

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III Sez. Civile  
Esecuzioni Immobiliari

## Esecuzione Forzata

N. Gen. Rep. 616/2019

**DOVALUE S.p.A**

contro

**OMISSIS**

**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Caserta**  
**Custode Giudiziario Avvocato Salvatore Cerreto**

### **ELABORATO PERITALE** **RAPPORTO DI STIMA**

#### **LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare costituita da un **appartamento** ubicato nel comune di Orta di Atella (CE) alla via delle Georgiche n.11, censito nel N.C.E.U del detto comune al **foglio 4 - p.IIa 369 - Sub.2** - categoria A/3 - piano terra;

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare costituita da un **laboratorio artigianale** ubicato nel comune di Orta di Atella (CE) alla via delle Georgiche n.11, censito nel N.C.E.U del detto comune al **foglio 4 - p.IIa 369 - Sub.3** - categoria C/3 - piano S/1;

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare costituita da un **locale deposito** ubicato nel comune di Orta di Atella (CE) alla via delle Georgiche n.11, censito nel N.C.E.U del detto comune al **foglio 4 - p.IIa 369 - Sub.4** - categoria C/2 - piano S/1;

*Tecnico incaricato: Arch. Omissis  
Iscritto all'Albo della provincia di Caserta al N. Omissis  
Iscritto all'Albo del Tribunale di NAPOLI NORD al N. Omissis  
C.F. Omissis - P.Iva Omissis  
con studio in Aversa (Caserta) Via Omissis, Omissis"  
cellulare: Omissis  
email: Omissis  
P.E.C: Omissis*

## SOMMARIO

<b>1. PREMESSA</b> .....	
<b>2. PARTE I - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PRELIMINARI</b> .....	
<b>3. PARTE II - RISPOSTA AI QUESITI</b> .....	
<b>1. Controllo preliminare</b> .....	
<b>2. Identificazione dei beni oggetti del pignoramento</b> .....	
<b>3. Elencazione ed individuazione del bene componente il Lotto Unico</b> .....	
<b>4. Identificazione catastale del Lotto Unico</b> .....	
<b>5. Ricostruzione passaggi di proprietà</b> .....	
<b>6. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica</b> ... ..	
<b>7. Verifica dello stato di possesso</b> .....	
<b>8. Verifica vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene</b> .....	
<b>9. Verifica aree demaniali</b> .....	
<b>10. Verifica censo livello o uso civico</b> .....	
<b>11. Verifica spese di gestione, contributi condominiali, cause in corso</b> .....	
<b>12. Valutazione dei beni staggiti</b> .....	
<b>13. Verifica quota indivisa</b> .....	
<b>14. Stato civile dell'esecutato</b> .....	
<b>4. PARTE II – CONCLUSIONI</b> .....	

## **PREMESSA:**

Lo scrivente, architetto Omissis, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n° omissis, con provvedimento del 09/09/2021 veniva nominato esperto stimatore di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 616/2019 R.G. esec. **promossa dalla DOVALUE S.p.A (già doBank S.p.A)** - con sede in Verona al Viale dell'Agricoltura n.7 – codice fiscale 00390840239 – partita IVA 02659940239 – (*società mandataria con rappresentanza della Crèdit Agricole Italia S.p.A*), rappresentata e difesa dall'avvocato Roberto Esposito - **contro il sig. OMISSIS**, nato ad Omissis (CE) il omissis - codice fiscale **OMISSIS**.

Lo scrivente in data 14/09/2021 procedeva alla sottoscrizione telematica e al deposito dell'atto di *giuramento/accettazione dell'incarico*.

A seguito delle verifiche effettuate presso gli immobili staggiti, sulla scorta degli accertamenti tecnico/amministrativi, risultanze catastali e ipotecarie, stato di conservazione e caratteristiche dei beni immobili in esame, ricerca e valutazione del più probabile valore di mercato e quanto necessario ai fini dell'espletamento dei quesiti disposti dal G.E., lo scrivente ha redatto la presente relazione articolata come di seguito:

- Premessa;
- Svolgimento delle operazioni peritali;
- Risposte ai quesiti dell'incarico;
- Conclusioni

## **Parte I – DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI:**

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire le informazioni relative al compendio staggito mediante la consultazione della documentazione estratta dal fascicolo di causa depositata dal creditore procedente ex art.567 c.p.c., nonché della documentazione ipotecaria/catastale.

Le operazioni di accesso e sopralluogo, unitamente al custode giudiziario avvocato Salvatore Cerreto, si sono svolte in data 27/10/2021 alle ore 10:00 presso il compendio oggetto di pignoramento, ubicato nel comune di Orta di Atella, provincia di Caserta, alla via delle Georgiche n.11, costituito da un *appartamento* posto al piano rialzato (terra catastale), da un *locale artigianale* ed un *locale deposito* posti al piano seminterrato di un fabbricato per civili abitazioni.

In pari data lo scrivente procedeva al rilievo metrico e fotografico dei beni immobili oggetto del pignoramento censiti nel N.C.E.U del comune di Orta di Atella, provincia di Caserta, come di seguito:

1. Unità immobiliare (**appartamento**) **foglio 11 – particella 369 – Sub. 2 – categoria A/3**  
- piano terra – via Delle Georgiche n.11;
2. Unità immobiliare (**laboratorio per arti e mestieri**) **foglio 11 – particella 369 – Sub. 3– categoria C/3** – piano S1 - via Delle Georgiche n.11;
3. Unità immobiliare (**locale deposito**) **foglio 11 – particella 369 – Sub. 4– categoria C/2**  
- piano S1 - via Delle Georgiche n.11.

Ulteriori verifiche sono state svolte presso:

- Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Caserta – Catasto terreni e fabbricati;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Caserta – Territorio, Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Comune di Orta di Atella, provincia di Caserta – Settore Politiche del Territorio-Servizio Urbanistica,
- Comune di Orta di Atella, provincia di Caserta – Ufficio Anagrafe – Stato civile;
- Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici.

#### ▪ Parte II – RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO:

##### CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva**.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (**certificazione notarile sostitutiva**), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'**estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'**estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del

pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

L'esperto dovrà immediatamente segnalare al G.E. nel modulo di controllo della documentazione se il creditore procedente anziché produrre la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva si sia limitato ad allegare **mere ispezioni ipotecarie telematiche** contenenti l'elenco sintetico delle formalità risultanti sull'immobile pignorato, atteso che l'art. 567 c.p.c. impone il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nonché dell'estratto del catasto, vale a dire, rispettivamente, di una attestazione, proveniente da pubblico ufficiale, relativa alle risultanze dei registri immobiliari nonché della copia conforme, sempre con attestazione di un pubblico ufficiale, di una parte del registro del catasto. Poiché l'art. 567 c.p.c. impone l'allegazione esclusivamente della certificazione, la circostanza che siano stati depositati dal creditore solo documenti, quali le **visure**, che non sono affatto contemplati dalla norma, dovrà essere immediatamente segnalata al G.E. dall'esperto il quale dovrà interrompere ogni ulteriore attività.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il **certificato di stato civile** dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di rapporto di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il **certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza nel modulo di controllo della documentazione di seguito indicato, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari.

L'esperto deve procedere al controllo della completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. **entro trenta (30) giorni dall'accettazione dell'incarico**, depositando il modulo di "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE", in uso presso l'Ufficio.

Il modulo in questione deve essere depositato con la denominazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE" e, segnatamente, l'indicazione – sia nella denominazione del "file" dell'atto trasmesso telematicamente, sia nell'intestazione dello stesso, sia infine nell'oggetto della PEC – di una delle seguenti diciture:

"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – NO ATTI AL G.E.", nel caso di esito POSITIVO del controllo sopra indicato;  
"CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E.", nel caso di esito NEGATIVO del controllo sopra indicato.

In tale seconda ipotesi, l'esperto deve segnalare analiticamente i documenti mancanti o inidonei ed in particolare l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.

A quest'ultimo riguardo, si rappresenta all'attenzione dell'esperto stimatore che, in caso di esito negativo del controllo preliminare sopra indicato, l'esperto è tenuto ad acquisire preventivamente la documentazione mancante (in particolare, i certificati di stato civile ed i certificati catastali): la segnalazione "CONTROLLO DOCUMENTAZIONE – SI ATTI AL G.E." dovrà essere fatta ESCLUSIVAMENTE laddove l'integrazione della documentazione compiuta dall'esperto evidenzia una situazione diversa da quella presa in considerazione con l'atto di pignoramento (ad esempio: l'appartenenza del bene anche al coniuge in comunione legale al quale il pignoramento non sia stato notificato; l'appartenenza del bene ad uno solo degli esecutati; l'erroneità dell'indicazione dei dati catastali; ecc.).

## **Controllo preliminare e verifica completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.**

La documentazione depositata dal creditore procedente - ex art. 567 c.p.c. - dalla verifica preliminare effettuata dallo scrivente, **è risultata completa.**

Il modulo di CONTROLLO della DOCUMENTAZIONE è stato depositato nel rispetto dei termini prescritti dal G.E.

Dalla verifica della documentazione depositata risulta quanto segue:

- **Titolo esecutivo - contratto di mutuo fondiario del 11/12/2014 – rep. 574, racc. 420 -**  
a rogito dal Notaio Giulio Quadri, in virtù del quale la **Cassa di Risparmio di Parma e**

**Piacenza**, (con delibera del 21/11/2006, rep. 44314, racc. 15158 la Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A ha modificato la propria denominazione sociale in **Crédit Agricole Cariparma S.p.A**) concedeva al sig. **OMISSIS** (mutuatario) - nato a Omissis (CE) il omissis, C.F.: OMISSIS, *un mutuo fondiario* dell'importo di euro 70.000,00, e a garanzia dell'adempimento veniva iscritta ipoteca volontaria in data 16/12/2014 ai nn.43884/3569, avente ad oggetto gli immobili innanzi descritti. Il sig. OMISSIS si è reso inadempienti nel pagamento delle rate del predetto mutuo e pertanto la **Crédit Agricole Cariparma S.p.A** è creditrice della somma complessiva di euro 69.463,68.

- **Atto di precetto** notificato in data 02/10/2019;
- **Atto di pignoramento** numero di repertorio 12715, **notificato in data 05/12/2019**;
- **Istanza di vendita** deposita in data **14 gennaio 2020**;
- **Il creditore** procedente ha provveduto a depositare in data 22/01/2020 la **Certificazione notarile sostitutiva**, la quale è risultata completa.

Detta certificazione risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario antecedente il ventennio così come di seguito descritto:

- Gli immobili staggiti sono pervenuti al debitore esecutato – **OMISSIS - per la quota di 1/18 per successione** di Omissis - nato a Omissis il omissis - codice fiscale OMISSIS, deceduto il 29/12/2013, *giusta dichiarazione di successione del 09/12/2014 registrata ad Aversa, rep. 890/9990/14 e trascritta il 29/12/2014 ai n. 45276730024.*

**N.B: RISULTA accettazione tacita di eredità trascritta il 16/12/2014 ai nn. 43883/28942.**

- **per la quota di 17/18 per atto di compravendita del 11/12/2014** a rogito del notaio Giulio Quadri - rep. 573/419 - trascritto il 16/12/2014 ai nn. 43882/28941 da potere di:
  1. *Omissis* nato a omissis il omissis - cod. fisc. OMISSIS;
  2. *Omissis* nato a omissis il omissis - cod. fisc. OMISSIS;
  3. *Omissis* nata a omissis il omissis - cod. fisc. OMISSIS;
  4. *Omissis* nato a omissis il omissis - cod. fisc. OMISSIS;
  5. *Omissis* nato a omissis il omissis - cod. fisc. OMISSIS;
  6. *Omissis* nata a omissis il omissis - cod. fisc. OMISSIS;

- Ai venditori di sopra citati gli immobili erano pervenuti:

- *in ragione di 1/2 per la predetta successione di OMISSIS al quale era pervenuto per atto di vendita del 06/10/1976 a rogito del notaio Pelosi di Succivo trascritto nel 1976 al n.18332;*
- *a OMISSIS unitamente al de cuius per la restante quota di 1/2, per atto di vendita del 06/10/1976 a rogito del notaio Pelosi di Succivo trascritto nel 1976 al n.18332;*

**1. Non risultano** alla data di deposito della presente relazione peritale:

- creditori intervenuti con titolo esecutivo.
- pignoramenti precedenti o contestuali.
- creditori ipotecari.
- creditori che hanno attuato un sequestro conservativo.

**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  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

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

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto di contenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; 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  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; 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:

- 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.la 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.la 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.la, 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.

### **Beni immobili pignorati:**

I beni immobili, come da atto di pignoramento e nota di trascrizione, sono costituiti da un appartamento posto al piano terra, un locale artigianale ed un locale deposito entrambi al piano seminterrato, ubicati nel comune di Orta di Atella, provincia di Caserta.

### **Diritti reali pignorati:**

**I diritti reali pignorati** – pari alla piena proprietà - corrispondono a quanto nella titolarità del debitore esecutato pervenuti a seguito di **atto di compravendita del 11/12/2014**, a rogito del notaio Giulio Quadri - rep. 573/419 - trascritto il 16/12/2014 ai nn. 43882/28941, in virtù del quale il sig. OMISSIS, già titolare della quota di 1/18, acquisiva la quota di 17/18 la cui somma determina la piena proprietà dei beni immobili oggetto del pignoramento.

### **Identificativi catastali:**

Lo scrivente ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Caserta, servizi di Catasto, le visure catastali storiche, nonché le planimetrie relative agli immobili pignorati.

Lo scrivente, a tal riguardo, ha accertato l'esatta rispondenza formale dei dati identificativi degli immobili riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, nonché nel titolo di acquisto. Si riportano gli identificativi catastali dei beni oggetto di pignoramento, così come attualmente censiti nel N.C.E.U del comune di Orta di Atella, provincia di Caserta.

1. unità immobiliare (appartamento) censita **al foglio 11 - particella 369 - sub.2 - categoria catastale A/3** - via delle Georgiche n.11 - piano terra - classe 4 – vani 6,5;
2. unità immobiliare (laboratorio di arti e mestieri) censita **al foglio 11 - particella 369 - sub.3 - categoria catastale C/3** - via delle Georgiche n.11 - piano S1 - classe 1 – consistenza 91 mq;
3. unità immobiliare (locale deposito) censita **al foglio 11 - particella 369 - sub.4 - categoria catastale C/2** - via delle Georgiche n.11 - piano S1 - classe 1 – consistenza 34 mq;

Le descritte unità immobiliari sono intestate al sig. **OMISSIS**, nato ad Omissis (CE) il omissis, C.F.: OMISSIS, per la quota di 1/1 dei diritti di proprietà.

**N.B: Al fine dell'individuazione dei beni immobili oggetto del pignoramento, lo scrivente ha provveduto ad eseguire la sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale con la foto satellitare reperita sul web, dalla quale si evidenzia che la sagoma del fabbricato – di cui sono parte gli immobili pignorati – corrisponde al fabbricato riportato in mappa catastale alla particella 370 e non alla p.lla 369. Per la detta difformità si rimanda in risposta al quesito n.3 (cfr. allegato 1)**



Figura 1 - Estratto di mappa catastale foglio 11 – p.lla 369



Figura 2 – Stralcio estratto di mappa catastale.

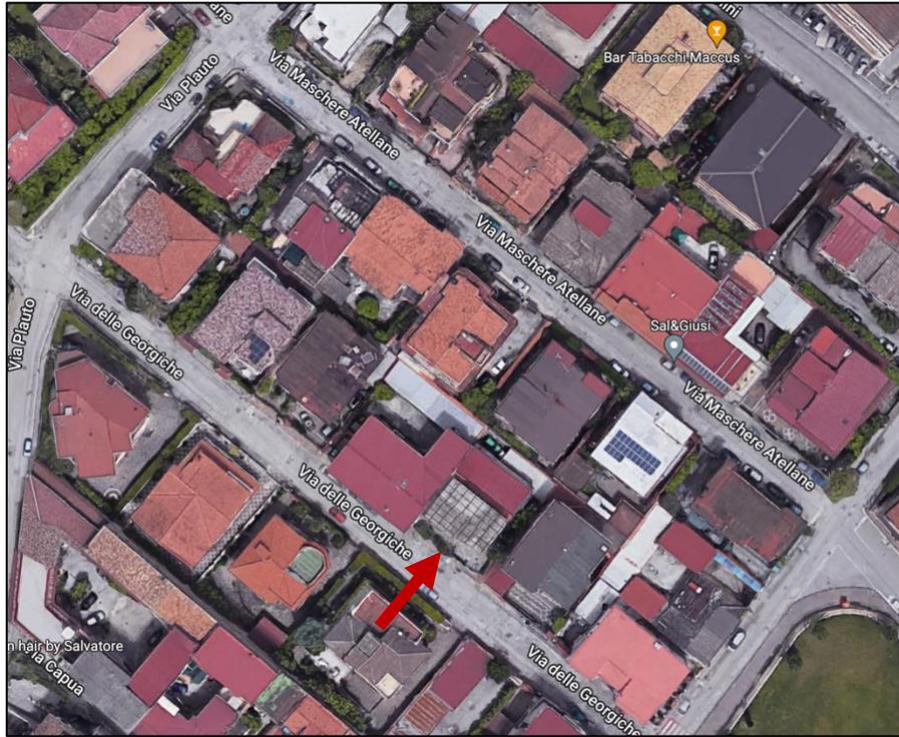


Figura 3 - Foto satellitare

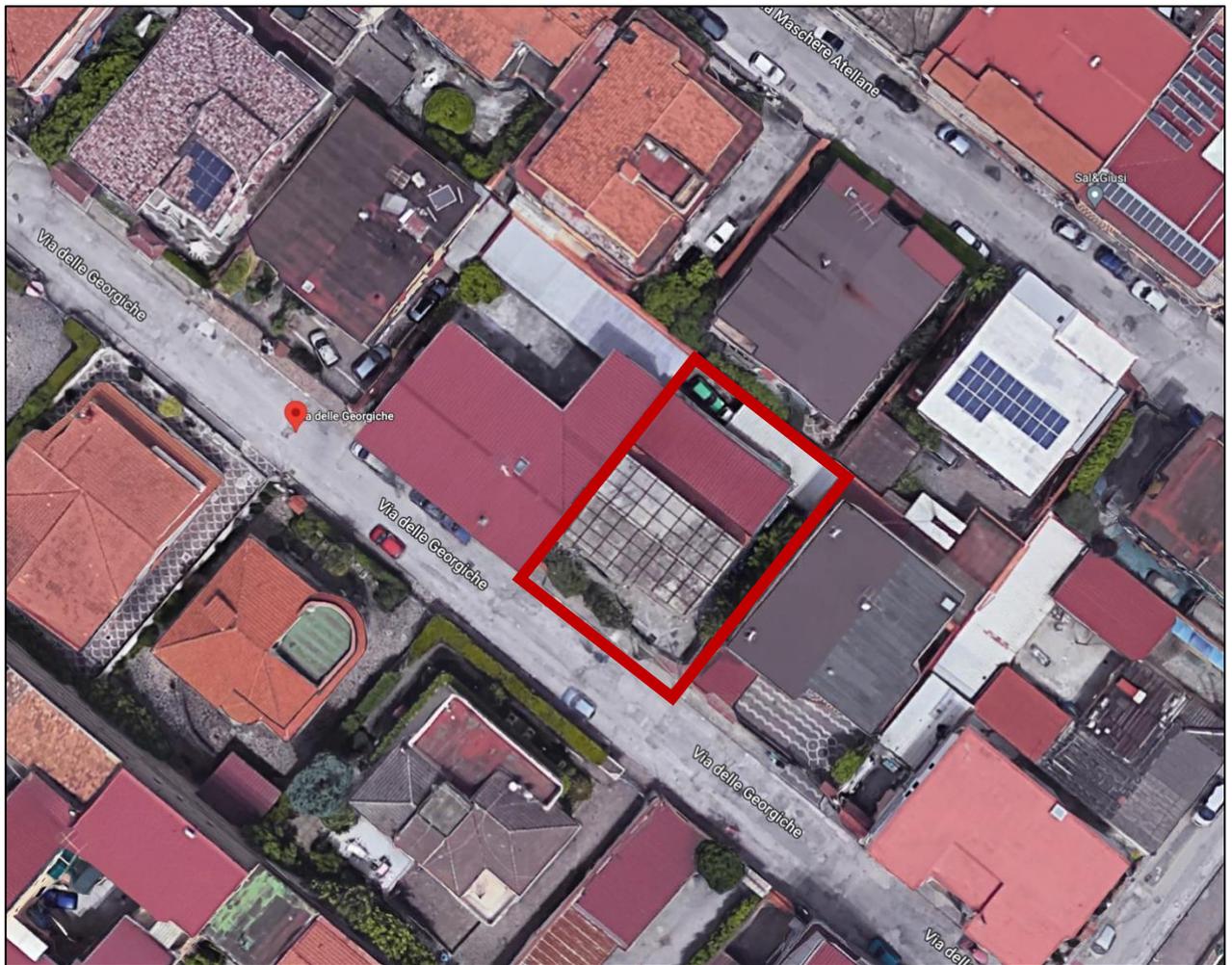


Figura 4 - Foto satellitare

## FORMAZIONE DEI LOTTI:

Lo scrivente, alla luce di quanto emerso a seguito della verifica tecnico-amministrativa volta all'accertamento della conformità tra lo stato dei luoghi degli immobili pignorati e quanto assentito dal titolo edilizio rilasciato - di cui in risposta al quesito n.6 - considerato che gli immobili identificati al sub. 3 e sub 4 dai grafici allegati al detto titolo edilizio costituivano originariamente il piano seminterrato - cantinato/locale deposito - dell'abitazione, e che il frazionamento in due distinte unità immobiliari nonché il cambio di destinazione d'uso, nella fattispecie del laboratorio artigianale, non è stato autorizzato da titolo edilizio e, pertanto, la conformazione originaria dovrà essere ripristinata, ritiene e opportuna la formazione di un **LOTTO UNICO**.

## LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di **un appartamento**, di **un locale deposito** e di **un laboratorio artigianale** facenti parte di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel comune di Orta di Atella, provincia di Caserta, alla via delle Georgiche n.11. **L'appartamento** posto al piano rialzato (piano terra catastale) è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n.3 camere da letto, n.2 bagni di cui uno esterno posto sul balcone lato est, un ripostiglio e n.4 balconi di cui due posti lato sud, uno lato nord ed uno lato est.

**L'appartamento** presenta una superficie utile residenziale complessiva pari a 128,41 mq ed una superficie non residenziale costituita dai balconi pari a 23,77 mq.

**Il locale deposito**, posto al piano seminterrato, presenta una superficie utile pari a 29,20 mq.

**Il laboratorio artigianale**, posto al piano seminterrato, presenta una superficie utile pari a 90,06 mq, costituito da un vano con n.2 bagni.

1. **L'appartamento** è riportato nel N.C.E.U del comune di Orta di Atella, al **foglio 11 – particella 369 – Sub 2 – categoria A/3** – classe 4 – vani 6,5 – rendita euro 469,98 – indirizzo via delle Georgiche n.11 – piano terra. Confina a *nord*, a *sud*, e ad *est* con cortile comune individuato al Sub.1, ad *ovest* con particella 370.
2. **Il laboratorio artigianale** è riportato nel N.C.E.U del comune di Orta di Atella, al **foglio 11 – particella 369 – Sub 3 – categoria C/3** – classe 1 – rendita euro 178,59. Confina a *nord a sud* e ad *est* con cortile comune sub.1, ad *ovest* con Sub.4.

3. **Il locale deposito** è riportato nel N.C.E.U del comune di Orta di Atella, al **foglio 11 – particella 369 – Sub 4 – categoria C/2 – classe 2 – rendita euro 61,46**. Confina a *nord* con cortile comune sub.1, a *sud* e ad *est* con sub.3, ad *ovest* con particella 370.

**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 allegata 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.

## LOTTO UNICO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena ed intera proprietà di **un appartamento**, di **un locale deposito** e di **un laboratorio artigianale**, facenti parte di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel comune di Orta di Atella, provincia di Caserta, alla via delle Georgiche n.11.

**A. L'appartamento** posto al piano rialzato (piano terra catastale) è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n.3 camere da letto, n.2 bagni di cui uno esterno posto sul balcone lato est, un ripostiglio e n.4 balconi di cui due posti lato sud, uno lato nord ed uno lato est.

**L'appartamento** presenta una superficie utile residenziale complessiva pari a 128,41 mq ed una superficie non residenziale costituita dai balconi pari a 23,77 mq.

**Il locale deposito**, posto al piano seminterrato, presenta una superficie utile pari a 29,20 mq. **Il laboratorio artigianale**, posto al piano seminterrato, presenta una superficie utile pari a 90,06 mq, costituito da un vano con n.2 bagni.

1. **L'appartamento** è riportato nel N.C.E.U del comune di Orta di Atella, al **foglio 11 – particella 369 – Sub 2 – categoria A/3 – classe 4 – vani 6,5 – rendita euro 469,98 – indirizzo via delle Georgiche n.11 – piano terra. Confina a nord, a sud, e ad est con cortile comune individuato al Sub.1, ad ovest con particella 370.**
2. **Il laboratorio artigianale** è riportato nel N.C.E.U del comune di Orta di Atella, al **foglio 11 – particella 369 – Sub 3 – categoria C/3 – classe 1 – rendita euro 178,59. Confina a nord a sud e ad est con cortile comune sub.1, ad ovest con Sub.4.**
3. **Il locale deposito** è riportato nel N.C.E.U del comune di Orta di Atella, al **foglio 11 – particella 369 – Sub 4 – categoria C/2 – classe 2 – rendita euro 61,46. Confina a nord con cortile comune sub.1, a sud e ad est con sub.3, ad ovest con particella 370.**

**Pertinenze:** non vi sono pertinenze collegate agli immobili.

#### **1.1** Descrizione del fabbricato di cui costituiscono porzione gli immobili pignorati

Il fabbricato, con destinazione d'uso per civili abitazioni, è ubicato nel comune di Orta di Atella alla via Delle Georgiche n.11. Detto fabbricato è posto in una zona residenziale del comune di Orta di Atella, costituita prevalentemente da fabbricati per civile abitazioni composti nella media da n.3 piani e dista meno di 1km dal centro cittadino. La stessa via delle Georgiche risulta nelle immediate vicinanze del municipio del comune di Orta di Atella e da attività commerciali di prima necessità, nonché scuole e istituti di credito. Per quanto attiene all'anno di edificazione, dai titoli edilizi abilitativi relativi al fabbricato, è possibile dedurre che quest'ultimo è stato edificato alla fine degli anni 70 nonché oggetto di opere alla fine degli anni 90. Il fabbricato è costituito da una struttura portante con muratura in tufo perimetrale e centrale e solai in latero cemento.

Il fabbricato è composto da un piano seminterrato, un piano rialzato, un primo piano ed un piano sottotetto. Le facciate esterne del piano rialzato e del secondo piano si presentano allo

stato grezzo, prive di intonaco e di tinteggiatura, nel complesso il fabbricato necessita di interventi di manutenzione e di ripristino delle strutture perimetrali nonché di parti interne. Parte della copertura a falde non risulta ultimata e pertanto priva del manto di copertura. L'accesso al cortile comune avviene da via Delle Georgiche mediante un cancello pedonale in ferro ed uno carrabile a doppia anta in ferro non automatizzato. Il cortile è pavimentato con manto di asfalto, il confine con la detta via da muratura sormontata da ringhiera in ferro. Il fabbricato è collegato alla rete idrica nonché all'impianto di fognatura cittadino.

#### **1.2** Descrizione degli immobili che costituiscono il **LOTTO UNICO** di cui al punto "A"

Gli immobili sono parte di un fabbricato per civile abitazione, dislocato su di un piano seminterrato, un piano rialzato, un primo piano ed un piano sottotetto, ubicato nel comune di Orta di Atella, con accesso dalla via Delle Georgiche n.11.

**L'appartamento** è posto al piano rialzato del fabbricato con ingresso dal vano scala comune privo di ascensore, da cui si accede a piani superiori ed al piano seminterrato. Detto appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n.3 camere da letto, n.2 bagni di cui uno esterno posto sul balcone lato est, un ripostiglio e n.4 balconi di cui due posti lato sud, uno lato nord ed uno lato est. L'immobile presenta una superficie utile residenziale complessiva pari a 128,41 mq ed una superficie non residenziale costituita dai balconi pari a 23,77 mq, nonché un'altezza interna utile pari a 3.02 mt.

**Il locale deposito** è costituito da un unico vano posto al piano seminterrato, l'accesso avviene dal vano scala comune, la superficie utile interna è pari a 29,20 mq, l'altezza utile interna pari a 3.30 mt. Le pareti interne ed il solaio sono privi di intonaco e tinteggiatura, nonché i gradini interni privi di rivestimento. L'accesso avviene da un portoncino con doppia anta in ferro e vetro il cui stato manutentivo e conservativo si presenta in condizioni sufficienti ma per il quale si ritiene necessaria la manutenzione delle componenti.

**Il laboratorio artigianale** anch'esso posto al piano seminterrato, presenta una superficie interna utile pari a 90 mq distribuita su di un vano e n.2 bagni con antistanti spogliatoi ed un'altezza interna pari a 3.03 mt. Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta utilizzato come laboratorio di sartoria. Di seguito si riporta il grafico dello stato dei luoghi, la descrizione e lo stato conservativo delle componenti edilizie, nonché il rilievo fotografico degli ambienti che costituiscono gli immobili.

### Attestato di prestazione energetica:

L'appartamento identificato al Sub. 2 è dotato dell'attestato di prestazione energetica (APE), il quale costituisce l'allegato "A" dell'atto di compravendita in virtù del quale l'immobile è pervenuto al debitore esecutato, e da cui risulta di classe energetica "G".

### Esterni:



Foto 1/2 – via Delle Georgiche



Foto 3 – Prospetto sud fabbricato



Foto 4 – ingresso pedonale



Foto 5 – ingresso carrabile

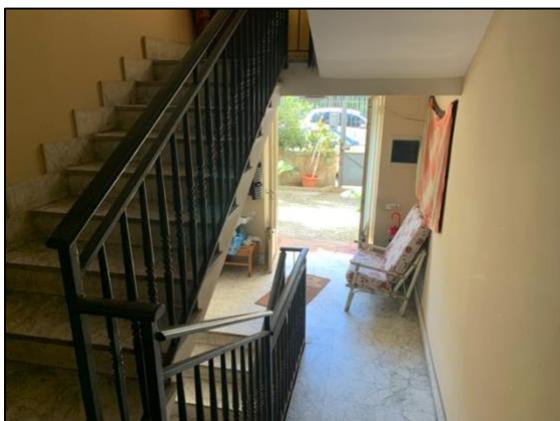


Foto 6 – vano scala

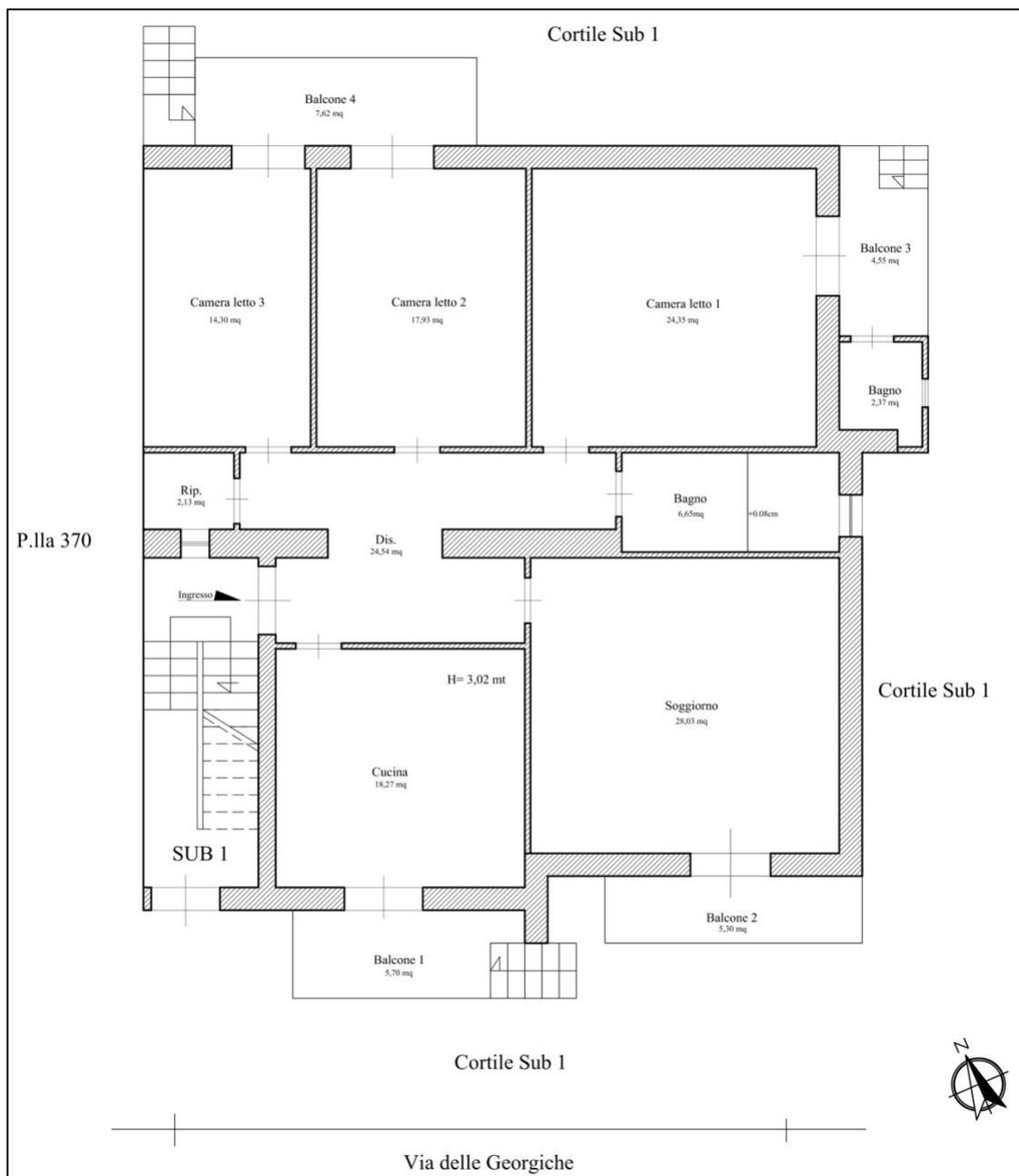


Figura 5 - Grafico stati dei luoghi appartamento – foglio 11 – P.la 369 – Sub. 2

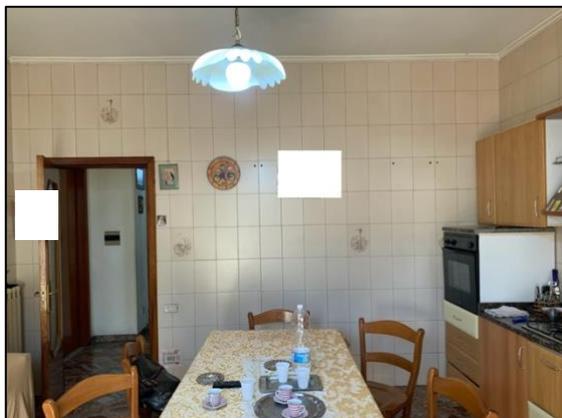


Foto 7 – cucina.



Foto 8 – soggiorno



Foto 9 – soggiorno



Foto 10 – camera da letto 1



Foto 11 – camera da letto 2

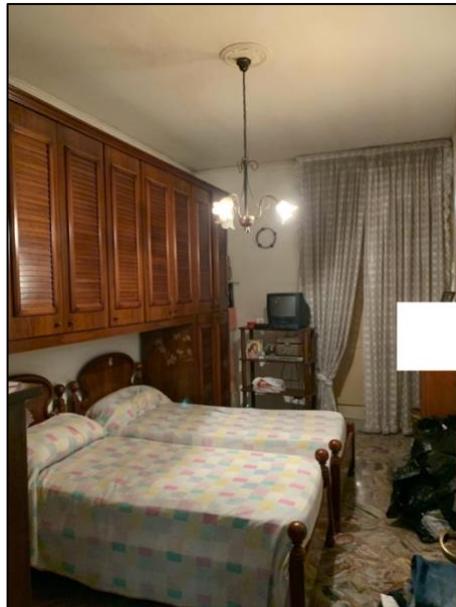


Foto 12 – camera da letto 3



Foto 13 – Bagno.



Foto 14 – Bagno esterno su balcone est



*Foto 15 – Balconi lato sud*



*Foto 16 – Balcone lato est*



*Foto 17 – Ingresso locale deposito*



*Foto 18 – locale deposito*

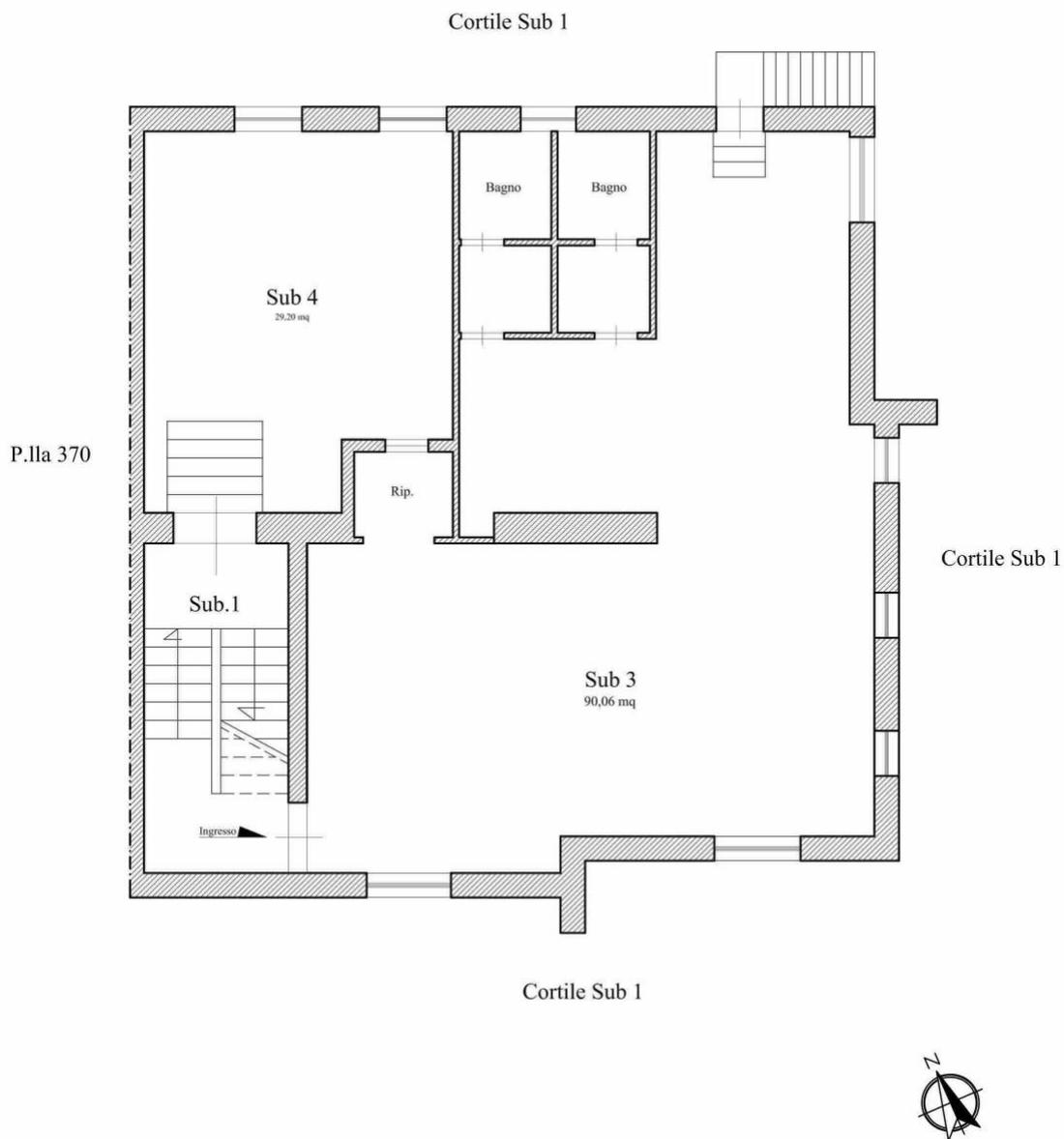


Figura 6- Grafico stato dei luoghi locale deposito – foglio 11 – P.la 369 – Sub. 4 e locale artigianale sub.3



Foto 19 – locale deposito.



Foto 20 – Ingresso laboratorio artigianale



Foto 21 – Ingresso interno laboratorio



Foto 22 – interno



Foto 23 – interno.



Foto 24 – Bagno



Foto 25 – Bagno.



Foto 26 – interno



Foto 27/28 – uscita su cortile interno comune

#### Componenti edilizie/strutturali - stato manutentivo e conservativo.

Nel complesso le componenti edilizie e le finiture dell'appartamento, del tipo commerciale economico, si presentano in uno stato conservativo e manutentivo sufficiente per le quali sono necessari interventi di manutenzione e di ripristino delle parti usurate.

Si riporta, nel dettaglio, la descrizione delle singole componenti edilizie, nonché lo stato manutentivo e conservativo.

- **vano ingresso:** portoncino a doppia anta in legno, si presenta in buono stato conservativo;
- **infissi esterni:** telaio in legno privo di vetro a doppia camera e muniti di scuri in legno. Tutti gli infissi si presentano in stato conservativo e manutentivo sufficiente, altresì è da considerarsi il ripristino delle componenti visibilmente usurate;
- **infissi interni:** in legno tamburato e vetro a singola anta battente, si presentano nel complesso in buono stato conservativo e manutentivo, altresì sono da considerarsi interventi di ripristino delle componenti visibilmente usurate o danneggiate.
- **pavimentazione** interna con piastrelle del tipo simil marmo di dimensioni 30x30cm - si presentano in buono stato conservativo e manutentivo;
- **pavimentazione** bagni con piastrelle del tipo monocottura di dimensioni 20x20 cm - si presentano in buono stato conservativo e manutentivo;
- **rivestimento bagni** piastrelle del tipo monocottura 20x20 cm posate a tutt'altezza - si presentano in stato conservativo e manutentivo sufficiente;

- **Divisori non portanti:** tramezzature realizzate con mattoni forati da cm 8 rifinite ad intonaco liscio e rivestite con carta da parati - si presentano in condizioni manutentive e conservative sufficienti.
- **Le strutture portanti verticali ed orizzontali** si presentano – a vista – in stato conservativo sufficiente.

Il bagno esterno si presenta in stato manutentivo e conservativo mediocri, pertanto è da considerare la sostituzione dei sanitari, il ripristino degli impianti, e la sostituzione delle finiture.

Il laboratorio artigianale si presenta con pareti intonacate e tinteggiate, le finestre sono munite di infissi con telaio in alluminio e vetro muniti di grate, i bagni sono dotati di igienici sanitari, i rivestimenti e la pavimentazione in piastrelle di ceramica, lo stato manutentivo e conservativo complessivo delle componenti edilizie di tipo economico sono da considerarsi, a vista, sufficienti ma necessitano di interventi di manutenzione con eventuali sostituzioni di componenti usurate e danneggiate.

#### Impianti in dotazione agli immobili:

L'appartamento è dotato degli impianti primari di seguito descritti, il locale deposito è privo di impianti mentre il laboratorio artigianale è dotato di impianto elettrico.

Non è stato possibile allo scrivente verificare il corretto funzionamento degli impianti nonché la conformità alle vigenti normative.

**Elettrico:** impianto munito di quadro elettrico e distribuzione interna realizzata sottotraccia, sono presenti cassette ad incasso e prese elettriche.

**Telefonico:** presente;

**Gas:** impianto di adduzione gas metano cittadino per uso domestico a servizio dei locali igienici e della cucina.

**Idrico:** impianto a servizio dei bagni e della cucina con allaccio alla rete idrica cittadina. Caldaia a gas per la produzione di acqua calda ad uso domestico e riscaldamento.

**Termico:** impianto di distribuzione sottotraccia e sottopavimento per l'alimentazione di piastre radianti non funzionanti.

**Impianto antifurto:** non presente.

### Computo delle superfici dell'immobile di cui al punto A:

Si riporta la consistenza e la superficie commerciale espresse in metri quadrati del **LOTTO UNICO** di cui al punto "A", scaturita dalla somma delle superfici di seguito descritte:

1. superficie utile residenziale "SUR";
2. superficie occupata in pianta da pareti divisorie non portanti: da sommare alla SUR;
3. superficie occupata in pianta da pareti portanti e perimetrali, calcolata su uno spessore massimo di 50cm da sommare alla SUR;
4. superficie non residenziale "SNR" quali balconi – terrazzi o similari e aree scoperte di uso esclusivo

Il criterio adottato per la determinazione della superficie commerciale, corrisponde con quello utilizzato per la scelta del valore della zona in cui ricade il cespite pignorato, che nella fattispecie, è dato dal borsino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, il quale, si basa sulle superfici catastali calcolate secondo i criteri del D.P.R. 138/98.

Pertanto, la superficie commerciale, scaturisce dall'applicazione per ogni singola superficie (SUR e SNR) del coefficiente di ponderazione "K"; il tutto calcolato in ottemperanza al D.P.R. 138/98 Allegato "C" - *Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria* -, che delinea i criteri di computo della superficie catastale.

Con il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, sono stati definiti i criteri di calcolo delle consistenze superficiali per le unità immobiliari urbane (U.I.U.) a destinazione ordinaria.

Il primo comma dell'art. 3 di tale D.P.R. afferma che "*l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale*" precisando che i criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato "C" del regolamento stesso. L'allegato "C" del regolamento precisa i criteri generali e quelli degli specifici gruppi (R, P, T) di unità immobiliari.

Per quanto concerne i criteri generali, l'allegato "C" riporta i punti seguenti:

nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero

delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato. Per quanto riguarda i criteri per i gruppi “R” – *unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari* – gruppi “P” – *unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo* – e gruppi “T” – *unità immobiliari a destinazione terziaria* – di seguito sono riportate le modalità di computo.

#### **CRITERI PER I GRUPPI “R” E “P”**

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi “R” e “P”, la superficie catastale è data dalla somma:

- a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
  - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
  - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
  - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
  - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
  - Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

della superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera “a”, e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (abitazioni in villino e in villa), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra

indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera “a”. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 (posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli) è computata nella misura del 50 per cento. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera “a” del comma 1.

### CRITERI PER IL GRUPPO "T"

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T – unità immobiliari a destinazione terziaria – la superficie catastale è data dalla somma:
  - a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
  - b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
    - del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera “a”;
    - del 25 per cento se non comunicanti;
  - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
  - d) della superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.
2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, attuali (C/1) la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera “a” del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

Applicando i criteri di valutazione, e specificando che il *locale deposito sub.4*, sarà considerato quale pertinenza dell’appartamento sub 2, per cui trattandosi di superficie non residenziale ma comunque di pertinenza dell’appartamento, il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato considerando un coefficiente di ponderazione pari a 0,50.

<b>Superficie utile residenziale SUR e superficie non residenziale SNR</b>						
DESTINAZIONE	SU [mq]	SNR [mq]	K	Sup. comm.le [mq]	Esposizione	Condizioni
<b>Appartamento sub.2</b>						
Cucina	18,27	-	1.00	18,27	Sud	Suff.
Soggiorno	26,00	-	1.00	28,03	Sud	-

Camera n.1	24,35	-	1.00	24,35	Est	-
Camera n.2	17,93	-	1.00	17,93	Nord	-
Camera n.3	14,30	-	1.00	14,30	Nord	-
Bagno	6,65	-	1.00	6,65	Est	-
Bagno esterno	2,37	-	1.00	2,37	Est	-
Dis.	16,40	-	1.00	24,54		-
Ripostiglio	2,13	-	1.00	2,13	-	-
Balconi	-	23,77	0.30	7,31	Nord/sud/est	-
<b>Totale</b>	<b>128,41</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>135,72</b>		<b>-</b>

**Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne**

Tramezzatura interna	Spessore [ml]	Lunghezza [ml]	Area [mq]	Sup. Comm.le al 100% [mq]
	0,10	36,25	3,62	3,62
Totale superficie pareti divisorie interne				<b>3,62</b>

**Superfici occupate in pianta da pareti perimetrali in comunione**

Muri perimetrali in comunione spessore massimo cm. 25	Spessore [ml]	Lunghezza [ml]	Area [mq]	Sup. Comm.le al 50% [mq]
	0,40	52,36	16,34	8,17
Totale superficie pareti in comunione				<b>8,17</b>

DESTINAZIONE	SU [mq]	SNR [mq]	K	Sup. comm.le [mq]	Esposizione	Condizioni
<b>Locale deposito sub.4</b>						
Locale deposito	-	29,20	0.50	14,60	Nord Sud/ovest	sufficienti
<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SU [mq]</b>	<b>SNR [mq]</b>	<b>K</b>	<b>Sup. comm.le [mq]</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
<b>Laboratorio artigianale sub.3</b>						
Laboratorio artigianale	-	90,06	1.00	90,06	Nord	sufficienti

**Superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne**

Tramezzatura interna	Spessore [ml]	Lunghezza [ml]	Area [mq]	Sup. Comm.le al 100% [mq]
	0,10	13,20	1,32	1,32
Totale superficie pareti divisorie interne				<b>1,32</b>

**Totale superficie commerciale Lotto unico – sub.2 e sub.4**

Tipo superficie	Valore (Mq)
Superficie utile	128,41
Superficie non residenziale SNR	36,37
Superficie occupata in pianta da pareti divisorie interne	3,62
Superficie occupata in pianta da pareti in comunione	8,17
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>176,57</b>

**Totale superficie commerciale Lotto unico – sub.3**

Tipo superficie	Valore (Mq)
Superficie non residenziale SNR	90,06
Superficie occupata in pianta da pareti divisorie interne	1,32
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>91,38</b>

**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:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 2) deve quantificare i costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità.

### Risposta al quesito n.3.

Lo scrivente, ai fini della identificazione catastale dei beni pignorati, ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caserta - Servizi di Catasto, le visure storiche per immobile nonché la planimetria catastale, da cui si è riscontrato quanto segue:

- gli identificativi catastali, alla data della relazione peritale, **sono conformi** a quanto riportato in catasto fabbricati.
- i dati riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione **non presentano difformità** formali rispetto agli attuali identificativi catastali in ordine al numero di foglio mappale, particella e subalterno;
- **non vi sono difformità** tra i dati catastali attuali e quanto contenuto nel titolo di provenienza;

- **non risultano** variazioni dei dati catastali del bene staggito effettuate in data successiva al pignoramento e fino alla data in cui lo scrivente ausiliario ha prodotto le visure storiche per immobile allegate alla relazione peritale.

Si riporta di seguito la storia catastale degli immobili a partire dall'impianto meccanografico del catasto fabbricati: (cfr: allegato 3)

**Storia catastale unità immobiliare (appartamento) – foglio 11 – p.lla 369 – sub 2:**

L'unità immobiliare urbana risulta censita dal 21/11/2014 a tutt'oggi nel N.C.E.U del comune di Orta di Atella – provincia di Caserta – al foglio **11** – particella **369** – Sub **2** – categoria A/3 – classe 4 – **consistenza** 6,5 vani – **rendita** euro 469,98 – indirizzo via Delle Georgiche n.11 – piano terra.

**Dati derivanti da:**

- Variazione nel classamento del 21/11/2015 – protocollo n. CE0225905 in atti dal 21/11/2015 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.97672.1/2015).
- Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M 701/94).
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.
- **Variazione del 21/11/2014 – protocollo n. CE0265079 in atti dal 21/11/2014 – DIVISIONE/CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO ((n.101388.1/2014)**

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/03/1994:**

Unità immobiliare urbana identificata al foglio 11 – p.lla 369 – cat. A/2 – classe 3 – consistenza 7 vani – rendita euro 542,28/lire 1.050.000 – indirizzo via I Traversa P. Migliaccio n.7 – piano T/S1

**Dati derivanti da COSTITUZIONE del 30/03/1994 in atti dal 01/03/1999 (n.568/A.1/1994).**

**Storia catastale unità immobiliare (locale deposito) – foglio 11 – p.lla 369 – sub 3:**

L'unità immobiliare urbana risulta censita dal 21/11/2014 a tutt'oggi nel N.C.E.U del comune di Orta di Atella – provincia di Caserta – al foglio **11** – particella **369** – Sub **3** – categoria C/23– classe 1 – consistenza 91 mq – **rendita** euro 178,59 – indirizzo via Delle Georgiche n.11 – piano S1.

**Dati derivanti da:**

- Variazione nel classamento del 21/11/2015 – protocollo n. CE0225905 in atti dal 21/11/2015 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.97672.1/2015).
- Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M 701/94).
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.
- **Variazione del 21/11/2014 – protocollo n. CE0265079 in atti dal 21/11/2014 – DIVISIONE/CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO ((n.101388.1/2014)**

Situazione dell’unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/03/1994:

Unità immobiliare urbana identificata al foglio 11 – p.lla 369 – cat. A/2 – classe 3 – consistenza 7 vani – rendita euro 542,28/lire 1.050.000 – indirizzo via I Traversa P. Migliaccio n.7 – piano T/S1.

**Dati derivanti** da COSTITUZIONE del 30/03/1994 in atti dal 01/03/1999 (n.568/A.1/1994).

Storia catastale unità immobiliare (**locale deposito**) – **foglio 11 – p.lla 369 – sub 4:**

L’unità immobiliare urbana risulta censita dal 21/11/2014 a tutt’oggi nel N.C.E.U del comune di Orta di Atella – provincia di Caserta – al foglio **11** – particella **369** – Sub **4** – categoria C/2 – classe 2 – consistenza 34 mq – **rendita** euro 46,98 – indirizzo via Delle Georgiche n.11 – piano S1.

**Dati derivanti da:**

- Variazione nel classamento del 21/11/2015 – protocollo n. CE0225905 in atti dal 21/11/2015 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.97672.1/2015).
- Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M 701/94).
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.
- **Variazione del 21/11/2014 – protocollo n. CE0265079 in atti dal 21/11/2014 – DIVISIONE/CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO ((n.101388.1/2014)**

Situazione dell’unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/03/1994:

Unità immobiliare urbana identificata al foglio 11 – p.lla 369 – cat. A/2 – classe 3 – consistenza 7 vani – rendita euro 542,28/lire 1.050.000 – indirizzo via I Traversa P. Migliaccio n.7 – piano T/S1.

**Dati derivanti** da COSTITUZIONE del 30/03/1994 in atti dal 01/03/1999 (n.568/A.1/1994).

**Intestatari catastali:**

Dal 30/03/1994 al **21/11/2014**:

- **OMISSIS** - nato a Omissis il omissis - codice fiscale OMISSIS:
- **OMISSIS** - nato a Omissis il omissis - codice fiscale OMISSIS:

Dal 21/12/2014 al **29/12/2013**:

- **OMISSIS** - nato a Omissis il omissis - codice fiscale OMISSIS:
- **OMISSIS** - nato a Omissis il omissis - codice fiscale OMISSIS:

**Dati derivati da variazione del 21/11/2014** - protocollo n. CE0265079 in atti dal 21/11/2014  
- registrazione DIVISIONE - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

Dal 29/12/2013 al **11/12/2014**:

1. OMISSIS - nato a Omissis il omissis - codice fiscale OMISSIS:
  2. OMISSIS - nato a Omissis il omissis - codice fiscale OMISSIS:
  3. OMISSIS - nato a Omissis il omissis - codice fiscale OMISSIS:
  4. OMISSIS - nato a Omissis il omissis - codice fiscale OMISSIS:
  5. OMISSIS - nato a Omissis il omissis - codice fiscale OMISSIS:
  6. OMISSIS - nato a Omissis il omissis - codice fiscale OMISSIS:
  7. OMISSIS - nato a Omissis il omissis - codice fiscale OMISSIS:
- **Dati derivanti** da SUCCESSIONE del 29/12/2013 – rogante Russo – sede Orta di Atella – registrato ad Aversa – volume 9990 n.890 del 09/12/2014.

**Dal 11/12/2014:**

**OMISSIS** nato a Omissis il omissis - codice fiscale Omissis - *proprietà per la quota pari a 1/1.*

- Dati derivanti da: **atto di compravendita** del 11/12/2014 -rep. 573 -Rogante Giulio Quadri.

**Storia catastale particella foglio 11 – particella 369:**

Il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte risulta edificato sulla particella di terreno censita nel Catasto terreni del comune di Orta di Atella al **foglio 11 - particella 369**.

L'area, come da visura storica all'immobile acquisita dallo scrivente, risulta censita dal 26/11/1993 di classe ENTE URBANO, superficie are 04.05, i cui dati derivano da tipo

mappale del 26/11/1993 in atti dal 26/11/1993 (n.7139.1/1993).

**Intestatori catastali dall'impianto meccanografico al 26/11/1993.**

1. OMISSIS fu Pietro comproprietaria:
2. OMISSIS fu Pietro comproprietaria:
3. OMISSIS fu Pietro comproprietaria:

**Verifica della difformità catastale:**

Lo scrivente, ai fini della verifica della conformità catastale tra lo stato dei luoghi – alla data del sopralluogo - e le planimetrie catastali degli immobili oggetto del Lotto Unico, ha riscontrato quanto segue:

1. Lo stato dei luoghi dell'appartamento Sub.2 risulta difforme rispetto alla planimetria catastale in ordine al bagno esterno posto sul balcone lato est non riportato in planimetria catastale;
2. Lo stato dei luoghi del locale deposito Sub.4 risulta difforme rispetto alla planimetria catastale in ordine alle finestre - lato nord - non riportate in planimetria catastale.
3. Lo stato dei luoghi del laboratorio artigianale Sub.3 risulta conforme rispetto alla planimetria catastale.

Per quanto attiene alla mancata corrispondenza della sagoma del fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati ed il fabbricato riportato in mappa catastale alla particella **369**, il quale, come descritto in precedenza, dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa catastale e la foto satellitare corrisponde al fabbricato riportato alla particella 370, considerato che tale difformità riguarda l'intero fabbricato e pertanto anche subalterni non oggetto di pignoramento, **la regolarizzazione compete ai proprietari di tutte le unità immobiliari che costituiscono il fabbricato.**

Per regolarizzare delle difformità di cui ai punti 1-2-3- innanzi descritte sarà necessaria, previa regolarizzazione urbanistica, la compilazione e la presentazione presso gli uffici tecnici erariali di competenza della planimetria aggiornata allo stato dei luoghi, mediante denuncia per errata rappresentazione grafica avvalendosi del software DOCEFA (Documenti Catasto Fabbricati) quale procedura ufficiale dell'Agenzia delle Entrate, con conseguente inserimento in banca dati di una planimetria aggiornata all'attuale stato dei luoghi. Tale operazione comporta un costo indicativo di € 350,00 comprensivo dei diritti catastali e dell'onorario per il tecnico incaricato che sarà detratto dal prezzo base di stima.

**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 **un appartamento**, di un **locale deposito** e di **un laboratorio artigianale** facenti parte di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel comune di Orta di Atella – provincia di Caserta – alla via Delle Georgiche n.11.

1. **L'appartamento** posto al piano rialzato, è composto da soggiorno, cucina, tre camere da letto, disimpegno, due bagni di cui uno esterno posto su balcone lato est, un ripostiglio e n.4 balconi; la superficie utile residenziale è pari a 128,41 mq, la superficie non residenziale (balconi) pari a 23,77 mq; confina a *nord*, a *sud*, e ad *est* con cortile comune individuato al Sub.1, ad ovest con particella 370; è riportato nel C.F. del comune di Orta di Atella, provincia di Caserta, al **foglio 11 – particella 369 – Sub 2** – cat. A/3; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è **Concessione Edilizia n.85 del 07/07/1999** cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine ad una porzione (lato nord) del balcone posto ad est – assentita – non presente allo stato dei luoghi, alla modifica dello stesso con inserimento di una scala in ferro e al bagno esterno posto su di esso; alla modifica del balcone lato nord con inserimento di una scala in ferro;
2. **Laboratorio artigianale** posto al piano seminterrato, è composto da vano e n.2 bagni, per una superficie utile non residenziale pari a 90,03 mq; Confina a *nord a sud* e ad *est* con cortile comune sub.1, ad *ovest* con Sub.4; è riportato nel C.F. del comune di Orta di Atella, provincia di Caserta, al **foglio 11 – particella 369 – Sub 3** – cat. C/3; il descritto

stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è **Concessione Edilizia n.85 del 07/07/1999** cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine al cambio di destinazione d'uso, al frazionamento, alle tramezzature corrispondenti ai bagni, alle finestre lato nord-sud-ovest, alla modifica della posizione del vano ingresso, al vano di passaggio e scala di accesso lato nord.

3. **Il locale deposito** posto al piano seminterrato, è composto da un unico vano per una superficie utile non residenziale pari a 29,20 mq; *confina* a nord con cortile comune sub.1, a sud e ad est con sub.3, ad ovest con particella 370; è riportato nel C.F. del comune di Orta di Atella, provincia di Caserta, al **foglio 11 – particella 369 – Sub 4** – cat. C/2; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è **Concessione Edilizia n.85 del 07/07/1999** cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine al frazionamento, al cambio di destinazione d'uso, alla scala interna di accesso e alle finestre lato nord. A parere dell'esperto stimatore tutte le difformità riscontrate potrebbero essere regolarizzate mediante una pratica di **S.C.I.A (Segnalazione certificata inizio attività) in Sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001**; non risulta ordine di abbattimento.

**PREZZO BASE: 144.850,00**

**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:

- deve sempre acquisire in via integrale **l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **gli atti d'acquisto precedenti** laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione.

In ogni caso, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi alla pedissequa ripetizione degli accertamenti già riportati nella documentazione ipocatastale o nella certificazione sostitutiva depositate ex art. 567 c.p.c. dal creditore procedente. Qualora nella ricostruzione dei passaggi di proprietà dovesse risultare che la consistenza catastale del bene sia diversa da quella attuale (ad esempio: indicazione di una p.lla o sub diversi da quelli attuali), l'esperto segnalerà anche **i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti**, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali. A questo riguardo, la ricostruzione dell'esperto dovrà consentire di comprendere se il bene pignorato corrisponda ai beni oggetto dei passaggi di proprietà.

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

Nella ricostruzione dei trasferimenti, l'esperto non deve limitarsi ad indicazioni di carattere generico ed in particolare riferire che l'atto riguarderebbe "i beni sui quali è stato edificato il fabbricato" senza ulteriori specificazioni, occorrendo al contrario documentare i passaggi catastali intervenuti. Nell'ipotesi di beni pignorati in danno del debitore esecutato ma appartenenti allo stesso in regime di **comunione legale con il coniuge**, l'esperto stimatore eseguirà visura ipotecaria anche sul nominativo del coniuge non debitore dalla data dell'atto

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

**Ipotesi particolari:**

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

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

Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto mortis causa oppure si tratti di atto inter vivos ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto inter vivos a carattere traslativo nei termini sopra precisati. Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto inter vivos a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

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

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

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

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

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

4) Beni già in titolarità di istituzioni ecclesiastiche.

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

5) Situazioni di comproprietà.

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

6) Esistenza di diritto di usufrutto sui beni pignorati.

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

## Ricostruzione dei passaggi di proprietà.

Di seguito si riportata la ricostruzione dei passaggi di proprietà relativi all'immobile pignorato ed intervenuti tra la trascrizione del pignoramento ed il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni.

- Gli immobili sono pervenuti al debitore esecutato **per la quota di 1/18 per successione di Omissis nato a Omissis il omissis - codice fiscale OMISSIS, deceduto il 29/12/2013,**

giusta dichiarazione di successione del 09/12/2014 registrata ad Aversa, rep. 890/9990/14 e trascritta il 29/12/2014 ai n. 45276730024.

**N.B: RISULTA accettazione tacita di eredità trascritta il 16/12/2014 ai nn. 43883/28942.**

- **per la quota di 17/18 per atto di compravendita del 11/12/2014** a rogito del notaio Giulio Quadri - rep. 573/419 - trascritto il 16/12/2014 ai nn. 43882/28941 da potere di:
  1. *Omissis* nato a Omissis il omissis - cod. fisc. OMISSIS;
  2. *Omissis* nato a Omissis il omissis - cod. fisc. OMISSIS;
  3. *Omissis* nato a Omissis il omissis - cod. fisc. OMISSIS;
  4. *Omissis* nato a Omissis il omissis - cod. fisc. OMISSIS;
  5. *Omissis* nato a Omissis il omissis - cod. fisc. OMISSIS;
  6. *Omissis* nato a Omissis il omissis - cod. fisc. OMISSIS; (cfr. allegato 5)

Ai venditori di sopra citati l'immobile era pervenuto:

- *in ragione di 1/2 per la predetta successione di OMISSIS* il quale unitamente alla coniuge Omissis acquistava con atto di compravendita del 06/10/1976 – repertorio n. 44040/7322 a rogito del notaio Pelosi di Succivo trascritto al n.18332 del 1976, la zona di terreno in Orta di Atella, località “Fosso o Polleri” in catasto alla partita omissis – foglio 11 particella 41/af, sul quale è stato edificato il corpo di fabbrica di cui sono parte gli immobili pignorati.
- a **OMISSIS** unitamente al de cuius per la restante quota di 1/2, per atto di vendita del 06/10/1976 a rogito del notaio Pelosi di Succivo trascritto nel 1976 al n.18332;

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

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

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

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

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

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

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

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga

l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

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

### **Inquadramento urbanistico.** (cfr. allegato 6)

L'area urbana su cui insiste il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, censita nel NC.E.U. del comune di Orta di Atella al foglio 11 p.lla 369, come da attestazione rilasciata allo scrivente dall'ufficio V Settore Politiche del Territorio del comune di Orta di Atella, ricade per la variante al P.R.G., approvata con Del. Di C.C. n.45 del 06/09/2001, in zona "**B1 – ZONA EDIFICATA SATURA**", normata dall'art.20 delle N.T.A.

Per il P.U.C. adottato con deliberazione della Commissione Straordinaria n.94 del 06/11/2021 in Zona "**B1 – URBANIZZAZIONE RECENTE SATURA**", normata dall'art.46 delle N.T.A.

Per quanto attiene ai vincoli rientranti nell'ambito dei Beni culturali, architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici e nell'ambito dei vincoli ambientali e di tipo idrogeologico (rischio frana, idraulico, ecc.), possono essere prese in considerazione la tavola "B06 – Sistema delle emergenze ambientali, urbanistiche ed architettoniche" e la tavola "B05 – Sistema delle protezioni" del P.U.C adottato con Deliberazione della Commissione Straordinaria n.94 del 06/11/2021, per le tavole sopra richiamate risulta ricadere in area interessata dalla presenza di cavità nel sottosuolo e ricade nel centro urbano (DCC n.23 del 04/10/2006). L'area su cui insiste il fabbricato non ricade su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico, né oggetto di provvedimenti di declassamento per la stessa.

ART. 20 - ZONA "B 1"  
(Centro Urbano - zona edificata saturo)

OM  
136  
[Signature]

Comprende il tessuto urbano della prima espansione di Orta e della frazione Casapuzzano, oramai volumetricamente saturo, ed alcune aree di piu' recente espansione completamente edificate.

Gli interventi, oltre che a perseguire la riqualificazione urbana ed ambientale, sono rivolti alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edilizia esistente con l'eventuale completamento della edificazione nei pochi lotti liberi.

• Parametri d'intervento :

U M I = mq. \*\*\*\*\*  
I t = mc./mq. \*\*\*\*\*  
I f = mc./mq. \*\*\*\*\*  
L m = mq. \*\*\*\*\*  
R c = mq./mq. \*\*\*\*\*  
H = ml. \*\*\*\*\*  
N p = n° \*\*\*\*\*  
D c = ml. \*\*\*\*\*  
D f = ml. \*\*\*\*\*

• Destinazioni d'uso :

Residenza ed attivita' connesse, quali le attivita' artigianali e commerciali al dettaglio, le attivita' terziarie e quelle per il tempo libero.  
Sono escluse le attivita' produttive industriali, quelle artigianali con oltre cinque addetti per azienda, con lavorazioni nocive e/o incompatibili con le prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica.

• Attrezzature pubbliche :

Soddisfatte nell'ambito della zona ed al contorno;  
Nell'ambito degli eventuali strumenti attuativi proposti dai privati (P.R.U.) dovranno essere recuperate, anche con interventi di ristrutturazione urbanistica, aree per almeno 6mq/ab, da destinare a verde di quartiere e parcheggi.

• Modalita' d'attuazione:

Rilascio di Concessione o di autorizzazione edilizia, anche ai sensi della Legge n. 47/85.  
La Amministrazione Comunale, di propria iniziativa o su proposta di soggetti privati interessati, potrà approvare dei Programmi Integrati di Riqualificazione Urbana estesi ad ambiti territoriali comprendenti almeno un intero isolato. In tale caso, in relazione alla più razionale utilizzazione delle aree e delle volumetrie ed al conseguimento di una riqualificazione urbana ed ambientale, la volumetria esistente potrà complessivamente essere aumentata fino ad un massimo del 10%, destinando tali incrementi ad attività commerciali, direzionali o terziarie.  
Lo strumento urbanistico esecutivo fisserà i parametri di intervento nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge mentre l'altezza massima consentita non potrà comunque superare i ml.13,00.

Comune di Orta di Atella - Variante al P.R.G. - Normativa di Attuazione  
26

**Prescrizioni attuative :**

A) Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria , di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione della volumetria esistente, sempre ch  sia nei limiti fissati dall'art. 7 punto 2 del DM 1444/68; sono consentiti i cambi di destinazione d'uso ;   consentito , altres  , ( nel limite massimo di 50 mc e 10 mq per unit  abitativa ) la realizzazione di servizi igienici per le abitazioni che ne risultassero prive e per le quali non   possibile reperire spazi interni per la realizzazione di tali servizi; i nuovi volumi dovranno inserirsi senza produrre turbativa all'ambiente ed al decoro urbano .

Nel caso di sostituzione edilizia e' richiesto il rispetto delle norme di cui ai DD.MM. LL.PP. emanati in attuazione della Legge 64/74 e vigenti all'atto dell'intervento.

- Le aree libere di pertinenza degli edifici esistenti, dovranno essere sistemate a giardino o a parcheggio.

B) Nelle poche aree libere da costruzioni , individuate come lotti alla data di adozione del presente Piano e non asservite ad edifici preesistenti, nonch  sui pochi lotti edificati che, perch , non raggiungono la densit  fondiaria di 1,9 mc/mq,   consentita la edificazione nel rispetto dei parametri stabiliti per la zona di tipo "B2" di cui al successivo art. 21.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE  
COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE)

4. Per i giardini caratterizzati dalla presenza di alberature, prati e di verde in genere, è prescritto il mantenimento e la valorizzazione degli impianti arborei e prativi esistenti.
5. Per gli edifici di cui al comma 1, non vincolati direttamente o indirettamente, quando di proprietà pubblica o di enti e società con caratteristiche di pubblica utilità, il Comune attiva le procedure necessarie per richiedere alla competente Soprintendenza la verifica dell'interesse culturale di beni immobili, espletata ai sensi dell'Art. 12 del DLgs 42/2004, al fine di verificare la sussistenza, o meno, dell'interesse storico-artistico.

**Art. 45- Zto B Urbanizzazione recente**

1. Tale Zto riguarda gli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto compiuto e prevalentemente compatti e/o saturi, ovvero con impianto parzialmente strutturato.
2. Le aree che ricadono in tale Zto sono classificate di categoria B secondo il Dim 1444/1968.
3. In tali Zto, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività direzionali, commerciali turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non ascrivibile ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.LL.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
4. In tali Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale, da residenziale alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3.
5. In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, alla destinazione residenziale.
6. La Zto B è suddivisa nelle seguenti sottozone:
  - B1 - satura;
  - B2 - incompiuta.
7. Le sopraelencate sottozone sono disciplinate nei successivi articoli, dall'Art. 41 all'Art. 43.

**Art. 46- Zto B1 Urbanizzazione recente satura**

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE  
COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE)

1. Tale Zto riguarda gli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto compiuto, prevalentemente compatti e saturi.
2. Le aree che ricadono in tale Zto sono classificate di categoria B secondo il Dim 1444/1968.
3. In tali Zto, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività direzionali, commerciali turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non ascrivibile ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.LL.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
4. In tali Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da residenziale alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3.
5. In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, alla destinazione residenziale.
6. Sono ammesse attività commerciali ricadenti nella categoria degli esercizi di vicinato, così come definita dalla normativa vigente in materia.
7. In tali Zto è consentita la conversione del piano terra degli edifici in parcheggi pertinenziali di cui alla legge 122/1989.
8. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione degli edifici, così come definiti agli Artt. 120, 121, 131 e 141 del Ruc.
9. È consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della Lr 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio, del lotto di pertinenza, a condizione che tale utilizzo preveda la creazione o riconfigurazione del manto vegetale soprastante per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali.
10. Negli spazi scoperti, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di tettoie in legno, aperte almeno su tre lati, quali esclusive pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a 2,50 m, nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali di superficie, di piscine ed elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE  
COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE)

11. È, inoltre, consentito l'incremento, ai soli fini residenziali, del 20% della volumetria esistente, o del 35% della volumetria esistente in caso di demolizione e ricostruzione in sito, purché regolarmente assentita, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile, dei diritti di terzi e dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Artt. 84 e 85 del Ruc:
  - H = 10,50 m
  - Dc = 5,00 m
  - Df = 10,00 m
  - Ds = 5,00 m
12. Per la realizzazione dell'ampliamento sono obbligatori:
  - l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa;
  - la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica.
13. L'incremento volumetrico di cui al comma 11 del presente articolo non può essere realizzato su edifici che al momento della presentazione della richiesta del permesso a costruire risultano:
  - realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria;
  - collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 183/1989 e s.m.i. o evoluzioni, o dalle indagini geologiche allegato allo strumento urbanistico comunale.
14. Per gli edifici e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'ampliamento ai sensi del comma 11 del presente articolo, non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano decorsi almeno dieci anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.
15. Il volume realizzato deve essere funzionalmente integrato, mediante appositi e diretti accessi, ad una delle *Unità immobiliari abitative* (Uia) costituenti l'edificio e non deve costituire Uia distinta da essa, dovendo essere formalmente legata da vincolo di pertinenzialità alla stessa.
16. Non sono possibili successivi frazionamenti dell'intera Uia così ampliata, anche

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE  
COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE)

ricorrendo le condizioni di cui al precedente comma 14.

17. Le prescrizioni, di cui ai precedenti commi devono essere parte integrante del dispositivo autorizzatorio.
18. Sono fatte salve tutte le norme relative alla sicurezza e alla statica dell'immobile, comprese le specifiche norme per le zone sismiche.
19. Per la realizzazione della volumetria di cui all'incremento premiale è ammessa la costruzione in aderenza, nel rispetto del Dim 1444/1968.
20. I possibili ampliamenti di cui al comma 11 del presente articolo non sono cumulabili, ma esclusivamente alternativi, agli incrementi volumetrici previsti in via straordinaria e derogatoria alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, da parte di dispositivi di legge statali e regionali vigenti successivamente alla data di adozione del presente Puc.
21. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, formalmente condivisa dall'Utc, mediante PdiCc, così come definiti agli Artt. 108 e 199 del Ruc.

**Art. 47- Zto B2 Urbanizzazione recente incompiuta**

1. Tale Zto riguarda gli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto parzialmente strutturato e incompiuti.
2. Le aree che ricadono in tale Zto sono classificate di categoria B secondo il Dim 1444/1968.
3. In tali Zto, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività direzionali, commerciali turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non ascrivibile ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.LL.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
4. Sono ammesse attività commerciali ricadenti nella categoria degli esercizi di vicinato, così come definita dalla normativa vigente in materia.
5. Gli edifici incompiuti ricadenti in tali Zto, se legittimi o legittimabili nel rispetto della normativa statale e regionale, possono essere completati secondo il progetto originario in seno al titolo abilitativo rilasciato.
6. Per i lotti edificati che dovessero risultare abusivamente trasformati e non beneficiari di

44

**Verifica regolarità urbanistica ed edilizia - (cfr. allegato 5).**

Il fabbricato, ubicato alla via Delle Georgiche n.11, si sviluppa su di un piano seminterrato, un piano rialzato, un primo piano ed un secondo piano (sottotetto). Gli immobili staggiti

costituiscono l'appartamento posto al piano rialzato ed i locali deposito ed artigianale al piano seminterrato. Lo scrivente, a seguito di istanza inoltrata a mezzo P.E.C del 10.03.2022 - protocollo n.16012, e da riscontro presso il V *Settore Politiche del Territorio – Servizio Urbanistica* – acquisiva attestazione (che si allega alla presente relazione) – protocollo n. 16389 del 03/08/2022 - da cui risulta quanto segue.

Dal riscontro risulta agli atti dell'ufficio che per il fabbricato - di cui sono parte gli immobili pignorati - è stata rilasciata, ai coniugi Omissis e Omissis, la **Concessione Edilizia n.7/1979** per la costruzione di un fabbricato unifamiliare sul lotto di terreno riportato nel N.C.E.U al foglio 11 – p.lla 41/af.

A seguito di istanza presentata in data 28/05/1999 – prot. n. 5086 dai sigg. Omissis e Omissis in qualità di proprietari, veniva rilasciata la **Concessione Edilizia n. 85 del 07/07/1999** – per la costruzione di un sottotetto - che risulta essere, ad oggi, il titolo edilizio autorizzativo relativo al fabbricato per quanto di seguito descritto.

Agli atti dell'ufficio risulta la Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1391 del 27/01/2010 (**Prat. Edilizia n.4 del 2010**) con oggetto la realizzazione di un muro di cinta e manutenzione straordinaria e ordinaria della facciata esterna, la quale risulta essere giuridicamente inefficace in quanto con nota prat. 2911 del 17/02/2010 è stato comunicato l'avvio del procedimento di diniego della pratica.

Risulta, in oltre, agli atti dell'ufficio la richiesta di Permesso a Costruire prot. n.21206 del 23.12.2016 (Prat. Edilizia n.50 del 2016), con oggetto l'accertamento di conformità del fabbricato sito in Via Delle Georgiche civ. 11 - di cui sono parte gli immobili pignorati - **non risulta** alcun rilascio.

Lo scrivente, esaminata la documentazione allegata alla Concessione Edilizia n.85 del 07/07/1999, di cui estraeva copia, visti i grafici allegati ed assentiti, riscontrava le difformità di seguito descritte e riportate nei grafici.

**Difformità appartamento piano rialzato Sub.2:**

- porzione lato nord del balcone est – assentita – non riscontrata allo stato dei luoghi, modifica del balcone con realizzazione di una scala in ferro collegata ad esso che consente l'accesso al cortile comune, e realizzazione di un bagno posto su di esso;
- modifica del balcone lato nord con inserimento di scala in ferro che consente l'accesso al cortile interno comune;

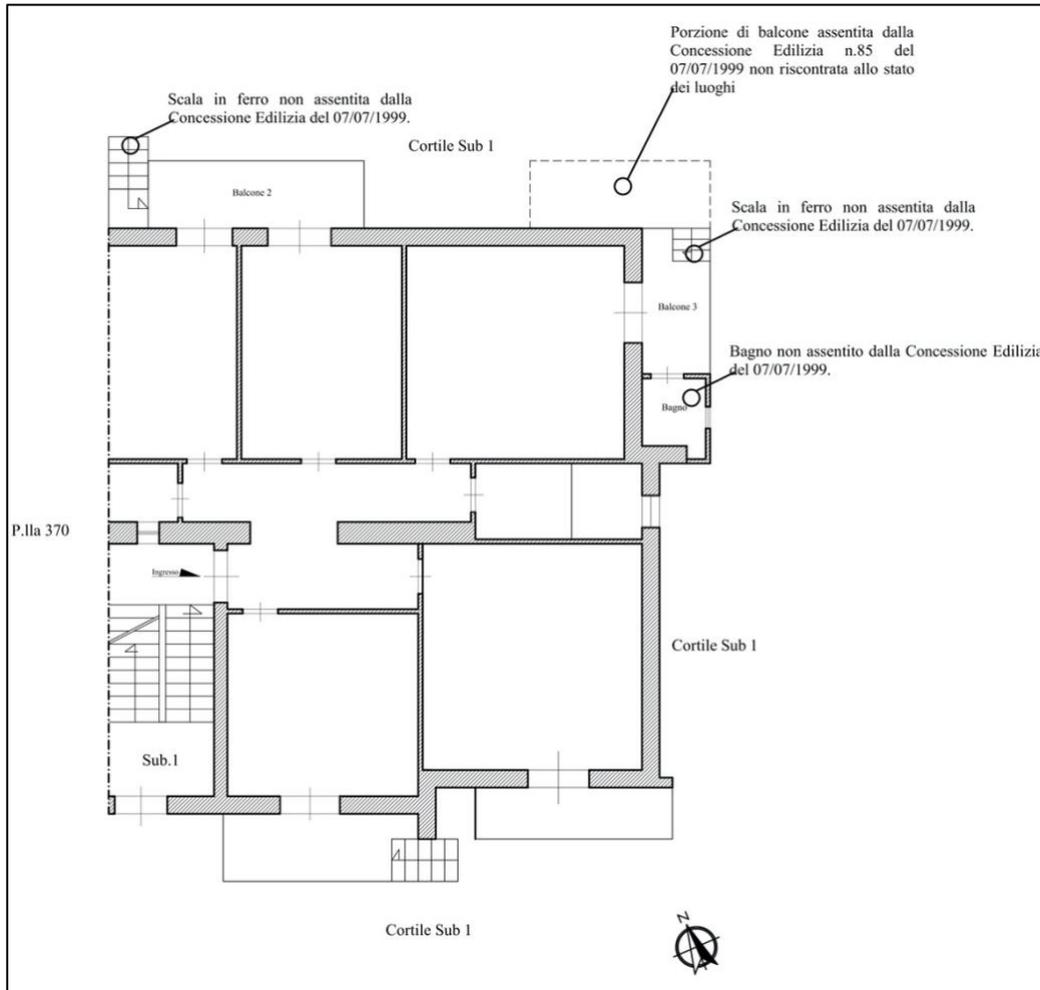


Figura 7 - Grafico difformità edilizie – foglio 11 – P.la 369 – Sub. 2

### **Difformità locale deposito Sub.4 e laboratorio artigianale Sub.3:**

Lo scrivente, per quanto attiene alla verifica della conformità urbanistica/edilizia relativa alle unità immobiliari oggetto di pignoramento poste al piano seminterrato, costituite allo stato dei luoghi da un *locale deposito* sub.4, e un *laboratorio artigianale* sub.3 attualmente con destinazione d'uso laboratorio, esaminati i grafici allegati al titolo edilizio rilasciato, riscontrava che detti immobili derivano dal frazionamento dell'originario piano seminterrato – cantinato. Il frazionamento in due distinte unità immobiliari nonché il cambio di destinazione d'uso, nella fattispecie del laboratorio artigianale, non risulta autorizzato da titolo edilizio, né risultano istanze a tal fine.

Le difformità riscontrate al sub. 2 (appartamento), il frazionamento ed il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato (cantinato), la realizzazione di vani finestre riscontrati nel laboratorio artigianale e nel locale deposito lato nord-sud-est, non riportati nei

grafici assentiti dal titolo edilizio, nonché la modifica della posizione del vano ingresso ad esso, ed inoltre l'apertura di un vano di passaggio – lato nord – con realizzazione di una scala esterna che consentono di accedere al cortile interno comune, a parere dell'esperto potrebbero essere regolarizzate mediante una pratica di **S.C.I.A (Segnalazione certificata inizio attività) in Sanatoria ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001**, per la quale la normativa prevede una sanzione amministrativa stabilita in misura non inferiore ad Euro 516.00 e non superiore ad Euro 5.164,00 stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Lo scrivente, pertanto, ritiene opportuno considerare, in via cautelativa per l'eventuale aggiudicatario, la sanzione massima pari ad euro 5.164,00 a cui va aggiunta la somma indicativa di euro 2.000,00 inclusiva dei diritti di segreteria e onorario da corrispondere al tecnico abilitato alla redazione della suddetta pratica che saranno detratti dal valore di stima.

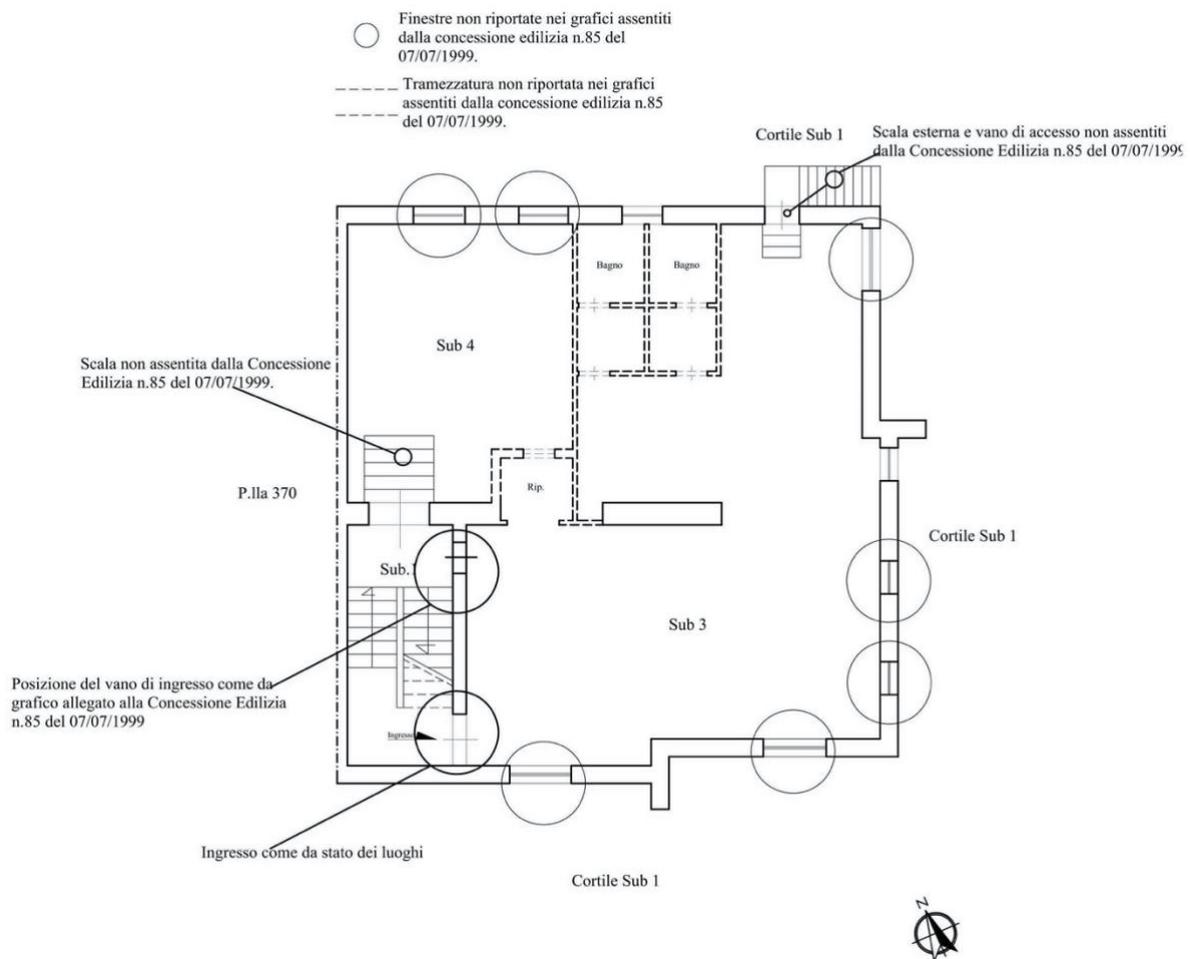


Figura 8 - Grafico difformità edilizie – foglio 11 – P.Ila 369 – Sub. 3-4



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.).

### Stato di possesso dell'immobile.

Lo scrivente, unitamente al custode giudiziario, avvocato Salvatore Cerreto, in data 27 ottobre 2021, procedeva all'accesso presso il cespite pignorato. Gli immobili, come da verbale di accesso redatto dal custode giudiziario, e sottoscritto dagli intervenuti, risultano occupati dal debitore esecutato unitamente ai fratelli Omissis, presente presso l'immobile alla data del primo accesso e identificato a mezzo carta n. omissis rilasciata dal comune di Omissis e Omissis.

### 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).

#### Risposta al quesito n.8

Sulla base delle verifiche eseguite presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Caserta, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Catasto di Caserta e presso il *Settore Politiche del Territorio – Servizio Urbanistica* del comune di Orta di Atella, provincia di Caserta, relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici che gravano sull'immobile oggetto di pignoramento, risulta quanto segue:

- a) *Non risultano* pignoramenti contestuali o precedenti;
- b) *Non risultano* provvedimenti giudiziari civili relativi al bene in oggetto;
- c) *Non risultano* provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) *Non risultano* vincoli storico-artistici;
- a) *Non risulta costituito condominio;*
- b) *Non risultano* atti impositivi di servitù;
- c) *Non risulta* sequestro conservativo o preventivo;

#### SEZIONE A: oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

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

#### SEZIONE B: oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati della procedura.

##### ISCRIZIONE CONTRO:

- **Ipoteca volontaria**, iscritta in data 16/12/2014 ai nn. 3569/43884, nascente da garanzia

di mutuo fondiario con atto a rogito del Notaio Giulio Quadri di Napoli, *a favore* di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A con sede a Parma, cod. fisc. 02113530345 *contro* Omissis nato a Omissis (CE) il omissis – codice fiscale OMISSIS.

**TRASCRIZIONE CONTRO:**

- Atto esecutivo cautelare – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** – trascritto in data 02/01/2020 ai nn. 2/2 – notificato dall'ufficiale giudiziario del TRIBUNALE DI NAPOLI NORD - **repertorio 12715** - *a favore* di CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A con sede a Parma – codice fiscale 02113530345 – *contro* OMISSIS - nato a Omissis (CE) il omissis – codice fiscale OMISSIS.

1. Difformità urbanistico-edilizie: le difformità riscontrate, come da risposta al quesito n.6, potrebbero essere regolarizzate con un costo indicativo pari ad Euro 7.160,00.
2. Difformità catastali: le difformità catastali, di cui in risposta al quesito n.3, potranno essere regolarizzate con un costo indicativo di Euro 350,00 detratte dal prezzo base d'asta.

**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 (in particolare per quelli ubicati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Sessa Aurunca, Mondragone), precisando se vi sia stato provvedimento di declassamento o se sia in corso la pratica per lo stesso.

**Risposta al quesito n.9 - (cfr. allegato 6).**

Dalle verifiche effettuate, e come da attestazione urbanistica rilasciata allo scrivente dal preposto ufficio tecnico del comune di Orta di Atella, il fabbricato, di cui costituiscono porzione gli immobili staggito, non ricade su suolo demaniale.

**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.

#### Risposta al quesito n.10 - (cfr. allegato 7)

Sulla base delle verifiche effettuate presso i competenti uffici si riscontra che la particella di terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui i beni immobili pignorati sono parte, non risulta gravata da censo, livello o uso civico, ed inoltre, i beni pignorati non risultano riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico e non appartengono a beni culturali o paesaggistici di cui all'art. 2 D.Lgs. 42/2004.

Per quanto attinente alla esistenza di usi civici, lo scrivente ha provveduto ad effettuare una doppia verifica: la prima presso il preposto ufficio V Settore Politiche del Territorio del comune di Orta di Atella, dalla cui attestazione rilasciata allo scrivente non si evince che la particella di terreno è gravata da censo, livello e uso civico.

La seconda verifica è stata effettuata presso la *Giunta Regionale della Campania – Unità Operativa Dirigenziale Foreste – Ufficio Usi Civici*, dove risulta che l'unico atto riguardante i demani del comune di Orta di Atella, risale al decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici in Napoli del 19 maggio 1936 nel quale si legge che “... *dichiara chiusa la istruttoria per la verifica del demanio del comune di Orta di Atella e frazione di Succivo, escludendovi la esistenza del demanio comunale nella circoscrizione territoriale del dette ente.*”

#### 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.

#### Risposta al quesito n.11

**Non è costituito condominio.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO.**

### **Criteri di Stima:**

Per valutazione del bene in esame, si intende determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel

valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Ad un bene economico è possibile attribuire i diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare; per la valutazione dell'immobile oggetto di procedimento esecutivo, il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il compito dell'esperto stimatore è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti al bene in oggetto, da comuni compratori o venditori. Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (*International Valuation Standards*) e EVS (*European Valuation Standards*), oltre alle linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

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

Considerata l'attuale situazione di mercato, ci si rende conto che non c'è rispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; quindi si esclude senz'altro

il metodo finanziario o metodo di stima analitico, ritenendo opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato, in quanto il bene staggito risulta ubicato in un contesto caratterizzato da un mercato di riferimento poco attivo sia nelle compravendite che nelle locazioni. I valori di riferimento sono stati determinati a seguito di una ricerca di mercato effettuata relativamente ad immobili con caratteristiche analoghe al bene staggito ricadenti sul territorio del comune di Orta di Atella.

I valori rilevati sono esclusivamente riferiti ad un unico parametro espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda, tale da determinare la scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame. Ne consegue, che i dati a disposizione dello scrivente non consentono l'utilizzo del metodo *Market Comparison Approach*, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti. L'alternativa, per una valutazione attendibile, è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico sulla base di un unico parametro che nel caso in esame è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo risulta attendibile in virtù di un parametro individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un numero molto limitato di transazioni recenti.

#### Fonti di informazione:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno svolgere l'indagine di mercato consultando il database dei portali "[www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)"; "[www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)", *l'osservatorio immobiliare del mercato immobiliare.info*, nonché l'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, costantemente aggiornati circa l'andamento del mercato immobiliare nazionale, le cui quotazioni sono ottenute da elaborazioni statistiche.

L'osservatorio immobiliare di "*Mercato immobiliare.info*" registra che nel comune di Orta di Atella in totale sono presenti in città 317 annunci immobiliari, di cui 295 in vendita e 22 in affitto, con un indice complessivo di 12 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (4) zone ad Orta di Atella è compreso in tutta la città tra 500 €/m<sup>2</sup> e 1.200 €/m<sup>2</sup> per la compravendita.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (950 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 42% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.700 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 16% inferiore alla quotazione media provinciale (1.150 €/m<sup>2</sup>). I prezzi ad Orta di Atella sono mediamente

diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la cittadina è compreso tra 600 €/m<sup>2</sup> e 1.300 €/m<sup>2</sup> nel 60% dei casi. Orta di Atella ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 950 €/m<sup>2</sup>, quindi circa l'84% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 148% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI) che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita ad Orta di Atella mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in forte calo (-15,12%). La contrazione dei prezzi rilevata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo. Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato ad Orta di Atella, è possibile osservare che tutte le tipologie d'immobili monitorate mostrano un calo negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha registrato il minor deprezzamento è costituita da appartamenti che ha registrato un calo di circa il 12%. La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **trivani**: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 26% negli ultimi 3 mesi.

Il borsino immobiliare - "*Quotazioni immobiliari nazionali*" – attribuisce agli immobili ricadenti nella zona "Centro Storico" del comune di Orta di Atella, un valore medio di mercato per appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona pari ad Euro 441,00, mentre per quanto attiene alla quotazione di laboratori ubicati nella medesima zona, attribuisce ad essi un valore medio pari ad Euro 429,00.

Il borsino immobiliare - "*Quotazioni immobiliari nazionali*" – attribuisce agli immobili ricadenti nella zona "Centro Storico" del comune di Orta di Atella, un valore medio di mercato per appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona pari ad Euro 441,00. Dal portale "*immobiliare.it* risulta che a Giugno 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.218 al metro quadro, con un aumento del 5,73% rispetto a Giugno 2021 (1.152 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Orta di Atella ha raggiunto il suo massimo nel mese di Maggio 2022, con un valore di € 1.233 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2021 per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.081 al metro quadro.

I dati delle compravendite pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferiscono al numero di unità immobiliari compravendute, desunte dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli archivi di Pubblicità Immobiliare degli Uffici

Provinciali dell’Agenzia delle Entrate. I volumi di compravendita, in particolare, sono conteggiati sulla base delle unità immobiliari, oggetto di transazione a titolo oneroso, normalizzate rispetto alla quota di proprietà trasferita. Le unità immobiliari sono aggregate nelle destinazioni d’uso residenziale, pertinenze, terziaria, commerciale e produttiva, secondo le categorie catastali indicate per ciascuna unità nella nota unica di trascrizione e registrazione compilata dai notai. Riguardo le quotazioni O.M.I. riferite al valore normale dei fabbricati, l’Agenzia del Territorio (attualmente Agenzia delle Entrate) ha diffuso il provvedimento direttoriale 2007/120811 del 27 luglio 2007 con il quale sono state varate le disposizioni sull’individuazione dei criteri per la determinazione del valore normale degli immobili.

Secondo quanto stabilisce, il valore normale dell’immobile è il prodotto di tre elementi:

- **superficie commerciale** di regola risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell’Allegato “C” del Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998 n. 138;
- **valore unitario** determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell’Agenzia del Territorio;
- **coefficienti di merito** relativi alle caratteristiche dell’immobile e determinati in base alla tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008.

Pertanto il valore normale dell’immobile è dato dalla seguente formula:

$$VR = sc * vu * cm$$

**VR** - valore reale dell’immobile espresso in €

**sc** - sommatoria della superficie commerciale in mq

**vu** - valore unitario commerciale espresso in €/ m<sup>2</sup>

**cm** - coefficiente di merito dell’immobile in %

Lo scrivente ha consultato i valori elaborati dall’Agenzia delle Entrate – OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), riferiti al secondo semestre 2021 per immobili ricadenti in zona *Centrale/Centro Storico*– **codice di zona “B5” microzona catastale “0” tipologia prevalente “abitazioni di tipo economico” – destinazione residenziale - tipologia “abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale.**

L’osservatorio dell’Agenzia delle Entrate attribuisce, per la citata tipologia di abitazioni di tipo economico, un valore minimo di mercato pari ad Euro/mq 400,00 ed un valore massimo pari ad Euro/mq 600,00 da applicare al valore normale degli immobili residenziali di cui alle direttive del Provvedimento del Direttore dell’Agenzia del Territorio n. 120811 del 27 luglio

2007 “*Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all’articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296*”. In applicazione alle suddette disposizioni, si determina il valore normale dell’immobile oggetto di stima:

ANNO	2021
SEMESTRE	2
Fascia/zona: <i>Centrale/Centro storico</i>	
Tipologia OMI da conversione di quella catastale	Abitazioni di tipo economico
Tipologia OMI quotata	Abitazioni di tipo economico
Grado tipologia quotata	CORRISPONDENTE
Valore OMI - Minimo Valore di Mercato (€/mq)	€ 400,00
Valore OMI - Massimo Valore Mercato (€/mq)	€ 600,00
Stato Conservativo Abitazione	NORMALE
Stato Conservativo quotato	NORMALE
K1 (coefficiente taglio superficie)	0,5
K2 (coefficiente livello di piano)	0,2
$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$ (media ponderata)	0,375
Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K	€ 475,00
Coefficiente correttivo di conversione da categoria catastale a tipologia OMI	1
Valore normale unitario in cifra tonda	€ 475,00

### **Stima LOTTO UNICO:**

Lo scrivente, considerato il valore normale unitario OMI, visti i valori di mercato desunti dalle fonti di informazione, tenuto conto dello stato conservativo e manutentivo dell’immobile, le caratteristiche estrinseche e quindi la zona centrale in cui sono ubicati, le caratteristiche intrinseche, per le quali si intendono, la superficie, la dotazione degli impianti tecnologici primari e lo stato di funzionamento degli stessi, le finiture interne quali intonaco, tinteggiatura, pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni ed esterni, le difformità urbanistiche rilevate, lo scrivente ritiene congruo assegnare un valore/mq pari ad **Euro 700,00/mq**, che verosimilmente rappresenta, ad oggi, il più probabile valore di mercato.

<b>Totale superficie commerciale - Lotto unico – sub.2 e sub.4</b>	
Tipo superficie	Valore (Mq)
Superficie utile	128,41
Superficie non residenziale SNR	36,37
Superficie occupata in pianta da pareti divisorie interne	3,62
Superficie occupata in pianta da pareti in comunione	8,17
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>176,57</b>
<b>Totale superficie commerciale - Lotto unico – sub.3</b>	
Tipo superficie	Valore (Mq)
Superficie non residenziale SNR	90,06
Superficie occupata in pianta da pareti divisorie interne	1,32
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>91,38</b>

### Calcolo del valore a base d'asta

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento + locale deposito	176,57	€ 700,00	€ 123.600,00
Valore corpo:			€ 123.600,00
Valore accessori:			€ 0,00
Valore complessivo intero:			€ 123.600,00
<b>Valore complessivo diritto e quota:</b>			<b>€ 123.600,00</b>

### Calcolo del valore a base d'asta

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Laboratorio artigianale	91,38	€ 500,00	€ 45.690,00
Valore corpo:			€ 45.690,00
Valore accessori:			€ 0,00
Valore complessivo intero:			€ 45.690,00
<b>Valore complessivo diritto e quota:</b>			<b>€ 45.690,00</b>

### Adeguamenti e correzioni del valore di stima totale - Lotto unico

Costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie	€ 7.164,00.
Costi per la definizione delle difformità catastali	€ 350,00

Al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, considerato che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità oltre a quelli evidenziati in perizia, l'esistenza di eventuali ulteriori vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di vario genere, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, tenuto conto di tutto, il valore di stima viene decurtato di una percentuale del 10 % pari ad € 16.929,00.

**Valore in cifra tonda LOTTO UNICO al netto degli adeguamenti e correzioni  
Euro 144.850,00**

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

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

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

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

**Risposta al quesito n.13:**

**Il caso de quo non costituisce caso di quota indivisa.**

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

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

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

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

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

L'esperto non può invece fare riferimento ad elementi quali la dichiarazione di parte contenuta nell'atto d'acquisto del cespite. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

**Risposta al quesito n.14. (cfr. allegato 8)**

Lo scrivente ha acquisito presso l'ufficio Anagrafe del comune di Omissis, il certificato storico di residenza da cui risulta che il debitore esecutato è residente nel detto comune alla via omissis n. omissis dal 13/12/1972 a tutt'oggi.

Il debitore esecutato, come da certificato acquisito dallo scrivente, **risulta di stato libero**.

**Conclusioni:**

Alla luce dei fatti, delle ispezioni, dei rilevamenti eseguiti e dalle constatazioni oggettive, si ritiene di poter affermare per scienza e coscienza che **il più probabile valore venale del bene immobile pignorato ammonta ad Euro 144.850,00.**

Per quanto sopra esposto, lo scrivente evidenzia che la presente relazione, composta da 60 pagine oltre il frontespizio e gli allegati, è stata espletata secondo un giusto ed equo criterio,

ritenendo di aver scrupolosamente e fedelmente adempiuto all'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Paola Caserta.

Sono allegati alla relazione, e ne costituiscono parte integrante, i seguenti elaborati:

- ⇒ **ALLEGATO n.1:** Rilievo fotografico e sovrapposizione foto satellitare con foglio di mappa catastale.
- ⇒ **ALLEGATO n.2:** Grafico dello stato di fatto e grafico delle difformità urbanistiche-edilizie.
- ⇒ **ALLEGATO n.3:** Ispezione catastale:
  - Visure storiche per immobile, planimetrie catastali, estratto di mappa;
- ⇒ **ALLEGATO n.4:** Ispezione ipotecaria ordinaria.
  - Visure ipotecarie per soggetto e immobili.
- ⇒ **ALLEGATO n.5:** Titolo di provenienza;
- ⇒ **ALLEGATO n.6:** Verifica tecnico-amministrativa:
  - 6.a) Copia della concessione edilizia in variante n. 7/1979 del 28/11/1979;
  - 6.b) Copia della concessione edilizia n. 85 del 07/07/1999;
  - 6.c) Copia grafici della concessione edilizia n. 85 del 07/07/1999;
  - 6.d) Attestazione urbanistica/edilizia.
- ⇒ **ALLEGATO n.7:** Decreto del Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici inerente all'inesistenza di uso civico, acquisito presso l'ufficio Usi Civici della Giunta Regione Campania.
- ⇒ **ALLEGATO n.8:**
  - 8.a) Certificato di stato libero del debitore esecutato;
  - 8.b) Certificato storico di residenza del debitore esecutato e occupanti;
- ⇒ **ALLEGATO n.9:** Attestazione dell'avvenuto invio della relazione peritale all'esecutato e al creditore procedete.

Aversa, lì 09.08.2022

L'Esperto Stimatore  
Architetto Omissis