

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

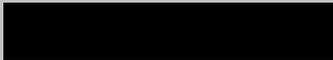
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DI STIMA**

nella procedura promossa da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

contro



Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 217/23

Giudice Espropriazione: dott. Alessandro AULETTA

Esperto: -----

S. Maria Capua Vetere, 17 Gennaio 2024



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**RELAZIONE DI STIMA**  
nella procedura promossa da  
Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.  
contro

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 217/23

Giudice Espropriazione: dott. Alessandro AULETTA  
Esperto: -----

Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, dott. Alessandro AULETTA.

**PREMESSA**

Con propria ordinanza la S.V. nominava la sottoscritta

, quale esperto nella procedura promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro la sig.ra , a fronte di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta il 13.06.2023 ai nn. 23002/18056, iscritta al R.G.E. n. 217/23. Alla data del 07.11.2023 la sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Il Custode nominato era l'avv. Adolfo Coppola.

Dall'analisi del fascicolo giudiziario non emersero particolari problematiche, per cui il 06.12.2023 si è depositato il Modulo per controllo documentazione

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

---

Dopo l'invio di regolari comunicazioni fu eseguito il primo accesso il 07.12.2023. Sul posto era presente la sig.ra [REDACTED], debitrice esecutata, congiuntamente al marito e ai loro figli.

I cespiti oggetto della presente relazione di stima sono costituiti da un appartamento ubicato al piano rialzato e da un garage ubicato al piano seminterrato, i quali all'atto del sopralluogo si presentavano in sufficienti condizioni.

In sede di accesso furono quindi rilevati i suddetti beni oggetto di pignoramento, mediante operazioni fotografiche e metriche.

L'appartamento in esame è identificato al C.F. del Comune di Orta di Atella, al foglio 11, p.lla 5482, sub. 3, mentre il garage è identificato al C.F. del Comune di Orta di Atella, al foglio 11, p.lla 5482, sub. 28.

Furono inoltre eseguiti, presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Anagrafe del Comune di Orta di Atella, Ufficio Stato Civile del Comune di Crispano, Agenzia delle Entrate, Ufficio tecnico del Comune di Orta di Atella, Ufficio Tecnico Erariale di Napoli, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, Ufficio Archivio notarile di Napoli, Ufficio Usi civici della Regione Campania, Servizio ANPR), le necessarie richieste e ricerche di informazioni relative ai beni in parola, per la definizione di quanto richiesto dal G.E., insieme ad un'indagine di mercato immobiliare nel Comune di Casoria, presso varie agenzie quali "La Casa Ideale" con sede in Sant'Arpino e "Tecnoimmobiliare 4 S.r.l. - affiliato Tecnocasa" con sede in Orta di Atella, mediante indagini presso la Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti e le schede fornite dall'Agenzia del Territorio.

## **CONSULENZA E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI**

Il mandato conferito dal G.E. richiedeva i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo, e ai quali si sono date le relative risposte.

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

---

---

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

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

Al riguardo:

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

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

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

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

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

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

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

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

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

---

---

la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

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

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

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

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

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

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

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

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione “immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.”.

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

Il pignoramento ha colpito due beni di piena ed intera proprietà della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], così pervenuti a quest'ultima:

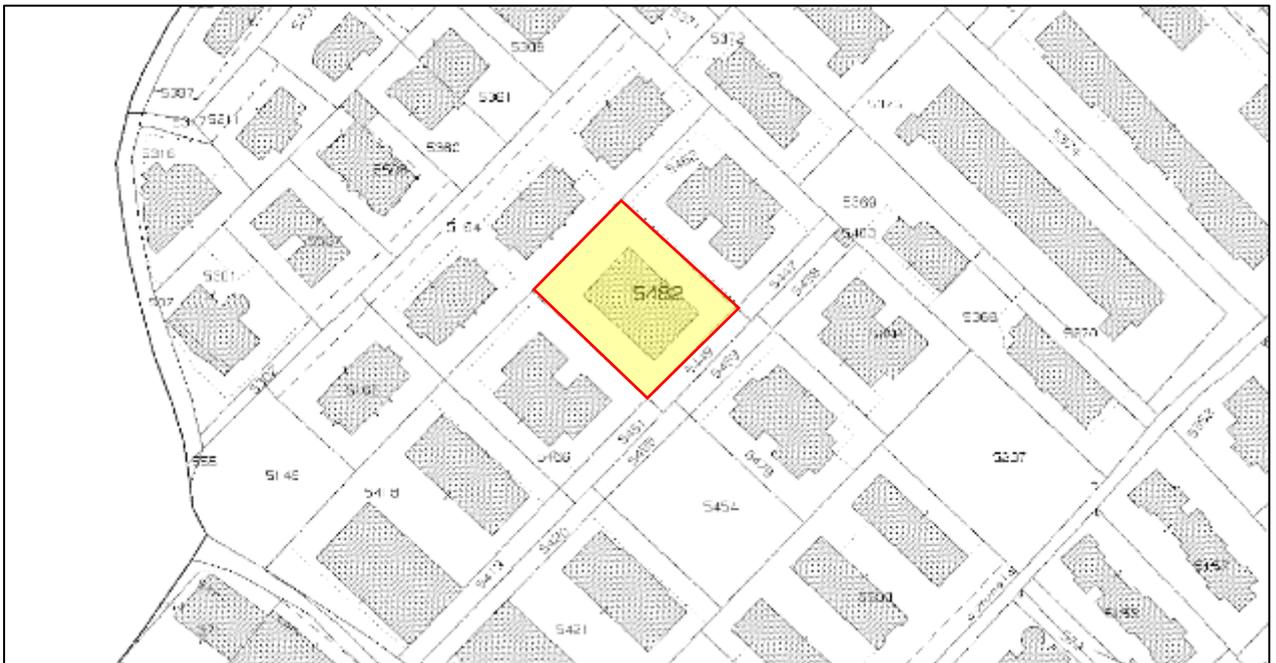
---

- piena ed intera proprietà dei beni identificati al C.F. di Orta di Atella, foglio 11, p.lla 5482, subb. 3 e 28, acquistati dalla sig.ra [REDACTED] in data 22.12.2008, a rogito del notaio Vincenzo di Caprio, rep. 190677/33246, in regime di separazione legale dei beni.

I beni descritti nell'atto di pignoramento coincidono con quelli attuali.

Siccome il pignoramento ha colpito due cespiti in capo alla debitrice esecutata, lo scrivente esperto ha ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita.

L'estratto di mappa wegis riporta l'immobile che ospita le unità immobiliari oggetto di stima secondo le attuali coordinate satellitari, come dimostra l'immagine che segue.



*Estratto di mappa wegis con individuazione dell'immobile ospitante i beni pignorati*

Si passa ora alla descrizione dei confini.

<b>CONFINI BENI PIGNORATI LOTTO UNICO</b>		
	<b>Nord:</b> P.lla 5482 sub. 2 in ditta [REDACTED]	
<b>Ovest:</b> P.lla 5482 sub. 4 in ditta [REDACTED]	<b>Appartamento</b> (sub 3)	<b>Est:</b> Via dott. Angelo Del Prete

	<b>Sud:</b> Rampa carrabile comune condominiale (p.lla 5482 sub. 1 - b.c.n.c.)	
	<b>Nord:</b> P.lla 5482 sub. 27 in ditta [REDACTED]	
<b>Ovest:</b> Corsia di manovra comune condominiale (p.lla 5482 sub. 1 - b.c.n.c.)	<b>Garage</b> (sub 28)	<b>Est:</b> Terrapieno
	<b>Sud:</b> Terrapieno	

**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

L'esperto deve procedere alla **descrizione materiale** di ciascun lotto, mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale (salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili").

Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica e quantificare** – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

Per i terreni pignorati deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di **fondi interclusi** (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Nella descrizione dello stato dei luoghi in risposta al presente quesito, l'esperto deve sempre inserire già nel corpo della relazione (e non solamente tra gli allegati) un numero sufficiente di fotografie. L'inserimento

---

*delle fotografie nel corpo della relazione mira infatti a rendere agevole la comprensione della descrizione fornita.*

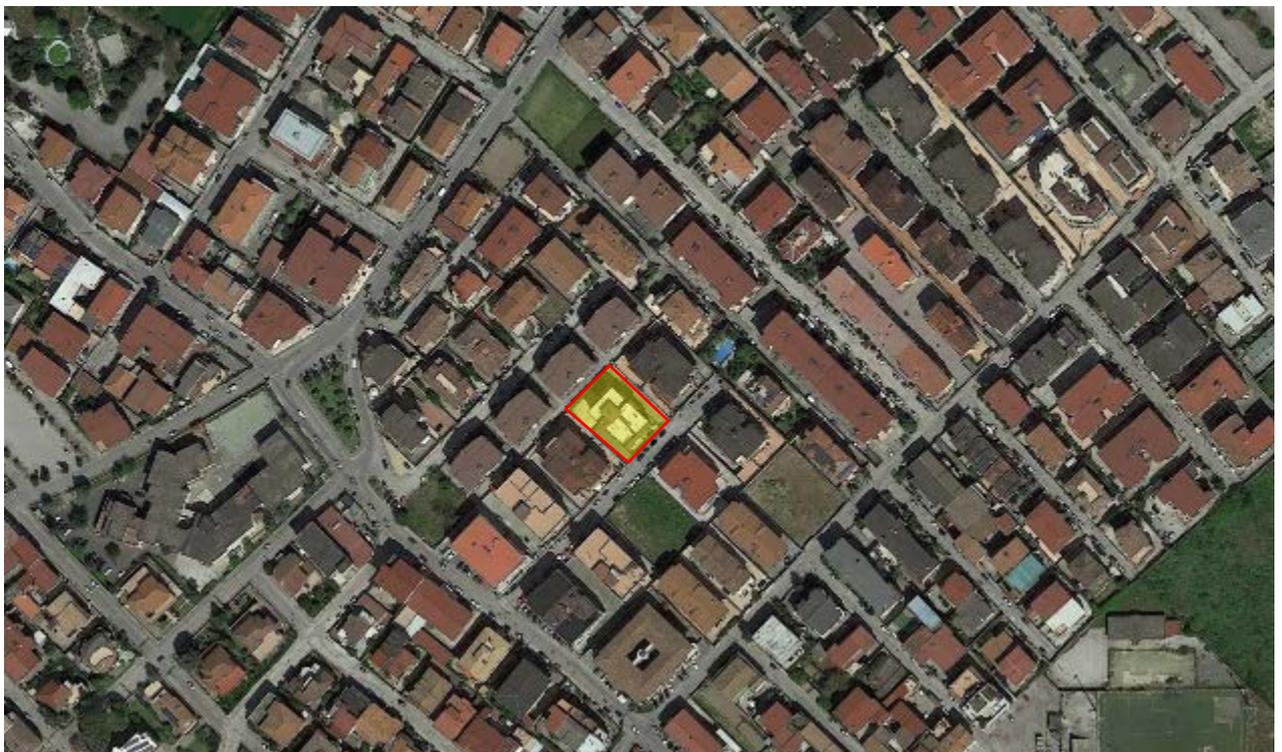
*Le fotografie saranno altresì inserite tra gli allegati alla relazione.*

*In risposta al presente quesito, l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di **planimetria dello stato reale dei luoghi**.*

*Anche la planimetria deve essere inserita sia in formato ridotto nel testo della relazione (in modo da rendere agevole la comprensione della descrizione fornita), sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima.*

I beni oggetto di procedura, costituenti il lotto unico di vendita, sono inclusi in un fabbricato situato nel territorio comunale di Orta di Atella, una cittadina collocata a sud della Provincia di Caserta. L'edificio in cui sono inclusi i beni di cui alla presente relazione di stima è ubicato in via dott. Angelo Del Prete n. 7, condominio "Parco Aurora".

L'appartamento è posto al piano rialzato e il garage al piano seminterrato di un fabbricato di quattro piani fuori terra e uno seminterrato, realizzato giusto Permesso di Costruire n. 117 rilasciato alla sig.ra [REDACTED] in data 02.11.2006. L'ulteriore parte urbanistica è trattata nel paragrafo apposito.



*Vista dall'alto con individuazione dell'immobile ospitante i beni pignorati*

Le dotazioni comuni sono il viale, la rampa che conduce al piano seminterrato, la corsia di manovra al piano seminterrato e il vano scala.



*Viste esterne del fabbricato ospitanti i beni pignorati*

La superficie interna utile complessiva dell'appartamento è pari a circa mq. 97,95 quella lorda è di circa mq. 108,15, quella dei balconi è di circa mq. 26,20 mentre quella del cortile è di circa mq. 41,15. La superficie interna utile del garage è di circa mq. 23,05, quella lorda è di circa mq. 25,05 mentre quella del soppalco è di circa mq. 12,85.

L'impianto dell'unità residenziale è di forma sostanzialmente rettangolare e si estende da ovest ad est, anche quello del garage è rettangolare e anch'esso si estende da ovest verso est.

Per raggiungere i beni oggetto di procedura dal viale di accesso condominiale bisogna percorrere via dott. Angelo Del Prete in direzione nord-ovest fino a giungere al cancello metallico contraddistinto con il civico n. 11, attraverso il quale è possibile

---

accedere al viale comune condominiale che permette l'entrata al vano scala comune condominiale, dove al piano rialzato è posizionato il portoncino che delimita l'appartamento pignorato, il secondo sulla sinistra, identificato con l'interno n. 2. Varcata la soglia d'ingresso si accede all'ingresso/disimpegno, di circa mq. 12,50, mediante il quale si raggiungono i vari vani che compongono l'unità residenziale. Proseguendo verso ovest si accede prima a due delle tre camere da letto, rispettivamente di circa mq. 17,20 e mq. 8,05, successivamente al primo dei due wc, di circa mq. 5,05, poi alla terza ed ultima camera da letto, di circa mq. 10,70, ancora al secondo ed ultimo wc, di circa mq. 5,45, e infine alla cucina/pranzo, di circa mq. 39,00. Esternamente sono presenti due balconi, il primo a sud, di circa mq. 11,50, e il secondo ad est, di circa mq. 14,70, mediante il quale si accede al cortile ad uso esclusivo, di circa mq. 41,15.

Si precisa che l'accesso all'appartamento in parola è possibile anche mediante un cancello metallico, contraddistinto con il civico n. 7, civico che risulta essere poi la residenza della debitrice esecutata, come meglio descritto al paragrafo dedicato.

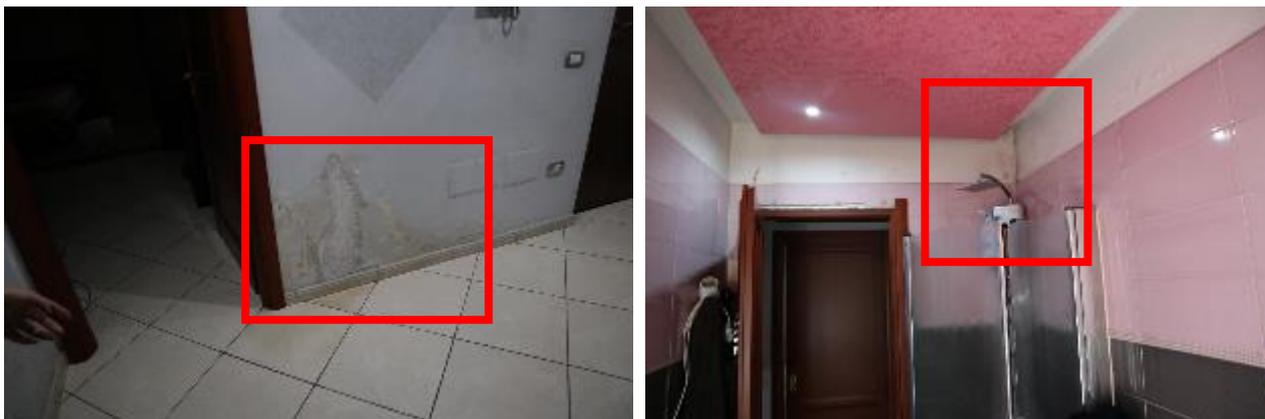
L'altezza interna utile rilevata in sede di accesso è di circa m. 2,70.

Il cespite è dotato di impianto elettrico, idrico, citofonico, di riscaldamento e di condizionamento. Gli impianti in generale sono comunque da rivedersi al fine del loro adeguamento alla vigente normativa.

Come già specificato precedentemente, l'appartamento confina con beni di cui alla p.lla 5482, sub. 2 in ditta [REDACTED] a nord, con rampa carrabile comune condominiale (p.lla 5482, sub. 1 - b.c.n.c.) a sud, con beni di cui alla p.lla 5482, sub. 4, in ditta [REDACTED] ad ovest e con via dott. Angelo Del Prete ad est.

In generale la manutenzione dell'appartamento è sufficiente, a meno di alcuni punti del corridoio e del primo bagno dove sono presenti evidenti segni di infiltrazioni di acqua e muffa, come dimostrano le seguenti immagini.





Ebbene, andrebbero eseguiti lavori di manutenzione straordinaria volti al ripristino dello stato di tinteggiatura dei locali interessati.

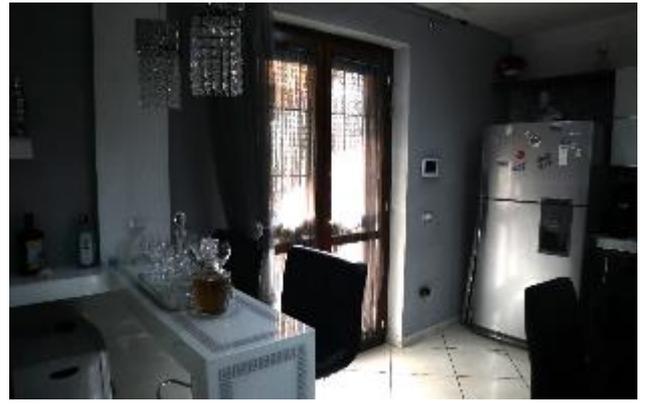
Per giungere al garage invece, bisogna percorrere il vano scala e scendere al piano seminterrato, proseguire nella corsia di manovra comune condominiale verso est e raggiungere l'unità immobiliare, delimitata da avvolgibile motorizzata e contraddistinta con l'interno n. 12. Il bene si compone di un'unica superficie di circa mq. 23,05, sulla quale è stato poi realizzato un soppalco con struttura in metallo e pianale in legno, il quale si estende per circa mq. 12,85.

L'altezza interna utile rilevata in sede di accesso è di circa m. 3,35, mentre l'altezza del soppalco, è di circa m. 1,35.

Il cespite è dotato di impianto elettrico e di apertura motorizzata del serramento avvolgibile. Gli impianti in generale sono comunque da rivedersi al fine del loro adeguamento alla vigente normativa.

Come già specificato precedentemente, il garage confina con beni di cui alla p.lla 5482, sub. 27 in ditta [REDACTED] a nord, con terrapieno a sud e ad est, con corsia di manovra comune condominiale (p.lla 5482, sub. 1 - b.c.n.c.) ad ovest.

Si riporta di seguito il rilievo fotografico effettuato in sede di accesso.



*Viste interne dell'appartamento*



*Viste esterne dell'appartamento*

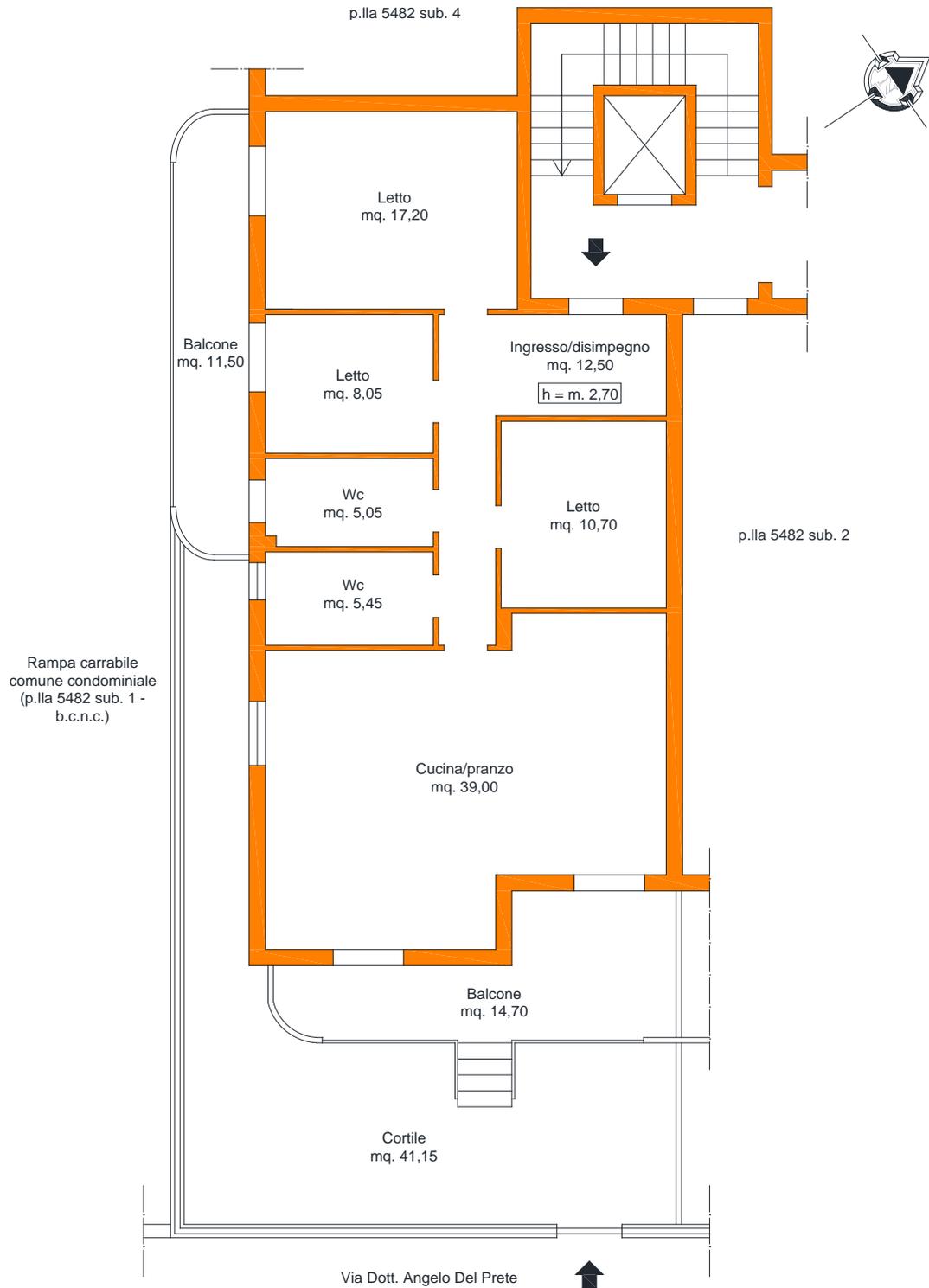


*Viste interne del garage*



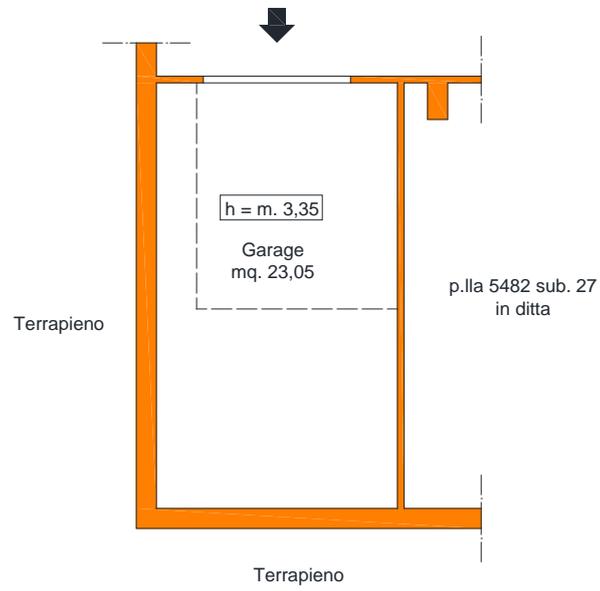
*Viste esterne del garage*

Si riportano di seguito i rilievi metrici.

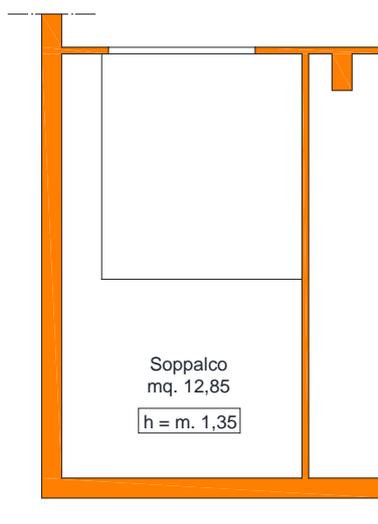


*Rilievo dell'appartamento*

Corsia di manovra  
comune condominiale  
(p.la 5482 sub. 1 -  
b.c.n.c.)



Rilievo del garage



Rilievo del soppalco del garage

Da indagini eseguite presso l'U.T.C. di Orta di Atella e presso l'ufficio U.O.D. della Regione Campania, non risulta essere stato rilasciato alcun attestato di prestazione energetica redatto in maniera informatica per l'appartamento, così come attesta la nota della Regione Campania PG/2024/0009287 del 08.01.2024 (con riferimento ai dati inseriti dal 2014 e dati parziali del 2013), per ottenere il quale si stima un costo di circa €600,00.

Terminata la fase descrittiva, si procede ora al calcolo delle varie superfici al fine di individuare il valore su cui poi basarsi per la stima dell'immobile.

Di seguito si riporta la superficie netta e si calcola la superficie commerciale del bene, così come elencato nella tabella sottoesposta:

<b>LOTTO UNICO DI VENDITA</b>			
<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			
<b>ambienti</b>	<b>tipo di superficie</b>	<b>estensione</b>	<b>Condizioni</b>
1 - Ingresso/disimpegno	Superficie netta	Mq 12,50	sufficienti
2 - Cucina/pranzo	Superficie netta	Mq 39,00	sufficienti
3 - Letto	Superficie netta	Mq 17,20	sufficienti
4 - Letto	Superficie netta	Mq 8,05	sufficienti
5 - Letto	Superficie netta	Mq 10,70	sufficienti
5 - Wc	Superficie netta	Mq 5,05	sufficienti
6 - Wc	Superficie netta	Mq 5,45	sufficienti
7 - Balconi (mq. 11,50+mq. 14,70 x 0,35)	Superficie omogeneizzata	Mq 9,17	sufficienti
8 - Cortile (mq. 41,15 x 0,10)	Superficie omogeneizzata	Mq 4,12	sufficienti
9 - Garage (mq. 23,05 + mq. 12,85 x 0,50)	Superficie omogeneizzata	Mq 17,95	sufficienti
<b>Totale</b>		<b>Mq 129,19</b>	

Incidenza murature (15%)	Mq 19,38
<b>Totale Superficie commerciale</b> (comprensiva di muri ed accessori secondo le norme UNI 10750)	<b>Mq 148,57</b>

Ne deriva quindi una superficie commerciale del lotto unico di vendita pari a mq. 148,57.

**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.**

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

*Al riguardo, l'esperto:*

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

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

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

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

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

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

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

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

*Al riguardo, l'esperto:*

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

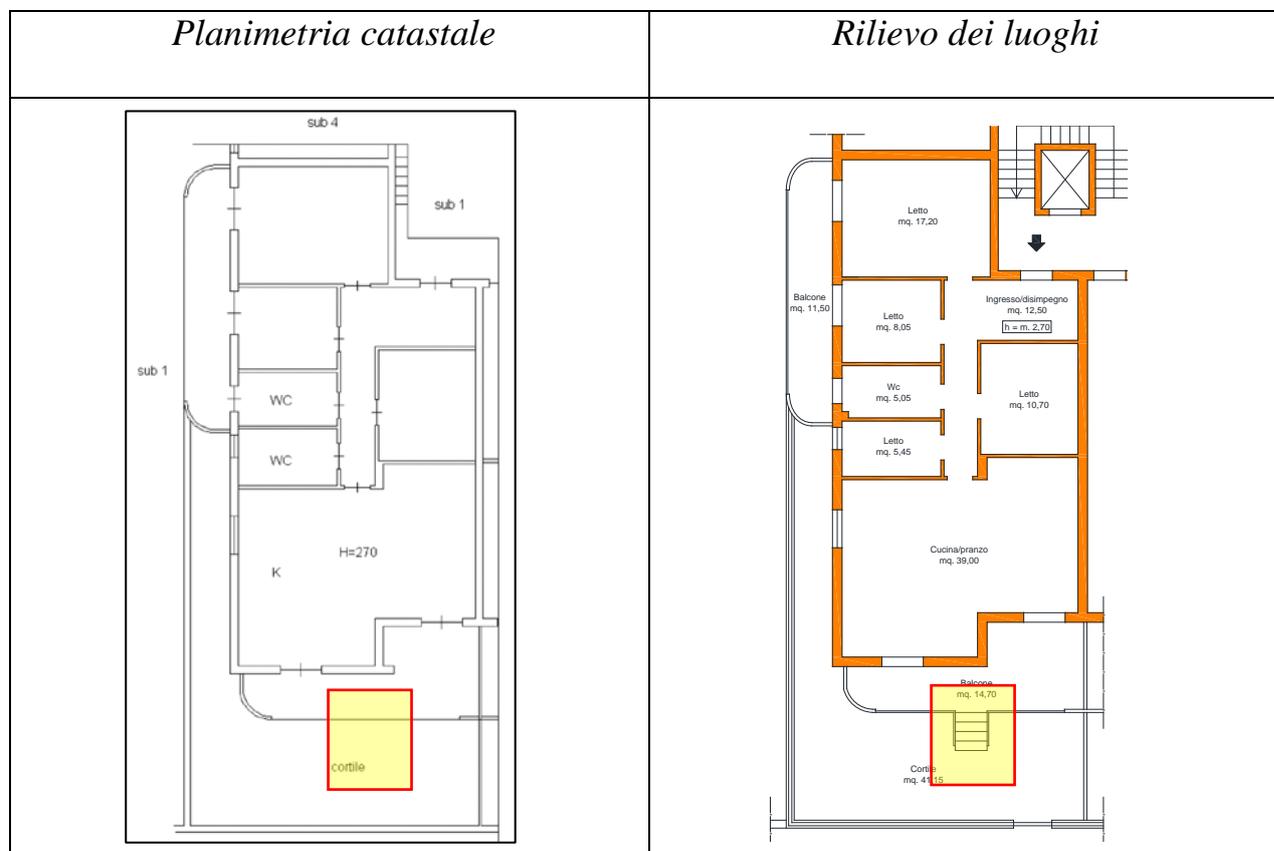
*- in secondo luogo, nel caso di riscontrate difformità:*

*1. deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in*

risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

CATASTO FABBRICATI										
APPARTAMENTO										
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
Orta di Atella	11	5482	3	A/2	3	5,5 vani	Totale: 123 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 111 m <sup>2</sup> .	Euro 426,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>			VIA ANGELO DEL PRETE n. SNC Interno 2 Piano T							
<b>Intestati</b>								(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni		

Quanto riportato nella scheda catastale corrisponde allo stato reale dei luoghi, a meno della mancata rappresentazione della scala di accesso al cortile dal balcone posto ad est, così come dimostra il seguente confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

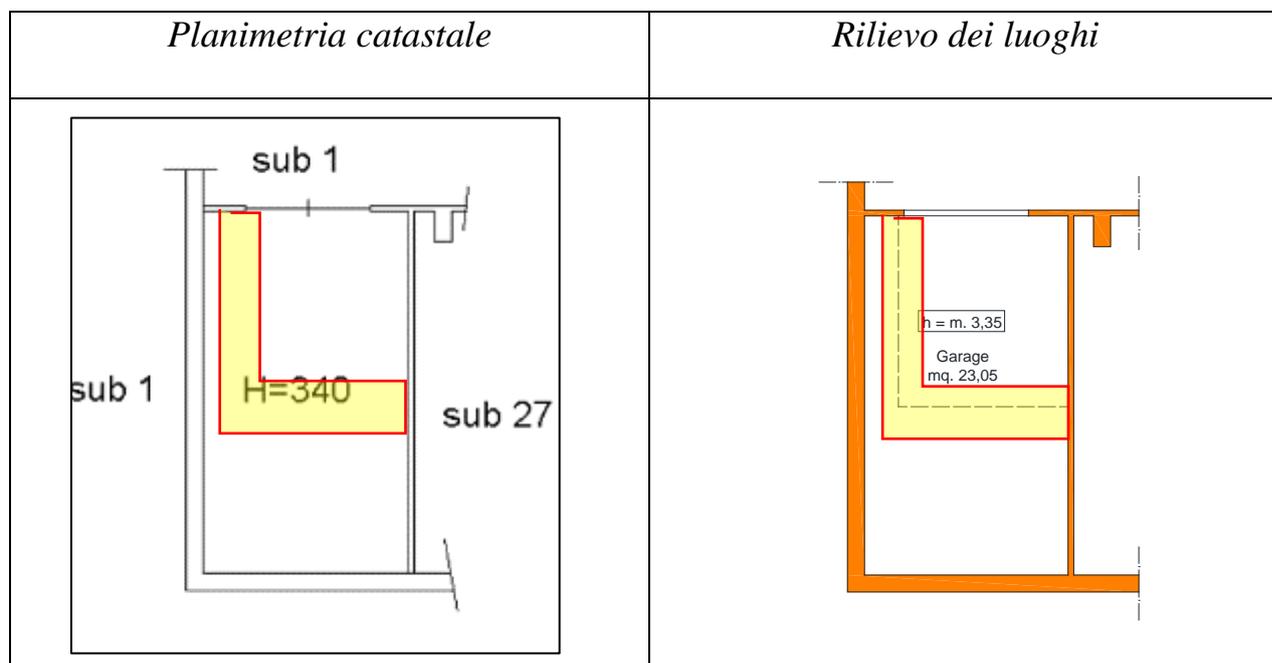


Infatti, come potrà notarsi dal precedente confronto, lo stato reale è stato modificato rispetto alla planimetria catastale in ordine alla mancata rappresentazione della scala che collega il cortile al balcone posto ad est (in giallo nel confronto in alto).

CATASTO FABBRICATI										
GARAGE										
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
Orta di Atella	11	5482	28	C/6	1	23 m <sup>2</sup>	Totale: 26 m <sup>2</sup>	Euro 41,57	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>			VIA ANGELO DEL PRETE n. SNC Piano S1							
<b>Intestati</b>			-----					-----		(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Quanto riportato nella scheda catastale non corrisponde allo stato reale dei luoghi, per la realizzazione di un soppalco non riportato nella planimetria in atti, così come dimostra il seguente confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

Alla luce di quanto enunciato, la scheda planimetrica dell'immobile risulta quindi difforme dallo stato dei luoghi, per cui andrebbe aggiornata.



---

Infatti, come potrà notarsi dal precedente confronto, lo stato reale è stato modificato rispetto alla planimetria catastale in ordine alla realizzazione del soppalco in metallo e legno (in giallo nel confronto in alto).

Alla luce di quanto enunciato, la scheda planimetrica dell'immobile risulta quindi difforme dallo stato dei luoghi, per cui andrebbe aggiornata.

In conclusione andrebbero redatti due documenti di aggiornamento catastale del tipo **do.c.fa.**, uno per immobile, al fine di restituire i reali stati planimetrici.

Per la redazione dei documenti do.c.fa. si prevedono costi presunti per un totale di € 2.000,00 comprensivi di diritti e spese tecniche, costo che sarà decurtato dalla stima finale.

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

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

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

**PREZZO BASE** euro \_\_\_\_\_;

**LOTTO n. 2** : ecc.

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

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

**LOTTO UNICO:** – **Piena ed intera proprietà di appartamento**, al piano rialzato, e **garage**, al piano seminterrato, ubicati in **Orta di Atella**, alla via dott. Angelo Del Prete n. 7; l'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, cucina, tre camere da

---

letto, due bagni, due balconi e cortile esclusivo. Il garage è composto da un unico vano adibito a posto auto; l'appartamento confina con rampa carrabile comune condominiale (p.lla 5482, sub. 1 - b.c.n.c.) a sud, con p.lla 5482 sub. 2 in ditta -----  
----- e ----- a nord, con con p.lla 5482 sub. 4 in ditta -----  
----- e ██████████ ██████████ ad ovest, con via dott. Angelo Del Prete ad est. Il garage confina con terrapieno a sud e ad est, con p.lla 5482 sub. 27 in ditta -----  
----- a nord, con corsia di manovra comune condominiale (p.lla 5482, sub. 1 - b.c.n.c.) ad ovest; l'appartamento è riportato nel **C.F. del Comune di Orta di Atella al foglio 11, p.lla 5482 sub. 3**. Il garage è riportato nel **C.F. del Comune di Orta di Atella al foglio 11, p.lla 5482 sub. 28**; il descritto stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla mancata rappresentazione della scala che collega il balcone ad est al cortile esclusivo, il descritto stato dei luoghi del garage non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione di un soppalco; vi è Permesso di Costruire n. 117 rilasciato alla sig.ra ----- il 02.11.2006, cui lo stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme in ordine a diversa distribuzione interna consistente nella demolizione di parte dei tramezzi nell'ingresso/disimpegno e nella cucina/pranzo oltre alla realizzazione di una nuova camera da letto. Inoltre è stata modificata la morfologia dei balconi ed è stata realizzata una scala tra il balcone ad est e il cortile con la conseguente annessione di quest'ultimo all'appartamento mentre il descritto stato dei luoghi del garage non è conforme al P.d.C. n. 117/06 in ordine alla realizzazione di un soppalco; a parere dell'esperto stimatore per le difformità relative alla diversa distribuzione interna limitatamente alla demolizione di alcuni tramezzi dell'appartamento e per la realizzazione del soppalco nel garage, può richiedersi sanatoria ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01; per la realizzazione del tramezzo che ha di fatto costituito la camera da letto a nord non può richiedersi sanatoria ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01 e andrà pertanto demolita, le difformità relative alla modifica morfologica dei

---

---

---

balconi e alla realizzazione della scala tra il balcone ad est e il cortile possono essere sanate previo verifica strutturale; non risulta ordine di demolizione per i beni.

**PREZZO BASE euro 120.000,00.**

**QUESITO N. 5: PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO.**

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

*A questo riguardo, l'esperto:*

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

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

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

*Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche i **frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali.*

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

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

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

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

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

***Ipotesi particolari:***

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

---

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5) Situazioni di comproprietà.**

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

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

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

Gli atti di compravendita relativi agli immobili pignorati, anteriori al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento, che ricordiamo è stata effettuata il 13.06.2023, come da ispezione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta, sono i seguenti:



- **29.12.2008, nn. 58678/40698:** atto di compravendita del 22.12.2008, notaio Di Caprio Vincenzo, rep. 190677/33246, contro la società [REDACTED], con sede in Aversa, a favore di [REDACTED] coniugata in separazione dei beni.

*Copia del detto atto e della relativa nota di trascrizione sono allegata alla relazione.*

- **21.07.2008, nn. 34413/23700:** atto di compravendita del 18.07.2008, notaio Di Caprio Vincenzo, rep. 189616/32632, contro [REDACTED], a favore della società [REDACTED] con sede in Aversa. Terreno in Orta di Atella, C.T. f. 11 p.lla 5448.

*Copia del detto atto è allegata alla relazione.*

- **18.04.2006, nn. 23410/11537:** atto di divisione del 10.04.2006, rep. 181029/28425, notaio Di Caprio Vincenzo, tra [REDACTED] con il quale [REDACTED] ha acquisito la piena proprietà. Terreno in Orta di Atella, C.T. f. 11 p.lla 5230.

*Copia del detto atto è allegata alla relazione.*

<p><b>18.04.2006, nn. 23409/11536:</b> atto di donazione accettata del 10.04.2006, rep. 181028, notaio Vincenzo Di Caprio, a favore di [REDACTED] per quota 1/6 e [REDACTED] per quota 1/4, contro [REDACTED].</p>	<p><b>17.11.2006, nn. 68881/33692:</b> successione a [REDACTED] deceduto il 09.07.2005, giusta denuncia del 13.02.2006 num. 47 vol. 501, successivamente ripresentata giusta denuncia del 18.10.2006 num. 64 vol. 498, trascritta il 06.12.2006, nn. 73438/36183, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno</p>
	<p><b>02.07.2012, nn. 24560/18147:</b> accettazione tacita di eredità nascente da atto notaio Di Caprio Vincenzo del 10.04.2006, rep. 181029/28425 a favore di [REDACTED], per la quota di 1/6 ciascuno</p>

	<b>16.03.2023, nn. 10805/8433:</b> accettazione tacita di eredità nascente da atto notaio Di Caprio Vincenzo del 10.04.2006, rep. 181029/28425 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno
--	--

- **04.07.2003, nn. 19386/14542:** atto di divisione del 18.06.2003, rep. 53280, notaio Liotti Pasquale, a favore di [REDACTED], per la quota di ½ ciascuno, per divisione da sé stessi, da [REDACTED], da [REDACTED]. L'atto di divisione nasce dai seguenti atti:

<b>31.10.1986, nn. 20012/16768:</b> atto di compravendita del 06.10.1986, rep. 11353/2907, notaio Liotti Pasquale, a favore di [REDACTED] in comunione dei beni con [REDACTED] in comunione dei beni con [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno da [REDACTED]. Terreno al foglio 11 p.lla 16.	<b>03.07.1976, nn. 13952/12110:</b> vendita per scrittura privata del 08.01.1973, con la quale il Tribunale di Napoli con sentenza del 26.05.1976 dichiara autografa la firma di [REDACTED]. La scrittura privata riguarda la vendita a favore di [REDACTED] contro - [REDACTED].
--	---

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

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

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

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

*Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.*

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

---

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data antecedente al 1.9.1967**, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene **in data successiva al 1.9.1967**, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

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

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

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

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

- nel caso di riscontrate difformità:

- deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
- deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

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

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

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

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

---

convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001** (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

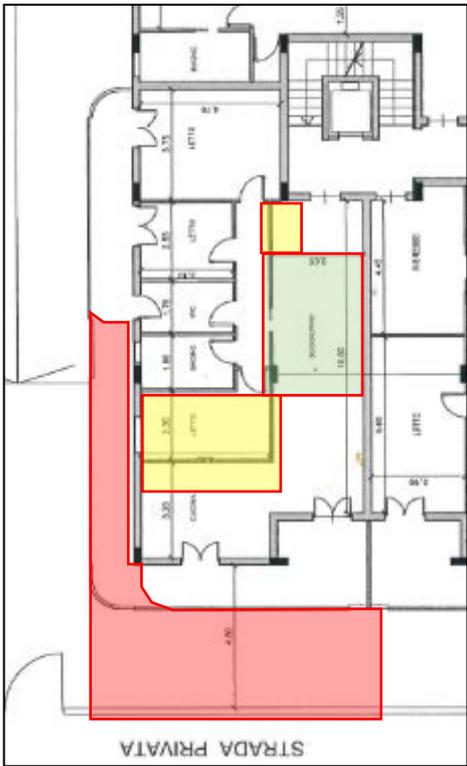
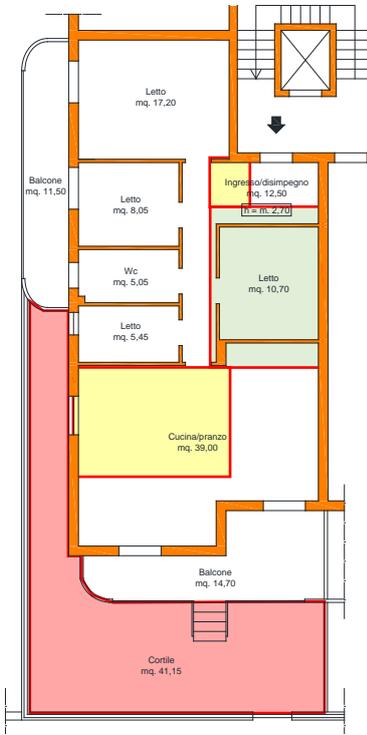
Da informazioni acquisite presso il Comune di Orta di Atella, la scrivente ha potuto riscontrare che per il fabbricato ospitante gli immobili oggetto di procedura, in data 02.11.2006 è stata rilasciata alla sig.ra [REDACTED] il **Permesso di Costruire n.**

---

117, con il quale si autorizzava la costruzione di un edificio residenziale di quattro piani fuori terra e uno seminterrato.

Successivamente, in data 18.07.2008, la sig.ra [redacted] vende il terreno su cui sorgerà il fabbricato oggetto del P.d.C. n. 117/06 alla soc. "[redacted]" nella persona dell'amministratore Unico, sig. [redacted], giusto Atto di Compravendita a rogito del notaio Vincenzo Di Caprio di Caserta, rep. 189616/32632. A seguito di tale atto di compravendita, in data 22.07.2008 il sig. [redacted] in qualità di amministratore Unico della società [redacted] presenta regolare richiesta di voltura del P.d.C. n. 117/08, giusto prot. 15926 del 22.07.2008.

Si analizza di seguito il confronto tra lo stato assentito dal P.d.C. n. 117/08 e lo stato dei luoghi dell'appartamento oggetto di stima.

Planimetria in atti appartamento (P.d.C. n. 117/08)	Rilievo dei luoghi appartamento
	

---

Valutando l'attuale stato dei luoghi, si denota come siano state apportate modifiche all'impianto planimetrico del bene. Infatti, si sono eseguiti lavori di demolizione di parte degli originari tramezzi posizionati nell'attuale disimpegno/ingresso e nell'attuale cucina/pranzo (in giallo nel confronto in alto) oltre ai lavori di realizzazione di due nuovi tramezzi che hanno conformato una delle attuali camere da letto (in verde nel confronto in alto). Si sono riscontrate inoltre delle differenze anche per quanto riguarda la sistemazione delle aree esterne: di fatto i balconi presentano una diversa morfologia rispetto a quanto assentito ed è stata infine realizzata una scala che collega il balcone ad est con il cortile, il quale, nonostante catastalmente sia incluso nella consistenza immobiliare, nella planimetria allegata al P.d.C. n. 117/08 non è collegato in alcun modo all'appartamento in parola (in rosso nel confronto in alto).

Le difformità relative alla demolizione dei tramezzi nell'ingresso/disimpegno e nella cucina/ pranzo possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, in quanto non costituiscono un aumento della volumetria totale dell'immobile. Si valuta un costo di circa €2.000,00 per la sanatoria di dette opere, che verrà detratto dalla stima finale.

Le difformità relative alla realizzazione della camera da letto non possono essere sanate, ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, in quanto il vano non è dotato di areazione ed illuminazione naturali e dovranno pertanto essere demolite, ripristinando lo stato assentito. Si stima quindi un costo complessivo di circa €3.500,00 comprensivo di spese tecniche e di smaltimento del materiale di risulta, che verrà detratto dalla stima finale.

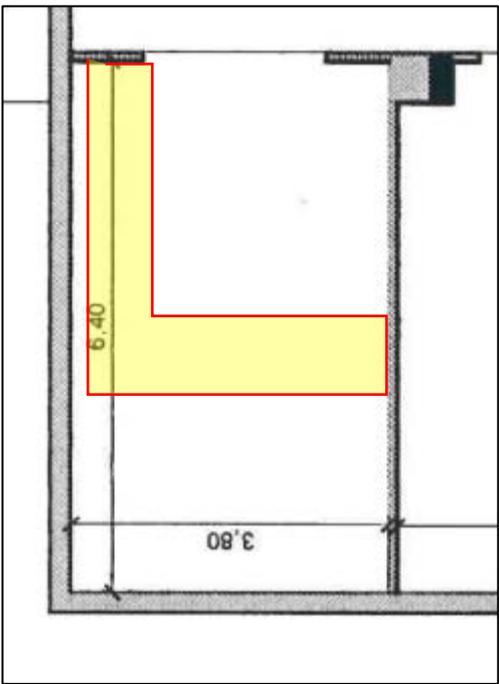
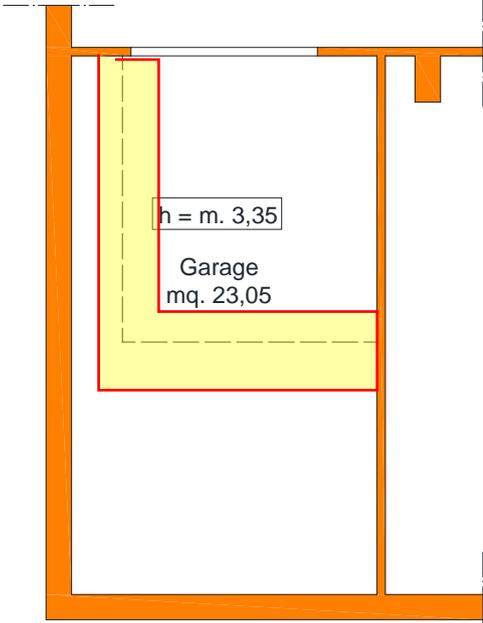
Infine, per le difformità relative alle aree esterne, cioè alla diversa morfologia dei balconi e la realizzazione della scala esse sono sanabili previo verifica strutturale dell'edificio.

---



Per quanto concerne l'annessione di parte del cortile all'unità residenziale, pur non essendo riportata nelle tavole urbanistiche, l'area esterna è insita nella descrizione della compravendita e nelle schede catastali allegate.

Di seguito si riporta il confronto tra lo stato assentito dal P.d.C. n. 117/08 e lo stato dei luoghi del garage.

Planimetria in atti appartamento (P.d.C. n. 117/08)	Rilievo dei luoghi appartamento
	

Come potrà notarsi, in sede d'accesso è stata riscontrata la presenza di un soppalco, realizzato in assenza di qualsivoglia titolo edilizio. Ebbene tale difformità relativa al soppalco può essere considerata sanabile ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380, ad un costo di circa €2.000,00, che verrà detratto dalla stima finale.

Per pura precisazione si specifica che attualmente ad Orta di Atella vige il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 27.09.2023. I beni in esame sono ubicati nella Z.T.O. “Zona “B<sup>1</sup><sub>2</sub> – residenziale edificata di recupero urbano”, di cui si riporta di seguito un estratto della descrizione di tale sottozona riportata dalle “Norme Tecniche di Attuazione” del P.R.G. all’art. 25:

<p>B<sup>1</sup><sub>2</sub> – RESIDENZIALE EDIFICATA DI RECUPERO URBANO</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nella ZTO in oggetto è possibile fornire prova rigorosa della preesistenza e sufficienza delle Opere di Urbanizzazione Primaria tali da rendere del tutto superfluo lo strumento urbanistico attuativo postumo.</li> <li>2. Fermo restando l’applicazione delle sanzioni obbligate dalla legge primaria, nonché le attività di controllo obbligatorie per legge di repressione dell’abusivismo edilizio ex art. 27 e segg. TU Edilizia: Gli edifici e i relativi lotti di cui ai comma precedenti, qualora confermati sanabili devono ritenersi classificati in relazione alle caratteristiche ed alla destinazione d’uso come segue: <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1. Sul patrimonio edilizio esistente è prevista una preventiva “Verifica di legittimità”, da eseguirsi da parte del concessionario prima di effettuare qualsiasi intervento di cui ai punti a), b), c), d), g), h), del precedente articolo 5, affinché il concessionario stesso (oltre ai rimedi giurisdizionali) possa tentare di risolvere la propria posizione chiedendo l’applicazione dell’art.38 del TU Edilizia, che sarà valutato dal Settore competente. Gli indici urbanistici, rispetto ai quali occorre verificare ogni edificio esistente, sono <p style="margin-left: 20px;">Lotto minimo Lm = 400 mq Rapporto di copertura RC 0,33 mq/mq Altezza max degli edifici Hmax = 11,00 m Numero dei piani NP = n°3 Distanza minima tra gli edifici in arretrato De = H (min.10,00 mt.) Distanza minima dai confini per edifici in arretrato Dc = H/2 (min.5,00 mt.) Indice di fabbricabilità fondiaria zona individuata con “1” IFc1 = 1,15 mc/mq = IT1 Indice di fabbricabilità fondiaria zona individuata con “2” IFc2 = 1,05 mc/mq = IT2.</p> <p>In ogni caso, quale disposizione programmatica si prevede che i proprietari degli immobili effettuino detta verifica di legittimità entro e non oltre quattro anni dalla data di adozione del PUC. Scaduto detto tempo, o anche prima se necessario (per procedimenti amministrativi già avviati e/o da avviarsi e/o per richiesta di Autorità superiori), il Comune opererà secondo i disposti dell’art.31 del TU.</p> </li> </ol> </li> </ol>
--	---

	<p>2.2. Laddove, effettuando la verifica di legittimità, si riscontri un valore “IFc” di uno o più lotti costituenti la “SFC” eccedente il valore indicato nel precedente articolo 8 lettera a.2.), si opererà con un PUA postumo applicato ad un comparto comprendente i suddetti lotti ed avente una complessiva “Sm” non minore di 3.000mq.</p> <p>In tal caso, sui lotti liberi verranno applicati i seguenti indici urbanistici Edilizia.</p> <p>Indice di fabbricabilità fondiaria IF = 1,15 mc/mq  Lotto minimo Lm = 400 mq  Rapporto di copertura RC 0,33 mq/mq  Altezza max degli edifici Hmax = 14,60 m  Numero dei piani NP = n°4  Distanza minima tra gli edifici in arretrato De = H (min.10,00 mt.)  Distanza minima dai confini per edifici in arretrato Dc = H/2 (min.5,00 mt.).</p> <p>3. Fatta salva la casistica del precedente punto 2.2., sui lotti liberi, sono praticabili interventi edilizi diretti, di cui al precedente articolo 8, lettera a). Essi sono in special modo rivolti ad incrementare la dotazione delle aree di uso pubblico “Sp” ed “Sv”: la volumetria realizzabile sui lotti ineditati è pari a 2,3 volte l’incremento della dotazione delle aree di uso pubblico che l’intervento produce. Più chiaramente, per ogni metro quadrato ceduto al patrimonio pubblico per “Sp” ed “Sv” si potranno realizzare 2,30mc sulla parte residua del lotto.</p> <p>L’altezza degli edifici sarà pari alla massima altezza degli edifici preesistenti e circostanti e, comunque, mai superiore a mt. 11,00. Il valore di RC è 0,33 mq/mq. Per “Dc” e “De” si fa riferimento all’articolo 4 punti 30) e 31).</p> <p>Gli interventi richiamati, di tipo diretto, verranno autorizzati nelle forme e con le procedure previste dal TU Edilizia.</p>
--	---

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile.**

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

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

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

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

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

*Nel caso di immobile occupato da **soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura** (ad esempio, contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento), l’esperto verificherà se il*

---

canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni al fine di consentire al giudice dell'esecuzione ed all'eventuale aggiudicatario di procedere alle determinazioni di cui all'art. 2923, terzo comma, cod. civ.

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

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

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

Come si è potuto constatare in sede di accesso e successivamente dalla documentazione prodotta mediante servizio telematico ANPR, il bene in oggetto è occupato dalla sig.ra [REDACTED] debitrice esecutata, e dalla propria famiglia.

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

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

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

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

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

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

La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

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

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

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

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

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

---

il prosieguo delle operazioni di stima.

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

**In particolare, l'esperto indicherà:**

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

Tra questi si segnalano in linea di principio:

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

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

Tra questi si segnalano:

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

Da visure effettuate presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Caserta, è stato possibile constatare che per i beni in esame, alla data del 05.01.2024, a nome della debitrice eseguita e per i cespiti pignorati, esistono le seguenti formalità, compreso il pignoramento a capo della presente relazione.

	<b>DATA/ NUMERO</b>	<b>A FAVORE DI</b>	<b>CONTRO</b>	<b>TIPO DI FORMALITA'</b>	<b>IMMOBILE</b>
<b>1</b>	13.06.2023 ai nn. 23002/18056	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.	[REDACTED]	Trascrizione di atto di pignoramento (alla base della presente procedura).	Orta di Atella, C.F. f. 11, p.lla 5482, p.lle 3 e 28
<b>2</b>	29.12.2008 ai nn. 58679/9627	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.	[REDACTED]	Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.	Orta di Atella, C.F. f. 11, p.lla 5482, p.lle 3 e 28

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

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

---

I beni oggetto della presente relazione di stima non ricadono su aree o suoli demaniali, né sono appartenenti al patrimonio disponibile ex art. 826 c.c. di un Ente pubblico.

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

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

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

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

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

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

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

Gli immobili inoltre non sono stati riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e non costituiscono bene culturale o paesaggistico.

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

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

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

Le unità immobiliari di cui alla presente relazione di stima fanno parte del condominio “Parco Aurora” di cui è amministratore p.t. il dott. [REDACTED] Le spese condominiali ordinarie annue, per gli immobili di proprietà della debitrice esecutata, ammontano complessivamente ad € 516,48 (€ 43,04 x 12 mesi); come da

comunicazione inviata dall'amministratore sono presenti spese straordinarie già deliberate consistenti in n. 4 rate mensili, che per gli immobili in parola ammontano a **€ 60,16** cadauna, per i lavori di messa in sicurezza e ripristino dell'ascensore; risultano inoltre a carico della debitrice, spese ordinarie non saldate, per un ammontare complessivo di **€86,08** (comprensivi delle rate mensili dell'appartamento e del box auto relative ai mesi di novembre e dicembre 2023), due quote di conguaglio del bilancio dell'anno 2022, quantificate complessivamente in **€92,46** e n. 1 quota straordinaria per i lavori da effettuare all'ascensore, pari a **€60,16**; non sussistono procedimenti giudiziari in corso relativi ai cespiti pignorati.

I millesimi relativi al bene oggetto di stima sono così distinti:

<b>APPARTAMENTO</b>		
<b>Interno</b>	<b>Generale</b>	<b>Scala</b>
A2	79,44	51,55
<b>GARAGE</b>		
<b>Interno</b>	<b>Generale</b>	<b>Box</b>
Box 12	8,06	83,80

In conclusione si quantificano in **€250,00**, arrotondati per eccesso, i costi per le quote condominiale insolute, che verranno detratti dalla stima finale.

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

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

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

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

---

immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

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

- indicare il nominativo di ciascun operatore interpellato (ad esempio: agenzia immobiliare \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_);
- precisare i dati forniti da ciascun operatore (con indicazione dei valori minimo e massimo comunicati da ciascuno di essi);
- **precisare in maniera sufficientemente dettagliata le modalità di determinazione dei dati forniti dall'operatore** (attraverso il riferimento ad atti di compravendita; alla data degli stessi; alla tipologia degli immobili oggetto di tali atti; ecc.).

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato di immobili che – alla luce delle considerazioni svolte in risposta al quesito n. 6 – siano **totalmente abusivi ed in alcun modo sanabili**, l'esperto procederà come segue:  
**nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto quantificherà il valore del suolo e dei costi di demolizione delle opere abusive;  
**nell'ipotesi in cui non risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene**, l'esperto determinerà il valore d'uso del bene.

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

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

- 6) nella eventuale **mancata immediata disponibilità** dell'immobile alla data di aggiudicazione;
  - 7) nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
  - 8) nella mancata operatività della **garanzia per vizi e mancanza di qualità** in relazione alla vendita forzata;
-

9) nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;  
10) nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Nel rapporto di stima che segue, sono evidenziate con chiarezza e in modo dettagliato tutte le caratteristiche dei beni oggetto della perizia di che trattasi che hanno contribuito a stabilire il valore finale degli stessi. In particolare, si è tenuto conto di quanto segue:

- Stato d'uso e manutenzione: Gli immobili si presentano in un sufficiente stato di conservazione;
- Stato di possesso: i cespiti sono occupati dalla sig.ra [REDACTED] e dalla propria famiglia;
- Vincoli e oneri giuridici: oltre il pignoramento relativo alla procedura n. 217/23, sono presenti le formalità di cui al paragrafo dedicato.

Di seguito, si espongono più dettagliatamente i processi di valutazione.

Si è ritenuto opportuno valutare i beni adottando il procedimento di stima sintetico (**Market Comparison Approach**), basato sul confronto con beni simili.

#### PROCEDIMENTO DI STIMA SINTETICO PER COMPARAZIONE DEI BENI

Il criterio utilizzato è quello *sintetico-comparativo* basato su indagini circa l'attuale andamento del mercato, applicando il procedimento **Market Comparison Approach** o detto anche metodo **MCA**, basato sulle varie offerte e dati reperiti sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche degli immobili in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

FONTE	VALORE €	SUPERFICIE MQ	VALORE UNITARIO €/MQ
OMI (Semicentrale/AREA SEMICENTRALE ORIENTALE, C4, anno 2022)			€/mq 1.020,00

Borsino Immobiliare			€mq 950,00
La Casa Ideale. Via Martiri Atellani, 196 - Sant' Arpino (annuncio rif. Orta di Atella 3 piano ampia metratura)	169.000,00	153	€mq 1.104,58
Affiliato Tecnocasa: TECNOIMMOBILIARE 4 SRL. Via Toscanini, 4 - Orta di Atella (annuncio rif. 60696926)	149.000,00	117	€mq 1.273,50
<b>MEDIA</b>			<b>€mq 1.087,02</b>

Analizzando quindi le offerte sul mercato immobiliare relative ad immobili simili a quelli oggetto di stima si perviene al seguente valore unitario medio approssimato (per metro quadro di superficie commerciale) di:

- Appartamento e garage: €mq 1.087,02

A tale valore unitario vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Detti coefficienti correttivi, vengono riassunti nella sottostante tabella.

UBICAZIONE	
Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90
AMBIENTALI	
Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
Ottime	1,20
Buone	1,00

Mediocre	0,90
Scadenti	0,70
<b>TIPOLOGICHE</b>	
Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00
<b>MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE</b>	
Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,75
<b>ETA' DI COSTRUZIONE</b>	
ristrutturazione totale	1,00
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,70
<b>TIPOLOGIA STRUTTURALE</b>	
Muratura	1,00
Calcestruzzo Armato	1,10
Misto muratura - calcestruzzo armato	1,05
<b>SERVIZI NON ORDINARI</b>	
Presenti	1,20
Assenti	1,00
<b>POSIZIONE</b>	
Piano seminterrato	0,80
Piano terra e rialzato	0,95
Piano primo senza ascensore	1,00

Piano secondo senza ascensore	0,90
Piano terzo senza ascensore	0,85
Piano quarto e superiori senza ascensore	0,75
Piano primo con ascensore	1,00
Piano secondo con ascensore	0,98
Piano terzo con ascensore	0,96
Piano quarto e superiori con ascensore	0,94
Ultimo piano con ascensore	1,15
Piano attico con ascensore	1,20
Disposto su due o più livelli senza ascensore	0,95
Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
Piano di riferimento	1,00
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	
in possesso al debitore	1,00
libero	1,10
locato con regolare canone di locazione opponibile	0,95
Assegnazione dimora coniugale	0,90
locato con regolare canone di locazione non opponibile	1,00

### **Appartamento:**

CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona di riferimento	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Buone	1,00
TIPOLOGICHE	Tipologia di riferimento	1,00
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 6 a 20 anni	0,90
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Disposto su due più livelli con ascensore	1,00
STATO DI OCCUPAZIONE	In possesso al debitore	1,00
<b>VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO</b>		<b>0,94</b>

---

Il valore unitario di riferimento sarà quindi uguale:

$$\text{€mq } 1.087,02 \times 0,94 = \text{€mq } 1.021,80, \text{ approssimabile a } \text{€mq } 1.022,00 \text{ in c.t.}$$

Il Valore di mercato dell'appartamento e del garage risulta in definitiva pari a

$$\text{€mq } 1.022,00 \times \text{mq } 148,57 = \text{€151.838,54}$$

Tale importo infine, sarà decurtato:

- Dei costi per la regolarità catastale, calcolati in €2.000,00;
- dei costi per spese di regolarizzazione urbanistica, calcolati in €4.000,00;
- dei costi per la demolizione delle opere non sanabili, calcolati in €3.500,00;
- dei costi per le spese condominiali insolute, calcolati in €250,00;
- dei costi necessari per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, pari ad €600,00.

Allora:

$$\text{€151.838,54} - \text{€2.000,00} - \text{€4.000,00} - \text{€3.500,00} - \text{€250,00} - \text{€600,00} = \text{€141.488,54}$$

Tale importo infine, sarà ancora ribassato ulteriormente del 15% in virtù del fatto che i beni stimati in sede di esecuzione immobiliare sono comunque sottoposti a minori garanzie rispetto ai beni del normale mercato immobiliare.

Allora:

$$\text{€141.488,54} - 15\% = \text{€120.254,26}$$

**Pertanto, si può concludere affermando che il prezzo base da fissare per la vendita dei beni pignorati, costituenti LOTTO UNICO DI VENDITA, è di €120.000,00 in c.t.**

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

---

---

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

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

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

Essendo i beni di piena ed intera proprietà della sig.ra [REDACTED] gli stessi non ricadono nella condizione del presente quesito.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tra gli allegati alla presente sarà possibile visionare l'estratto per riassunto di matrimonio rilasciato in data 09.11.2023 dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Crispano, da cui si evince che la sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio in [REDACTED] il [REDACTED] con il sig. [REDACTED] scegliendo il regime di comunione legale dei beni. Successivamente con atto del 13.03.2008 rep. n. 24947, a rogito del notaio dr. Ciro Esposito del distretto notarile di Napoli, gli sposi [REDACTED] - hanno scelto il regime della separazione dei beni.

*Copia di detto atto è altresì presente tra gli allegati.*

---

E' stato inoltre prodotto con l'ausilio del servizio telematico ANPR, il 27.12.2023, il certificato di residenza a nome della sig.ra [REDACTED] debitrice esecutata.

Copia di detto atto è altresì presente tra gli allegati.

Riepilogo dei beni oggetto della presente relazione:

**LOTTO UNICO:** – **Piena ed intera proprietà di appartamento**, al piano rialzato, e **garage**, al piano seminterrato, ubicati in **Orta di Atella**, alla via dott. Angelo Del Prete n. 7; l'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, cucina, tre camere da letto, due bagni, due balconi e cortile esclusivo. Il garage è composto da un unico vano adibito a posto auto; l'appartamento confina con rampa carrabile comune condominiale (p.lla 5482, sub. 1 - b.c.n.c.) a sud, con p.lla 5482 sub. 2 in ditta [REDACTED] a nord, con con p.lla 5482 sub. 4 in ditta [REDACTED] ad ovest, con via dott. Angelo Del Prete ad est. Il garage confina con terrapieno a sud e ad est, con p.lla 5482 sub. 27 in ditta [REDACTED] a nord, con corsia di manovra comune condominiale (p.lla 5482, sub. 1 - b.c.n.c.) ad ovest; l'appartamento è riportato nel **C.F. del Comune di Orta di Atella al foglio 11, p.lla 5482 sub. 3**. Il garage è riportato nel **C.F. del Comune di Orta di Atella al foglio 11, p.lla 5482 sub. 28**; il descritto stato dei luoghi dell'appartamento non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla mancata rappresentazione della scala che collega il balcone ad est al cortile esclusivo, il descritto stato dei luoghi del garage non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla realizzazione di un soppalco; vi è Permesso di Costruire n. 117 rilasciato alla sig.ra [REDACTED] il 02.11.2006, cui lo stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme in ordine a diversa distribuzione interna consistente nella demolizione di parte dei tramezzi nell'ingresso/disimpegno e nella cucina/pranzo oltre alla realizzazione di una nuova camera da letto. Inoltre è stata modificata la morfologia dei balconi ed è stata realizzata una scala tra il

---

balcone ad est e il cortile con la conseguente annessione di quest'ultimo all'appartamento mentre il descritto stato dei luoghi del garage non è conforme al P.d.C. n. 117/06 in ordine alla realizzazione di un soppalco; a parere dell'esperto stimatore per le difformità relative alla diversa distribuzione interna limitatamente alla demolizione di alcuni tramezzi dell'appartamento e per la realizzazione del soppalco nel garage, può richiedersi sanatoria ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01; per la realizzazione del tramezzo che ha di fatto costituito la camera da letto a nord non può richiedersi sanatoria ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/01 e andrà pertanto demolita, le difformità relative alla modifica morfologica dei balconi e alla realizzazione della scala tra il balcone ad est e il cortile possono essere sanate previo verifica strutturale; non risulta ordine di demolizione per i beni.

**PREZZO BASE euro 120.000,00.**

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, lo scrivente Esperto stimatore rassegna la presente relazione, ringraziando la S/V per la fiducia accordatale e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Santa Maria Capua Vetere, 17 Gennaio 2024.

---

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI STIMA**

nella causa promossa da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

contro

[REDACTED]

Procedimento di Espropriazione Immobiliare RGE n. 217/23

Giudice Espropriazione: dott. Alessandro AULETTA

Esperto stimatore: [REDACTED]

|

|

|

---

## ELENCO ALLEGATI

- 1) Verbale di accesso;
  - 2) Certificati anagrafici della debitrice esecutata, sig.ra - [REDACTED];
  - 3) Copia degli atti degli atti di provenienza e delle relative note di trascrizione;
  - 4) Ispezione ipotecaria effettuata presso l’Agenzia del Territorio, Caserta, a nome della sig.ra [REDACTED];
  - 5) Documentazione catastale;
  - 6) Rilievo fotografico e grafico dei beni, redatto dal tecnico scrivente;
  - 7) Documenti tecnici rilasciati dall’ufficio tecnico del Comune di Orta di Atella;
  - 8) Attestazione trasmessa dalla Regione Campania relativa all’A.P.E.;
  - 9) Documentazione ricevuta dall’amministratore p.t. del condominio “Parco Aurora”;
  - 10) Banca dati delle quotazioni immobiliari relativo alla zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di relazione e annunci immobiliari;
  - 11) Attestazione di invio copia della Relazione di Consulenza Tecnica alle parti.
- 
-