamento** in Orta di Atella (CE) Via Clanio s.n.c., piano 3°; immobile identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 8 particella 5631, sub. 65**, categoria A/2, classe 3, superficie 117 mq, vani 5,5, rendita catastale € 426,08.
- **Locale autorimessa** sito in Orta di Atella (CE) Via Clanio s.n.c., piano S1; immobile identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 8 particella 5631, sub. 88**, categoria C/6, classe 2, superficie 24 mq, rendita catastale € 44,47.

La **superficie commerciale dell'appartamento** misura **120,00 mq**, la superficie interna netta misura 93,00 mq oltre la superficie dei balconi che misurano complessivamente 40,00 mq.

La **superficie commerciale del locale autorimessa** misura **23,00 mq** la superficie interna netta misura 22,00 mq

Dalla lettura del titolo di proprietà non sono indicate pertinenze escluse, mentre è specificato che sono da considerarsi parti comuni condominiali dell'Edificio A3:

1. L'area di manovra al piano seminterrato (subalterno 3)
2. La corte al piano terra (subalterno 1)
3. Il vano scala (subalterno 3)

In particolare, si precisa che **la corte al piano terra (sub 1)** è destinata all'accesso non solo all'Edificio A3, ma anche agli altri edifici in costruzione (A1, A2, A4, A5), il che fa supporre l'esistenza di un condominio più ampio che comprende più edifici

L'appartamento confina sul lato nord area scoperta, a est con il sub 64, a ovest area scoperta, a sud con la scala e il sub 66.

L'autorimessa confina sul lato nord con sub 1, a est con il sub 87, a ovest sub 89, a sud con sub 3

Non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi di entrambe le unità immobiliari e le relative planimetrie catastali.

L'immobile, sito in Via Clanio, è stato realizzato nel 2005 in base al Permesso di Costruire n. 59/2005, successivamente **annullato in autotutela con Ordinanza n. 71/2009** per vizi di legittimità del titolo (assenza di piano di lottizzazione, superamento indici, carenza di urbanizzazioni e prossimità ad elettrodotto ad alta tensione).

Alla data attuale, il fabbricato **risulta privo di titolo edilizio legittimo e di certificato di agibilità**. Non risultano istanze di condono o sanatoria. L'area ricade in **zona B1 – Urbanizzazione recente satura** del P.U.C. vigente (2023). Non sono allo stato **prevedibili possibilità di regolarizzazione**.

Il prezzo a base d'asta è di € 82.000,00, come calcolato e decurtato nel paragrafo 12.

5. Ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni pignorati

I beni pignorati risultano di proprietà del **debitore esecutato, Sig. -----**, in base alle risultanze catastali e ai registri immobiliari.

1. **Acquisto da parte dell'attuale proprietario (***)**
L'immobile è pervenuto al debitore esecutato, ***, per acquisto dalla società **IMMOBILIARE APROVITOLA S.p.A.**, con atto di compravendita del Notaio **Pasquale Cante** in data **12/11/2007**, repertorio n. **46271/12954**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere in data **14/11/2007** ai numeri **62692/33822**.
2. **Acquisto del terreno da parte della società costruttrice**
Alla società **IMMOBILIARE APROVITOLA S.p.A.**, il terreno su cui è stato costruito il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è pervenuto per acquisto dai sigg. ***, con atto del Notaio **Giuseppe Cioffi** in data **04/05/2005**, repertorio n. **24434/8595**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere in data **18/05/2005** ai numeri **24868/13886**.
3. **Provenienza in capo ai venditori (***)**
Ai suddetti venditori (De Paola/Migliaccio), la quota di proprietà è pervenuta per successione della *** (deceduta ***). Risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità, nata dall'atto del Notaio **Giuseppe Cioffi** del 04/05/2005, in data **25/02/2011** ai numeri **6501/4688** e in data **19/06/2015** ai numeri **17306/13490**.
4. **Origine della proprietà (***)**
Alla ***e agli altri coeredi (***), la proprietà del fondo era pervenuta a seguito di atto di divisione per Notaio **Ugo De Cesare** in data **14/07/1958**, trascritto in data **07/11/1959** ai numeri **31554/28576**, successivamente alla successione di *** (deceduto ***). Anche per questa successione risulta trascritta un'accettazione tacita di eredità, nata dall'atto del Notaio **Giuseppe Cioffi** del 04/05/2005, in data **19/06/2015** ai numeri **17306/13490**.

6. Verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

In ottemperanza al quesito posto, ho proceduto ad un'accurata istruttoria, basata sulla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Orta di Atella, per verificare lo status legale del bene immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio. L'analisi, condotta in piena autonomia come richiesto, ha portato ad un quadro complesso e critico, la cui conclusione è di fondamentale importanza per le sorti del bene pignorato.

Dagli atti acquisiti dallo scrivente, emerge con chiarezza che l'immobile è stato realizzato nel corso dell'anno **2005**. Questa data è desumibile dalla sequenza autorizzativa che lo ha interessato: il **Permesso di Costruire n. 59/2005** rilasciato il 19 aprile 2005, seguito da una **Variante** il 29 giugno 2005 e da una **Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.)** il 5 agosto dello stesso anno.

Pertanto, la costruzione è avvenuta in un'epoca ben successiva alla data del 1° settembre 1967, oltre la quale la sola esistenza dell'immobile non è più sufficiente a legittimarlo in assenza di titoli validi.

Con **Ordinanza n. 71 del 4 dicembre 2009**, il Comune ha esercitato il potere di autotutela, annullando con effetto retroattivo (*ex tunc*) il Permesso di Costruire n. 59/2005 e tutti gli atti successivi (variante e DIA).

È fondamentale precisare che l'annullamento **non è stato disposto per difformità della costruzione rispetto al progetto autorizzato** (ipotesi di cui all'art. 31 del D.P.R. 380/2001), bensì per **vizi sostanziali di legittimità del provvedimento autorizzativo stesso**.

Le motivazioni di questo annullamento sono profonde e investono la legittimità stessa dell'intervento:

- **Mancata pianificazione di dettaglio:** Il progetto è stato realizzato in zone classificate C1 e C2 dal PRG allora vigente, zone per le quali era obbligatoria la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, mai avvenuta.
- **Superamento degli indici urbanistici:** Gli elaborati progettuali hanno stravolto i parametri edificatori previsti per quelle zone.
- **Carenza di urbanizzazione:** L'area era sprovvista delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade, marciapiedi, verde attrezzato, fognature adeguate).
- **Rischi per la pubblica incolumità:** L'edificio sorge in prossimità di elettrodotti ad alta tensione, con accertati rischi di elettrocuzione e superamento dei limiti di legge per i campi elettromagnetici.

L'annullamento *ex tunc* significa, in termini giuridici, che il titolo edilizio si considera **mai esistito**. Di conseguenza, allo stato attuale, **l'immobile deve essere considerato un manufatto** privo di qualsiasi autorizzazione legittima alla sua costruzione.

Data la condizione di illegittimità in cui versa l'immobile, circa le eventuali possibilità di regolarizzazione si è giunti alle seguenti conclusioni.

- La **sanatoria ordinaria**, prevista dall'articolo 36 del Testo Unico dell'Edilizia, non risulta applicabile al caso in esame. Questo strumento è concepito per sanare opere realizzate in assenza di titolo o in difformità da esso, ma non può essere invocato per "riparare" un titolo edilizio che è stato annullato in autotutela per vizi sostanziali di legittimità. L'annullamento operato dal Comune ha cancellato retroattivamente la stessa base giuridica su cui si fonderebbe la richiesta di sanatoria.
- **Decreto "Salva-Casa":** Anche in questo caso, la sanatoria sarebbe subordinata a una certificazione di conformità urbanistica. Considerato che il titolo è stato annullato per **vizi sostanziali di legittimità del provvedimento autorizzativo stesso**, ottenere tale certificazione appare **altamente improbabile**.

In via subordinata, è stata verificata la possibilità di un **condono edilizio** (o sanatoria straordinaria). Allo stato, non risultano istanze di condono o sanatoria presentate.

- **Condono edilizio (sanatoria straordinaria):** Non risultano essere mai state presentate istanze di condono (né con L. 47/1985, L. 724/1994, né con D.L. 269/2003). In ogni caso, le scadenze per tali istanze sono ormai irrevocabilmente decorse. Inoltre, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001, sono condonabili solo le opere ultimate entro il 31 marzo 2003. Essendo l'immobile del **2005, non è condonabile**.

Si ritiene, pertanto, che le possibilità di una sanatoria siano di fatto precluse.

In base al Piano Urbanistico Comunale (PUC) attualmente vigente, approvato nel 2023, l'area in cui sorge l'immobile è classificata come zona **B1 "Urbanizzazione recente satura"** per questa zona non sono previsti indici di fabbricabilità territoriali o fondiari fissi (come It o If), poiché si tratta di una zona consolidata destinata principalmente a interventi di riqualificazione e non a nuova espansione. Per quanto riguarda l'agibilità, dagli atti risulta che **non è mai stato rilasciato un certificato di agibilità** per l'immobile.

In sintesi, il quadro che emerge è estremamente critico. Il bene pignorato, sebbene fisicamente esistente e realizzato sulla base di un formale permesso di costruire, vede oggi quel titolo **completamente annullato con effetto retroattivo**.

Pertanto, alla luce della normativa vigente e dell'irrimediabile vizio dell'annullamento in autotutela, **si deve concludere che l'immobile è da considerarsi un appartamento priva di titoli edilizi legittimi e, allo stato, non sono prevedibili concrete possibilità di sanatoria o condono**.

Una eventuale, seppur astratta, regolarizzazione potrà rendersi concepibile **solo in presenza di future e specifiche disposizioni di legge** che introducano nuovi e straordinari strumenti di emersione, attualmente non previsti dall'ordinamento.

7. Stato di possesso attuale dell'immobile

Il sottoscritto, il giorno 09/09/2024 alle ore 10.00, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto della presente procedura, congiuntamente al custode avvocato Errico Eduardo Chiusolo.

L'immobile è occupato dal debitore esecutato che lo abita assieme alla anziana madre.

[ALL. 1/9]

8. Vincoli ed oneri giuridici gravante sul bene

8.1. Verifica dell'esistenza di vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

- Per il fabbricato di cui fa parte l'immobile, da informazioni assunte sui luoghi e dagli stessi debitori esecutati, non è istituita l'amministrazione condominiale.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Per l'immobile in oggetto ci sono i seguenti oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- **Pignoramento:** Trascritto il **30/06/2023** ai numeri **25832/20268**, emesso dal Tribunale di Aversa a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**
- **Ipoteca volontaria:** Iscritta il **14/11/2007** ai numeri **62693/18909**, derivante da atto del Notaio **Pasquale Cante** in data **12/11/2007**, repertorio n. **46272/12955**, a garanzia di un mutuo con la stessa **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.**
- Nel corso dell'attività istruttoria, il **custode giudiziario** ha rilevato, già in sede di primo sopralluogo, l'esistenza di un **decreto di sequestro preventivo non trascritto** avente ad oggetto il bene pignorato.

In particolare, il **debitore esecutato, *****, nel corso dell'accesso **esibiva e ostentava copia del decreto di sequestro preventivo** emesso dal **Tribunale di Santa Maria Capua Vetere – Ufficio del Giudice per le Indagini Preliminari, dott. Massimo Urbano**, nell'ambito del procedimento penale n. **2920/13 R.G.N.R. – n. 2739/13 R.G.G.I.P.**, avente ad oggetto – tra gli altri – **l'appartamento sito in Orta di Atella, Via Clanio 33, scala A/3, piano 3°, int. 14 (Fig. 8, p.lla 5631, sub 65) e il box auto ubicato nello stesso stabile (Fig. 8, p.lla 5631, sub 88)**.

Il provvedimento risultava **notificato in data 3 giugno 2013**, ma **mai trascritto nei registri immobiliari**, con conseguente mancata opponibilità formale ai terzi.

Tale misura cautelare era scaturita nell'ambito di un più ampio procedimento penale per **fatti di corruzione connessi al rilascio di concessioni edilizie nel Comune di Orta di Atella**, accertati a distanza di anni, quando i relativi immobili risultavano già **mutuati e venduti a terzi acquirenti**.

A seguito delle **indagini integrative svolte dal custode giudiziario**, dopo ripetuti contatti con diversi uffici giudiziari del distretto, è stato infine accertato che il procedimento penale in questione, inizialmente incardinato presso il **Tribunale di Napoli Nord**, era stato **restituito alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere**, ove è stato **nuovamente rubricato al n. R.G. 11931/2019** e **assegnato al dott. Cozzolino**.

Dalle verifiche effettuate presso la **Procura di Santa Maria Capua Vetere** è emerso che il procedimento è stato **archiviato in data 27 luglio 2021**, con contestuale passaggio in archivio. Il custode giudiziario si è premurato di **richiedere copia formale del provvedimento di archiviazione** all'Archivio Centrale della Procura al fine di acquisire piena contezza della **revoca della misura cautelare reale**, la quale **non risulta tuttora annotata né trascritta nei registri immobiliari**.

Il custode riferirà tali risultanze al **Giudice dell'Esecuzione** nell'udienza fissata per il **18 novembre 2025** (Proc. Trib. Napoli Nord n. 245/2023).

(Comunicazione PEC del 18/09/2025 del custode giudiziario Avv. Errico E. Chiusolo)

9. Risultanza della verifica se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

I beni in oggetto non ricadono su suolo demaniale.

10. Risultanza della verifica dell'esistenza di pesi od oneri di altri tipo

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

11. Informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

In considerazione della **mancata individuazione dell'amministratore** e dell'impossibilità di accertare la posizione debitoria verso il condominio, **si ritiene in via prudenziale necessario applicare una decurtazione percentuale sul valore di stima finale**. Tale decurtazione è finalizzata a coprire il rischio di **oneri condominiali insoluti**, che graviterebbero sul nuovo proprietario in caso di aggiudicazione.

La suddetta alea verrà quantificata nella sezione della relazione dedicata alla determinazione del valore di mercato, dove si provvederà a specificare la percentuale di decurtazione applicata, desunta da prassi di mercato per casi analoghi di informazioni condominiali non verificabili.

12. Valutazione del bene

Misurazioni – mq commerciali e mq netti

La misurazione dell'immobile in oggetto è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un **rilevamento metrico diretto** eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando, dopo aver disegnato in scala, mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati:

- la **Norma UNI 10750** che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico;

[La **misura della consistenza in riferimento ai valori della Borsa Immobiliare Napoli** viene effettuata con riferimento alla **Norma UNI 10750** e ai **coefficienti di differenziazione** forniti nel listino Ufficiale dei valori del Mercato Immobiliare di Napoli e Provincia.

“Il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie non portanti;
- c) le superfici delle pareti portanti perimetrali sono ponderate al 50% se adiacenti ad altra proprietà e al 100% in caso contrario.

Il computo delle superfici scoperte di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui al punto a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte dovranno essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazzi scoperti;
- b) [...]”

[...] nella determinazione del computo della superficie commerciale, [...], nei casi di volumi tecnici la percentuale massima è 30%”].

- le indicazioni metodologiche fornite dall’**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dell’**Agenzia del territorio**;

[La misura della consistenza in riferimento ai valori della Banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare segue gli stessi criteri adottati per la valutazione patrimoniale riportati all’Allegato 2 del **Manuale della Banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare** a pag. 5-12.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

“a) *vani principali e accessori diretti*

La misura dei vani principali e degli accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

b) *Pertinenze esclusive di ornamento dell’unità immobiliare*

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- [...]

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25”.

[Tratto da pag. 5-12 dell’ all’Allegato 2 del **Manuale della Banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare**].

- Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 14 dicembre 2015.

Tutti i riferimenti convergono nell'impiegare il **metro quadro commerciale**.

In particolare sono stati utilizzati i criteri delle **“Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 14 dicembre 2015”**, nella quali si intende che:

[**“La superficie commerciale** è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. **I rapporti mercantili superficiali** si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari. I rapporti mercantili superficiali si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti, sono meno o affatto disponibili per altre tipologie come ad esempio per le aree esterne”].

Per le superfici omogenizzate sono state calcolate secondo le indicazioni fornite dall'**Osservatorio del mercato immobiliare (OMI)** curato dell'**Agenzia del territorio**, in relazione anche ai valori di riferimento adottati per la stima del più probabile valore di mercato.

LOTTO UNICO

Superficie commerciale	
Proprietà 1/1 Appartamento in Orta di Atella (CE) Via Clanio, 33 piano 3°, scala A3, int. 14	
Superficie coperta e accessori diretti	mq 108,00
Aree scoperte (balconi calcolati al 30%)	12,00
Totale	120,00 mq comm.

Superficie commerciale	
Proprietà 1/1 Locale autorimessa in Orta di Atella (CE) Via Clanio, 33 piano S1, scala A3	
Superficie coperta	mq 23,00
Totale	23,00 mq comm.

- **“Superficie interna netta (SIN)** è l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna netta include:

- - gli spessori delle zoccolature;
- - le superfici dei sottofinestra;

- - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
- - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.)
- - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo interni;

e non include:

- - lo spessore dei muri sia perimetrale che interni;
- - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- - i balconi, terrazzi e simili;
- - lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri".

Superficie utile netta	
Proprietà 1/1 Appartamento in Orta di Atella (CE) Via Clanio, 33 piano 3°, scala A3, int. 14	
	<i>mq</i>
Ambiente 1	35,00
Ambiente 2	10,70
Ambiente 3	16,70
Corridoio	4,90
Ripostiglio	4,30
Bagno 1	6,70
Bagno 2	4,00
Cucina	10,70
TOTALE	93,00
Balcone 1	30,00
Balcone 2	10,00

Pertanto, a valle di quanto previsto dalle sopra riportate indicazioni condivise, e secondo quanto elaborato con calcolo automatico, attraverso lo strumento area del programma di restituzione grafica - cad, la superficie commerciale dell'appartamento è di **120,00 mq**.

Superficie netta	
Proprietà 1/1 Locale autorimessa in Orta di Atella (CE) Via Clanio, 33 piano S1, scala A3	
Superficie coperta	<i>mq</i>
	22,00
Totale	22,00 mq

Pertanto, a valle di quanto previsto dalle sopra riportate indicazioni condivise, e secondo quanto elaborato con calcolo automatico, attraverso lo strumento area del programma di restituzione grafica - cad, la superficie commerciale dell'autorimessa è di **23,00 mq.**

Stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto

Scopo della stima

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo, ossia che di uno stesso bene si possono formulare giudizi di valore differenti in relazione alle destinazioni e agli impieghi, lo scopo rappresenta l'elemento preliminare e indispensabile della stima, poiché da esso si determina l'aspetto economico del bene oggetto di valutazione.

Nel caso in esame, lo scopo della stima è determinare il **più probabile valore di mercato attuale**, ossia la quantità di denaro con cui il bene potrebbe essere ordinariamente scambiato in una futura compravendita tra soggetti consapevoli e non condizionati.

Il valore di mercato (V_m) rappresenta, pertanto, la più probabile somma di denaro con cui, in normali condizioni di libera contrattazione, un determinato bene può essere oggetto di scambio, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta.

Criteri e metodologia estimativa applicata

Il criterio adottato, in coerenza con lo scopo della valutazione, è quello del **valore di mercato**, determinato mediante l'analisi comparativa dei prezzi di beni analoghi e la successiva correzione per le differenze di posizione, stato, consistenza e condizioni giuridiche.

La determinazione del valore avviene attraverso il **metodo di stima per punti di merito**, procedimento sintetico-comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in presenza di un campione non perfettamente omogeneo, attribuendo punteggi ponderati alle caratteristiche principali del bene.

Nel caso in oggetto, tuttavia, si rileva una **condizione di illegittimità urbanistico-edilizia** dell'immobile, poiché esso è parte di una **lottizzazione realizzata sulla base di un titolo edilizio (Permesso di Costruire n. 59/2005) successivamente annullato in autotutela** dal Comune di Orta di Atella con Ordinanza n. 71 del 4 dicembre 2009.

Tale circostanza determina la **manca di validità del titolo abilitativo e l'assenza di legittimazione edilizia dell'opera**, con conseguente **pregiudizio giuridico e ridotta commerciabilità** del bene.

Per tener conto di questa criticità, **al valore di mercato ordinario degli immobili analoghi legittimi è stata applicata una riduzione del 40%**, ritenuta congrua a rappresentare l'incidenza economica del rischio giuridico e della condizione di illegittimità urbanistica che grava sul fabbricato.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano presenta aspetti problematici poiché le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità.

L'impiego acritico delle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta. Per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- **Fase A** - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);
- **Fase B** - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Le principali fonti prese a riferimento sono sia fonti dirette che fonti indirette ufficiali.

In questo ambito problematico ci aiutano le più recenti (dal 2006 in poi) leggi che hanno previsto l'indicazione, in alcuni casi, del prezzo-valore, la possibilità di detrarre dalle imposte relative alla vendita le spese di registrazione del compromesso, la prescrizione della regolarità catastale, l'esistenza o meno della certificazione degli impianti e l'indicazione della classe energetica in cui si colloca il bene oggetto di compravendita.

Questi dati, oltre all'indicazione dei riferimenti urbanistici già prevista da alcuni anni (dal 1985), fanno sì che quanto riportato in atto possa essere considerato (almeno in molti casi, ma non tutti, purtroppo) veritiero e fornitore di sufficienti indizi per poter procedere ad una buona comparazione.

Nella ricerca degli immobili di confronto, infatti, occorre verificare degli indicatori economico-estimativi, sia generali, che specifici dell'immobile che sono:

- **Localizzazione** (ubicazione geografica e/o economica)
- **Tipologia immobiliare** (contratti relativi a terreni o fabbricati, nuovi o usati, ecc.)
- **Tipologia edilizia** (caratteri dell'edificio se multipiano, villette, capannoni, ecc.)
- **Dimensione** (se u.i. piccole, medie o grandi)
- **Forma di mercato** (il grado di concorrenza tra domanda ed offerta)
- **Caratteri della domanda e dell'offerta** (individua i soggetti che operano: privato, impresa, ecc.)
- **Livello del prezzo - ciclo immobiliare** (la tendenza dei prezzi: in aumento, stazionario, diminuzione)

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

Le quotazioni tratte dalle **fonti indirette** riportate di seguito sono **quotazioni** ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono stati presi in considerazione:

1. I valori del secondo semestre 2024 della banca dati dell'**Osservatorio del mercato immobiliare**;
2. I valori tratti dal sito internet specializzato in quotazioni immobiliari "**www.borsinoimmobiliare.it**", periodo di rilevazione II semestre 2025.

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

Provincia: CASERTA

Comune: Orta di Atella

Fascia/zona: Centrale/CENTRO/20URBANO

Codice di zona: B6

Microzona catastale n.: -

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo civile

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
Ville e Villini	NORMALE	900	1250	L	2,7	4	L

Note: il valore di mercato è espresso in euro/mq riferito alla superficie lorda

"www.borsinoimmobiliare.it"
Borsino immobiliare Napoli e provincia

Per appartamenti in buone condizioni valutazione di fascia media min 919 €/mq max- 1.384,00 €/mq
Per BOX autorimesse in buone condizioni valutazione di fascia media min 415 €/mq max- 692 €/mq

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto
I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, come si accennava prima, per essere presi quale riferimento della stima da effettuare, vengono di seguito analizzati criticamente.

Considerato che:

- il borsino è elaborato principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula;
- con l'entrata in vigore delle nuove norme in materia di compravendita sono cambiate le regole e le relative convenienze per l'acquisto tra privati degli immobili a destinazione abitativa e oggi di norma nel contratto di compravendita si dichiara il reale valore d'acquisto;

Il sottoscritto, per la stima dell'immobile in oggetto ritiene che i valori delle fonti indirette possono essere presi a riferimento.

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto

Al fine di determinare *il più probabile valore di mercato dell'immobile* oggetto di stima, i valori di partenza presi a riferimento, considerati i rilievi critici evidenziati nel paragrafo precedente, sono:

- per il metodo sintetico/comparativo per punti di merito secondo il *procedimento additivo*:
- per l'appartamento il **valore massimo** è di **1.384,00 €/mq comm.,;**
- per l'autorimessa il **valore massimo** è di **692,00 €/mq comm.,;**

I valori sono ovviamente più bassi del **prezzo di compravendita massimo** della zona fornito dalle fonti indirette perché fa riferimento al **prezzo di compravendita massimo** relativo a dei beni simili ai beni oggetto di stima.

Metodo additivo

Per tale procedimento è fondamentale la determinazione delle caratteristiche del bene.

Nella letteratura scientifica di riferimento (Forte, De Rossi le, 1974; Orefice, 1995; Realfonzo, 1994) le caratteristiche di un immobile possono essere articolate in:

1. Caratteristiche **posizionali estrinseche** - Qualificazione infrastrutturale: accessibilità; Qualificazione ambientale

Le **caratteristiche posizionali estrinseche** sono quelle che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene da essa infatti consegue il fenomeno del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche (Forte de Rossi, 1974, p. 139). Le caratteristiche posizionali estrinseche considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione – qualificazione infrastrutturale – dell'immobile nel mercato urbano;

2. Caratteristiche **posizionali intrinseche** – Panoramicità, orientamento, l'esposizione;

Le **caratteristiche posizionali intrinseche** tengono conto della panoramicità, della luminosità e dell'esposizione del manufatto;

3. Caratteristiche **intrinseche o tecnologiche** – Qualità edilizia e tipologia, stato conservativo ed età;

Le **caratteristiche intrinseche** si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione;

4. Caratteristiche **produttive** – Stato di occupazione.

Le **caratteristiche produttive** considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

In particolare, vista l'importanza di tali caratteristiche sul valore finale dell'immobile il riferimento principale, per l'attribuzione dei pesi di ciascuna caratteristica è quello elaborato nel testo fondamentale dell'estimo di Francesco Forte.

Nel testo l'autore propone un'incidenza massima e minima per ciascuna caratteristica:

Incidenza max e min. di ciascuna caratteristica attribuibile all'immobile oggetto di stima (Forte, 1974)

Caratteristiche		max	min
posizionali estrinseche	Kpi	35%	5%
posizionali intrinseche	Kpe	25%	5%
intrinseche	Ki	30%	10%

produttive	Ke	10%	5%
	Totale	100%	25%

In dettaglio: Incidenza max e min. di ciascuna caratteristica attribuibile all'immobile oggetto di stima (Forte, 1974)

Caratteristiche immobiliare <i>Posizionali estrinseche</i>	Kpi	Incidenza massima	Incidenza minima	Scarto
Accessibilità		8	...	...
Servizi sociali		8	...	...
Inquinamento		7	...	...
Verde		7	...	...
Tipologia		5	...	...
Totale		35%	5%	30%
<i>Posizionali intrinseche</i>	Kpe			
Panoramicità		9	...	...
Orientamento		6	...	...
Luminosità		6	...	...
Soleggiamento		5	...	...
Totale		25%	5%	20%
<i>Tecnologiche - intrinseche</i>	Kti			
Finiture		8	...	...
Impianti		8	...	...
Materiali		7	...	...
Estetica		7	...	...
Totale		30%	10%	20%
<i>Produttive</i>	Kp			
Disponibilità		4	...	...
Oneri di manutenzione		3	...	...
Imposizione fiscale		3	...	...
Totale		10%	5%	5%

La stima nel **procedimento di stima additivo** si fonda su tre passaggi:

1. **Reperimento di un prezzo di compravendita massimo** relativo ad un bene simile al bene oggetto di stima, si assume che tale immobile possieda tutte le caratteristiche che determinano il valore al massimo grado. Ne consegue che al bene simile venga attribuito un punteggio pari a 100.
2. **Analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima** in relazione al bene di riferimento e attribuzione di un punteggio
3. Formulazione del giudizio di stima: **$V_m \text{ di stima} = V_{max} * \sum K_i$**
dove **K_i** è la **somma dei punti percentuali** attribuiti a ciascun gruppo di caratteristiche in relazione al bene di riferimento

LOTTO UNICO

Determinazione valore dell'immobile.

Quindi, preso come valore di riferimento il valore massimo, **il più probabile valore di mercato** dei seguenti immobili:

1. **Appartamento** in Orta di Atella (CE) Via Clanio s.n.c., piano 3°; immobile identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 8 particella 5631, sub. 65**, categoria A/2, classe 3, superficie 117 mq, vani 5,5, rendita catastale € 426,08.

Vmax bene immobile di riferimento (euro/mq comm.)		1.384,00
Superficie commerciale (mq)		120,00 mq
Caratteristiche bene oggetto di stima		
posizionali estrinseche	<i>Kpi</i>	30 %
posizionali intrinseche	<i>Kpe</i>	25%
intrinseche	<i>Ki</i>	25%
produttive	<i>Ke</i>	5%
Coefficiente sintetico	Somma K	85%
Valore unitario (euro/mq comm.) [Vu]	$V_m = V_{max} * \text{somma } K$	1176,40 €/mq comm.
Valore immobile	$V_i = V_u * \text{mq comm.}$	141.168,00 euro

2. **Locale autorimessa** sito in Orta di Atella (CE) Via Clanio s.n.c., piano S1; immobile identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 8 particella 5631, sub. 88**, categoria C/6, classe 2, superficie 24 mq, rendita catastale € 44,47.

Vmax bene immobile di riferimento (euro/mq comm.)		692,00
Superficie commerciale (mq)		23,00
Caratteristiche bene oggetto di stima		
posizionali estrinseche	<i>Kpi</i>	30 %

posizionali intrinseche	K_{pe}	25%
intrinseche	K_i	25%
produttive	K_e	5%
Coefficiente sintetico	Somma K	85%
Valore unitario (euro/mq comm.) [Vu]	$V_m = V_{max} * \text{somma}$ K	588,20 €/mq comm.
Valore immobile	$V_i = V_u * mq \text{ comm.}$	13.528,60 euro

Il sottoscritto ha quindi stimato che **il valore di mercato complessivo dell'immobile oggetto di stima**, costituito dall'**appartamento** e dal relativo **box auto**, riuniti in **un unico lotto**, determinato con stima effettuata nel mese di **ottobre 2025** secondo i criteri e le metodologie esplicitate nei paragrafi precedenti, **ammonta complessivamente ad € 154.696,60** (euro centocinquantaquattromilaseicentonovantasei/60). Tale valore è il risultato dell'applicazione del **metodo di stima per punti di merito** con **procedimento moltiplicativo**, e tiene conto della somma delle due componenti valutative:

- **Appartamento:** € 141.168,00
- **Box auto:** € 13.528,60

12.1. Le correzioni di stima

Lo scrivente, secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., dopo aver determinato il **valore di mercato dell'immobile staggito** in € **154.696,60** per il **lotto unico**, ed il **valore precipuo al metro quadro commerciale** pari a circa € **1.155,00/m²** (valore unitario), ritiene congruo, dal più probabile valore di mercato così determinato, applicare le seguenti **correzioni di stima**:

- **riduzione del 5% per assenza della garanzia del bene venduto**, pari a € **7.734,83**;
- **riduzione del 40% per vizi di difformità urbanistica e annullamento del titolo edilizio**, pari a € **61.878,64**;
- **riduzione del 2% per eventuali oneri condominiali insoluti**, pari a € **3.093,93**.

Si precisa che il **valore di mercato di € 154.696,60** per il lotto unico è riferibile precipuamente agli immobili oggetto di stima, determinato con **procedimento moltiplicativo per punti di merito**, che considera le caratteristiche intrinseche, estrinseche e produttive del bene. Il valore indicato tiene conto dello stato d'uso e di manutenzione già valutato nei paragrafi precedenti.

La **riduzione complessiva per le correzioni applicate** ammonta a € **72.707,40**, pertanto il **valore a base d'asta proposto** è pari a € **82.000,00** (euro ottantaduemila/00), **arrotondato per difetto**, per il **Lotto Unico**, costituito dai seguenti immobili:

1. **Appartamento** in Orta di Atella (CE) Via Clanio s.n.c., piano 3°; immobile identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 8 particella 5631, sub. 65**, categoria A/2, classe 3, superficie 117 mq, vani 5,5, rendita catastale € 426,08;

2. **Locale autorimessa** sito in Orta di Atella (CE) Via Clanio s.n.c., piano S1; immobile identificato presso il Catasto Fabbricati al **foglio 8 particella 5631, sub. 88**, categoria C/6, classe 2, superficie 24 mq, rendita catastale € 44,47;

13. Valutazione della quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Il quesito non concerne il caso di specie, in quanto l'immobile è stato pignorato per l'intero.

14. Acquisizione delle certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio con relativo regime patrimoniale.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile.

Dalla documentazione acquisita agli atti, ed in particolare dal **certificato anagrafico estratto dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente (ANPR)** a cura del **custode giudiziario**, risulta che il **debitore esecutato, *****, è di stato ******* e residente nel Comune di *******. [ALL. 8/9]

Indicazioni alle parti

Allegati

La presente relazione di consulenza è articolata in 14 paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti dell'incarico conferitomi ed è corredata dei seguenti **allegati**:

- | | |
|-------|---|
| a.1/9 | Verbale di sopralluogo |
| a.2/9 | Documentazione fotografica |
| a.3/9 | Documentazione grafica |
| a.4/9 | Titolo di provenienza |
| a.5/9 | Documentazione catastale e ispezioni ipotecarie |
| a.6/9 | Documentazione urbanistica ed edilizia |
| a.7/9 | Valori immobiliari tratti da fonti indirette |
| a.8/9 | Certificato di residenza e di stato civile |
| a.9/9 | Attestazione di invio alle parti |

Invio e osservazioni

In data 25 ottobre 2025 la presente relazione a mezzo pec è stata inviata alla parti.

Si allegano, come previsto dal mandato, le attestazioni di invio alle parti. [ALL 9/9]

Si ricorda che entro **15 giorni prima della prossima udienza** è possibile **far pervenire presso il mio studio** sito in Pozzuoli Via Sacchini n. 4, anche a mezzo di posta elettronica certificata, eventuali **note di osservazione** alla presente relazione di consulenza tecnica.

Privacy

Il sottoscritto ha utilizzato e utilizzerà le informazioni raccolte durante l'espletamento dell'incarico ricevuto dall'autorità giudiziaria su fatti e persone, nei limiti entro cui è necessario per adempiere all'incarico e in particolare secondo quanto previsto dalle "linee guida in materia di trattamento dei dati personali da parte dei consulenti tecnici e dei periti ausiliari del Giudice e del Pubblico Ministero" – G.U. n.178 del 31 luglio 2008.

Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'auspicio di avere compiutamente assolto l'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimane a completa disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Pozzuoli, 25 ottobre 2025

L'esperto
arch. Marco Filipponio