

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 Margherita Lojodice** del Tribunale di Napoli Nord, l'incarico di esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare **n. 394/2019 del R.G.E.** ad istanza della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento del seguente cespite:

- 1) **Abitazione** in Orta di Atella (CE) Via Gandhi snc, piano primo, scala B, int. 6; identificato attualmente presso il catasto fabbricati di Orta di Atella al **foglio 11 p.la 5271, sub 66, cat. A/2, classe 3, vani 4, rendita € 309,87;**
- 2) **Box auto** in Orta di Atella (CE), Via Gandhi snc, piano seminterrato, **foglio 11 p.la 5271, sub 119, piano S1 cat. C/6, classe 3, consistenza 18 mq, rendita € 44,62**

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno **15/07/2021** come emerge dal verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione di consulenza tecnica, e poi presso i competenti uffici pubblici. A tal punto, avendo a disposizione elementi sufficienti per procedere alla stesura della perizia di stima, il sottoscritto poteva 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.** rappresentata e difesa dall'Avv. **Federica Oronzo**, (federicaoronz@ordineavvocatiroma.org), dall'avv. **Alberto Oronzo**, (albertoaronzo@ordineavvocatiroma.org), elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Paolo Vassallo (paolo.vassallo@avvocatismcv.it) nonché al debitore esecutato signor ***** rappresentato e difeso dall'Avv. ***** e dall'avv. *****.

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

Il mandato conferitomi con il dettaglio dei singoli quesiti viene riportato nel dispiegarsi della presente relazione di consulenza tecnica ed è presente nel fascicolo di causa.

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 e Ispezioni ipotecarie
- a.5/9 Documentazione catastale



- a.6/9 Documentazione urbanistica ed edilizia
- a.7/9 Valori immobiliari tratti da fonti indirette
- a.8/9 Certificato di residenza e matrimonio
- 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 02/10/2019, la **certificazione notarile sostitutiva** redatta dal notaio ***** notaio in Napoli, iscritto al Collegio Notarile del distretto di Napoli, con la quale sono **certificate alla data del 11/09/2019 le provenienze ultraventennali e le formalità a favore e contro** per l'immobile oggetto della procedura.

In particolare la certificazione risale sino all'atto acquisto derivativo *inter vivos* trascritto in data antecedente al ventennio ossia:

- atto di compravendita a firma del Notaio***** in data 05/02/1996, rep. 4806, trascritto il 26/02/1996 ai nn. 4680/3879, 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 di mappa, ma non il certificato catastale storico per immobile.

La certificazione notarile **riporta i dati catastali degli immobili, tali dati non risultano variati negli anni intercorsi dalla data di accatastamento (2004) ad oggi**, come emerge dalle visure catastali storiche estratte dal sottoscritto e da quanto riportato nel paragrafo relativo all'identificazione pregressa dei beni.

Inoltre il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Il certificato di stato libero del debitore esecutato è stato estratto dal custode dott. Giuseppe [ALL. 8/9].

Il sottoscritto, come da mandato e precisamente come richiesto al quesito 5, ha estratto copia conforme del titolo d'acquisto in favore del debitore.

I dati del titolo d'acquisto a favore del debitore è il seguente:

Atto di Compravendita rep. 92218, racc. 53610 a firma del Notaio ***** in data 21/05/2008 trascritto il 23/05/2008 ai nn. 24505/16899, presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV. 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 per l'immobile staggito è il diritto di proprietà per la quota di 1/1, come riportato nella sez. C-soggetti della nota di trascrizione del 02/08/2019 nn. 27228/20962.

Tale diritto **corrisponde al diritto di titolarità dell'esecutato** (quota di 1/1 del diritto di proprietà) **in forza dell'atto di compravendita rep. 92218, racc. 53610 a firma del Notaio ******* in data 21/05/2008 trascritto il 23/05/2008 ai nn. 24505/16899, presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV.

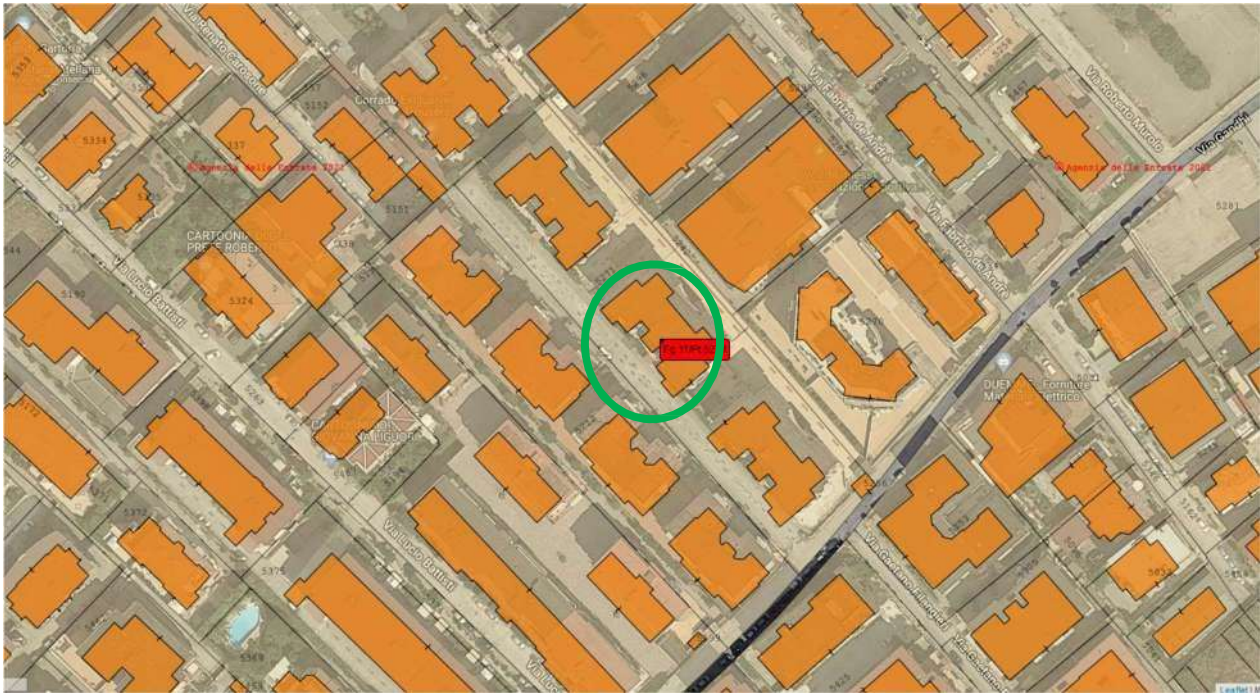
I dati degli immobili staggiti indicati nella sez. B-immobili riportati nella nota di trascrizione del 02/08/2019 nn. 27228/20962 sono:

Unità negoziale 1 (immobile 1) – **Stalle e scuderie** sita in **Orta di Atella (CE)**, identificata presso il Catasto Fabbricati al foglio **11**, particella **5271**, subalterno **119**, natura **C/6**, consistenza 18 mq, Via Gandhi snc piano S1.



Unità negoziale 1 (immobile 2) – **Abitazione di tipo civile** sita in **Orta di Atella (CE)**, identificata presso il Catasto Fabbricati al foglio **11**, particella **5271**, subalterno **66**, natura **A/2**, consistenza 4 vani, Via Gandhi snc piano 1.

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 screenshot della sovrapposizione effettuata, mentre si allega la stessa in formato leggibile. [ALL. 3/9]



2. Individuazione dei beni componenti ciascun lotto e descrizione materiale

La presente procedura esecutiva, riguarda il pignoramento di un'abitazione e di un box auto. Il sottoscritto, in riferimento a quanto appurato e riportato nei prossimi paragrafi, ritiene che i beni possano comporre **un unico lotto di vendita**.

Quindi il lotto di vendita è così formato:

LOTTO UNICO

1. **Abitazione di tipo civile** sita in **Orta di Atella (CE)**, identificata presso il Catasto Fabbricati al foglio **11**, particella **5271**, subalterno **66**, natura **A/2**, consistenza 4 vani, Via Gandhi snc piano 1.
2. **Box auto** sito in **Orta di Atella (CE)**, identificato presso il Catasto Fabbricati al foglio **11**, particella **5271**, subalterno **119**, natura **C/6**, consistenza 18 mq, Via Gandhi snc piano S1.

2.1. Descrizione degli immobili

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	I beni pignorati sono posti nella zona centrale di recente formazione del Comune di Orta di Atella, caratterizzato da edifici con destinazione residenziale.
Descrizione del fabbricato	Il fabbricato, contraddistinto dalla lettera "B", è parte del complesso edilizio denominato "Parco Residenziale Anturium 2" sito alla Via Gandhi snc. Lo stesso è composto di cinque livelli fuori terra e uno seminterrato con scala comune interna ed ascensore. È articolato in unica scala, con adeguato androne d'ingresso. La costruzione degli anni 2000', è stata realizzata con telaio portante di travi e pilastri in cemento armato è in normale stato di manutenzione sia interno che esterno.
Descrizione dell'abitazione	Appartamento al piano primo, interno 6, avente accesso dalla porta sinistra di fronte la rampa scale che si imbecca dall'androne del fabbricato. L'immobile è composto da tre ambienti due bagni e la cucina.
Caratteristiche interne ed esterne	La distribuzione degli ambienti è regolare, sono di medie dimensioni con un rapporto di aera illuminazione ritenuto sufficiente. L'abitazione è esposta su tre lati sud, est e nord. Ha finiture di qualità media. Le superfici verticali degli ambienti sono tinteggiate con idropittura. Le pareti dei due bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle ceramiche. I pavimenti costituiti da piastrelle ceramiche e gres porcellanato. I serramenti sono in alluminio con vetrocamera ed oscuranti esterni tipo napoletane in ferro; le porte in legno tamburato e vetro. Il bene è in sufficienti condizioni di manutenzione.
Superficie calpestabile e commerciale	La superficie commerciale totale compresa è di circa 93 mq , l'altezza è 2,70 m. La superficie interna netta è di 75,40 mq, mentre quella dei due balconi è di 17 mq
Pertinenze	L'appartamento, come indicato nel titolo di provenienza, non ha pertinenze esclusive, vanta i proporzionali diritti di condominio alle parti comuni del complesso edilizio .
Confini	A Nord-ovest e Nord est con area comune, ad Sud-est con altra unità immobiliare sub 65, a Sud-ovest con altra unità immobiliare sub 67 e vano scala. I confini riscontati <i>de visu</i> coincidono con quelli riportati nell'ultimo titolo traslativo.
Descrizione del Box auto	Box auto al piano seminterrato, avente accesso carrabile dalla rampa esterna e accesso pedonale dal vano scala condominiale.
Caratteristiche interne ed esterne	Ha finiture di qualità media. Le superfici verticali degli ambienti sono tinteggiate con idropittura, la pavimentazione è costituita dal tappetino di asfalto. Il bene è in sufficienti condizioni di manutenzione. La superficie commerciale totale compresa è di circa 20,10 mq , l'altezza è 3,50 m.



Superficie
calpestabile e
commerciale

Confini

A Nord-ovest con altro Box auto, e Nord est con terrapieno, ad Sud-est con area di manovra, a Sud-ovest con altra unità immobiliare sub 118.
I confini riscontati *de visu* coincidono con quelli riportati nell'ultimo titolo traslativo.

Abitazione

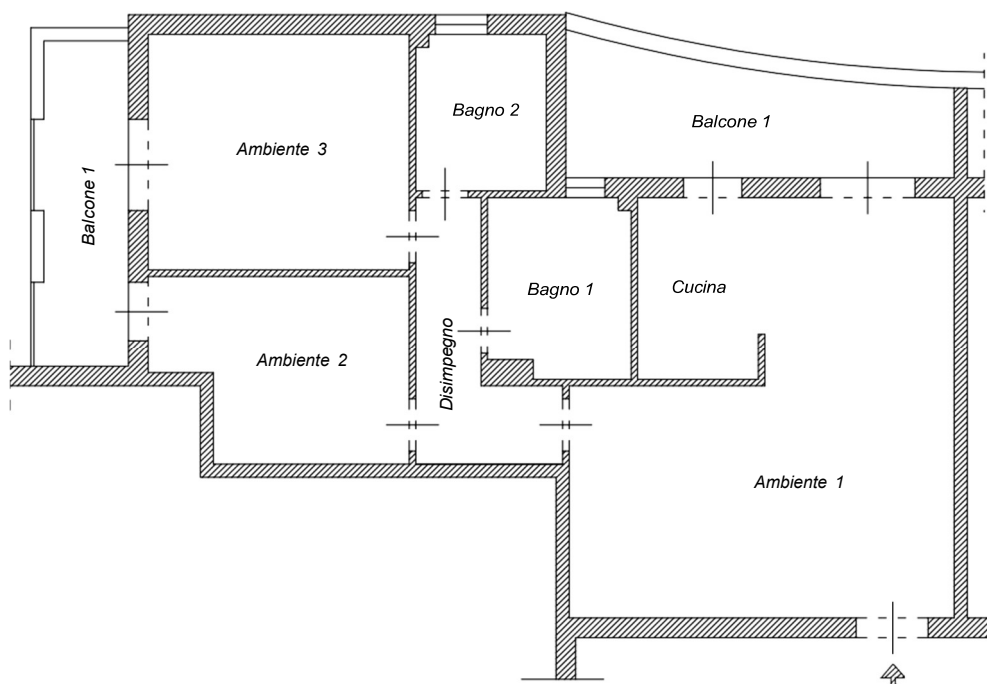
nel comune di **Orta di Atella (CE)** alla **via Gandhi snc** piano **primo**

NCEU al foglio **11** particella **5271** sub **66** cat. **A/2**



Vista aerea





Planimetria dell'appartamento



Foto 1. Ambiente 1





Foto 2. Cucina



Foto 3. Ambiente 2



Foto 4. Ambiente 3





Foto 5. Bagno 1



Foto 6. Bagno 2



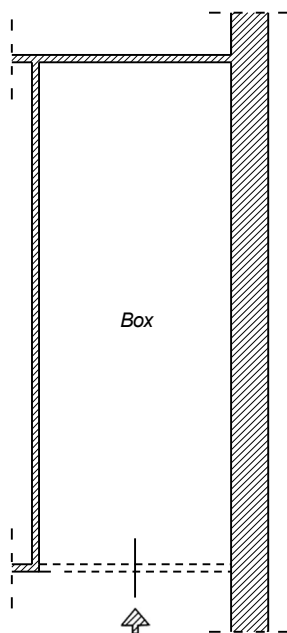
Foto 7. Balcone



Box auto

nel comune di **Orta di Atella (CE)** alla **via Gandhi snc** piano **seminterrato**

NCEU al foglio **11** particella **5271** sub **119** cat. **C/6**



Planimetria del deposito



Foto 8. Box auto



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 che seguono riportano quanto rilevato *de visu*, dal sottoscritto:

Tabella n. 1: LIVELLO MANUTENTIVO DEL FABBRICATO

È stato valutato lo stato di manutenzione dei seguenti elementi:

facciata	Discreto
infissi	Sufficiente
impianto elettrico	Non valutabile
rivestimenti/intonaci: parti comuni	Discreto
pavimenti: atrio, scale, parti comuni	Discreto
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)	
ECONOMICA	x
(Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)	
RIVESTIMENTI FACCIATE	
DI PREGIO	
Aspetti decorativi	
NORMALI	x
(tinteggiatura al quarzo, mista e similari)	
ECONOMICI (intonaco, tinteggiatura e similari)	
RIVESTIMENTI INTERNI (Atrio e Corpo Scale)	
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
idrico	x	
elettrico	x	
gas	x	
telefonico	x	
fognario	x	
riscaldamento		
condizionamento		x
ascensore/i	x	
montacarichi/ascensore aggiunto		x
impianto citofonico	x	
impianto videocitofonico		x
allarme / antintrusione		x
fonti energetiche alternative		x
altro		

Tabella n. 4: FINITURE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

PAVIMENTAZIONE

DI PREGIO (Marmo – Parquet e similari)

NORMALE (Marmette - Maiolicati – Moquette e similari)

ECONOMICA (Marmette e Maiolicati di tipo economico e similari)

x

RIVESTIMENTI SERVIZI (bagni e cucina)

DI PREGIO (piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi, e similari)

NORMALI (piastrelle di materiale ordinario, tinteggiate, e similari)

ECONOMICI (piastrelle di materiale di 2^ scelta, intonaci, e similari)

x

RIVESTIMENTI

DI PREGIO (parati di pregio, legno, e similari)

NORMALI (parati ordinari, pitture, e similari)

ECONOMICI (pitture di tipo economico e similari)

x

SERRAMENTI E INFISSI

DI PREGIO

NORMALI

ECONOMICI

x



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.



Pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali

Dalla lettura del titolo di provenienza non risultano trasferite ed indicate pertinenze esclusive all'unità immobiliare. All'art. 3 del suddetto titolo è precisato quanto segue: "La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite attualmente si trova, ed è comprensiva di ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato e comprende inoltre i proporzionali diritti di condominio alle parti comuni del complesso edilizio, quali il viale al piano terra sub 1, la corte sub 38, le rampe di discesa ai garages e l'area di manovra al piano seminterrato distinta con il sub 16, l'androne, il vano scala, l'area antistante il corpo di fabbrica, l'area di disimpegno al piano terra, le cisterne per l'approvvigionamento del gas, il tutto come meglio precisato nel titolo di provenienza a dirsi, al quale le parti fanno espresso riferimento". Per tutto quanto non riportato si rinvia alla lettura dei titoli di provenienza.

3. Identificazione catastale dei beni pignorati

3.1. Situazione delle unità immobiliari agli atti informatizzati dell'impianto meccanografico

Il sottoscritto per i beni pignorati in oggetto ha estratto visura storica per gli immobili nonché le relative planimetrie.

In primis si riporta che **gli immobili sono accatastati, il fabbricato a cui afferiscono è riportato in mappa**, per l'immobile agli atti informatizzati del catasto **è presente la relativa planimetria**, nonché **l'elaborato planimetrico**.

Si evidenzia che l'atto d'acquisto ultraventennale è successivo alla meccanizzazione, pertanto non è stato necessario acquisire l'estratto storico catastale precedente al 1987 anno di effettiva meccanizzazione del Catasto (già introdotta per legge nel 1969 ma attuata metà anni 80).

3.2. Identificazione catastale dei beni pignorati

Gli immobili presso il catasto edilizio urbano, sono così identificati:

- **Abitazione in Orta di Atella (CE)** Via Gandhi s.c. piano 1, interno 6; identificato presso il catasto fabbricati di Orta di Atella al **foglio 11 p.la 5271, sub 66, cat. A/2**, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 96 mq, escluse aree scoperte 90 mq, rendita € 309,87;
- **Locale Box in Orta di Atella (CE)** Via Gandhi s.c. piano S1; identificato presso il catasto fabbricati di Orta di Atella al **foglio 11 p.la 5271, sub 119, cat. C/6**, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale 22 mq, rendita € 44,62.

3.3. Ricostruzione della storia catastale degli immobili staggiti

Lo scrivente, riporta la ricostruzione della storia catastale degli immobili staggiti, secondo quanto si legge nelle visure storiche estratte.

Storia catastale - **Abitazione in Orta di Atella (NA) - foglio 11 p.la 5271, sub 66, cat. A/2**

Le variazioni degli intestatari riportate nella visura storica sono le seguenti:

- **Dal 03/03/2004 al 23/09/2004** – intestato ***** diritto di proprietà pari a 1000/1000 per COSTITUZIONE del 03/03/2004 Pratica n. CE0042616 in atti dal 03/03/2004 COSTITUZIONE (n. 731.1/2004).
- **Dal 23/11/1990 al 21/05/2008** intestato a ***** diritto di proprietà pari a 1000/1000 per Atto del 23/09/2004 Pubblico ufficiale ***** Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 28058 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 36447.1/2004 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 04/10/2004.



- **Dal 21/05/2008 ad oggi** intestato a ***** , diritto di proprietà pari a 1000/1000 per Atto del 21/05/2008 Pubblico ufficiale ***** Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 92218 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16899.1/2008 Reparto PI di CASERTA- SMCV in atti dal 23/05/2008

Le variazioni dei dati catastali riportate nella visura storica sono le seguenti:

- **Dal 03/03/2004** foglio 11, p.lla 5271, sub 119, cat. C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita € 38,11, Via Gandhi snc, piano S1; dati derivanti da: COSTITUZIONE del 03/03/2004 Pratica n. CE0042616 in atti dal 03/03/2004 COSTITUZIONE (n. 731.1/2004)
- **Dal 09/03/2004** foglio 11, p.lla 5271, sub 119, cat. C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita € 44,62, Via Gandhi snc, piano S1; dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/03/2004 Pratica n. CE0047238 in atti dal 09/03/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3884.1/2004)
- **Dal 09/11/2015** foglio 11, p.lla 5271, sub 119, cat. C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale 22 mq, rendita € 44,62, Via Gandhi snc, piano S1; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Storia catastale - **Locale Box auto in Orta di Atella (NA) - foglio 11 p.lla 5271, sub 119, cat. C/6**

Le variazioni degli intestatari riportate nella visura storica sono le seguenti:

- **Dal 03/03/2004 al 23/09/2004** – intestato ***** diritto di proprietà pari a 1000/1000 per COSTITUZIONE del 03/03/2004 Pratica n. CE0042616 in atti dal 03/03/2004 COSTITUZIONE (n. 731.1/2004).
- **Dal 23/11/1990 al 21/05/2008** intestato a ***** , diritto di proprietà pari a 1000/1000 per Atto del 23/09/2004 Pubblico ufficiale ***** Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 28058 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 36447.1/2004 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 04/10/2004.
- **Dal 21/05/2008 ad oggi** intestato a ***** diritto di proprietà pari a 1000/1000 per Atto del 21/05/2008 Pubblico ufficiale ***** Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 92218 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16899.1/2008 Reparto PI di CASERTA- SMCV in atti dal 23/05/2008

Le variazioni dei dati catastali riportate nella visura storica sono le seguenti:

- **Dal 03/03/2004** foglio 11, p.lla 5271, sub 66, cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 309,87, Via Gandhi snc, edificio B piano 1, interno 6; dati derivanti da: COSTITUZIONE del 03/03/2004 Pratica n. CE0042616 in atti dal 03/03/2004 COSTITUZIONE (n. 731.1/2004)
- **Dal 17/06/2004** foglio 11, p.lla 5271, sub 66, cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 309,87, Via Gandhi snc, edificio B piano 1, interno 6; dati derivanti da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 17/06/2004 Pratica n. CE0162468 in atti dal 17/06/2004 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 29950.1/2004)
- **Dal 21/06/2004** foglio 11, p.lla 5271, sub 66, cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 309,87, Via Gandhi snc, edificio B piano 1, interno 6; dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/06/2004 Pratica n. CE0165722 in atti dal 21/06/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30930.1/2004)
- **Dal 09/11/2015 foglio 11 p.lla 5271, sub 66, cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 96 mq, escluse aree scoperte 90 mq, rendita € 309,87, Via Gandhi snc, edificio B piano 1, interno 6; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.**



Di seguito le variazioni catastali rientranti nel periodo ventennale, aventi ad oggetto i terreni su cui è stato costruito il fabbricato a cui afferiscono i beni pignorati.

Storia catastale - Terreno in Orta di Atella (NA) - foglio 11 p.lla 5033

Le variazioni degli intestatari riportate nella visura storica sono le seguenti:

- **Dal 05/02/1996 al 19/09/2002** – intestato a *****Proprietà 1000/1000; per Atto del 05/02/1996 Pubblico ufficiale *****Sede FRATTAMINORE (NA) Repertorio n. 4806 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 4806 registrato in data 26/02/1996 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2567.1/1996 - Pratica n. 248379 in atti dal 15/12/2000.
- **Dal 19/09/2002 al 21/05/2008** intestato a *****Proprietà 1000/1000; per Atto del 12/09/2002 Pubblico ufficiale***** Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 12697 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 20314 registrato in data 24/09/2002 - COMPRAVENDITA Voltura n. 14226.1/2003 - Pratica n. 22492 in atti dal 29/01/2003.

Le variazioni dei dati catastali riportate nella visura storica sono le seguenti:

- **Dal 15/12/2000** foglio 11, p.lla 5033, seminativo classe 1, are 20,23; dati derivanti da: **FRAZIONAMENTO del 22/12/1995** Pratica n. 248369 in atti dal 15/12/2000 (n. 1647.1/1995)
- **Dal 26/01/2004** foglio 11, p.lla 5033 SOPPRESSO; dati derivanti da: Variazione del 26/01/2004 Pratica n. CE0012831 in atti dal 26/01/2004 (n. 12831.1/2004)

Storia catastale - Terreno in Orta di Atella (NA) - foglio 11 p.lla 5037

Le variazioni degli intestatari riportate nella visura storica sono le seguenti:

- **Dal 05/02/1996 al 12/09/2002** – intestato a *****Proprietà 1000/1000; per Atto del 05/02/1996 Pubblico ufficiale *****Sede FRATTAMINORE (NA) Repertorio n. 4806 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 4806 registrato in data 26/02/1996 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2567.1/1996 - Pratica n. 248379 in atti dal 15/12/2000.
- **Dal 19/09/2002 al 21/05/2008** intestato a *****Proprietà 1000/1000; per Atto del 12/09/2002 Pubblico ufficiale ***** Sede SANT'ANTIMO (NA) Repertorio n. 12697 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 20314 registrato in data 24/09/2002 - COMPRAVENDITA Voltura n. 14226.1/2003 - Pratica n. 22492 in atti dal 29/01/2003.

Le variazioni dei dati catastali riportate nella visura storica sono le seguenti:

- **Dal 15/12/2000** foglio 11, p.lla 5037, seminativo classe 1, are 13,50; dati derivanti da: **FRAZIONAMENTO del 22/12/1995** Pratica n. 248373 in atti dal 15/12/2000 (n. 1647.1/1995)
- **Dal 26/01/2004** foglio 11, p.lla 5037 SOPPRESSO; dati derivanti da: Variazione del 26/01/2004 Pratica n. CE0012831 in atti dal 26/01/2004 (n. 12831.1/2004)

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 si riporta che:



- i dati **identificativi catastali del bene oggetto di esecuzione corrispondono** ai dati del riquadro sez. B-immobili **dell'atto di pignoramento** i quali corrispondono all'atto di pignoramento e quello di compravendita. 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 nell'atto di pignoramento, sez. C della nota di trascrizione e nel negozio di acquisto **individuano in modo univoco** i debitori e le quote di proprietà, corrispondono ai dati di intestazione catastale;

Nello specifico vedasi le visure storiche per immobile, estratte dal sottoscritto attraverso la piattaforma dell'Agenzia delle Entrate SISTER; [ALL. 5/9].

Si evidenzia tuttavia che dal riscontro dei dati anagrafici riportati nel documento d'identità esibito in sede di accesso, il debitore eseguito diversamente da quanto riportato nel pignoramento, nella trascrizione, nel titolo di acquisto e sulla visura catastale, si chiama *** (cognome) ***** (nome), e non ***** (cognome) ***** (nome); il codice fiscale è ***** e non *****.**

Inoltre si riporta che:

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

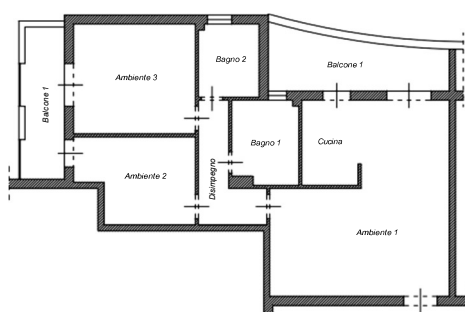
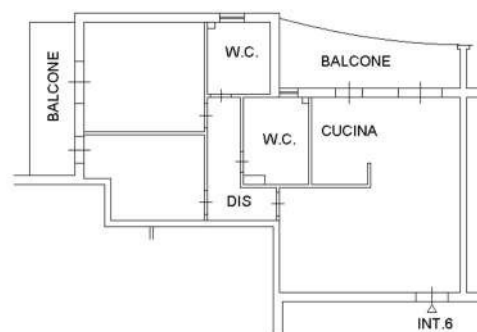
- Comune di **Orta di Atella**, sezione A, foglio n. **11**, particella n. **5271**.

Vedasi **VAX o estratto di mappa** per il fabbricato a cui afferisce l'immobile staggito; [ALL. 5/9].

L'elaborato planimetrico del fabbricato è stato estratto dallo scrivente esperto ed allegato alla presente [ALL. 5/9].

La planimetria è presente agli atti informatizzati del Catasto Fabbricati ed estraibile attraverso la piattaforma SISTER. Vedasi planimetria estratta [ALL. 5/9].

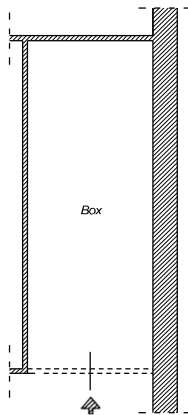
Lo stato dei luoghi riscontrato *de visu*, per quanto riguarda **l'Abitazione in Orta di Atella (CE)** Via Gandhi s.c. piano 1, interno 6; identificato presso il catasto fabbricati di Orta di Atella al **foglio 11 p.la 5271, sub 66, cat. A/2** risulta **conforme al grafico catastale**.



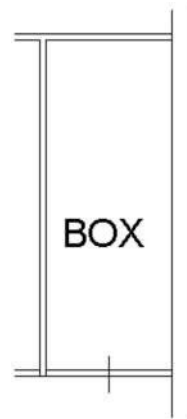
Planimetria dello stato reale dei luoghi - abitazione

Planimetria catastale - abitazione

Lo stato dei luoghi riscontrato *de visu*, per quanto riguarda il **Locale Box in Orta di Atella (CE)** Via Gandhi s.c. piano S1; identificato presso il catasto fabbricati di Orta di Atella al **foglio 11 p.la 5271, sub 119, cat. C/6**, risulta **conforme al grafico catastale**.



Planimetria dello stato reale dei luoghi - Box



Planimetria catastale - Box

4. Schema sintetico-descrittivo dei lotti

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un'**abitazione** al primo piano e di un **locale box auto** al piano seminterrato del fabbricato, scala B "Parco Residenziale Anturium 2" siti nel Comune di Orta di Atella (CE) in via Gandhi snc.

Immobili così identificati:

1. **Abitazione in Orta di Atella (CE)** Via Gandhi s.c. piano 1, interno 6; identificato presso il catasto fabbricati di Orta di Atella al **foglio 11 p.lla 5271, sub 66, cat. A/2**, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 96 mq, escluse aree scoperte 90 mq, rendita € 309,87

Appartamento al piano primo, interno 6, avente accesso dalla porta sinistra di fronte la rampa scale che si imbuca dall'androne del fabbricato. L'immobile è composto da tre ambienti due bagni e la cucina.

Confinante a Nord-ovest e Nord est con area comune, ad Sud-est con altra unità immobiliare sub 65, a Sud-ovest con altra unità immobiliare sub 67 e vano scala.

La superficie commerciale totale compresa è di circa 93 mq, l'altezza è 2,70 m.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria presente agli atti informatizzati del catasto.

L'unità immobiliare non è conforme al titolo edilizio che ne ha previsto la costruzione.

È presente il certificato di agibilità.

L'aggiudicatario non può condonare l'abuso entro i 120 giorni dal decreto di trasferimento in forza dell'art. 40 comma 6°, della legge 47/85.

2. **Locale Box in Orta di Atella (CE)** Via Gandhi s.c. piano S1; identificato presso il catasto fabbricati di Orta di Atella al **foglio 11 p.lla 5271, sub 119, cat. C/6**, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale 22 mq, rendita € 44,62.

Box auto al piano seminterrato, avente accesso carrabile dalla rampa esterna e accesso pedonale dal vano scala condominiale.

Confina a Nord-ovest con altro Box auto, e Nord est con terrapieno, ad Sud-est con area di manovra, a Sud-ovest con altra unità immobiliare sub 118.

La superficie commerciale totale compresa è di circa 20,10 mq, l'altezza è 3,50 m.

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria presente agli atti informatizzati del catasto.

L'unità immobiliare non è conforme al titolo edilizio che ne ha previsto la costruzione.



L'aggiudicatario non può condonare l'abuso entro i 120 giorni dal decreto di trasferimento in forza dell'art. 40 comma 6°, della legge 47/85.

Il prezzo a base d'asta è di € **81.000,00** come calcolato e decurtato nel paragrafo 12.

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

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva ossia l'**abitazione** al primo piano e il **locale box auto** al piano seminterrato del fabbricato, scala B "Parco Residenziale Anturium 2" siti nel Comune di Orta di Atella (CE) in via Gandhi snc.; identificati presso il catasto fabbricati di Orta di Atella come di seguito riportato:

- **Abitazione in Orta di Atella (CE)** Via Gandhi s.c. piano 1, interno 6; identificato presso il catasto fabbricati di Orta di Atella al **foglio 11 p.lla 5271, sub 66, cat. A/2**, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 96 mq, escluse aree scoperte 90 mq, rendita € 309,87;
- **Locale Box in Orta di Atella (CE)** Via Gandhi s.c. piano S1; identificato presso il catasto fabbricati di Orta di Atella al **foglio 11 p.lla 5271, sub 119, cat. C/6**, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale 22 mq, rendita € 44,62;

sono pervenuti al debitore esecutato signor ***** con **atto di compravendita rep. 92218, racc. 53610 a firma del Notaio ******* in data 21/05/2008, trascritto il 23/05/2008, ai nn. 24505/16899, presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV, per acquisto dalla società *****

- alla suindicata ***** quanto sopra è pervenuto per acquisto dalla società ***** in virtù di atto di compravendita per notar ***** del 23/09/2004, rep. 28058/6495, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV addì 30/09/2004 ai nn.47511/36447;
- alla suindicata ***** gli immobili riportati al catasto Terreni Foglio 11 p.lla 5033, Foglio 11 p.lla 5035 e Foglio 11 p.lla 5037 sono pervenuti per acquisto da D***** e da ***** in virtù di atto di compravendita per notar ***** del 12/09/2002, rep. 12697, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV addì 19/09/2002 ai nn.26745/21060;
- ai suindicati ***** l'immobile riportato al catasto Terreni Foglio 11 p.lla 5033, 5035 e 5037 è pervenuto per acquisto di ***** in comunione dei beni con ***** da ***** da ***** e da ***** in virtù di atto di compravendita per notar ***** del 05/02/1996, rep. 4806, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV addì 26/02/1996 ai nn.4680/3879;

Di seguito si riportano le variazioni catastali intervenute nel periodo tra il suddetto atto che corrisponde al primo passaggio di proprietà ultraventennale e la data del pignoramento.

Le variazione dei dati catastali delle unità immobiliari pignorate, riportate nelle visure storiche sono le seguenti:

- Abitazione in Orta di Atella (NA) - foglio 11 p.lla 5271, sub 66, cat. A/2

- **Dal 03/03/2004** foglio 11, p.lla 5271, sub 119, cat. C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita € 38,11, Via Gandhi snc, piano S1; dati derivanti da: COSTITUZIONE del 03/03/2004 Pratica n. CE0042616 in atti dal 03/03/2004 COSTITUZIONE (n. 731.1/2004)



- **Dal 09/03/2004** foglio 11, p.lla 5271, sub 119, cat. C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita € 44,62, Via Gandhi snc, piano S1; dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/03/2004 Pratica n. CE0047238 in atti dal 09/03/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3884.1/2004)
- **Dal 09/11/2015** foglio 11, p.lla 5271, sub 119, cat. C/6, classe 2, consistenza 18 mq, superficie catastale 22 mq, rendita € 44,62, Via Gandhi snc, piano S1; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Locale Box in Orta di Atella (NA) - foglio 11 p.lla 5271, sub 119, cat. C/6

- **Dal 03/03/2004** foglio 11, p.lla 5271, sub 66, cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 309,87, Via Gandhi snc, edificio B piano 1, interno 6; dati derivanti da: COSTITUZIONE del 03/03/2004 Pratica n. CE0042616 in atti dal 03/03/2004 COSTITUZIONE (n. 731.1/2004)
- **Dal 17/06/2004** foglio 11, p.lla 5271, sub 66, cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 309,87, Via Gandhi snc, edificio B piano 1, interno 6; dati derivanti da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 17/06/2004 Pratica n. CE0162468 in atti dal 17/06/2004 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 29950.1/2004)
- **Dal 21/06/2004** foglio 11, p.lla 5271, sub 66, cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 309,87, Via Gandhi snc, edificio B piano 1, interno 6; dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/06/2004 Pratica n. CE0165722 in atti dal 21/06/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30930.1/2004)
- **Dal 09/11/2015** foglio 11 p.lla 5271, sub 66, cat. A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 96 mq, escluse aree scoperte 90 mq, rendita € 309,87, Via Gandhi snc, edificio B piano 1, interno 6; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Terreno in Orta di Atella (NA) - foglio 11 p.lla 5033

- **Dal 15/12/2000** foglio 11, p.lla 5033, seminativo classe 1, are 20,23; dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 22/12/1995 Pratica n. 248369 in atti dal 15/12/2000 (n. 1647.1/1995)
- **Dal 26/01/2004** foglio 11, p.lla 5033 SOPPRESSO; dati derivanti da: Variazione del 26/01/2004 Pratica n. CE0012831 in atti dal 26/01/2004 (n. 12831.1/2004)

- Terreno in Orta di Atella (NA) - foglio 11 p.lla 5037

- **Dal 15/12/2000** foglio 11, p.lla 5037, seminativo classe 1, are 13,50; dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 22/12/1995 Pratica n. 248373 in atti dal 15/12/2000 (n. 1647.1/1995)
- **Dal 26/01/2004** foglio 11, p.lla 5037 SOPPRESSO; dati derivanti da: Variazione del 26/01/2004 Pratica n. CE0012831 in atti dal 26/01/2004 (n. 12831.1/2004)

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

Con delibera n.15 del 14/07/2020, la commissione straordinaria nominata con D.P.R. 08/11/2019, con i poteri del Consiglio Comunale, annullava in autotutela, ai sensi dell'art. 21-nonies L. 241/1990, il Piano Urbanistico Comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n°4 del 08/07/2014. La stessa delibera stabilisce che *"Per quanto concerne, ancora, la problematica relativa all'eventualità di paralisi dello strumento urbanistico dovuta all'assenza di un piano urbanistico in seguito ad un annullamento in autotutela dello stesso, si rappresenta quanto segue.*



L'art. 9 del DPR 380/2001, in tema di "attività edilizia in assenza di Pianificazione urbanistica", disciplina che "Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.), nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti:

- a) gli interventi previsti dalle lettere a), b), e c) del primo comma dell'articolo 3 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;
- b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.

2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del presente testo unico che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del presente titolo. "

Per quanto riguarda la disciplina a livello regionale, può trovare attuazione la Legge Regionale n. 16 del 22 dicembre 2004 e, in particolare, l'art. 44 comma 3 che, in tema di "regime transitorio degli strumenti di pianificazione", sancisce che "Nei comuni sprovvisti di Prg si applicano, fino all'adozione dei Puc, i limiti di edificabilità di cui alla legge regionale n.17/82, salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'articolo 10. "

La menzionata Legge Regionale n. 17/82, nello specifico prevede a mezzo dell'art. 4 comma 1 e ss che "Nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici approvati: a) all'interno dei centri abitati, definiti ai sensi del precedente art. 3, è vietato ogni intervento edilizio, ad eccezione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili preesistenti; b) all'esterno dei centri abitati, definiti ai sensi del precedente art. 3, l'edificazione a scopo residenziale è soggetta alla limitazione di metri cubi 0,03 per ogni metro quadrato di area edificabile; per le opere strettamente accessorie all'attività agricola è consentito un indice di fabbricabilità aggiuntivo pari a 0,07 mc mq; in questo caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla trascrizione, a cura del concessionario, di un atto che vincoli all'attività agricola la destinazione dei fabbricati in progetto. "

Orbene, per quanto finora espresso, si ritiene che nel periodo di "vacatio" successivo alla sospensione/annullamento del PUC, il comune sarebbe, in ogni caso, coperto dalle linee guida attuate dal combinato disposto della normativa nazionale e di quella regionale, sino all'adozione di un nuovo e legittimo strumento di gestione del territorio che regoli l'attività di trasformazione urbana e territoriale del Comune - strumento, quest'ultimo, come riferito dal Responsabile dell'Ufficio in questione, già in fase di studio.

Circa la legittimità urbanistica del fabbricato a cui afferiscono i beni pignorati, dalle ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune, risulta che il fabbricato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n° 128 del 15/07/2002;
- Variante del 16/05/2003;
- P.C. in sanatoria n°32 del 31/03/2004;
- D.I.A. del 13/02/2004 prot. 1839;



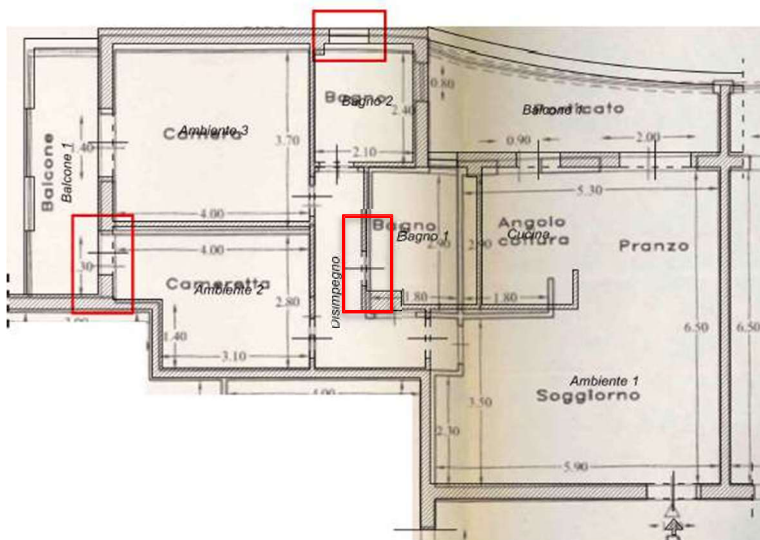
- D.I.A. del 01/03/2004 prot. 2105;
- Autorizzazione di Agibilità n°38 del 10/02/2006.

Sulla base della documentazione rilasciata allo scrivente esperto, consistente in:

- copia parziale della C.E. n° 128 del 15/07/2002 (con grafici);
- copia parziale della Variante del 16/05/2003 (con grafici);
- FRONTESPIZIO DIA PROT 1839 (senza grafici);
- FRONTESPIZIO DIA PROT 2105 (senza grafici);
- Autorizzazione di Agibilità n°38 del 10/02/2006 (solo il certificato);

Relativamente all'appartamento al primo piano (**foglio 11 p.lla 5271, sub 66, cat. A/2**), confrontando il grafico allegato alla Variante del 16/05/2003 con lo stato dei luoghi **si riscontrano le seguenti difformità**:

1. diversa posizione di alcuni tramezzi che sono risultati traslati di poche decine di centimetri e la differente ubicazione della porta del bagno 1;
2. la finestra bagno 2 non affaccia sul balcone come nel grafico di concessione bensì sul prospetto Nord-ovest, mentre il vano finestra dell'ambiente 2 misura 90 cm di larghezza in luogo dei 130 cm previsti;



Sovrapposizione del grafico della Variante del 16/05/2003 al rilievo dello stato dei luoghi

Si rileva inoltre che nelle **previsioni** del progetto approvato con la **concessione edilizia n.128** del 15/07/2022, **il piano interrato**, come precisato nella relazione tecnica di progetto, è destinato a **locali cantina**.

Dall'esame della relazione tecnica descrittiva di accompagnamento della successiva concessione edilizia in variante del 16/05/2003, riguardo al piano interrato è prevista la sola diversa distribuzione, non vi è alcun riferimento al cambio di destinazione da cantina a ricovero delle autovetture.

Inoltre dall'esame del grafico, rilasciato in copia allo scrivente esperto dall'ufficio tecnico comunale, non è riprodotta la planimetria del piano interrato che invece è rappresentato solo nel disegno di sezione del fabbricato senza alcuna indicazione in ordine alla destinazione d'uso.

Si rileva, ancora, che il 10/02/2006 è stata rilasciata l'Autorizzazione di Agibilità avente ad oggetto tutti i locali posti tra il piano terra e il quarto piano, ma non il piano interrato.

Orbene per quanto sopra detto, lo scrivente esperto ritiene che la destinazione d'uso del piano interrato sia difforme dalle previsioni di progetto.

Infine a valle dell'istanza inviata dallo scrivente esperto all'ufficio condono e all'ufficio antiabusivismo, con richiesta di verificare l'esistenza di eventuali pratiche di condono edilizio e/o di fascicoli di contezioso amministrativo per abusi edilizi, l'ufficio competente ha comunicato verbalmente l'inesistenza presso i propri archivi di pratiche o fascicoli aventi ad oggetto i beni pignorati.

Circa la sanabilità delle rilevate difformità si precisa in primo luogo che l'aggiudicatario **non può condonare l'abuso** entro i 120 giorni dal decreto di trasferimento **in forza dell'art. 40 comma 6°, della legge 47/85**, poiché non ne ricorrono i termini. Le due condizioni necessarie affinché si possa aderire al 6° comma dell'articolo 40 della Legge 47/85, sono: che l'abuso sia stato realizzato prima dell'entrata in vigore della suddetta legge; che il credito per cui si procede o interviene sia sorto in epoca precedente all'entrata in vigore della legge. Nel caso di specie la prima condizione non è soddisfatta, perché l'epoca di realizzazione dell'abuso non è determinabile con certezza, così come anche la seconda giacché le ragioni di credito per cui si procede, sono sorte dopo il 2 ottobre 2003, data di apertura dei termini per la presentazione dell'istanza per il conseguimento del titolo abilitativo in sanatoria ai sensi dell'art. 32 della legge 24 novembre 2003, n.326.

Per quanto concerne le difformità riscontrate, probabilmente realizzate in fase di costruzione, si evidenzia, che il personale tecnico dell'UTC di Orta di Atella, a informato verbalmente, che solo a seguito dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico si potrà ipotizzare una sanatoria.

Visto l'attuale stato di "vacatio" inerente la normativa urbanistica, lo scrivente in via del tutto prognostica e in base alla citata *Legge Regionale n. 17/82, che nello specifico prevede a mezzo dell'art. 4 comma 1 "Nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici approvati: a) all'interno dei centri abitati, definiti ai sensi del precedente art. 3, è vietato ogni intervento edilizio, ad eccezione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili preesistenti; b) all'esterno dei centri abitati, definiti ai sensi del precedente art. 3, l'edificazione a scopo residenziale è soggetta alla limitazione di metri cubi 0,03 per ogni metro quadrato di area edificabile; per le opere strettamente accessorie all'attività agricola è consentito un indice di fabbricabilità aggiuntivo pari a 0,07 mc mq; in questo caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla trascrizione, a cura del concessionario, di un atto che vincoli all'attività agricola la destinazione dei fabbricati in progetto"*

Ritiene che:

1. per le discrasie rilevate nell'appartamento (**foglio 11 p.lla 5271, sub 66, cat. A/2**) quelle descritte al punto numero 1 e al numero 2, ossia la diversa distribuzione interna e la modifica della posizione della finestra del bagno 2 e la variata dimensione della finestra dell'ambiente 2, ritiene presumibile la sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/2001.

I costi per il rilascio del permesso in sanatoria ex art. 36, comma 2, del D.P.R. 380/2001 sono:

- Contributo di costruzione = (€ 5.000,00 x 0,11) x 2 = € 1.100,00
- Spese tecniche = 1.500,00
- Aggiornamento catastale = € 500,00

2. per quanto concerne la difformità riscontrata nel Box auto (**foglio 11 p.lla 5271, sub 119, cat. C/6**), ossia la diversa destinazione d'uso, ritiene presumibile la sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/2001.

I costi per il rilascio del permesso in sanatoria ex art. 36, comma 2, del D.P.R. 380/2001 sono:

- Contributo di costruzione = (€ 5.000,00 x 0,11) x 2 = € 1.100,00
- Spese tecniche = 1.500,00



- Aggiornamento catastale = € 500,00

Si precisa che per tutto quanto sopra riportato, precisamente quanto riferito in ordine all'attuale stato di "vacatio" riferito alla normativa urbanistica, il giudizio espresso dallo scrivente esperto in ordine alla sanabilità o meno del bene de quo è di tipo prognostico ed è fatto salvo il potere autoritativo dell'amministrazione competente, anche in ordine alla diversa quantificazione, integrazione o aggiornamento degli importi indicati dallo scrivente che potranno essere confermati o meno solo nella fase di istruttoria della pratica edilizia.

7. Stato di possesso attuale dell'immobile

Il sottoscritto, il giorno 15/07/2021 alle ore 10,00, unitamente al custode dott. Giuseppe Savona, ha effettuato un sopralluogo presso i beni oggetto della presente procedura. L'accesso è stato consentito dal debitore esecutato che ha dichiarato di occupare gli immobili assieme al proprio nucleo familiare.

Lo scrivente esperto ha eseguito il rilievo metrico e fotografico dell'appartamento al primo piano e del box auto al piano seminterrato, a valle delle operazioni descritte ha redatto il verbale di accesso. [ALL 1/9]

Dal riscontro **dei dati anagrafici riportati nel documento d'identità** esibito in sede di accesso, si rileva che il debitore esecutato diversamente da quanto riportato nel pignoramento, nella trascrizione, nel titolo di acquisto e sulla visura catastale, si chiama ***** (cognome) ***** (nome), e non ***** (cognome) ***** (nome); il codice fiscale è ***** e non *****.

8. Vincoli ed oneri giuridici gravante sul bene

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

Nessuno

- Per il fabbricato di cui fa parte l'immobile, da informazioni assunte sui luoghi e dallo stesso debitore esecutato, non è stato possibile reperire informazioni circa l'amministrazione condominiale, non sia hanno dunque informazioni di eventuali oneri insoluti o vincoli condominiali;

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

Lo scrivente esperto ha rinnovato le ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli aggiornate al 17/06/2022 [ALL. 7/9], per gli immobili in oggetto sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Pignoramento Trascritto** presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 02/08/2019 ai nn.27228/20962 emesso dal Tribunale di AVERSA e notificato il 16/07/2019 contro ***** a favore VELA OBG SRL con sede in CONEGLIANO gravante sugli immobili in oggetto;
- **Pignoramento Trascritto** presso la Conservatoria di Caserta-MCV il 23/09/2015 ai nn.27455/21266 emesso dal Tribunale di NAPOLI e notificato il 21/08/2015 contro ***** a favore VELA OBG SRL con sede in CONEGLIANO gravante sugli immobili in oggetto;

NOTA: Da informazioni assunte presso la cancelleria del Tribunale di Napoli Nord dal suddetto pignoramento è derivata l'esecuzione immobiliare RGE 508/2015 estinta per inefficacia il 16/10/2018.



- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Caserta- SMCV il 23/05/2008 ai nn.24506/4032 atto notarile pubblico per notar ***** del 21/05/2008, rep.92219/53611, per EURO 150.000,00 a garanzia di EURO 100.000,00 contro ***** a favore BANCA UCB SPA con sede in MILANO gravante sugli immobili in oggetto

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

Il bene pignorato è parte di un fabbricato per il quale non è stato possibile reperire informazioni circa l'amministrazione condominiale, dunque allo stato non è possibile quantificare le spese condominiali.

12. Valutazione del bene

Misurazioni – mq commerciali e mq netti

La misurazione degli immobili in oggetto sono stati elaborati 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 mezzeria 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, terrazze 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'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 omogeneizzate 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 - Locale Box in Orta di Atella (NA) - foglio 11 p.lla 5271, sub 119, cat. C/6	
Superficie vani principali	mq 20,10
Totale	20,10 mq comm.

Superficie commerciale Proprietà 1/1 - Abitazione in Orta di Atella (NA) - foglio 11 p.lla 5271, sub 66, cat. A/2	
Superficie vani principali e accessori diretti	mq 87,10
Balconi calcolati al 30%	5,90
Totale	93,00 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 interna netta

**Proprietà 1/1 - Locale Box in Orta di Atella (NA) - foglio 11 p.la 5271,
sub 119, cat. C/6**

	<i>mq</i>
Ambiente 1	17,70 mq
Totale	17,70 mq

Superficie interna netta

**Proprietà 1/1 - Abitazione in Orta di Atella (NA) - foglio 11 p.la 5271,
sub 66, cat. A/2**

	<i>mq</i>
Ambiente 1	29,30 mq
Ambiente 2	10,20 mq
Ambiente 3	14,40 mq
Bagno 1	5,90 mq
Bagno 2	4,80 mq
Disimpegno	5,60 mq
Cucina	5,20 mq
Totale (SIN)	75,40 mq
Balcone 1	10,10 mq
Balcone 2	6,90 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 effettuare giudizi di valore diversi in ragione delle destinazioni e degli impieghi, lo scopo è quindi elemento preliminare e indispensabile della stima poiché a partire da questo si determina **l'aspetto economico** del bene oggetto di stima. Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo è **determinare il più probabile valore di mercato all'attualità** (giugno 2022) che si verificherà in una futura compravendita dell'immobile oggetto della presente stima.

Il **valore di mercato (V_m)**, rappresenta la *più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe essere ordinariamente scambiata per un determinato bene economico*. In sostanza si stabilisce un rapporto d'equivalenza tra la moneta e un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Criteri e metodologia stimativa applicata

Come appena anticipato, il criterio di stima che si adotterà pertinente allo scopo della stima che si sta effettuando è il **valore di mercato**. Questo insieme ai valori di costo, rappresentano il primo criterio di stima da cui poi discendono successivamente, attraverso varie elaborazioni, tutti i criteri in uso.

Al valore di mercato (V_m) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo



di adeguate comparazioni riusciremo ad arrivare a un prezzo, il più probabile valore di mercato. Tale valore non è equivalente al valore di mercato, perché trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte da un perito, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come il più probabile valore, cioè tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e scelta la comparazione di mercato, come criterio, il valore a cui si perviene è quello a cui perverrebbero anche altri periti in caso di valutazione analoga.

La formula del valore di mercato è data da:

D= domanda del bene

O= offerta del bene

$$V_m = f(D, O)$$

V_m= valore di mercato

Il processo logico estimativo adottato: metodo di stima per punti di merito

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati a mia disposizione. Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un **metodo diretto**, o altrimenti detto **sintetico ai quali poi comparare l'immobile oggetto di stima**.

Tra i diversi metodi di stima diretti in considerazione della *non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento*, per determinare il più probabile valore di mercato si adotterà il **metodo di stima per punti di merito**.

Il **metodo di stima per punti di merito** rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al **più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo**, e si fonda sull'**analisi delle caratteristiche** che determinano il prezzo di un bene.

Il metodo di stima per punti di merito, in dettaglio, consiste nello stabilire per un immobile analogo a quello di stima, di prezzo noto e presente sul mercato, un punteggio convenzionale come base di calcolo (generalmente 100) e poi sulla base di caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, aumentare o diminuire il punteggio dell'immobile in esame sino ad ottenere un valore finale che esprimerà il punteggio da mettere in rapporto con quello convenzionale di base.

Si può procedere mediante due procedimenti:

- Metodo del Forte o metodo "additivo"
- Metodo "moltiplicativo" ovvero mediante "matrice normalizzata".

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 state prese in considerazione:

1. I valori del secondo semestre 2021 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 I semestre 2022.

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]

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	810	1200	L	2,5	3,7	L
Ville e villini	NORMALE	900	1250	L	2,7	4,0	L

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



"www.borsinoimmobiliare.it"

Borsino immobiliare Napoli e provincia giugno 2022

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	1° fascia	880	1325
Box auto	NORMALE	405	675

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 valore di mercato degli immobili 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 munti di merito secondo il *procedimento additivo*:
- per l'appartamento il **valore massimo** per l'appartamento è di **1.325,00 €/mq comm.,;**
- per il box auto il **valore massimo** per l'appartamento è di **675,00 €/mq comm.,;**

I valori considerati 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 fondamentali 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	<i>Kpi</i>	35%	5%
posizionali intrinseche	<i>Kpe</i>	25%	5%
intrinseche	<i>Ki</i>	30%	10%
produttive	<i>Ke</i>	10%	5%
Totale		100%	25%

In dettaglio: Incidenza max e min. di ciascuna caratteristica attribuibile all'immobile oggetto di stima (Forte, 1974)				
Caratteristiche immobiliare		Incidenza massima	Incidenza minima	Scarto
Posizionali estrinseche	<i>Kpi</i>			
Accessibilità		8	...	...
Servizi sociali		8	...	...
Inquinamento		7	...	...
Verde		7	...	...
Tipologia		5	...	...
Totale		35%	5%	30%
Posizionali intrinseche	<i>Kpe</i>			
Panoramicità		9	...	...
Orientamento		6	...	...
Luminosità		6	...	...
Soleggiamento		5	...	...
Totale		25%	5%	20%
Tecnologiche - intrinseche	<i>Kti</i>			
Finiture		8	...	...
Impianti		8	...	...



Materiali		7	...	...
Estetica		7	...	...
Totale		30%	10%	20%
Produttive	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**:

1. Determinazione valore dell'**Abitazione in Orta di Atella (CE)** Via Gandhi s.c. piano 1, interno 6; identificato presso il catasto fabbricati di Orta di Atella al **foglio 11 p.lla 5271, sub 66, cat. A/2**, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 96 mq, escluse aree scoperte 90 mq, rendita € 309,87

Vmax bene immobile di riferimento (euro/mq comm.)		1.325,00
Caratteristiche bene oggetto di stima		
posizionali estrinseche	<i>Kpi</i>	20 %
posizionali intrinseche	<i>Kpe</i>	20%
intrinseche	<i>Ki</i>	25%
produttive	<i>Ke</i>	10%
Coefficiente sintetico	Somma K	75%
Valore unitario (euro/mq comm.) [Vu]	$V_m = V_{max} * \text{somma K}$	993,75 €/mq comm.
Valore immobile	$V_i = V_u * \text{mq comm.}$	92.418,75 euro

Il sottoscritto ha quindi, stimato che **il valore di mercato dell'immobile in oggetto**, con stima effettuata nel mese di **giugno 2022** e valori di riferimento del secondo semestre 2022, secondo i criteri e le metodologie esplicitate nei paragrafi precedenti, **in € 92.418,75 per l'abitazione**. In particolare tale valore è il risultato del metodo di stima per punti di merito e procedimento moltiplicativo.



2. Determinazione valore del **Locale Box in Orta di Atella (CE)** Via Gandhi s.c. piano S1; identificato presso il catasto fabbricati di Orta di Atella al **foglio 11 p.lla 5271, sub 119, cat. C/6**, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale 22 mq, rendita € 44,62 .

Vmax bene immobile di riferimento (euro/mq comm.)		675,00
Caratteristiche bene oggetto di stima		
posizionali estrinseche	<i>Kpi</i>	20 %
posizionali intrinseche	<i>Kpe</i>	20%
intrinseche	<i>Ki</i>	25%
produttive	<i>Ke</i>	10%
Coefficiente sintetico	Somma K	75%
Valore unitario (euro/mq comm.) [Vu]	$Vm = Vmax * somma K$	506,25 €/mq comm.
Valore immobile	$Vi = Vu * mq comm.$	10.175,62 euro

Il sottoscritto ha quindi, stimato che il **valore di mercato dell'immobile in oggetto**, con stima effettuata nel mese di **giugno 2022** e valori di riferimento del secondo semestre 2022, secondo i criteri e le metodologie esplicitate nei paragrafi precedenti, **in € 10.175,62 per il box auto**. In particolare tale valore è il risultato del metodo di stima per punti di merito e procedimento moltiplicativo.

12.1. Le correzioni di stima

La scrivente, secondo quanto previsto dall'art. 568 c.pc., dopo aver determinato il valore di mercato degli immobili staggiti **in € 92.418,75 per l'abitazione** ed il valore precipuo al metro quadro commerciale pari a circa euro 993,75 e euro **in € 10.175,62 per il box auto** ed il valore precipuo al metro quadro commerciale pari a circa euro 506,25 (vedasi valore unitario indicato in tabella ottenuta con decurtazioni dal valore massimo della zona), **per un valore complessivo del LOTTO UNICO pari a € 102.594,37**, ritiene congruo applicare le seguenti correzioni di stima:

- **€ 6.200,00** per la regolarizzazione urbanistica e catastale
- una riduzione in percentuale del 10% del prezzo di stima per assenza della garanzia del bene venduto pari a **€ 10.259,43**.

Si precisa che il valore di mercato indicato in € 92.418,75 per l'abitazione e € 10.175,62 per il Box auto è riferibile precipuamente agli immobili in oggetto in quanto effettuato con stima con procedimento additivo che considera le caratteristiche intrinseche estrinseche e produttive dei beni. Pertanto, il valore indicato è frutto dell'elaborazione riportata nei paragrafi precedenti ove già è stato valutato lo stato d'uso e manutenzione.

La riduzione del prezzo di stima per le correzioni alla stima applicate è pari a € 16.459,43.

Pertanto il valore a base d'asta proposto risulta essere pari a **€ 86.000,00** arrotondato per difetto per il **LOTTO UNICO** avente ad oggetto i seguenti beni immobili:

1. **Abitazione in Orta di Atella (CE)** Via Gandhi s.c. piano 1, interno 6; identificato presso il catasto fabbricati di Orta di Atella al **foglio 11 p.lla 5271, sub 66, cat. A/2**, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 96 mq, escluse aree scoperte 90 mq, rendita € 309,87.
2. **Box auto in Orta di Atella (CE)** Via Gandhi s.c. piano S1; identificato presso il catasto fabbricati di Orta di Atella al **foglio 11 p.lla 5271, sub 119, cat. C/6**, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale 22 mq, rendita € 44,62;



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

Il quesito non è pertinente, in quanto l'immobile è pignorato per l'intero.

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

Il custode in data 15/07/2021, presso il Comune di Grumo Nevano ha richiesto e ottenuto il Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia e Stato libero.

Da tale atto emerge che il signor***** risulta di stato libero e residente alla Via Arno n.3, nel comune di Grumo Nevano (NA)

Il certificato sopra richiamato è allegato alla presente relazione [ALL. 8/9].

Indicazioni alle parti

Allegati

La presente relazione di consulenza è articolata in paragrafi numerati seguendo la numerazione dei quesiti dell'incarico conferitomi ossia da 1 ad 14 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 e Ispezioni ipotecarie
- a.5/9 Documentazione catastale
- a.6/9 Documentazione urbanistica ed edilizia
- a.7/9 Valori immobiliari tratti da fonti indirette
- a.8/9 Certificato di residenza e matrimonio
- a.9/9 Attestazione di invio alle parti

Invio e osservazioni

In data 21 giugno 2022, 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, 24 giugno 2022

L’esperto
arch. Marco Filipponio

