

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT.SSA PAOLA CASERTA**

**PROCEDIMENTO N. 135/2020 R.G.E.**

**YODA SPV S.R.L.**  
**CONTRO**  
**... omissis...**

**RELAZIONE DI STIMA**

**S. Maria C.V. li 05/01/2023**

**L'ESPERTO**  
**Ing. Pasquale Ferriero**

---

Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Paola Caserta, Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Napoli Nord.

**Premessa.**

In data 01/07/2022 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Ing. Pasquale Ferriero con studio tecnico in S. Maria C. V., Via G. Bonaparte n. 20, quale esperto stimatore nella procedura n. 135/2020 R.G.E., incardinata da YODA SPV S.R.L. contro ... OMISSIS ... e ... OMISSIS ..., nell'occasione mi sono stati posti i quesiti di cui al verbale di giuramento allegato al fascicolo della procedura. La S.V. fissava la successiva udienza per il prosieguo della causa il giorno 07/02/2023, pertanto il termine ultimo per il deposito della consulenza era il giorno 07/01/2023.

Nella stessa data in cui veniva conferito l'incarico al sottoscritto Esperto Stimatore, veniva nominato quale custode dell'intero compendio pignorato l'avv. Giuseppe Mottola.

La presente procedura si basa su atto di pignoramento notificato in data 07/03/2020 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Ufficio Provinciale di Caserta - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta - in data 19/06/2020, Registro Generale 15963 e Registro particolare n. 11921 (All. 4 – nota 1). Il pignoramento risulta trascritto contro ... OMISSIS ..., nato ad ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., C.F. ... omissis ..., e ... OMISSIS ..., nata a ... omissis ... (NA) il ... omissis ..., C.F. ... omissis ..., per la quota complessiva di piena ed intera proprietà in ragione di ½ ciascuno. La trascrizione del pignoramento grava sui diritti immobiliari così descritti:

Beni immobili siti in Orta di Atella (CE) alla via Viggiano snc, e precisamente:

- appartamento al piano secondo, distinto con il numero interno 6, composto da tre vani ed accessori; contraddistinto al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 11, Via Viggiano snc, p.lla 5323/16, cat. A/2 di 3, vani 5,5;
- box auto al piano terra, esteso mq. 15 circa, contraddistinto al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 11, Via Viggiano snc, p.lla 5323/3, cat. C/6 di 3, mq. 15.

Previo accordi con il Custode nominato, il giorno 26/09/2022 alle ore 15:30 si provvedeva ad eseguire il primo accesso presso gli immobili pignorati. Alla data e all'ora stabilita il sottoscritto si recava nei luoghi oggetto di vertenza unitamente al custode giudiziario e, in tale circostanza, si rinveniva la presenza dei debitori, i quali, prestando ampia collaborazione, consentivano l'accesso e l'esecuzione di un rilievo piano altimetrico e fotografico degli immobili, come riportato nel verbale di sopralluogo redatto congiuntamente al custode giudiziario. Le operazioni peritali si concludevano alle ore 16:00. Il dettaglio delle operazioni svolte è contenuto nel verbale di sopralluogo già agli atti del fascicolo.

**Controllo documentazione.** Come richiesto dal G.E., è stato depositato in cancelleria nei termini previsti dal mandato il controllo documentale della procedura in oggetto. In riferimento alla completezza della certificazione notarile sostitutiva allegata dal creditore procedente, ex art. 567 comma 2 c.p.c., relativa agli immobili pignorati, si rileva che l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni si estende per un periodo temporale superiore ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento: infatti l'elenco delle trascrizioni risale ad un atto di compravendita del 28/02/1985 (Allegato 4).

In riferimento alla tempestività del deposito della certificazione notarile sostitutiva da parte del creditore procedente, si rileva che è stata depositata nei termini di legge.

Di seguito si risponderà ai quesiti posti dalla S.V.I. secondo l'ordine indicato nel verbale di giuramento, riportando nei vari allegati la documentazione richiesta, i grafici e le foto.

**a) QUESITO n. 1 - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.**

I beni immobili oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe sono costituiti dai diritti di **piena ed intera proprietà** di:

- **Appartamento** ubicato in Orta di Atella (CE), alla Via Viggiano n. 11, sito al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, contraddistinto con il numero interno 6 e censito nel catasto urbano del suddetto comune al **foglio 11, p.lla 5323, sub. 16**, cat. A/2, cl. 3, vani 5,5, R.C. € 426,08;
- **Box auto** ubicato in Orta di Atella (CE), alla Via Viggiano n. 11, sito al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza, censito nel catasto urbano del suddetto comune al **foglio 11, p.lla 5323, sub. 3**, cat. C/6, cl. 3, mq. 15, R.C. € 37,18.

*Sulla base delle caratteristiche degli immobili, come rilevate in occasione dei sopralluoghi effettuati, i beni sopra elencati sono stati inseriti in un unico lotto per la vendita, in quanto privi di possibilità di comoda suddivisione. Infatti, lo scrivente ritiene che l'alienazione dell'appartamento e del box auto in lotti separati riduca l'appetibilità commerciale di entrambi, peraltro non comportando alcun incremento di valore rispetto alla vendita unitaria.*

I beni in argomento, per i quali è stata autorizzata la stima, consistono nella **piena ed intera proprietà** di un appartamento per civile abitazione ubicato nel comune di Orta di Atella (CE), alla Via Viggiano n. 11, con annesso box auto, entrambi facenti parte di un fabbricato di maggiore consistenza edificato su quattro livelli fuori terra ed uno interrato.

L'appartamento pignorato è ubicato al piano secondo, distinto con il numero interno 6, ed è censito al NCEU di Orta di Atella al foglio 11, p.lla 5323, sub. 16.

Il box auto pignorato è ubicato al piano terra ed è censito al NCEU di Orta di Atella al foglio 11, p.lla 5323, sub. 3.

I dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con quelli indicati nella relativa nota di trascrizione e con quelli riportati in catasto sia all'epoca del pignoramento che all'attualità.

**Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello effettivamente posseduto dai debitori, in forza dell'atto di compravendita del 26/09/2005 (Allegato 4) per notaio Antonio De Luise, mediante il quale i sigg.ri ... omissis ... e ... omissis ... acquisivano la piena ed intera proprietà dell'appartamento identificato nel catasto fabbricati del Comune di Orta di Atella al foglio 11, p.lla 5323 sub. 16 e del box auto identificato nel catasto fabbricati del Comune di Orta di Atella al foglio 11, p.lla 5323 sub. 3.**

#### SOVRAPPOSIZIONE DELLA FOTO SATELLITARE E DELLA MAPPA CATASTALE



Dalla sovrapposizione della mappa catastale con le foto satellitari si riscontra una sostanziale coincidenza, rendendo certa ed esatta l'individuazione degli immobili pignorati.

**LOTTO UNICO**: Diritti di piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione con annesso box auto siti in Orta di Atella (CE), alla Via Viggiano n. 11, facenti parte di un fabbricato di maggiore consistenza. L'appartamento è posto al piano secondo, interno 6; confina con sottostante area scoperta condominiale a Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Ovest, con cassa scale comune e appartamento sub. 15 a Sud-Est; è riportato **nel N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella al foglio 11, p.lla 5323 sub. 16, cat. A/2, cl. 3, vani 5,5**. Il box auto è posto al piano terra, confina con box auto sub. 2 a Nord-Ovest, con particella 5064 a Nord-Est, con area condominiale scoperta a Sud-Ovest, con box auto sub. 4 a Sud-Est; è riportato **nel N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella al foglio 11, p.lla 5323 sub. 3, cat. C/6, cl. 3, mq. 15**.

**b) QUESITO n. 2 - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

I beni costituenti il neoformato lotto di vendita consistono in un appartamento per civile abitazione, ubicato al piano secondo di un fabbricato di maggiore consistenza, nonché in un box auto ubicato al piano terra del medesimo fabbricato, il tutto sito nel Comune di Orta di Atella (CE) alla Via Viggiano n. 11.

**L'appartamento** oggetto di pignoramento è ubicato al piano secondo, distinto con il numero interno 6, ed è composto da soggiorno di mq. 24,24, cucina di mq. 7,12, disimpegno di mq. 7,65, tre camere da letto rispettivamente di mq. 17,73, mq. 13,56 e di mq. 9,32, due bagni di mq. 5,57 e mq. 6,04. Vi sono, inoltre, tre balconi per una superficie complessiva di mq. 38,84.

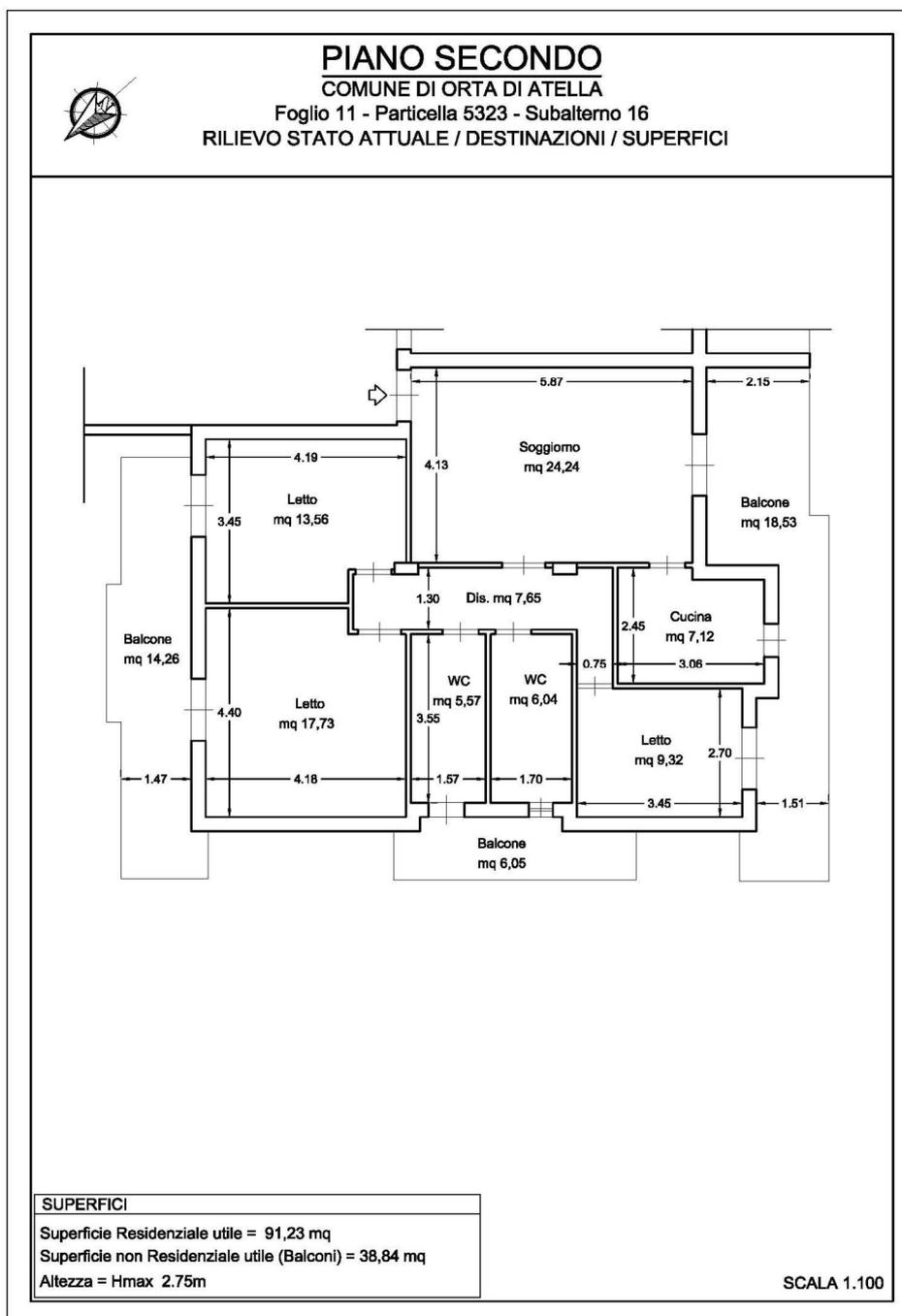
La porta di ingresso immette nel vano soggiorno dell'appartamento, sul cui lato destro si aprono le porte del vano cucina e del disimpegno; quest'ultimo, posto in posizione baricentrica, consente l'accesso alle camere da letto e ai servizi igienici.

L'ingresso avviene dal pianerottolo scale del secondo piano, raggiungibile dall'androne posto al piano terra per mezzo della rampa di scale comune e dell'ascensore.

L'altezza interna utile dell'appartamento è di m. 2,75. Il tutto con una superficie totale netta residenziale di mq. 91,23, oltre a mq. 38,84 di balconi.

**Il box auto** oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra, all'interno di un corpo di fabbrica distinto rispetto a quello contenente l'appartamento già descritto e accessibile da area pertinenziale comune. Il box è composto da un unico vano di mq. 15,20, avente porta di ingresso carrabile di tipo a bascula accessibile da area pertinenziale comune, con altezza interna variabile da m. 2,80 a m. 2,40.

## PLANIMETRIA DELL'APPARTAMENTO



**Calcolo superficie commerciale. I coefficienti utilizzati per la determinazione della superficie commerciale sono quelli forniti dalla norma UNI 10750, che risultano quelli comunemente utilizzati dagli operatori del settore immobiliare, pertanto la superficie commerciale del fabbricato in oggetto si ottiene da:**

1. 100 % delle superfici coperte calpestabili dell'appartamento e 100 % delle superfici pareti divisorie interne:

Totale .....	mq	94,89
2. 100 % delle superfici pareti esterne e 50% delle superfici delle pareti esterne comuni, nei limiti del 10% della superficie interna:		
Totale .....	mq	9,49
3. 25% delle superfici a balcone:		
Balcone (38,84 x 0,25).....	mq	9,71

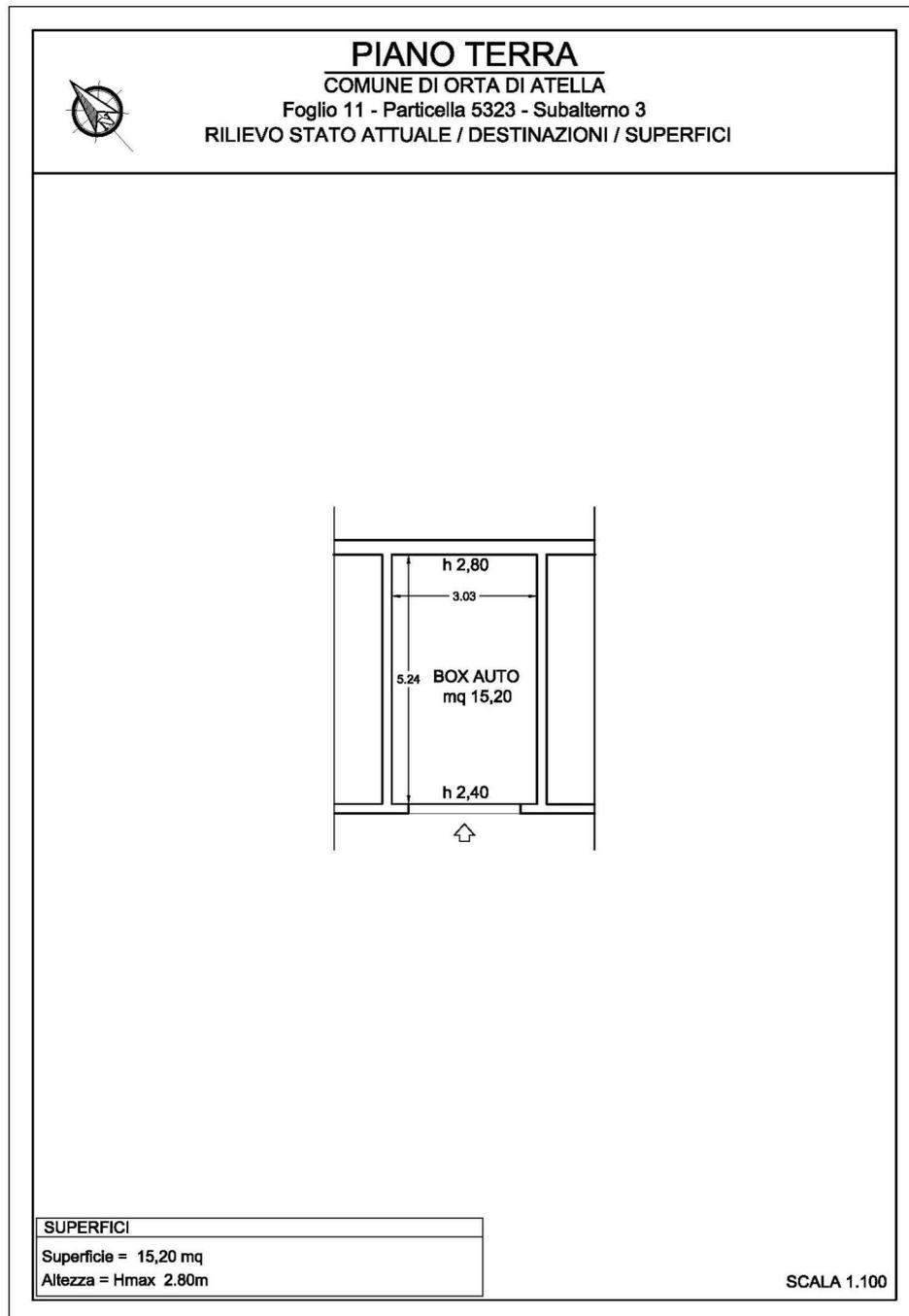
In base ai suddetti coefficienti la superficie commerciale totale dell'immobile risulta pari a **mq. 114,09.**

**Esposizione.** L'appartamento ha affacci sui lati Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Ovest. Tutti i vani, ad eccezione del disimpegno, sono dotati di aerazione ed illuminazione naturale, il tutto rispondente ai minimi richiesti per legge. L'esposizione è definibile buona, in considerazione della presenza dei balconi su entrambi i lati e in relazione anche alla distanza adeguata dagli edifici adiacenti.

**Dotazioni condominiali e aree comuni:** L'appartamento oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato edificato su quattro livelli fuori terra e un piano interrato. Il box auto è ubicato in un secondo corpo di fabbrica interamente occupato dai vani box, edificato su unico livello fuori terra. Entrambi i fabbricati hanno accesso dalla medesima area cortilizia comune, la quale a sua volta ha ingresso da Via Viggiano per mezzo di un cancello carrabile e uno pedonale, contraddistinto con il civico n. 11.

Il fabbricato in cui si trovano gli immobili oggetto di pignoramento non è costituito in condominio secondo le informazioni reperite in fase di accesso: ad ogni modo costituiscono beni comuni l'area pertinenziale esterna, nonché gli anditi e la rampa di scale per l'accesso ai piani in elevazione.

## PLANIMETRIA DEL BOX AUTO

**Rifiniture interne e Condizioni di manutenzione.**

Il fabbricato di cui i beni oggetto di pignoramento fanno parte è stato edificato negli anni 2004-05 con struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato e solai in latero-cemento.

L'appartamento in oggetto ha pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato con finitura lucida di colore marrone in tutti i vani, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nel vano cucina le pareti retrostanti la zona cottura sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore bianco; i bagni hanno

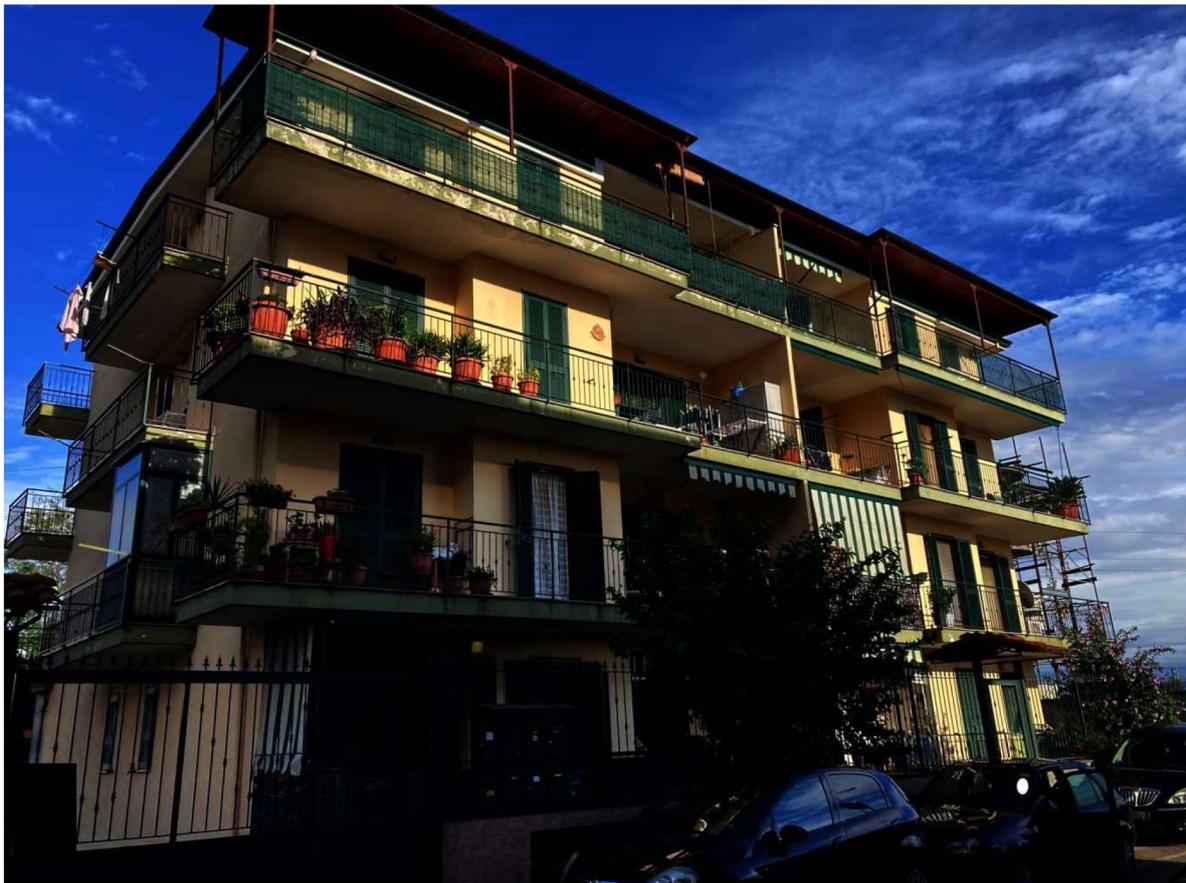
rivestimento in ceramica sulle pareti, a tutt'altezza, e a pavimento, l'uno di colore beige, l'altro di colore azzurro.

Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato con impiallacciatura noce di discreta fattura; gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno con vetro camera, protetti da persiane a battente in acciaio. L'ingresso all'appartamento avviene per mezzo di una porta blindata dotata di serratura di sicurezza.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento si possono definire buone anche in considerazione della recente costruzione.

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato appurato che l'intero fabbricato di cui i beni descritti fanno parte, nonché le aree comuni, si trovano in condizioni manutentive complessive che possono essere definite buone.

#### IL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'APPARTAMENTO PIGNORATO



SOGGIORNO



CAMERA DA LETTO



CAMERETTA



UNO DEI BAGNI



**Impianti.** Gli impianti interni dell'appartamento sono quelli per civile abitazione: impianto elettrico, impianto di adduzione acqua calda e fredda ed impianto di scarico acque reflue.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, questo risulta essere sottotraccia, risalente all'epoca di costruzione e, da quanto si è potuto appurare, conforme alla norma vigenti in materia all'epoca della realizzazione.

L'impianto idrico è alimentato dall'acquedotto comunale.

L'impianto di scarico delle acque reflue è collegato alla pubblica fogna.

L'impianto termico è alimentato da caldaia murale a gas GPL allacciato alla rete di distribuzione interna ed è costituito da elementi radianti in alluminio verniciato. La medesima caldaia è utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il box auto è dotato di solo impianto elettrico, interamente sottotraccia.

**Contesto urbano in cui è inserito l'immobile.** I beni immobili descritti sono ubicati in zona periferica di espansione del Comune di Orta di Atella. La zona è a destinazione prevalentemente residenziale, edificata a partire dagli anni 2000 e si trova a circa km. 1 dal centro storico, ove sono ubicate numerose attività commerciali, e a km. 1,5 dallo svincolo "Orta di Atella – Aversa" della S.S. 87 NC. A breve distanza dal fabbricato sorge il centro commerciale "Fabulae".

Il Comune di Orta di Atella conta circa 15.000 abitanti ed è ben collegato ai principali centri urbani della regione mediante la S.S. 87 NC e la S.S. 7 bis. La città di Caserta dista circa 15 km in direzione Nord-Est, il capoluogo di regione Napoli dista circa 20 km in direzione Sud-Ovest.

Dalle indagini espletate non è stato rinvenuto l'**Attestato di prestazione Energetico dell'unità immobiliare.**

### **c) QUESITO 3 - Identificazione Catastale del bene pignorato.**

Gli immobili pignorati sono esattamente identificati catastalmente, ed i relativi dati sono quelli già indicati nei punti precedenti.

I dati catastali riportati nell'atto di provenienza coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, e coincidono anche con quelli attualmente riportati in catasto.

Dalla disamina della documentazione catastale risulta che in catasto fabbricati sono intervenute le seguenti variazioni catastali con riferimento ai beni pignorati.

Immobile in C.F. fg. 9, p.lla 5323 sub. 16

I dati attuali derivano da:

- variazione nel classamento del 18/04/2005 pratica n. CE0086573, in atti dal 18/04/2005 (n. 20389.1/2005);
- costituzione del 13/04/2005 pratica n. CE0082348 in atti dal 13/04/2005 (n. 1064.1/2005).

Le vulture susseguitesi in seguito ai passaggi di proprietà relativamente ai beni sopra descritti e variati sono le seguenti:

- i beni sono in ditta ai debitori ... omissis ... e ... omissis ... per i diritti di 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni, dal 26/09/2005 ad oggi;
- dalla costituzione del 13/04/2005 al 26/09/2005 erano in ditta ... omissis ..., per i diritti di 1/2 di proprietà ciascuno.

Immobile in C.F. fg. 9, p.lla 5323 sub. 3

I dati attuali derivano da:

- variazione nel classamento del 18/04/2005 pratica n. CE0086573, in atti dal 18/04/2005 (n. 20389.1/2005);
- costituzione del 13/04/2005 pratica n. CE0082348 in atti dal 13/04/2005 (n. 1064.1/2005).

Le vulture susseguitesi in seguito ai passaggi di proprietà relativamente ai beni sopra descritti e variati sono le seguenti:

- i beni sono in ditta ai debitori ... omissis ... e ... omissis ... per i diritti di 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni, dal 26/09/2005 ad oggi;
- dalla costituzione del 13/04/2005 al 26/09/2005 erano in ditta ... omissis ..., per i diritti di 1/2 di proprietà ciascuno.

**In catasto terreni, l'area di sedime su cui insistono i beni pignorati è così identificata:**

- foglio 11, part.lla 5323, ente urbano di are 09.76, senza intestazione trattandosi di ente urbano, con dati derivanti da tipo mappale del 21/03/2005, pratica n. CE0063384, in atti dal 21/03/2005 (n. 63384.1/2005).

Si riporta di seguito l'ulteriore ricostruzione della storia catastale di tale immobile fino a giungere alla data di stipula del primo atto di acquisto ante-ventennale.

Dal 21/03/2005 al 21/03/2005, il suolo era censito con i seguenti identificativi: foglio 11, particella 5323, seminativo arborato, classe 1, are 09.76, con dati derivanti da:

- Tipo mappale del 21/03/2005, pratica n. CE0063384, in atti dal 21/03/2005 (n. 63384.1/2005);
- Variazione del 21/03/2005, pratica n. CE0063384, in atti dal 21/03/2005 (n. 63384.1/2005).

In ditta ... omissis ... per i diritti di ½ di proprietà ciascuno, dalla variazione del 21/03/2005 al passaggio in catasto fabbricati del 21/03/2005.

in ditta ... omissis ..., proprietà per ½, ... omissis ..., proprietà per 1/2 , dal 20/03/1996 al 13/10/1996.

La variazione avveniva con contestuale soppressione delle particelle 592 e 593 del foglio 11, la cui storia catastale è di seguito riportata.

Immobile in C.T. fg. 11, p.lla 592

Dal 05/03/1985 alla soppressione del 21/03/2005, il suolo era censito con i seguenti identificativi: foglio 11, particella 592, seminativo arborato, classe 1, are 04.86, con dati derivanti da frazionamento del 05/03/1985 n. 8.3/1985, in atti dal 29/06/1995.

Dal 28/02/1985 al 05/03/1985, il suolo era censito con i seguenti identificativi: foglio 11, particella 185, seminativo arborato, classe 1, are 67.46, con dati derivanti da impianto meccanografico del 26/03/1985.

In ditta ... omissis ... per i diritti di ½ di proprietà ciascuno, dal 26/04/2004 al passaggio in catasto fabbricati del 21/03/2005;

in ditta ... omissis ..., proprietà per 1000/1000, dal 06/03/1985 al 26/04/2004;

in ditta ... omissis ..., proprietà 53/1000, ... omissis ..., proprietà 176/1000, ... omissis ..., proprietà 219/1000, ... omissis ..., proprietà 73/1000, ... omissis ..., proprietà 90/1000, ... omissis ..., proprietà 52/1000, ... omissis ..., proprietà 86/1000, ... omissis ..., proprietà 80/1000, ... omissis ..., proprietà 85/1000, ... omissis ..., proprietà 86/1000, dal 28/02/1985 al 06/03/1985;

in ditta ... omissis ... fu Raimondo, da data antecedente il 28/02/1985.

Immobile in C.T. fg. 11, p.lla 593

Dal 05/03/1985 alla soppressione del 21/03/2005, il suolo era censito con i seguenti identificativi: foglio 11, particella 593, seminativo arborato, classe 1, are 04.90, con dati derivanti da frazionamento del 05/03/1985 n. 8.3/1985, in atti dal 29/06/1995.

Dal 28/02/1985 al 05/03/1985, il suolo era censito con i seguenti identificativi: foglio 11, particella 185, seminativo arborato, classe 1, are 67.46, con dati derivanti da impianto meccanografico del 26/03/1985.

In ditta ... omissis ... per i diritti di ½ di proprietà ciascuno, dal 26/04/2004 al passaggio in catasto fabbricati del 21/03/2005;

in ditta ... omissis ... , proprietà per 1000/1000, dal 06/03/1985 al 26/04/2004;

in ditta ... omissis ..., proprietà 53/1000, ... omissis ..., proprietà 176/1000, ... omissis ..., proprietà 219/1000, ... omissis ..., proprietà 73/1000, ... omissis ..., proprietà 90/1000, ... omissis ..., proprietà 52/1000, ... omissis ..., proprietà 86/1000, ... omissis ..., proprietà 80/1000, ... omissis ..., proprietà 85/1000, ... omissis ..., proprietà 86/1000, dal 28/02/1985 al 06/03/1985;

in ditta ... omissis ... fu Raimondo, da data antecedente il 28/02/1985.

Nell'allegato 5 vengono riportate le visure storiche che documentano la ricostruzione catastale riportata.

\*\*\*\*\*

Dal confronto della planimetria reale dei luoghi, verificata alla data del sopralluogo, rispetto alle planimetrie catastali, non si riscontrano difformità di rilievo.

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

**LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione con annesso box auto** ubicato in Orta di Atella (CE), alla Via Viggiano n. 11, facenti parte di un fabbricato di maggiore consistenza. L'appartamento è posto al piano secondo, interno 6, è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, tre balconi; **confina** con sottostante area scoperta condominiale a Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Ovest, con cassa scale comune e appartamento sub. 15 a Sud-Est; è riportato **nel N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella al foglio 11, p.lla 5323 sub. 16**, cat. A/2, cl. 3, vani 5,5. Il box auto è posto al piano terra, composto da unico vano di mq. 15,20; **confina** con box auto sub. 2 a Nord-Ovest, con particella 5064 a Nord-Est, con area condominiale scoperta a Sud-Ovest, con box auto sub. 4 a Sud-Est; è riportato **nel N.C.E.U. del Comune di Orta**

**di Atella al foglio 11, p.lla 5323 sub. 3, cat. C/6, cl. 3, mq. 15.** Il descritto stato dei luoghi corrisponde al classamento e alla consistenza catastale. Vi sono Permesso di Costruire n. 25 del 24/03/2004 e successiva variante approvata il 15/03/2005, cui lo stato dei luoghi è difforme in ordine ad una parziale diversa conformazione e distribuzione di spazi interni. Tali titoli risultano attualmente annullati in autotutela dall'Ufficio Tecnico Comunale e oggetto di ricorso al Tribunale Amministrativo regionale. Allo stato non è possibile verificare l'esito dell'iter processuale e le successive determinazioni degli enti competenti.

**PREZZO BASE: € 77.000,00 (Euro Settantasettemila/00)**

**e) QUESITO n. 5 - procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà.**

Per la determinazione della provenienza ventennale dei beni oggetto di pignoramento, si sono eseguite le visure presso l'Agenzia del Territorio di Caserta – sezione pubblicità immobiliare (di Caserta (Allegato 4).

Si è acquisito l'atto di provenienza dell'unità immobiliare in capo ai debitori eseguiti:

1. Atto di Provenienza. I beni pignorati sono divenuti di proprietà dei debitori ... omissis ... e ... omissis ..., dichiaratisi coniugati in regime di comunione di beni, con atto di compravendita rogato dal Notaio Antonio De Luise di Napoli del 26/09/2005, Rep. N. 21739, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-Santa Maria Capua Vetere il 01/10/2005 ai nn. 52257/28185, con il quale ... omissis ..., nato ad ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., e ... omissis ..., nato a ... omissis ... (NA) il ... omissis ..., vendevano ai coniugi ... omissis ..., nato ad ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., e ... omissis ..., nata a ... omissis ... (NA) il ... omissis ..., il diritto di piena ed intera proprietà dell'appartamento in Orta di Atella (CE) alla Via Viggiano, posto al secondo piano e riportato in C.F. al fg. 11, p.lla 5323 sub. 16, nonché del box auto riportato in C.F. al fg. 11, p.lla 5323 sub. 3 (Allegato 4 – Nota 2).
2. Ad ... omissis ... la proprietà degli immobili oggetto dell'odierno pignoramento è pervenuta per avere acquistato il suolo su cui successivamente è stato edificato il fabbricato di cui i predetti immobili fanno parte in virtù dei seguenti titoli:
  - Atto di compravendita rogato dal Notaio Vincenzo Di Caprio di Caserta del 26/04/2004, rep. N. 163914, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-Santa Maria Capua Vetere il 28/04/2004 ai nn. 16184/12155, con il quale i coniugi ... omissis ..., nato ad ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., e ... omissis ..., nata a ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., vendevano ad ... omissis ..., nato ad ... omissis ... (CE) il ...

omissis ..., e ... omissis ..., nato a ... omissis ... (NA) il ... omissis ..., il terreno in Orta di Atella (CE) all'epoca censito in N.C.T. al foglio 11, particella 592 – già particella 185/i (Allegato 4 – Nota 5);

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Vincenzo Di Caprio di Caserta del 26/04/2004, rep. N. 163914, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-Santa Maria Capua Vetere il 28/04/2004 ai nn. 16183/12154, con il quale i coniugi ... omissis ..., nato a ... omissis ... (NA) il ... omissis ..., e ... omissis ..., nata a ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., vendevano ad ... omissis ..., nato ad ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., e ... omissis ..., nato a ... omissis ... (NA) il ... omissis ..., il terreno in Orta di Atella (CE) all'epoca censito in N.C.T. al foglio 11, particella 593 – già particella 185/l (Allegato 4 – Nota 6).

3. A ... omissis ...e ... omissis ..., entrambe coniugate in regime di comunione di beni, la proprietà del suolo su cui successivamente è stato edificato il fabbricato di cui i predetti immobili fanno parte è pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di divisione rogato dal Notaio Mario Matano di Santa Maria Capua Vetere (CE) del 06/03/1985, rep. N. 29415, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-Santa Maria Capua Vetere il 28/03/1985 ai nn. 6675/5966, con il quale ... omissis ..., nato a ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., ... omissis ..., nata a ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., ... omissis ..., nata a ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., ... omissis ..., nato a ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., ... omissis ..., nata a ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., ... omissis ..., nato a ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., ... omissis ..., nato a ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., ... omissis ..., nato a ... omissis ... (NA) il ... omissis ..., ... omissis ..., nato a ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., ... omissis ..., nato a ... omissis ... (NA) il ... omissis ..., procedevano alla divisione del terreno in Orta di Atella (CE) all'epoca censito in N.C.T. al foglio 11, particella 185: a ... omissis ...restava attribuita la piena proprietà della porzione estesa are 4.86 riportata nel tipo di frazionamento in N.C.T. al foglio 11, particella 185/i; a ... omissis ... restava attribuita la piena proprietà della porzione estesa are 4.90 riportata nel tipo di frazionamento in N.C.T. al foglio 11, particella 185/l (Allegato 4 – Nota 7);
- Atto di compravendita rogato dal Notaio Luigi Ronza di Marcianise (CE) del 28/02/1985, rep. N. 13791, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-Santa Maria Capua Vetere il 09/03/1985 ai nn. 5079/4529, con il quale ... omissis ..., nata a ... omissis ... (NA) il ... omissis ..., vendeva a ... omissis ..., nato a ... omissis ... (CE)

il ... omissis ..., i diritti di proprietà di 219/1000, a ... omissis ..., nata a ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., i diritti di proprietà di 80/1000, a ... omissis ..., nata a ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., i diritti di proprietà di 73/1000, a ... omissis ..., nato a ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., i diritti di proprietà di 53/1000, a ... omissis ..., nata a ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., i diritti di proprietà di 52/1000, a ... omissis ..., nato a ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., i diritti di proprietà di 90/1000, a ... omissis ..., nato a ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., i diritti di proprietà di 86/1000, a ... omissis ..., nato ad ... omissis ... (NA) il ... omissis ..., i diritti di proprietà di 85/1000, a ... omissis ..., nato a ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., i diritti di proprietà di 86/1000, a ... omissis ..., nato a ... omissis ... (NA) il ... omissis ..., i diritti di proprietà 176/1000, del terreno in Orta di Atella (CE) all'epoca censito in N.C.T. al foglio 11, particella 185 (Allegato 4 – Nota 8).

Si riporta di seguito la successione degli intestatari degli immobili:

**Altri intestatari nel ventennio**

Dal 26/09/2005 ad oggi i beni sono in ditta ... omissis ... e ... omissis ..., proprietà per ½ ciascuno in regime di comunione di beni;

dal 26/04/2004 al 26/09/2005 il suolo su cui è stato edificato il bene oggetto di pignoramento era in ditta ... omissis ..., proprietà per ½ ciascuno;

dal 06/03/1985 al 26/04/2004 il suolo su cui sono stati edificati i beni di pignoramento era in ditta ... omissis ..., proprietà per 1/1, relativamente alla particella 592, e in ditta ... omissis ..., proprietà per 1/1, relativamente alla particella 593;

dal 28/02/1985 al 06/03/1985 il suolo su cui sono stati edificati i beni di pignoramento era in ditta ... omissis ..., proprietà 53/1000, ... omissis ..., proprietà 176/1000, ... omissis ..., proprietà 219/1000, ... omissis ..., proprietà 73/1000, ... omissis ..., proprietà 90/1000, ... omissis ..., proprietà 52/1000, ... omissis ..., proprietà 86/1000, ... omissis ..., proprietà 80/1000, ... omissis ..., proprietà 85/1000, ... omissis ..., proprietà 86/1000, dal 28/02/1985 al 06/03/1985.

Dal confronto della successione degli atti di compravendita con le risultanze catastali risulta la continuità degli intestatari nel ventennio.

Si precisa, infine, per completezza che la ricostruzione della provenienza effettuata dallo scrivente è parzialmente difforme da quanto riportato nella relazione notarile in atti.

Infatti, lo scrivente ha verificato che i danti causa [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] avevano acquisito la proprietà del suolo su cui hanno successivamente edificato il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati con atto di compravendita del 26/04/2004 da due distinti soggetti: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], mentre nella relazione notarile si fa riferimento alla sola [REDACTED] [REDACTED].

**f) QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Dalle indagini eseguite, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orta di Atella, risulta che il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di pignoramento è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 25 del 24/03/2004 rilasciato a ... omissis ... per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in località Viggiano;
- Variante al P.d.C. n. 25/2004 del 15/03/2005, rilasciata a ... omissis ... per modifiche al progetto originario.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Orta di Atella ha rilasciato altresì, su richiesta dello scrivente, la seguente ulteriore documentazione:

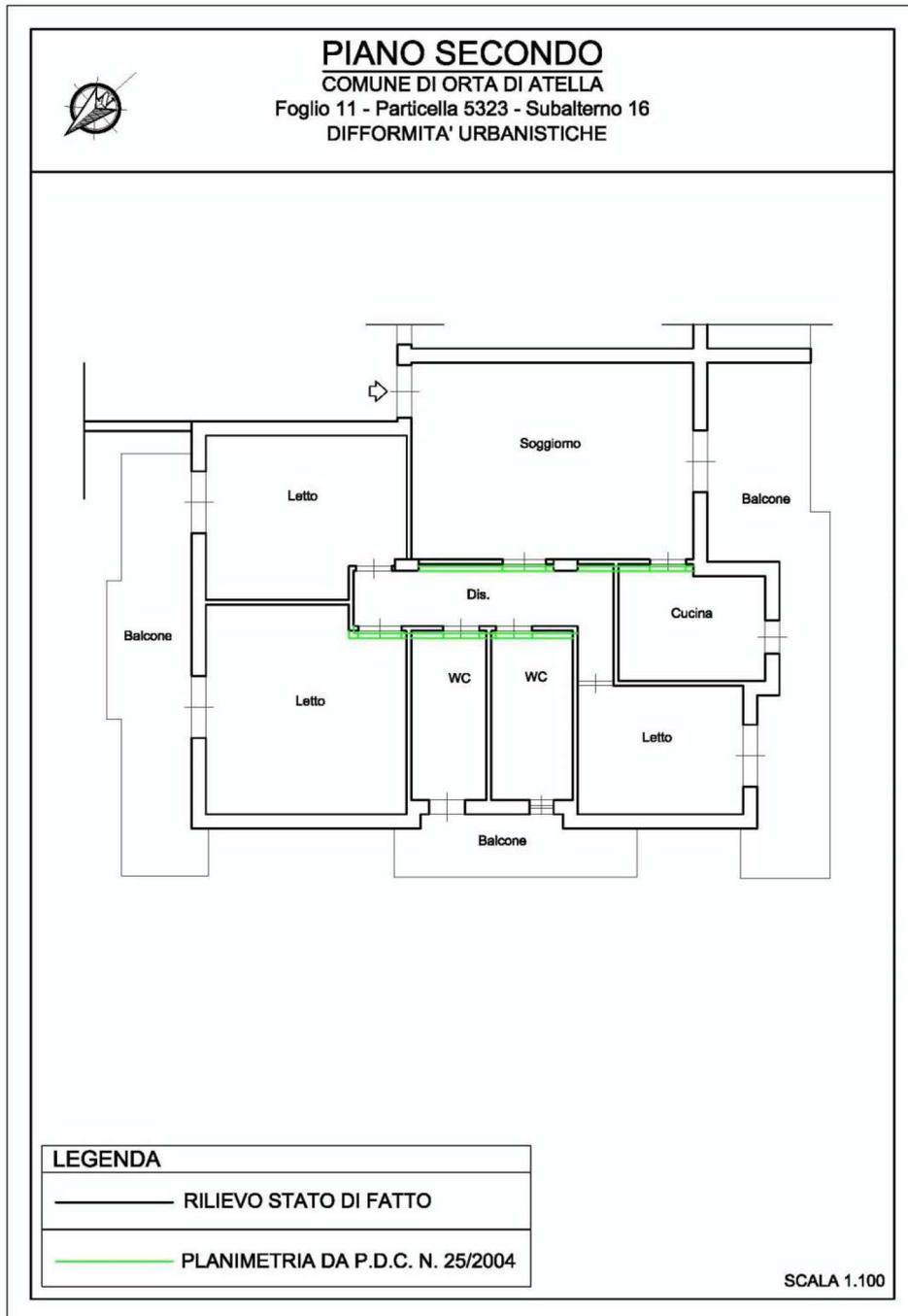
- Relazione tecnica illustrativa allegata alla variante del P.d.C. n. 25/2004;
- Tavole grafiche e calcolo planovolumetrico allegati alla variante del P.d.C. n. 25/2004;
- Comunicazione di inizio lavori prot. n. 6452 del 16/06/2004;
- Comunicazione di fine lavori prot. n. 14472 del 23/11/2005;
- Comunicazione di avvio di procedimento di annullamento in autotutela del Permesso di Costruire n. 25/2004 e relativa variante, prot. n. 14423 del 01/07/2009;
- Provvedimento di annullamento in autotutela del Permesso di Costruire n. 25/2004 e relativa variante, prot. n. 18492 del 21/09/2009.

Il confronto tra i grafici allegati alla variante al Permesso di Costruire n. 25 del 24/03/2004 e l'attuale stato dei luoghi, come rilevato dallo scrivente, evidenzia le seguenti difformità con riferimento alle sole unità immobiliari oggetto di pignoramento:

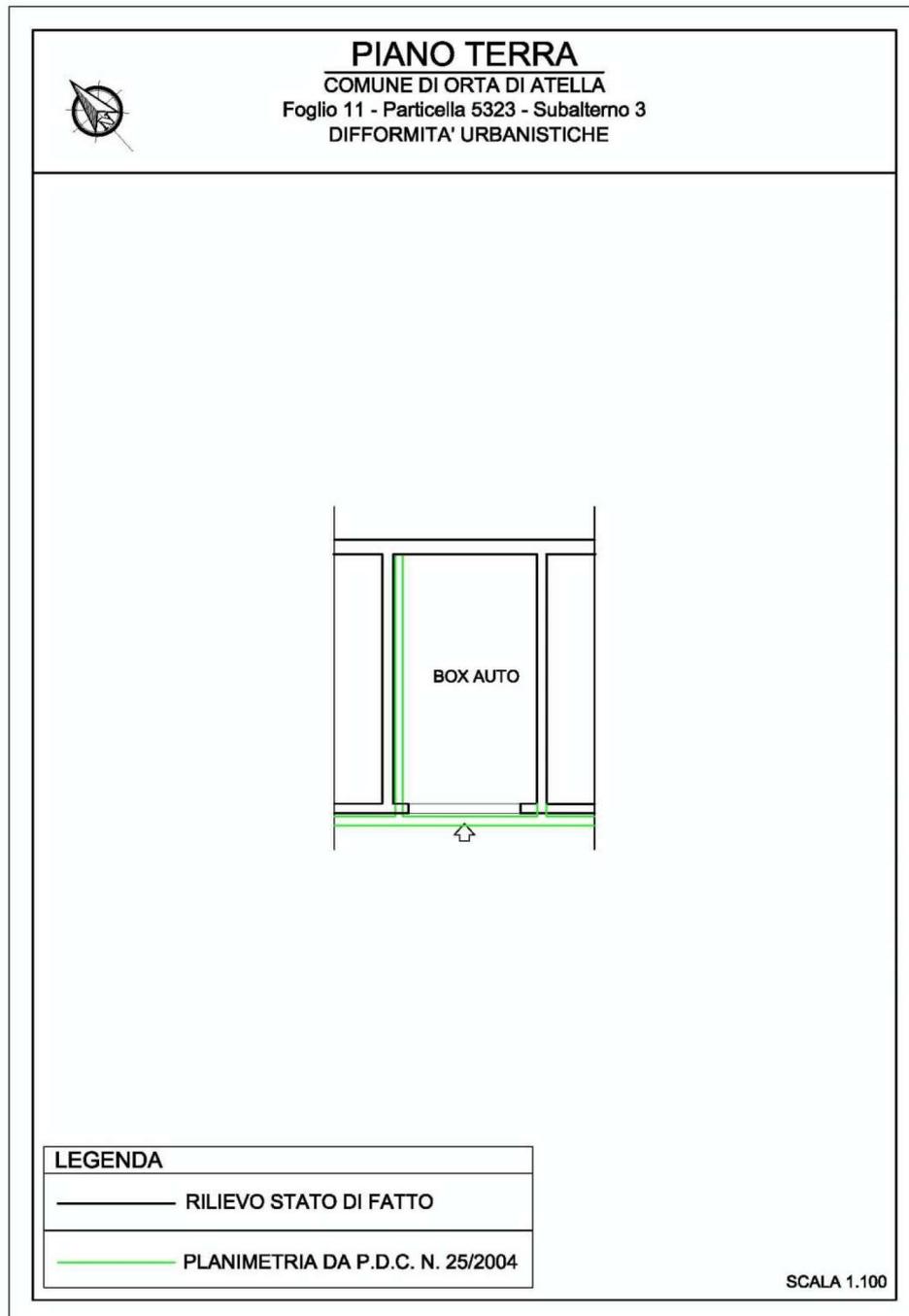
- parziale diversa distribuzione di spazi interni ottenuta mediante spostamento e/o eliminazione di tramezzi;
- Difformità planimetrica non essenziale del box auto.

Il tutto come rappresentato graficamente nelle figure seguenti in scala ridotta e nelle planimetrie dell'allegato N. 2.

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DIFFORMITA' URBANISTICHE APPARTAMENTO



## RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DIFFORMITA' URBANISTICHE BOX AUTO



Sulla base della documentazione rilasciata, delle informazioni acquisite anche verbalmente presso l'Ufficio Tecnico comunale e dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente espone le proprie considerazioni circa la regolarità urbanistica degli immobili pignorati.

Innanzitutto si osserva che le difformità riscontrate rispetto al titolo abilitativo edilizio, come sopra descritte, possono essere agevolmente sanate ai sensi della normativa vigente, non comportando incrementi di superfici e volumi. In particolare, la difformità riscontrata relativamente al box auto

deriva presumibilmente da una modifica apportata in fase di costruzione alla larghezza di ciascun box, senza generare tuttavia modifiche alle superfici e volumi complessivi del corpo di fabbrica.

Tuttavia, in questa sede è opportuno valutare preliminarmente il provvedimento di annullamento del titolo edilizio emesso dall'Ufficio Tecnico Comunale. Infatti, al riguardo si osserva che il provvedimento di annullamento in autotutela del titolo abilitativo edilizio con il quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati rende di fatto l'intera costruzione abusiva, in quanto priva di titolo legittimamente rilasciato.

D'altra parte, a parere dello scrivente, vanno riferite anche le seguenti circostanze:

- L'art. 21-nonies della Legge n. 241/1990 stabilisce che il potere autonomo di annullamento di un atto amministrativo da parte della Pubblica Amministrazione debba essere esercitato entro il termine di diciotto mesi dall'adozione dell'atto da annullare, termine che risulta non rispettato nel caso in esame;
- Il provvedimento di annullamento in autotutela del Permesso di Costruire n. 25/2004, prot. n. 18492 del 21/09/2009, è stato impugnato dinanzi al T.A.R. Campania (copia del ricorso era presente nel fascicolo dell'ufficio tecnico), ma lo scrivente non è stato in grado di verificare l'esito dello stesso, in quanto l'ufficio tecnico non aveva documentazione al riguardo;
- Agli atti dell'ufficio tecnico non vi è alcun successivo provvedimento inerente la messa in pristino dei luoghi previa demolizione di quanto abusivamente edificato.

Sulla base delle considerazioni riportate, lo scrivente non è in grado di esprimere in questa sede una valutazione in ordine alla regolarità urbanistica dell'immobile. Infatti, in primo luogo non è noto l'esito del ricorso presentato al Tribunale Amministrativo regionale, né se vi sia stato un successivo appello al Consiglio di Stato.

Inoltre, con esplicito riferimento ai termini previsti per l'annullamento in autotutela, l'orientamento giurisprudenziale in materia non risulta univoco, in quanto il Consiglio di Stato ha emesso molteplici sentenze al riguardo affermando che il predetto termine risulta in taluni casi inapplicabile.

Ad ogni modo, anche nell'ipotesi che il citato ricorso al T.A.R. (e l'eventuale appello al Consiglio di Stato) fossero stati rigettati, rendendo dunque il fabbricato privo di titolo abilitativo edilizio, va tenuto conto che il procedimento di annullamento in autotutela ha riguardato non soltanto il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati, ma tutti gli immobili che ricadono nella località "Viggiano" a causa dell'assenza di lottizzazione in violazione esplicita del vigente strumento urbanistico. Tale circostanza fa ritenere allo scrivente che la messa in pristino dei luoghi a seguito di demolizione dei fabbricati insistenti sull'area non risulti facilmente applicabile. Al contrario, nel caso in esame potrebbe comunque trovare applicazione l'art. 38 del D.P.R. 380/01, laddove si stabilisce che "in

*caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite”.*

**In conclusione, lo scrivente ritiene opportuno applicare una detrazione percentuale pari al 25% del valore di stima dell’immobile per tenere conto delle incertezze relative all’annullamento del titolo abilitativo edilizio e per cautelare l’aggiudicatario nel caso in cui venga applicata la sanzione pecuniaria sopra prospettata.**

**E’ opportuno precisare che, qualora l’annullamento dei titoli edilizi sia divenuto definitivo e fino all’adozione di ulteriori determinazioni da parte degli uffici competenti, anche con riferimento alla eventuale applicazione dell’art. 38 del D.P.R. 380/01, gli immobili oggetto della presente relazione non potranno essere oggetto di ulteriori trasferimenti di proprietà a seguito dell’aggiudicazione.**

Infine, dalla documentazione reperita dallo scrivente, non risulta rilasciato certificato di agibilità per il fabbricato di cui i beni pignorati fanno parte.

Nell’Allegato n. 6 viene riportata la documentazione significativa fornita dall’Ufficio Tecnico del Comune di Orta di Atella.

**g) QUESITO n. 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

Alla data dei sopralluoghi effettuati, l’immobile pignorato era occupato dai debitori a titolo di abitazione principale.

**h) QUESITO n. 8 - Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Si riportano di seguito i dati delle formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- atto di pignoramento notificato in data 07/03/2020, trascritto presso l’Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta - in data 19/06/2020, Registro Generale 15963 e Registro particolare n. 11921, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., con sede in Torino, C.F. 00799960158, contro ... omissis ..., nato ad ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., C.F. ... OMISSIS ..., e ... omissis ..., nata a ... omissis ... (NA) il ... omissis ..., C.F. ... OMISSIS ..., per la quota complessiva di 1/1 degli immobili censiti al Catasto

Fabbricati del Comune di Orta di Atella al fg. 11 p.lla 5323 subb. 16 e 3 (Allegato 4 – Nota 1).

Il citato atto di pignoramento ha dato spunto alla presente procedura esecutiva.

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta - in data 01/10/2005, Registro Generale 52258 e Registro particolare n. 19659, per complessivi Euro 180.000,00, derivante da contratto di mutuo rogato dal notaio Antonio De Luise di Frattamaggiore (NA) in data 26/09/2005, rep. N. 21740, a favore di "Banca Intesa S.p.A.", con sede in Milano, C.F. 00799960158, contro ... omissis ..., nato ad ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., C.F. ... OMISSIS ..., e ... omissis ..., nata a ... omissis ... (NA) il ... omissis ..., C.F. ... OMISSIS ..., per la quota complessiva di 1/1 degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al fg. 11 p.lla 5323 subb. 16 e 3 (Allegato 4 – Nota 3).
- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta - in data 08/10/2019, Registro Generale 33044 e Registro particolare n. 4069, per complessivi Euro 7.584,82, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli Nord il 09/03/2016, rep. N. 906, a favore di "Banca I.F.I.S. S.p.A.", con sede in Venezia, C.F. 02505630109, contro ... omissis ..., nato ad ... omissis ... (CE) il ... omissis ..., C.F. ... OMISSIS ..., per la quota di 1/2 dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al fg. 11 p.lla 5323 sub. 16 (Allegato 4 – Nota 4).

**i) QUESITO n. 9 - Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale.**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orta di Atella risulta che gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale e non appartengono al patrimonio indisponibile dello stato (ex art. 826 c.c.).

**j) QUESITO n. 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania – Ufficio Usi Civici, ubicato in Napoli, relativamente agli usi civici del Comune di Orta di Atella, è risultato che nel detto comune non esistevano demani e diritti di uso civico come si evince dal decreto del commissario degli Usi civici di Napoli del 29/05/1936 riportato nell'allegato 1.

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

Gli immobili pignorati sono ubicati in un fabbricato che, dalle informazioni reperite in fase di accesso, non risulta costituito in condominio.

Pertanto, allo stato attuale, non vi sono oneri condominiali da sostenere.

#### **I) QUESITO n. 12 - Stima dei cespiti pignorati.**

Il criterio di stima che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima, è il valore venale che il bene assume nel mercato; per arrivare alla determinazione del valore di mercato dei beni pignorati si utilizzerà un solo metodo di stima, consistente nel metodo diretto di confronto. Non vengono considerate altre metodologie estimative (ad esempio il metodo analitico) in quanto non sono stati reperiti sufficienti dati certi da renderne valido il risultato. Mentre con il metodo di confronto, che nella fattispecie si basa sulle transazioni immobiliari residenziali avvenute in Orta di Atella, riferite principalmente ad appartamenti per civile abitazione, si sono reperiti dati sufficienti per poter esprimere un valore di mercato del bene oggetto di stima.

Il metodo di confronto si esplica attraverso due fasi: 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi; 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

#### **METODO DI CONFRONTO**

La individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi è stata effettuata tramite una indagine di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili o quantomeno più prossime a quelle dell'immobile pignorato che ricadono in zona periferica del Comune di Orta di Atella.

L'indagine è consistita, sostanzialmente, nell'interpellare gli operatori del settore che esercitano nel comune di Orta di Atella (agenzie immobiliari), e nel ricercare i valori pubblicati dai Mercuriali per la zona in oggetto.

Pertanto, i valori di mercato che possono essere reperiti sono quelli forniti dalle Agenzie Immobiliari della zona e dagli operatori del settore (imprenditori-mediatori). Questi soggetti formulano un possibile prezzo di vendita dell'immobile in base alla loro esperienza, che rappresenta una proposta di vendita, che è suscettibile, in genere, di un piccolo margine di trattativa.

Dall'indagine di mercato le indicazioni di prezzo fornite sono state:

Per appartamenti per civile abitazione con finiture ordinarie, ubicati in contesti simili a quello pignorato, edificati in genere a partire dagli anni 1990/2000, è pari a €/mq 850,00 – 1.250,00 a seconda dell'epoca di costruzione, del pregio e delle condizioni di manutenzione.

Dalla consultazione dei dati dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio, riferito al 1° semestre dell'anno 2022 per il comune di Orta di Atella, si attribuisce agli immobili di tipo

residenziale ricadenti nella zona B6 – Centrale: Centrale (nel quale ricade quello oggetto di pignoramento) i seguenti valori di mercato. Quotazioni Immobiliari OMI:

- €/mq 840,00 – 1.200,00 Abitazioni civili in normale stato conservativo riferite alla superficie commerciale.

L'attribuzione del valore di mercato dell'immobile pignorato viene fatta sulla base delle specifiche caratteristiche dell'immobile di seguito sintetizzate.

Considerati i pregi dell'immobile, immobile ubicato in zona non distante dal centro città, immobile facente parte di un fabbricato con area pertinenziale annessa, immobile dotato di box auto pertinenziale;

Considerati i difetti dell'immobile, immobile ubicato in contesto non condominiale, immobile facente parte di fabbricato edificato in virtù di titolo edilizio annullato e, dunque, allo stato non liberamente commerciabile.

La superficie commerciale totale dell'appartamento, già determinata in risposta al quesito n. 2, è pari a **mq 114,09**.

Tutto quanto sopra considerato si ritiene che il valore di mercato attribuibile all'intero immobile in stima sia:

**€/mq 1.000,00**

$$V_n = \text{mq } 114,09 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 114.090,00.$$

Al valore appena individuato vanno detratte le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché le spese condominiali insolute relative ai due anni antecedenti la vendita, intendendosi le stesse sostenute dal futuro aggiudicatario, ovvero:

- Regolarizzazione urbanistica: importo non determinabile, per cui si applica detrazione di valore del 25%.

Pertanto, il valore finale dell'immobile è

$$\text{€ } 114.090,00 - \text{€ } (114.090,00 \times 0,25) = \text{€ } 85.567,50.$$

**Infine, in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E., si propone di seguito il prezzo base d'asta dei cespiti pignorati, determinato applicando una riduzione al valore di mercato testé individuato. Tale valore è anche riportato nello schema sintetico descrittivo del lotto di cui al quesito n. 4.**

In considerazione dell'attuale stato di uso e manutenzione degli immobili, del loro stato di occupazione, dell'incertezza sulla conformità urbanistica, considerata l'assenza di documentazione specifica, della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita, si apporta una detrazione al valore di stima pari al 10%, ottenendosi in definitiva € 85.567,50 – (€ 85.567,50 x 0,10) = € 77.010,75 ≈ € 77.000,00.

**Valore dell'immobile:**

**€ 77.000,00 (Euro Settantasettemila/00)**

**m) QUESITO n. 13 - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati.**

Non applicabile in quanto gli immobili pignorati sono di proprietà dei debitori ... omissis ... e ... omissis ... per la quota complessiva di ½ ciascuno in regime di comunione di beni e complessivamente per l'intero.

Infatti, come accertato dallo scrivente, alla data di acquisto degli immobili i debitori erano coniugati in regime di comunione dei beni.

**n) QUESITO n. 14 - Acquisire le certificazioni di stato civile, d'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Dal certificato di Stato Civile dell'esecutato acquisito presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Frattaminore (Allegato 1) il sig. ... omissis ... e la sig.ra ... omissis ... risultano **coniugati** dal ... omissis ....

Non vi sono annotazioni marginali.

Dai certificati di residenza acquisiti presso l'Anagrafe Comunale di Orta di Atella (Allegato 1) risulta quanto segue:

- ... omissis ... e ... omissis ... sono entrambi residenti in ... omissis ... alla Via ... omissis ... n. \_\_, piano 2, interno 6.

S. Maria C.V. li 05/01/2023

L'Esperto  
(Ing. Pasquale Ferriero)

---