TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE

ESEC. IMMOB. N. GEN. REP. **536/16**

Giudice Dr. P. Caserta

ITALFONDIARIO S.P.A.

contro

Lamberti Pasquale

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Tecnico incaricato: Arch. Barbara Izzi
Custode Giudiziario: Avv. Giuseppe Posillipo

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

INDICE:

PREMESSA……. Pag. 3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE…… pag. 3
1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO…… pag. 3
2 INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA
a) Ubicazione immobile…… pag. 5
b) Tipologia immobile …… pag. 5
c) Caratteristiche della zona e servizi offerti…… pag. 14
d) Caratteristiche descrittive e certificazione energetica…… pag. 15
3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE…… pag. 16
4 DESCRIZIONE LOTTO..... ……. pag. 18
5 PASSAGGI DI PROPRIETA' RELATIVI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO…… pag. 19
6 DESCRIZIONE DELLA "STORIA" DELL'IMMOBILE…… pag. 21
7 STATO DI POSSESSO…… pag. 24
8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE
a) Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente…… pag. 24
b) Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura …… pag. 25
9 IMMOBILI IN AREA DEMANIALE…… pag. 26
10 PRESENZA DI LIVELLI, CENSI O USI CIVICI…… pag. 26
11 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE…… pag. 26
12 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO
a) Criterio di stima…… pag. 26
b) Fonti d'informazione…… pag. 31
c) Valutazione corpi …… pag. 32
d) Adeguamenti e correzioni della stima…… pag. 32
13 DIVISIBILITA' DEL LOTTO..... pag. 33
14. CERTIFICATO DI STATO CIVILE …… pag. 33

ALLEGATI:

1) RILIEVO FOTOGRAFICO
2) GRAFICI PIANO TERRA: STATO DI FATTO, CONI OTTICI, AREE, DIFFORMITA' IN SCALA SC. 1:100
3) VERBALI DI SOPRALLUOGO
4) CERTIFICATI RILASCIATI DAL COMUNE DI ORTA DI ATELLA E SUCCIVO
5) CERTIFICATI RILASCIATI DALLA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI S. MARIA C.V. E ARCHIVIO NOTARILE
6) CERTIFICATI CATASTALI: VISURE, ESTRATTI DI MAPPA, PLANIMETRIE
7) CALCOLO DEL VALORE VENALE
8) DOCUMENTI UTILIZZATI PER LA STIMA
9) ONORARIO, SPESE ALLEGATE E ALTRI DOCUMENTI RITENUTI NECESSARI
10) INVIO AI CREDITORI E DEBITORI

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Premessa

La sottoscritta **dr.ssa arch. Barbara Izzi,** con studio in Via B. Tanucci, 29 - Caserta (Ce), in data **02.04.2019** ha prestato giuramento di rito in qualità di Esperto e, dopo aver verificato preliminarmente, la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. comprendente anche tutti i passaggi di proprietà relativi al ventennio antecedente il pignoramento, e aver compiuto accertamenti presso l'Ufficio Tecnico e Anagrafe del Comune di Orta di Atella e Succivo, l'Agenzia del Territorio di Caserta, la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V., ed eseguito rilievi sul luogo sia fotografici che planimetrici, redige la presente relazione divisa nei paragrafi aventi numerazione corrispondente ai quesiti:

a. Completezza della documentazione depositata (ex art. 567 c.p.c.).

Dalla verifica della documentazione allegata dal creditore depositata quale certificazione notarile sostitutiva parziale e ad oggi non integrata con certificazione a carico del coniuge non debitore, in regime legale dei beni fino all'attualità, si deduce con riferimento al cespite pignorato che la certificazione si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la stessa risale all'ultimo atto di acquisto derivativo precedente il ventennio per lo stesso cespite *(cfr. allegato n. 5).*
Non sono presenti agli atti né l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico della p.lla 115, foglio 8, sub. 2 e si precisa che gli stessi dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato è indicato nella certificazione notarile parziale e nell'atto di pignoramento *(cfr. allegato n. 6)*.
Non è presente agli atti la trascrizione del pignoramento nei confronti del coniuge né le indagini ipocatastali su di esso ma è stato acquisito dalla sottoscritta visure catastali e ipocatastali inerenti lo stesso *(cfr. allegato n. 5 - 6).*
Non è stato depositato agli atti dal creditore procedente il certificato di stato civile dell'esecutato ma quello del coniuge con integrazione del 21.05.2019.

b. Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del pignoramento.

Il bene oggetto dell'esecuzione rispettivamente contro il sig. Lamberti Pasquale (1/1) della piena proprietà, coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra Mozzillo Maria *(cfr. allegato n. 4)* sono costituiti da:

1) Unità immobiliare al piano terra composto da n. 5,5 vani catastali con piano e scala comune sito nel Comune di Orta di Atella (CE), frazione Casapuzzano, Via Bugnano, 12 ed identificato catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 8, p.lla 115, sub. 2,** piano T, categ. A/3, cl. 2, vani 5,5, sup. cat. 139 mq ed escluso aree scoperte 137 mq, rendita €. 284,05 ed intestato a Lamberti Pasquale (1/1) della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra Mozzillo Maria *(cfr. allegato n. 6);*

con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, tra cui tutti i beni comuni non censibili, tra cui l'androne che è l'accesso al fabbricato e tutte le aree scoperte annesse.

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

Si evidenzia che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di atto di donazione e compravendita del 15.11.1984 trascritto in suo favore dove precisamente il sig. Lamberti Pasquale, già proprietario di 1/5 in virtù di donazione,.."*acquista la nuda proprietà dei quattro quinti (ciascuno un quinto) dai sig.ri Lamberti Franco, Michelina, Elisabetta e Filomena, proprietari in virtù della donazione del padre Lamberti Giuseppe, che riservava l'usufrutto per sé e per il coniuge Lamberti Marianna, vita natural durante, del seguente immobile facente parte del fabbricato sito alla via Bugnano, 12, frazione Casapuzzano, in Orta di Atella e precisamente due vani terranei, sulla metà indivisa del suppenno sovrastante il primo piano, sulla metà indivisa della scala e sulla metà indivisa della zonetta esclusiva di cortile e comunione proporzionale del cortile stesso; i suddetti due vani terranei e il suppenno confinano con via Bugnano, lamberti Nicola, Lamberti Pasquale e con cortile comune….. identificati in catasto alla partita 947, foglio 8, particella 115/2 ……"" **diritti pari a 1/1** della nuda proprietà dell'unità immobiliare sita in Orta di Atella (CE), via Bugnano, 12 *(cfr. allegato n. 5).*

Si evidenzia che si è consolidata la piena proprietà al sig. Lamberti Pasquale (1/1) in forza della morte della sig.ra Lamberti Marianna avvenuta in data 27.09.1995 e successivamente del sig. Lamberti Giuseppe avvenuta in data 16.07.1993, come da certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Orta di Atella alla sottoscritta *(cfr. allegato n. 4).*

Si fa presente inoltre, che dall'atto di pignoramento depositato in atti, dalla nota di trascrizione e dall'atto di acquisto e donazione del 15.11.1984 per notaio D. Pelosi di Succivo e trascritto presso la Conservatoria il 23.11.1984 ai nn. 22898/25578 il sig. Lamberti Pasquale risultava celibe e successivamente in data 23.04.1994 fu contratto il matrimonio con Mozzillo Maria in regime di comunione legale dei beni come da certificati rilasciati dal Comune di Succivo *(cfr. allegato n. 4).*

Fig. 1 Individuazione dell'immobile sito in Orta di Atella nell'ortofoto e nell'individuazione della particella nella areofotogrammetria.

L'attuale identificativo catastale relativo al cespite pignorato, all'attualità è al foglio 8, p.lla 115, sub. 2 in ditta a Lamberti Pasquale (1/1) della piena proprietà, coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra Mozzillo Maria, come da certificato rilasciato dal Comune di Succivo *(cfr. allegato n. 4).*

L'unità immobiliare della consistenza di 5,5 vani catastali è posta al piano terra e facente parte di un fabbricato più ampio a cui si accede da via Bugnano tramite androne comune e piccola porzione di cortile posta in prosecuzione dell'androne, identificati con il subalterno 9, bene comune e non censibile.

Il fabbricato che contiene il bene pignorato ad oggi si sviluppa in un unico corpo di fabbrica con cortile in parte comune quale prosecuzione dell'androne e la parte retrostante ad uso esclusivo o in comune ed è

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

composto da n. 2 piani, terra e primo, oltre un sottotetto, con accesso carrabile e pedonale raggiungibile da via Bugnano, 12 con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, tra cui tutti i beni comuni non censibili, tra cui l'androne che è l'accesso al fabbricato e tutte le aree scoperte annesse. Il bene oggetto del pignoramento viene individuato come lotto unico per la vendita.

c. Individuazione dei beni componenti il lotto e descrizione degli stessi.

Il bene oggetto dell'esecuzione viene considerato in un unico lotto e in ditta a Lamberti Pasquale (1/1) della piena proprietà, consolidata in forza della morte della sig.ra Lamberti Marianna avvenuta in data 27.09.1995 e successivamente del sig. Lamberti Giuseppe avvenuta in data 16.07.1993, coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra Mozzillo Maria, come da certificazione del Comune di Succivo *(cfr. allegato n. 4)*

lotto unico composto da:

2) Unità immobiliare al piano terra composto da n. 5,5 vani catastali con piano e scala comune sito nel Comune di Orta di Atella (CE), frazione Casapuzzano, Via Bugnano, 12 ed identificato catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 8, p.lla 115, sub. 2,** piano T, categ. A/3, cl. 2, vani 5,5, sup. cat. 139 mq ed escluso aree scoperte 137 mq, rendita €. 284,05 ed intestato a Lamberti Pasquale (1/1) della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra Mozzillo Maria ed essa risulta confinante ad est con cortile identificato con il sub. 10, a ovest con via Bugnano, e a sud con androne comune identificato con il sub. 9;

il tutto con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, tra cui tutti i beni comuni non censibili, tra cui l'androne che è l'accesso al fabbricato e tutte le aree scoperte annesse.

La tipologia del bene è:

Unità immobiliare composta da n. 5,5 vani catastali con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, tra cui tutti i beni comuni non censibili, tra cui l'androne che è l'accesso al fabbricato e tutte le aree scoperte annesse facenti parte del fabbricato per civile abitazione composto da n. 2 piani, terra e primo, oltre un sottotetto sito nel Comune di Orta di Atella (NA), frazione Casapuzzano, Via Bugnano, 12 per la quota di 1/1 della piena proprietà di Lamberti Pasquale in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra Mozzillo Maria, come da certificazione del Comune di Succivo *(cfr. allegato n. 4);*

Il fabbricato che contiene il bene oggetto del pignoramento, è situato in frazione Casapuzzano e confinante con via Bugnano ed è accessibile tramite androne comune carrabile e pedonale

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

Fig. 2 Individuazione fotografica degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Percorrendo l'androne comune si giunge ad una scala comune posta a sinistra di chi accede e che giunge alle unità immobiliari poste ai vari piani

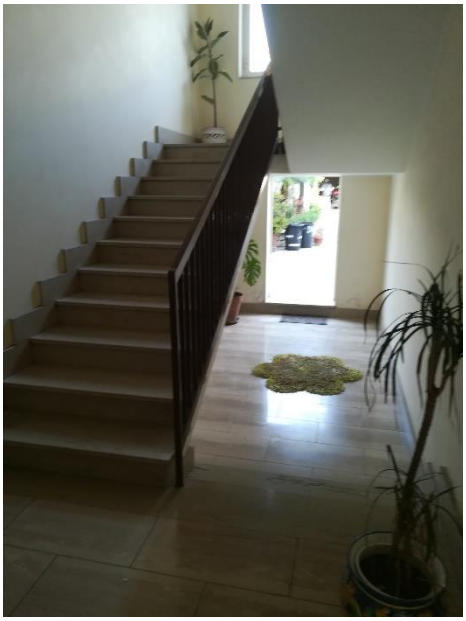


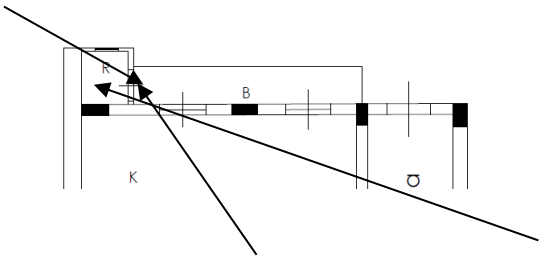
Fig. 3 Individuazione fotografica degli esterni dello stato reale dei luoghi del bene oggetto di pignoramento.

Sul piano è presente la porta di accesso al bene pignorato e continuando a percorrere l'androne comune e la parte di cortile comune in prosecuzione dello stesso si giunge all'accesso alle singole porzioni di cortile assegnate e precisamente l'ingresso al bene pignorato, posto sulla sinistra di chi accede da via Bugnano è preceduto dalla scala comune e da cortile comune con altra persona dotato di cancello carrabile scorrevole

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

Fig. 4 Individuazione fotografica degli esterni del bene oggetto di pignoramento.

Una volta acceduti nel cortile comune è presente un balcone dove è posto un piccolo deposito esterno dotato di apertura per illuminazione naturale, copertura in tegole e caldaia all'esterno dello stesso



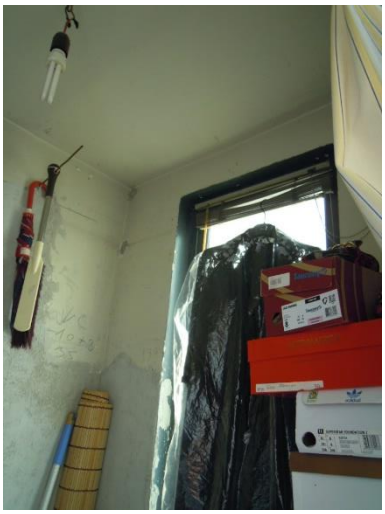


Fig. 5 Individuazione fotografica degli esterni del bene oggetto di pignoramento.

Si giunge sul balcone che dà accesso secondario tramite una porta -finestra all'unità immobiliare direttamente in un ambiente living e precisamente cucina - soggiorno

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

Fig. 6 Individuazione fotografica del soggiorno – cucina del bene oggetto di pignoramento.

Nel soggiorno – cucina sono presenti porta -finestra per l'illuminazione naturale, una porta che dà accesso all'ingresso principale e un vano aperto dove è situato un camino e una zona studio e una porta per giungere all'ingresso principale dell'immobile accedendo dal vano scala posto nell'androne comune

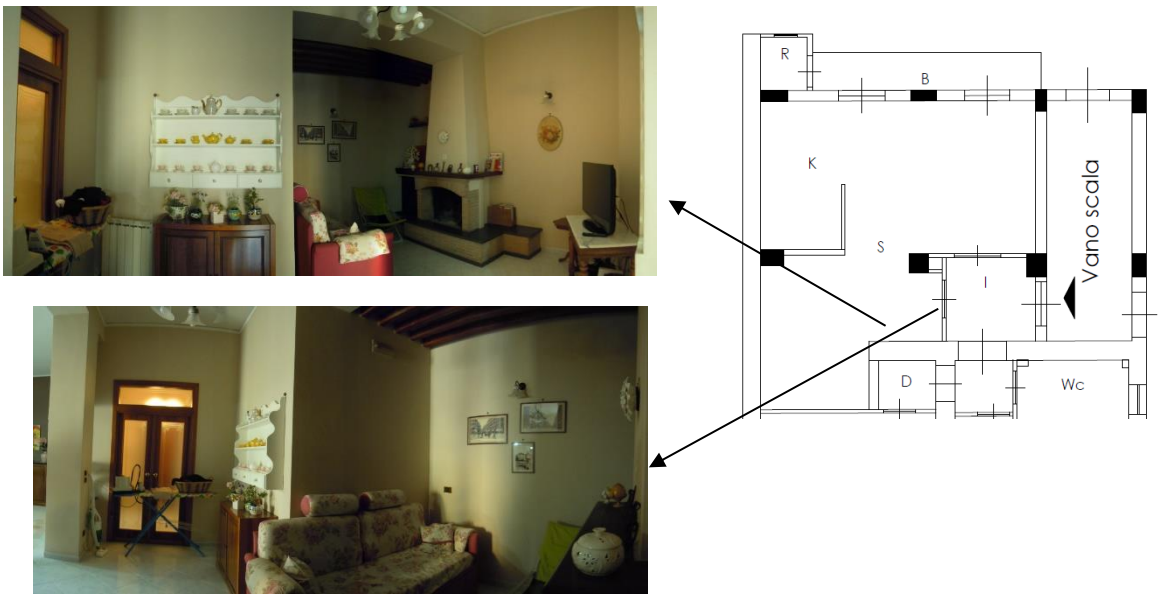


Fig. 7 Individuazione fotografica della zona studio del bene oggetto di pignoramento.

Dall'altra porta posta nella zona cucina – soggiorno si giunge allo stesso ingresso principale posto nell'androne comune

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

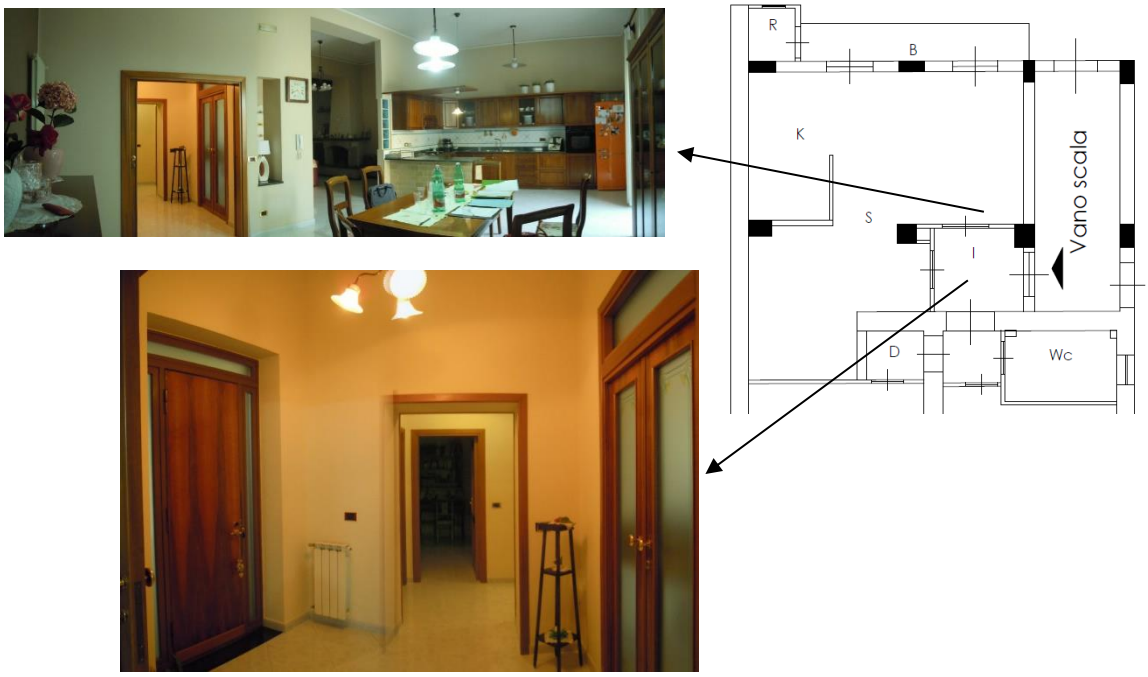


Fig. 8 Individuazione fotografica dell'ingresso principale del bene oggetto di pignoramento.

L'ingresso principale è dotato di due porte che portano rispettivamente nella cucina – soggiorno e un'altra nella zona studio comunicante direttamente con la zona cucina– soggiorno, un'altra porta dà direttamente sull'androne comune ed infine vi è una porta aperta che porta ad un disimpegno dove si affacciano le due camere da letto e il bagno

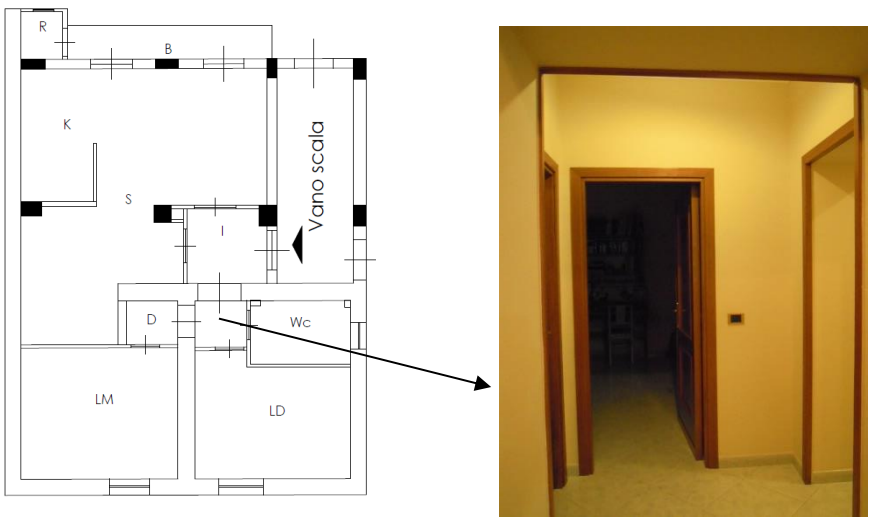


Fig. 9 Individuazione fotografica del disimpegno del bene oggetto di pignoramento.

di fronte vi è la camera da letto doppia anch'essa dotata di finestra per l'illuminazione naturale

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

Fig. 10 Individuazione fotografica della camera da letto doppia del bene oggetto di pignoramento.

uscendo dalla camera da letto doppia sulla destra è posizionato il bagno, anch'esso dotato di finestra per l'illuminazione naturale

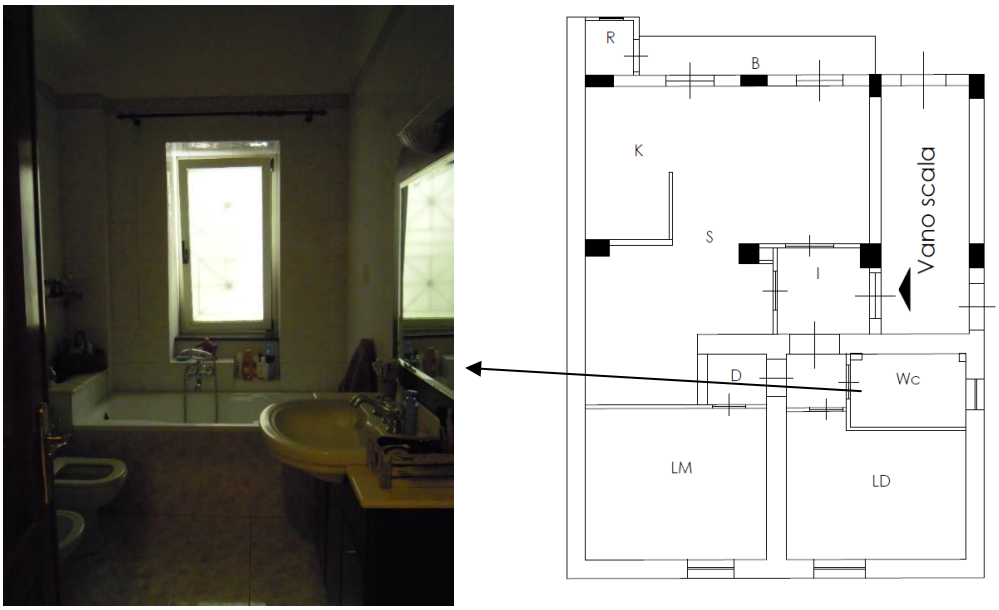


Fig. 11 Individuazione fotografica del bagno dei beni oggetto di pignoramento.

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

Uscendo dal bagno e di fronte si trova un altro vano porta aperto che conduce ad una zona disimpegno antistante la camera da letto matrimoniale dotata anch'essa di finestra per l'illuminazione naturale

Fig. 12 Individuazione fotografica della camera matrimoniale del bene oggetto di pignoramento.

Il tutto con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, tra cui tutti i beni comuni non censibili, tra cui l'androne che è l'accesso al fabbricato e tutte le aree scoperte annesse e facente parte di un fabbricato per civile abitazione, articolato tra n. 2 piani fuori terra e piano sottotetto, con cortile in parte comune quale prosecuzione dell'androne e la parte retrostante dello stesso ad uso esclusivo o in comune raggiungibile tramite cancello carrabile e pedonale ed androne siti nel Comune di Orta di Atella (CE) alla via Bugnano n. 12.

Il fabbricato contenente il bene pignorato fu edificato in parte in epoca antecedente al 01.09.1967, in parte con C.E. n. 51/1985 rilasciata in data 26.07.1985, e successiva C.E. in Sanatoria n. 9/2004 in data 06.09.2004 e C.E. in Sanatoria n. 2/2005 in data 08.06.2005 ai sensi della legge 724/94 per le opere difformi *(cfr. allegato n. 4).*

In merito all'eventuale presenza di abusi relativamente al bene pignorato precisamente per l'appartamento al piano terra è stato possibile confrontare con l'allegato grafico allegato agli strumenti autorizzativi e risultano quali difformità la presenza di una tettoia non autorizzata sulla parte esterna del deposito, lo spostamento di un tramezzo e la presenza di muretto nella cucina open space *(cfr. allegato n. 2-4)*;

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

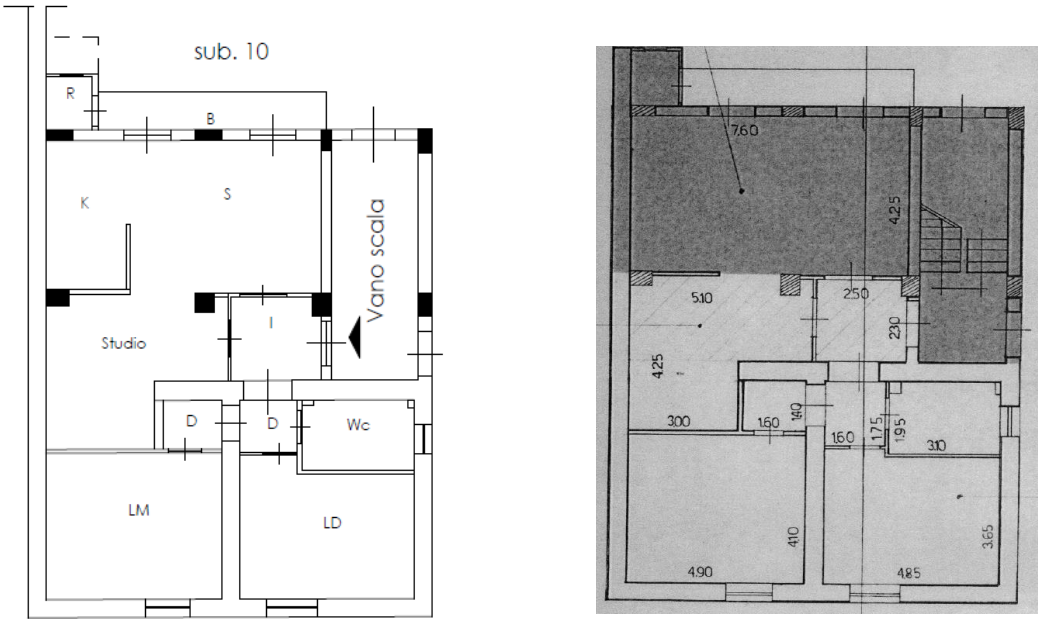


Fig. 13 Allegato grafico dell'appartamento relativo alle richieste di Concessione edilizia e grafico del bene all'attualità.

Confrontando lo stato reale dei luoghi con la planimetria catastale dell'unità immobiliare si evidenziano difformità quale la presenza di una tettoia non autorizzata sulla parte esterna del deposito, lo spostamento di un tramezzo e la presenza di muretto nella cucina open space *(cfr. allegato n. 2-6)*;

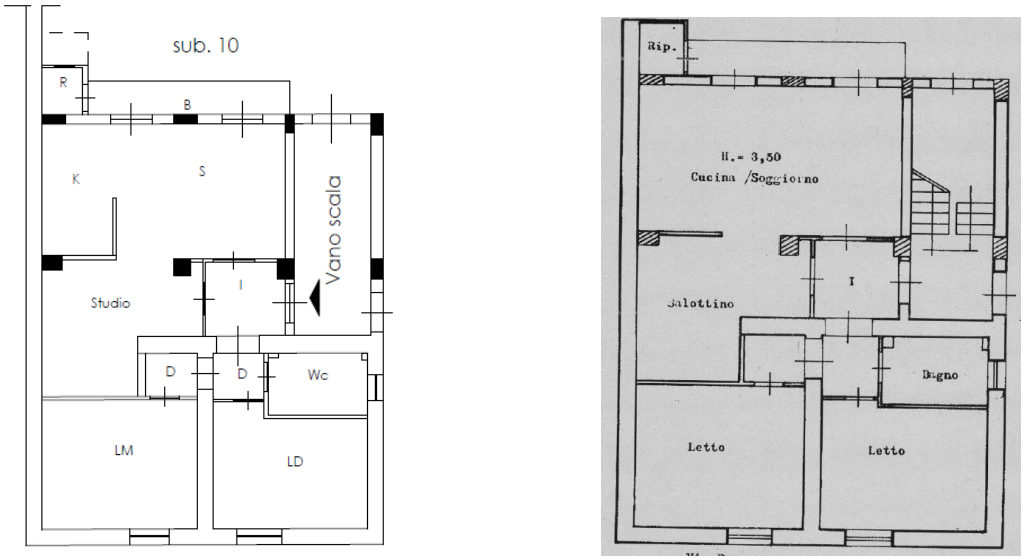


Fig. 14 confronto dello stato reale dei luoghi e della planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Il tutto si evince confrontando la planimetria catastale e il grafico della C.E. e delle successive varianti con i rilievi effettuati durante i sopralluoghi.

L'unità immobiliare è esposta prevalentemente a est - ovest ed affaccia ed è illuminato su tre lati.

Tutti gli ambienti dell'unità immobiliare sono dotati di aperture per l'illuminazione diurna naturale tranne i disimpegni ed alcuni ambienti sono dotati di più aperture;

Le rifiniture presenti nell'immobile risultano buone nel complesso e di realizzazione più o meno recente, gli

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

infissi sono in alluminio e dotati di persiane in alluminio, le porte sono in legno, il portoncino d'ingresso è rivestito in legno e vetro e i soffitti intonacati lisci e tinteggiati con pittura lavabile a quarzo, è presente il camino nella zona studio, il bagno è dotato di vasca idromassaggio, la ringhiera è in ferro per il balcone esclusivo del soggiorno – cucina realizzato in muratura e lo stesso immobile risulta in buono stato di manutenzione poiché occupato dall'esecutato e la sua famiglia.
L'appartamento ha un'altezza interna pari a m. 3,50 interni, è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori ed è presente caldaia per la produzione di acqua calda posta fuori al deposito esterno e nel bagno vi è la cassetta esterna per lo scarico.
Gli ambienti interni sono intonacati lisci e tinteggiati con pittura lavabile a quarzo mentre nel bagno sono presenti rivestimenti in piastrelle in monocottura come anche sopra il piano cottura della cucina open space ed i pavimenti sono realizzati con piastrelle di maiolica normale.

Fig. 15 individuazione fotografica di alcuni particolari interni ed esterni dell'appartamento.

L'appartamento risulta composto da:
ingresso, cucina – soggiorno open space, studio, n. 2 disimpegni, camera da letto matrimoniale, camera da letto doppia, bagno, deposito esterno e balcone;
al momento dei sopralluoghi si evinceva che l'appartamento era abitato dall'esecutato e la sua famiglia come dichiarato nel verbale allegato *(cfr. allegato n. 2)* e che l'appartamento si presentava in condizioni di buona manutenzione in generale.
Il tutto è stato anche riportato nelle planimetrie dello stato reale dei luoghi e in quello fotografico *(cfr. allegati n. 1 e 2).*
L'immobile al piano terra con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, tra cui tutti i beni comuni non censibili, tra cui l'androne che è l'accesso al fabbricato e tutte le aree scoperte annesse facente parte di un fabbricato per civile abitazione prospiciente via Bugnano al n. 12 sito nel Comune di Orta di Atella (CE), è situato in una zona semicentrale con destinazione prevalentemente residenziale e commerciale.
Buoni sono i collegamenti stradali, le infrastrutture primarie presenti in zona, i servizi pubblici e gli esercizi commerciali fruibili.
Le caratteristiche della zona in oggetto e delle zone confinanti e i servizi da essa offerti sono riportati qui di seguito:

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

Caratteristiche zona:	semicentrale (buona) a traffico discreto con sufficienti parcheggi.
Servizi della zona:	asilo nido (sufficiente), centro commerciale (sufficiente), cinema (scarso), farmacie (buono), municipio (discreto), negozio al dettaglio (buono), ospedali (sufficiente), parco giochi (sufficiente), polizia (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), supermercato (buono), teatro (scarso), università (sufficiente), verde attrezzato (scarso), vigili del fuoco (scarso), centro sportivo (sufficiente), palestra (sufficiente), palazzetto dello sport (scarso), stadio (scarso). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali. I principali centri limitrofi sono Aversa e Caserta.
Collegamenti pubblici (km):	Aeroporto (20 km), autobus (2 km), autostrada (10 km), tangenziale (5 km).

L'unità immobiliare al piano terra è composto internamente da ingresso, cucina – soggiorno open space, studio, n. 2 disimpegni, camera da letto matrimoniale, camera da letto doppia, bagno, deposito esterno e balcone con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, tra cui tutti i beni comuni non censibili, tra cui l'androne che è l'accesso al fabbricato e tutte le aree scoperte annesse, e non essendo rinvenuti titoli abilitativi relativamente a tali modifiche, quali C.E., Condono Edilizio, C.E. in Sanatoria, SCIA ecc. oltre la presenza della C.E. n. 51/1985 rilasciata in data 26.07.1985, della C.E. in Sanatoria n. 9/2004 in data 06.09.2004 e C.E. in Sanatoria n. 2/2005 in data 08.06.2005 ai sensi della legge 724/94 per le opere difformi, è possibile presentare una SCIA in Sanatoria per il ripristino dello stato dei luoghi con abbattimento della tettoia su deposito esterno e per modifiche interne, per cui si considera regolare urbanisticamente l'unità immobiliare come identificata nei grafici allegati, ed essendo le ragioni del credito che hanno portato alla trascrizione del pignoramento del 26.02.2009 non anteriore al 2003, si procede valutando l'intero immobile regolare urbanisticamente dopo il ripristino dello stato dei luoghi, il tutto per una superficie commerciale di mq così calcolati:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano Terra				
Ingresso	Sup. reale netta	5,82	100%	5,82
Cucina	Sup. reale netta	15,7	100%	15,7
Soggiorno	Sup. reale netta	22,6	100%	22,6
Studio	Sup. reale netta	17,42	100%	17,42
Letto matrimoniale	Sup. reale netta	23,31	100%	23,31
Disimpegno	Sup. reale netta	2,18	100%	2,18
Disimpegno	Sup. reale netta	2,31	100%	2,31
Letto Doppio	Sup. reale netta	17,6	100%	17,6
Wc	Sup. reale netta	6,04	100%	6,04
Balcone	Sup. reale netta	6,65	30%	1,995
Ripostiglio	Sup. reale netta	1,92	50%	0,96
	Sup. reale netta	**121,55**		**115,935**

Il tutto è ulteriormente specificato nell'allegato n. 7.

Per quanto riguarda le caratteristiche strutturali, le caratteristiche interne dell'immobile e degli impianti, esse sono specificate nella tabella di seguito riportata e sintetizzate nell'allegato n. 7.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi: Presente condizioni: discrete.

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

Strutture verticali:	materiale: misto muratura di tufo e c.a.;	condizioni: discrete.
Solai:	tipologia: solaio latero cementizio e putrelle in ferro;	condizioni: sufficienti.
Scale:	presente	condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso:	tipologia: unico e doppia anta;	materiale: vetro e legno;	condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: cucina;	materiale: mattonelle;	condizioni: buone.
Rivestimento:	ubicazione: bagno;	materiale: mattonelle;	condizioni: buone.
Pavim. Interna:	materiale: monocottura;		condizioni: buone.
Pavim. Esterna:	materiale: mattonelle (balcone);		condizioni: buone.
Pareti esterne:	materiale: misto tufo e c.a.;		coibentazione: da verificare.
	rivestimento: intonaco di cemento;		condizioni: buone.
Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente;		materiale: vetro e alluminio;
	protezione: persiane in alluminio;		condizioni: buone;
Infissi interni:	tipologia: anta a battente	materiale: alluminio, legno e vetro;	condizioni: buone.

Impianti:

Termico:	presente; caldaia per produzione acqua calda e radiatori; condizioni: buone;			
Idrico:	tipologia: sottotraccia;			alimentazione: da rete comunale;
	rete di distribuzione: da verificare;	condizioni: sufficienti;	conformità: da collaudare.	
Elettrico:	tipologia: sottotraccia;	tensione: 220V;	condizioni: da verificare;	
	conformità: da collaudare per la Legge 37/08.			
Gas:	tipologia: sottotraccia;			alimentazione: rete comunale;
	rete di distribuzione: da verificare;	condizioni: da verificare;	conformità: da collaudare;	
Citofonico:	presente.			condizioni: da verificare;

L'immobile articolato al piano terra, oggetto del pignoramento, non risulta dotato di attestato di prestazione energetica per cui si è valutato e quantificato i costi relativi all'acquisizione dell'A.P.E. per lo stesso.

Facendo riferimento al D. Min. Giustizia 31/10/2013, n. 143 - Regolamento recante determinazione dei corrispettivi da porre a base di gara nelle procedure di affidamento di contratti pubblici dei servizi relativi all'architettura ed all'ingegneria - pubblicato sulla G.U. in data 20/12/2013, n. 298 e in vigore dal 21/12/2013, il compenso «CP», con riferimento ai parametri definiti dal precedente articolo 3, è determinato dalla sommatoria dei prodotti tra il costo delle singole categorie componenti l'opera «V», il parametro «G» corrispondente al grado di complessità delle prestazioni, il parametro «Q» corrispondente alla specificità della prestazione distinto in base alle singole categorie componenti l'opera e il parametro base «P», secondo l'espressione che segue:

$$\mathbf{CP = \Sigma\ (V \times G \times Q \times P)}$$

Dove:

a) parametro «V», dato dal costo delle singole categorie componenti l'opera;

b) parametro «G», relativo alla complessità della prestazione;

c) parametro «Q», relativo alla specificità della prestazione;

d) parametro base «P», che si applica al costo economico delle singole categorie componenti l'opera.

La certificazione energetica si riferisce all'intera unità immobiliare compresa di impianti al suo interno per cui:

V = costo di costruzione Unitario (Vu) x Superficie Complessiva (Sc) x α;

Dove:

Vu : il costo di costruzione unitario è individuato dalla regione Campania nel D.D. n. 265 del 26/09/2012 all' art. 1 indica come base € 820,00;

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

Sc: Superficie complessiva come da art. 6 del D.D., Sc = Su + 60% (Snr+Sp);

Su: Superficie utile come da art. 6 del D.D

Snr: Superficie non residenziale come da art. 6 del D.D

Sp: Superficie parcheggi come da art. 6 del D.D

α: coefficiente di ragguaglio. come da art. 1 del D.D

Alla Tavola Z.1 in allegato al decreto si riporta alla riga:

E.06 I/c I/b Edilizia residenziale privata e pubblica di tipo corrente con costi di costruzione nella media di mercato e con tipologie standardizzate.

G = 0,95

e nella tabella "Attività prestazionali":

d.I) VERIFICHE E COLLAUDI - QdI.05 Attestato di certificazione energetica (art.6 d.lgs. 311/2006) esclusa diagnosi energetica

Q = 0,030

Ed infine all'art. 3

P = 0,03 + 10 / V0,4

Il coefficiente di ragguaglio viene valutato in 400% in quanto, rispetto al momento della pubblicazione della normativa, la redazione dell'A.P.E. è diventata molto complicata dopo l'eliminazione del metodo semplificato per gli edifici esistenti.

Le spese per la redazione dell'A.P.E. sono valutate all'art. 5 in misura non superiore al 25%

Per cui:

Vu :	Valore unitario costo di costruzione	€ 250,00
a :	coefficiente di ragguaglio	400%
Sc :	Superficie Complessiva abitativa	112,98
V :	Costo di Costruzione	€ 112.980,00
P :	parametro base	14%
G :	parametro complessità della prestazione	95%
Q :	parametro relativa alla specificità della prestazione	3%
CP :	compenso prestazione	€ 450,79
Spese :		€ 112,70
	Totale :	**€ 563,49**

si desume dal calcolo effettuato e dalla tabella sintetica che il costo per l'acquisizione dell'A.P.E. relativa all'appartamento oggetto di pignoramento è pari a **€. 563,49.**

d. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Dopo aver acquisito l'estratto catastale attuale e storico aggiornati del bene oggetto di pignoramento e la planimetria catastale corrispondente allo stesso presso l'Agenzia del Territorio di Caserta, all'attualità il bene risulta identificato al N.C.E.U. nel Comune di Orta di Atella:

1) Unità immobiliare al piano terra composto da n. 5,5 vani catastali con piano e scala comune sito nel Comune di Orta di Atella (CE), frazione Casapuzzano, Via Bugnano, 12 ed identificato catastalmente al N.C.E.U. al **foglio 8, p.lla 115, sub. 2,** piano T, categ. A/3, cl. 2, vani 5,5, sup. cat. 139 mq ed escluso aree scoperte 137 mq, rendita €. 284,05 ed intestato a Lamberti Pasquale (1/1) della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra Mozzillo Maria,

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

come da certificazione del Comune di Succivo *(cfr. allegato n. 4)* ed essa risulta confinante ad est con cortile identificato con il sub. 10, a ovest con via Bugnano, e a sud con androne comune identificato con il sub. 9;

il tutto con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, tra cui tutti i beni comuni non censibili, tra cui l'androne che è l'accesso al fabbricato e tutte le aree scoperte annesse.
Si precisa che il sig. Lamberti Pasquale per la quota di 1/1 della piena proprietà al momento dell'acquisto risultava celibe e successivamente in data 23.04.1994 fu contratto il matrimonio con Mozzillo Maria in regime di comunione legale dei beni come riportato sull'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Succivo *(cfr. allegato n. 4).*
I dati specificati nell'atto di pignoramento, nell'atto di acquisto e nella nota di trascrizione hanno rispondenza formale tra di loro e con le risultanze catastali attuali, con le schede catastali attuali negli identificativi catastali e con la planimetria *(cfr. allegato n. 6)*.
Effettuando la sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi e la planimetria catastale dell'unità immobiliare, si evidenzia che ci sono difformità nel confronto con gli atti catastali relativamente a:

- presenza di una tettoia non autorizzata sulla parte esterna del deposito
- spostamento di un tramezzo
- presenza di muretto nella cucina open space *(cfr. allegati n. 2-6)*

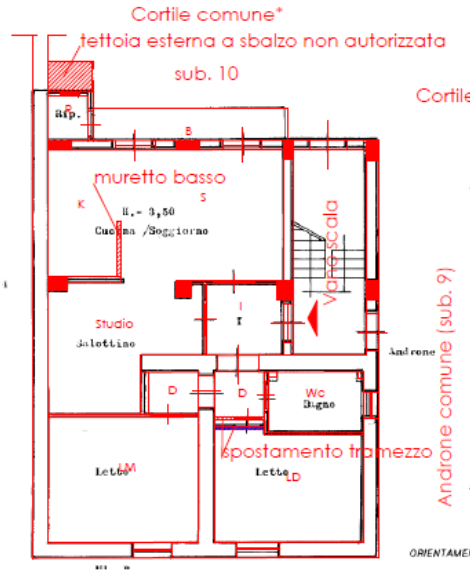


Fig. 16 sovrapposizione della situazione reale dei luoghi e della planimetria catastale dell'appartamento.

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile, (Docfa della planimetria, che verrà assentita a seguito di SCIA in Sanatoria per il ripristino dello stato dei luoghi e per variazioni di distribuzione interna) i costi relativi alla seguente operazione, comprensive di spese tecniche, sono pari a **€. 1.500,00** detratto nella determinazione del prezzo base d'asta riportato nello schema finale riassuntivo.

e. Predisposizione schema sintetico del lotto:

l'appartamento, oggetto di pignoramento è considerato come unico lotto per la vendita e il tutto viene così riassunto come da prospetto sintetico di seguito riportato:

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

LOTTO UNICO

piena ed intera proprietà di **unità immobiliare al piano terra,** con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, tra cui tutti i beni comuni non censibili, l'androne di accesso al fabbricato e tutte le aree scoperte annesse ed esso, ubicato in Orta di Atella (CE), alla via Bugnano n.12, piano: terra; l'appartamento è composto da cucina - soggiorno, studio, camera da letto matrimoniale, camera da letto doppia, bagno, n. 2 disimpegni, deposito esterno e balcone; **confina con:** a est con cortile identificato con il sub. 10, ad ovest con via Bugnano e a sud con androne comune identificato con il sub.9; l'appartamento è riportato nel **N.C.E.U**. del **Comune di** Orta di Atella al **foglio** 8, **particella** 115, **sub.** 2; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a presenza di una tettoia non autorizzata sulla parte esterna del deposito, spostamento di un tramezzo e presenza di muretto nella cucina; il fabbricato è stato edificato in parte in epoca antecedente al 01.09.1967, in parte con C.E. n. 51/1985 rilasciata in data 26.07.1985, e successiva C.E. in Sanatoria n. 9/2004 in data 06.09.2004 e C.E. in Sanatoria n. 2/2005 in data 08.06.2005 ai sensi della legge 724/94 per le opere difformi cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a presenza di una tettoia non autorizzata sulla parte esterna del deposito, spostamento di un tramezzo e presenza di muretto nella cucina, per cui è possibile presentare SCIA in Sanatoria per il ripristino dello stato dei luoghi con abbattimento della tettoia esterna e per variazioni di distribuzione interna; non risulta attualmente ordine di demolizione del bene;

PREZZO – BASE: **€uro 98.782,48**

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

e. PASSAGGI DI PROPRIETA' RELATIVI AL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO:

Dopo aver acquisito gli atti necessari presso la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria C.V. *(allegato n. 5),* quali l'atto di acquisto del bene in favore del sig. Lamberti Pasquale per la quota di 1/21della piena proprietà, coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra Mozzillo Maria, si riportano tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione dello stesso pignoramento:

unità immobiliare al piano terra con proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, tra cui tutti i beni comuni non censibili, l'androne di accesso al fabbricato e tutte le aree scoperte annesse ed esso:

1) Attuali proprietari:

Lamberti Pasquale (1/1), coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra Mozzillo Maria, proprietario dal 15.11.1984 in forza di:

- atto di compravendita del 15.11.1984 da Lamberti Franco, Elisabetta, Filomena e Michelina, in parti uguali tra loro per atto del notaio Domenico Pelosi di Succivo di 4/5 della nuda proprietà su una parte del fabbricato sito in Orta di Atella alla via Bugnano n. 16 e precisamente su due vani terranei, sulla metà indivisa del suppenno sovrastante il primo piano, sulla metà indivisa della scala e sulla metà indivisa della zonetta esclusiva di cortile e riportati rispettivamente al NCEU di Orta di Atella al foglio 8, p.lla 115/2 e 115/5 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 23.11.1984 ai nn. 25578/22898;

2) precedenti proprietari:

Lamberti Pasquale, Franco, Elisabetta, Filomena e Michelina (1/5), proprietari dal 15.11.1984 al 15.11.1984 in forza di:

- atto di donazione del 15.11.1984 da Lamberti Giuseppe che si è riservato il diritto di usufrutto per sé e per il coniuge Lamberti Marianna, vita natural durante a Lamberti Pasquale, Franco, Elisabetta, Filomena e Michelina, in parti uguali tra loro per atto del notaio Domenico Pelosi di Succivo della nuda proprietà del fabbricato sito in Orta di Atella alla via Bugnano n. 16 composto da due vani terranei, due camere sovrastanti con relativo suppenno, accessori e scala, nonché la zonetta esclusiva di cortile di mq. 53 circa e riportato al NCEU di Orta di Atella al foglio 8, p.lla 115/2 e 115/4 e 115/5 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 23.11.1984 ai nn. 25578/22898;

Lamberti Giuseppe (1/1), coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra Lamberti Marianna, proprietario dal 24.02.1958 al 15.11.1984 in forza di:

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

- atto di compravendita del 24.02.1958 per atto del notaio Domenico Pelosi di Succivo della piena proprietà di due vani terranei in Orta di Atella e riportato al NCEU al foglio 8, p.lla 155 sub. 2,4 e 5;

Lamberti Giuseppe (1/1), coniugato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra Lamberti Marianna, proprietario dal 05.12.1973 al 15.11.1984 in forza di:

- atto di compravendita del 05.12.1973 per atto del notaio Domenico Pelosi di Succivo della piena proprietà di due camere con suppenno e zonetta di suolo, unitamente al diritto al cortile in Orta di Atella e riportato al NCEU al foglio 8, p.lla 155 sub. 10, 11 e 12;

Si evidenzia che si è consolidata la piena proprietà al sig. Lamberti Pasquale (1/1) in forza della morte della sig.ra Lamberti Marianna avvenuta in data 27.09.1995 e successivamente del sig. Lamberti Giuseppe avvenuta in data 16.07.1993, come da certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Orta di Atella alla sottoscritta *(cfr. allegato n. 4).*
il diritto reale inoltre, indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza di atto di compravendita del 15.11.1984 trascritto in suo favore dove precisamente il sig. Lamberti Pasquale, già proprietario di 1/5 in virtù di donazione ..*"acquista la nuda proprietà dei quattro quinti (ciascuno un quinto) dai sig.ri Lamberti Franco, Michelina, Elisabetta e Filomena, proprietari in virtù della donazione del padre Lamberti Giuseppe, che riservava l'usufrutto per sé e per il coniuge Lamberti Marianna, vita natural durante, del seguente immobile facente parte del fabbricato sito alla via Bugnano, 12, frazione Casapuzzano, in Orta di Atella e precisamente due vani terranei, sulla metà indivisa del suppenno sovrastante il primo piano, sulla metà indivisa della scala e sulla metà indivisa della zonetta esclusiva di cortile e comunione proporzionale del cortile stesso; i suddetti due vani terranei e il suppenno confinano con via Bugnano, lamberti Nicola, Lamberti Pasquale e con cortile comune….. identificati in catasto alla partita 947, foglio 8, particella 115/2 ……""* **diritti pari a 1/1** della piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Orta di Atella (CE), via Bugnano, 12 *(cfr. allegato n. 5).*
Si fa presente inoltre, che dall'atto e dalla nota di trascrizione dell'atto di acquisto del 15.11.1984 per notaio Domenico Pelosi di Succivo e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 23.11.1984 ai nn. 25578/22898 il sig. Lamberti Pasquale per la quota di 1/1 della nuda proprietà al momento dell'acquisto risultava celibe e successivamente in data 23.04.1994 fu contratto il matrimonio con Mozzillo Maria in regime di comunione legale dei beni come riportato sull'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Succivo *(cfr. allegato n. 4).*
Si evidenzia che è stata effettuata dalla sottoscritta ispezione ipotecaria dal 10.09.1990 al 08.10.2019 per verifica di eventuali trascrizioni ed iscrizioni riguardanti il bene oggetto di pignoramento e, dalla quale non risulta nulla, sulla sig.ra Mozzillo Maria, quale comproprietaria con il sig. Lamberti Pasquale della quota di ½ della piena proprietà essendo coniugata dal 23.04.1994 in regime di comunione legale dei beni con lo stesso fino all'attualità come riportato sull'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Orta di Atella *(cfr. allegato n. 4).*
Infine, si è acquisito l'atto precedente al ventennio e corrispondente ad atto *inter vivos* a carattere traslativo per la particella originaria.

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

f. DESCRIZIONE DELLA "STORIA" DELL'IMMOBILE

Il fabbricato, che contiene il bene pignorato, ad oggi si sviluppa in un unico corpo di fabbrica con cortile in parte comune quale prosecuzione dell'androne e la parte retrostante ad uso esclusivo o in comune ed è composto da n. 2 piani, terra e primo, oltre un sottotetto, con accesso carrabile e pedonale raggiungibile da via Bugnano, 12 sito nel Comune di Orta di Atella (CE), frazione Casapuzzano.

Esso si presenta con strutture portanti in muratura di tufo e pilastri in c.a. con solai in parte in laterocemento e parte con putrelle in ferro.

Il cortile del fabbricato in parte condominiale è stato realizzato in parte in epoca antecedente al 01.09.1967, in parte in forza delle seguenti C.E. rilasciate dal Comune di Orta di Atella quali: C.E. n. 51/85, rilasciata il 26.07.1985, C.E. n. 36/1998 rilasciata in data 25.02.1998, C.E. n. 37/1998 rilasciata in data 25.02.1998 e C.E. in Sanatoria n. 71/2003 rilasciata in data 16.04.2003 *(cfr. allegato n. 4-5).*

Il fabbricato invece, fu edificato in parte in epoca antecedente al 01.09.1967 e riguardava la realizzazione di due vani terranei, ad oggi corrispondenti alle due camere da letto con portico e scala, due vani al piano primo e sovrastante copertura a tetti prospiciente via Bugnano;

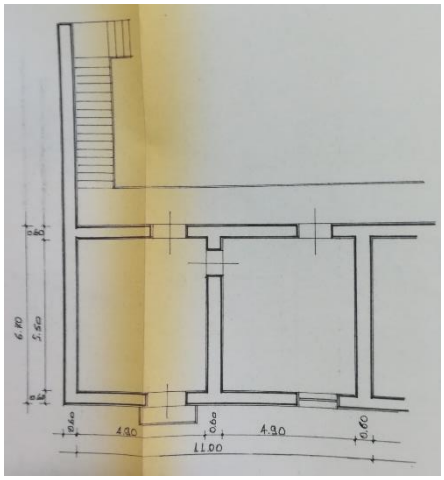


Fig. 16 situazione dello stato dei luoghi ante C.E. n. 51/85.

Fu poi realizzato l'ampliamento della zona antistante ai due vani terranei lato cortile, ad oggi corrispondenti alla zona ingresso principale, disimpegno, zona studio e scala comune al piano primo, posta a sinistra entrando dall'androne, ed ampliamento anche di quest'ultimo e fu richiesta e rilasciata in data 26.07.1985 C.E. n. 51/1985

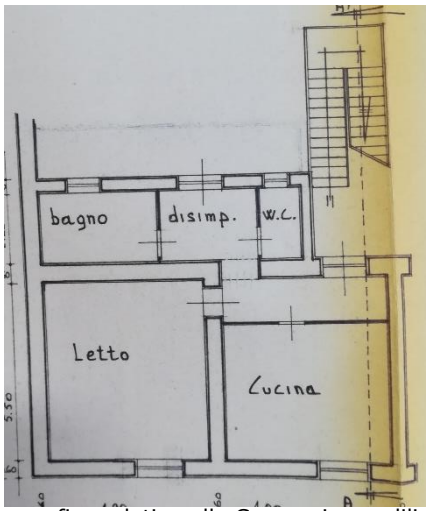


Fig. 17 allegato grafico relativo alla Concessione edilizia C.E. n. 51/85.

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

ma successivamente fu poi emessa ordinanza di demolizione n.1/89 del 03.01.1989 per opere difformi alla C.E. n. 51/85 e abusi realizzati negli anni 1985 - 86, quali la scala chiusa difforme dall'autorizzata scala aperta e scoperta e aumento di superficie per i due piani rispetto a quella autorizzata e in seguito fu presentata richiesta di Condono Edilizio D.L. 649/94 in data 28.02.1995 prot. n. 1600 e 1601 dai sig.ri Lamberti Pasquale e Franco ai sensi della Legge 47/85 del 28.02.1985 e legge 724/94 del 13.03.1994 e, avendo ottenuto parere favorevole dalla Commissione edilizia in data 09.04.1997, fu rilasciata C.E. in Sanatoria n. 9/2004 in data 06.09.2004 e C.E. in Sanatoria n. 2/2005 in data 08.06.2005 ai sensi della legge 724/94 per le opere riguardanti ampliamento ulteriore nella zona cortile retrostante ad oggi corrispondenti alla zona cucina - soggiorno e realizzazione di corpo scala chiuso oltre l'ampliamento del piano superiore.

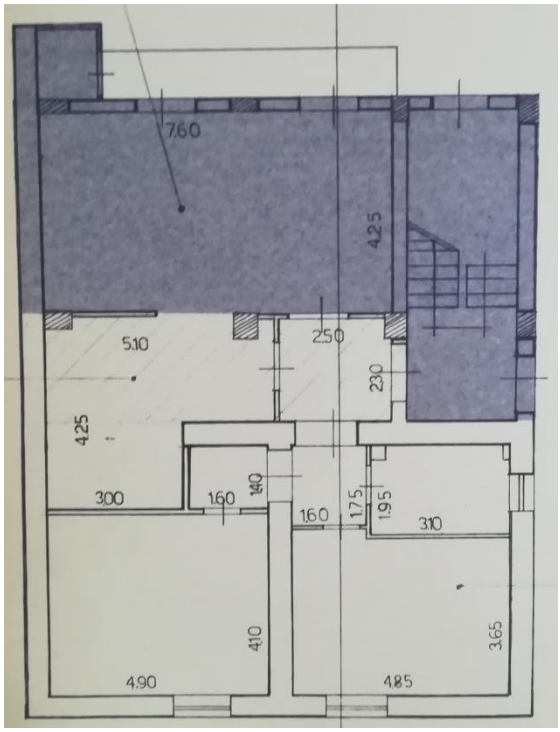


Fig. 18 allegato grafico relativo alla Concessione edilizia C.E. in Sanatoria n. 9/04 e 2/05.

In merito all'eventuale presenza di abusi relativamente al bene pignorato è stato possibile confrontare con l'allegato grafico allegato agli strumenti autorizzativi e risultano quali difformità:

- presenza di una tettoia non autorizzata sulla parte esterna del deposito
- spostamento di un tramezzo
- presenza di muretto nella cucina open space *(cfr. allegati n. 2-4)*

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

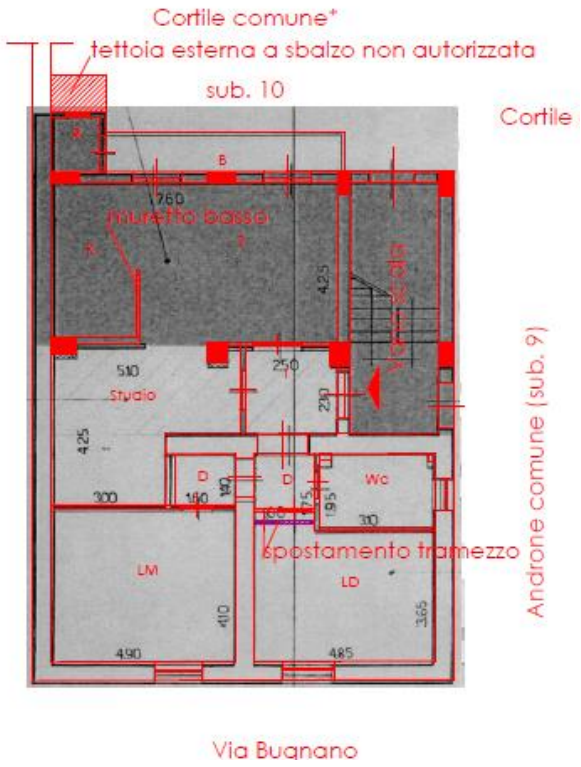


Fig. 19 sovrapposizione dell'allegato grafico dell'appartamento relativo alla Concessione edilizia in Sanatoria con il grafico del bene all'attualità.

Non risulta emesso ad oggi alcun ordine di demolizione da parte del Comune da informazioni presso l'Ufficio competente e non è presente il certificato di agibilità agli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico relativo alle C.E. in Sanatoria n. 09/2004 del 06.09.2004 e n. 2/2005 del 08.06.2005.

Norma	**Applicabilità**
artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985	SI ☐ NO ☑
art. 39 della legge n. 724 del 1994	SI ☐ NO ☑
art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003	SI ☐ NO ☑
L.R. 19/2009 art. 4 comma 1 lettera c)	SI ☐ NO ☑

La ragione del credito per la quale è stato eseguito il pignoramento in oggetto è un mutuo fondiario del 26.02.2009 per atto del notaio L. Grimaldi.

Nel caso di specie, per le difformità descritte e riportate nelle piante allegate alla relazione e per l'ottenimento della regolarizzazione urbanistica dell'immobile, si può presentare una *SCIA in Sanatoria per il ripristino dello stato dei luoghi* con abbattimento della tettoia esterna e per variazioni di distribuzione interna e il costo per l'adempimento delle pratiche comprensivo delle attività necessarie è pari a circa **€. 2.000,00** detratto nella determinazione del prezzo base d'asta riportato nello schema finale riassuntivo.
Come da certificazione rilasciata dal Comune di Orta di Atella il detto Comune è dotato di PUC, oggi sospeso, e variante al PRG adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 28.02.2000 in conformità alla Deliberazione del Consiglio Provinciale di Caserta n. 8 del 10.04.2001 ed approvazione con Decreto del

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 33 del 04.05.2001 per cui la particella ricade ***in zona "B2 centro urbano zona edificata con integrazioni".***
Per quanto riguarda i parametri di intervento e gli indici sono riportati in allegato (*cfr. allegato 4).*

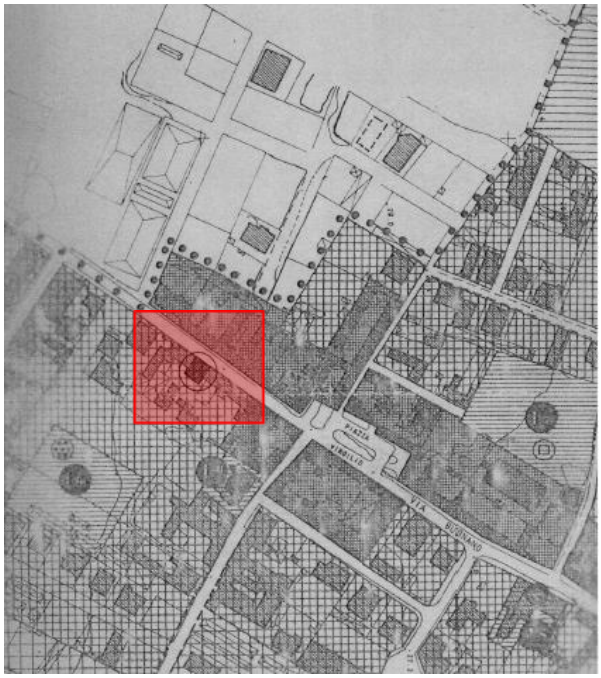


Fig. 20 stralcio del PRG della zona dove è situato l'immobile.

g. STATO DI POSSESSO

Al momento dei sopralluoghi si evinceva che l'unità immobiliare era occupata dall'esecutato con la sua famiglia e si rendeva disponibile al sopralluogo, come dichiarato in verbale *(cfr. allegato n. 2)*.
Si è acquisito inoltre, certificato storico di residenza dell'esecutato e del coniuge presso il Comune di Orta di Atella *(cfr. allegato n. 4)*.

h. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***nessuna***
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale al coniuge: ***nessuna***
Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: ***nessuna***
Altri pesi o limitazioni d'uso: ***nessuna***
Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: ***nessuno***

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

- **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

Iscrizioni ipotecarie:

a. Iscrizione derivante da ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore della **Banco di Napoli S.P.A. contro Lamberti Pasquale** per la quota di 1/1 della piena proprietà a firma del notaio Loredana Grimaldi di Napoli in data 26.02.2009 e gravante su appartamento al piano terra distinto in NCEU al foglio 8, p.lla 115, sub. 2 e iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 03.03.2009 ai nn. 3304/11938;
importo ipoteca: €. 115.000,00
importo capitale: €. 57.500,00

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

b. Pignoramento a favore di **Banco di Napoli S.P.A. contro Lamberti Pasquale** per la quota di 1/1 della piena proprietà in virtù di atto giudiziario a firma del Tribunale di Napoli Nord in data 26.02.2009 e gravante su appartamento al piano terra distinto in NCEU al foglio 8, p.lla 115, sub. 2 e iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria C.V. in data 22.07.2016 ai nn. 24872/33060;

Altre trascrizioni: nessuna

Difformità urbanistico edilizie:

E' stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con l'allegato grafico degli strumenti autorizzativi dell'appartamento al piano terra e risultano quali difformità:

- presenza di una tettoia non autorizzata sulla parte esterna del deposito
- spostamento di un tramezzo
- presenza di muretto nella cucina open space *(cfr. allegati n. 2-4)*

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, si può presentare una *SCIA in Sanatoria per il ripristino dello stato dei luoghi* con abbattimento della tettoia esterna e per variazioni di distribuzione interna e il costo per l'adempimento delle pratiche comprensivo delle attività necessarie è pari a circa **€. 2.000,00** detratto nella determinazione del prezzo base d'asta riportato nello schema finale riassuntivo.

Difformità catastali:

E' stato possibile riscontrare difformità confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria dell'appartamento rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Caserta e risultano quali difformità:

- presenza di una tettoia non autorizzata sulla parte esterna del deposito
- spostamento di un tramezzo
- presenza di muretto nella cucina open space *(cfr. allegati n. 2-6)*

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile, (Docfa della planimetria, che verrà assentita a seguito di SCIA in Sanatoria per il ripristino dello stato dei luoghi e per variazioni di distribuzione interna) i costi relativi alla seguente operazione, comprensive di spese tecniche, sono pari a **€. 1.500,00** detratto nella determinazione del prezzo base d'asta riportato nello schema finale riassuntivo.

Si evidenzia che nel fabbricato non risulta costituito un Condominio.

i. IMMOBILI IN AREA DEMANIALE

Il bene pignorato non ricade in area demaniale *(cfr. allegato 4).*

j. PRESENZA DI LIVELLI, CENSI O USI CIVICI

l'immobile non risulta gravato da censi, livelli o usi civici, né sottoposto a vincoli di tutela di interesse artistici, architettonici, paesistici, ambientali, idrogeologici, né a vincoli imposti a tutela di interesse della difesa militare e della sicurezza interna, né vincolato ai sensi della legge n. 1089 del 01.06.1939 e ss.mm. né appartiene al patrimonio indisponibile ex art. 826 CC di ente pubblico *(cfr. allegato 4).*

k. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Trattandosi di immobile posto in piccolo fabbricato familiare non risulta costituito un Condominio.
Ulteriori avvertenze: Non risultano esserci cause in corso nè atti ablativi da parte della Pubblica Amministrazione.

l. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

1) Criterio di stima

L'immobile nel caso di specie è stato valutato con il metodo della comparazione ad altri beni simili e precisamente con il "Market Comparison Approach" come allegato D del Codice delle Valutazioni Immobiliari "Italian Property Valuation Standard" poiché in questo caso specifico non è possibile anche l'utilizzo contemporaneo del metodo di capitalizzazione del reddito "Income Approach" poiché non si conosce la rendita reale dell' immobile che qui non è attiva inoltre non è possibile utilizzare il metodo "Cost Approach" poiché sottovaluterebbe l'immobile che si sta valutando.
Il metodo "Market Comparison Approach" rappresenta un protocollo di operazioni su: valori di immobili oggetto di compravendita, misure reali dell'immobile da valutare, valutazioni obiettive sulla zona al contorno dell'immobile da valutare, al termine della quale sequenza, si ha un valore economico che rispecchia il più probabile valore di mercato dell'immobile.
Si evidenzia che occorre sempre parlare di "più probabile valore di mercato" in quanto tra il valore al quale l'immobile trova mercato, ovvero quello al quale viene venduto, e quello valutato con qualunque metodo esiste uno scostamento che dipende dalla necessità di alienare da parte di chi vende e dalla necessità di comprare da parte di chi acquista, situazioni che sono particolari e puntuali, e quindi essendo soggettive, non sono e non possono essere incluse in una valutazione che per sua natura deve essere

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

oggettiva; ad esempio, il lancio di un dado è un fatto puramente casuale, la valutazione tecnica considera eventuali imperfezioni della costruzione del dado per poter valutare eventuali aumenti di percentuali di uscita di una faccia particolare, ma non per questo al primo lancio, si avrà per risultato quello indicato dal valutatore, per contro, l'immobile non si vende più volte ma solo una, per cui in quella vendita tutti i fatti soggettivi che si realizzano, creano un valore diverso da quello stimato e non per questo la valutazione è errata.
I fatti oggettivi dunque, che possono variare il valore di mercato, sono in questo metodo applicati ad un metro quadrato dell'immobile al fine di consentire anche un confronto tra immobili vicini, e quindi, verificare se nella valutazione si siano fatti errori di tale rilevanza da dare risultati lontani dal valore più probabile: in particolare, si utilizzano coefficienti (in forma percentuale sia di apprezzamento o deprezzamento) di:

- zona : la quantificazione del fatto che l'immobile si trovi in quella zona con caratteristiche specifiche rispetto ad un'altra zona dello stesso comune (l'attuale microzonazione catastale);

- edificio: la quantificazione delle qualità strutturali, ovvero che non cambiano con una migliore o peggiore rifinitura dell'edificio;

- superficie : la quantificazione del fatto che la possibilità di spendere cifre inferiori è posseduta da un numero superiore di persone interessate all'acquisto di immobili, per cui all'aumentare della superficie si trova un numero di potenziali acquirenti inferiore;

- immobile : la quantificazione delle qualità architettoniche, ovvero che non cambiano con una migliore o peggiore rifinitura dell'unità immobiliare;

- intrinseci : la quantificazione delle qualità strutturali che sono connesse alle rifiniture dell'unità immobiliare.

Il prodotto di tutti questi coefficienti rappresenta **il coefficiente di ragguaglio.**

Tale coefficiente quindi, rappresenta la variazione di valutazione del metro quadrato di unità immobiliare tra due unità immobiliari aventi caratteristiche diverse dello stesso Comune, per cui esso può essere utilizzato per ottenere il prezzo unitario del Comune o un correttivo, quanto fornito dalle pubblicazioni specializzate della trattativa immobiliare, partendo da valori effettivi di vendita o da offerte immobiliari di vendita adeguatamente decurtate, in quanto offerte le pubblicazioni sull'argomento indicano all'incirca il 20% una decurtazione adeguata, per giungere ad una indicazione corretta del più probabile valore unitario.
Il metro quadrato oggetto della valutazione inoltre, secondo le norme UNI relative all'argomento, può essere espresso come lordo, secondo il metodo applicato dall'Agenzia delle Entrate, può essere espresso come netto, secondo il metodo applicato dai CTU del Tribunale appartenente e dalle Agenzie di vendita immobiliare della provincia interessata, può essere espresso ad un terzo al netto della muratura esterna, ovvero senza considerare le tramezzature interne, il quale metodo non è molto utilizzato in quanto

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

predisposto per considerare la variabilità interna dell'edificio, come ad esempio per i vani commerciali limitati solo da pilastri.
Ovviamente i confronti con tali metodi debbono essere svolti a parità di tipologia di misurazione e ciò deve essere esattamente indicato nella relazione di valutazione ed in tal caso, ove fosse necessario, trasformare le superficie lorde in nette e viceversa, previa conoscenza delle configurazioni delle unità immobiliare da confrontare.
Ove invece si conoscano i più probabili valori di mercato o i valori di vendita di unità immobiliari, appartenenti allo stesso edificio con medesimi coefficienti di ragguaglio, non è detto che gli stessi siano uguali, in quanto la configurazione diversa, dà alle stesse unità, valori diversi.
Per effettuare quindi, la comparazione in modo corretto si utilizzano i seguenti coefficienti, derivanti da pubblicazioni del settore della trattazione immobiliare, i quali riducono le superfici che sono di minore importanza, per cui i coefficienti sono solo riduttivi:

- abitabile o agibile (per locali commerciali) : 100%
- balconi o terrazze : 30%;
- box e locali di parcheggio chiusi : 55%
- cantina o locale deposito : 60%;
- soffitta o sottotetto accessibile : 50%;
- cortili o giardini : 10% .

Tutte le superfici valutate al netto e ridotte degli opportuni coefficienti sommate tra di loro formano la **superficie ragguagliata**.
Dato che il momento della offerta o dell'effettiva vendita delle unità immobiliari può essere diverso dal momento della valutazione, l'applicazione del **coefficiente temporale** aumenta o riduce il valore per riportarlo al valore attuale seguendo l'andamento temporale dell'ISTAT per i valori di vendita degli immobili.
Ciò premesso, il protocollo si compone dei seguenti passaggi:

1) calcolo **della superficie ragguagliata;**
2) calcolo **del coefficiente di ragguaglio;**
3) ricerca **del valore più probabile per il comune, per la zona o per la microzona;**
4) ricerca di **valori di vendita effettive** nell'edificio, nella microzona, nella zona o nel comune nell'ordine o in mancanza di **offerte di vendita**;
5) correzione con **coefficienti di conguaglio e temporali** per ogni immobile di confronto;
6) mediazione dei valori dell'unità immobiliare al fine di ottenere per il comune **il valore unitario più probabile di vendita VMUB (valore medio unitario base)**;
7) dal prodotto tra **coefficiente di conguaglio** dell'immobile oggetto di valutazione **il VMUB** e la **superficie conguagliata** si ottiene il valore più probabile per l'immobile oggetto della valutazione;

Applicazione al caso specifico del protocollo (**abitazione al piano terra**):

1) calcolo **della superficie ragguagliata;**

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

piano terra: Ingresso = 5.82 mq + Cucina = 15.7 mq + Soggiorno = 22.6 mq + Studio = 17.42 mq + letto matrimoniale = 23.31 mq + Disimpegno = 2.18 mq + Disimpegno = 2.31 mq + Letto doppio = 17.6 mq + Wc = 6.04 mq + Balcone = 6.65 x 30% = 2.00 mq + Deposito esterno = 1.92 x 50% = 0.96 mq = **115.94 mq**;;

sommano i parziali: 115.94 = **115.94 superficie ragguagliata**

2) calcolo **del coefficiente di ragguaglio;**

zona: centralità: centrale (1,10); collegamenti: buoni (1,03); posizione: normale (1,00); infrastrutture: presenza di uffici postali (1,00), scuole (1,05), banche (1,03) e altro (1,00)
1,10 x 1.03 x 1,05 x 1,03 x 1,00 = **1,23 coefficiente di zona**

Edificio: la tipologia strutturale dell'edificio è in muratura portante, travi e pilasti in conglomerato cementizio armato (1,07); la cui età di costruzione è rinvenuta tra i 15 ed i 50 anni (0,98); riguardo la funzionalità per la sosta delle auto ha possibilità di parcheggio pubblico all'aperto (0,90);
1,07x 0,98 x 0,90 = **0,94 coefficiente edificio**

Superficie la superficie utile è compresa tra 60 e 120 mq per cui vi non è modifica del valore in quanto superficie ordinaria per appartamento (1,00)
1,00 Coefficiente di superficie

Immobile piano: la parte abitata risulta al piano terra (0,90); esposizione prevalente: l'abitazione ha esposizione verso est – ovest (0,95); vedute ed affacci: l'abitazione ha la veduta sulla strada di accesso e sul cortile interno (1,00)
0,90 x 0,95 x 1,00 = **0.86 coefficiente immobile**

Parametri intrinseci servizi igienici: la dotazione dei vari pezzi è di tipo normale con vasca idromassaggio, lo scarico è a cassetta alta, la rubinetteria è dotata di miscelatore e non presenta particolarità, i rivestimenti sono di tipo buono (1,03); impianti tecnologici: sono presenti radiatori, l'impianto elettrico è funzionante (1,02); pavimentazione: risulta realizzata con elementi in monocottura (1,02); infissi: costituiti da un anta in alluminio anodizzato preverniciato e vetro camera e con persiane di recente realizzazione (1,02); finiture: l'abitazione risulta rifinita (1,05); manutenzione: l'immobile risulta occupato e normalmente manutenuto (1,05);
1,03 x1,02 x 1,02 x 1,02 x 1,05 x 1,05= **1,21 coefficiente intrinseco**

Dal prodotto di tutti i coefficienti sopra ottenuti si ha**: 1,26 x 0,94 x 0,86 x 1,21 x 1,00 =1,19 coefficiente di ragguaglio**

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

1) ricerca **del valore più probabile per il comune, per la zona o per la microzona;**
Si è svolta altra valutazione mediante ricerca sul mercato di offerte di immobili similari a quello oggetto di valutazione ed in particolare si è riscontrato un'offerta per un'unità immobiliare di 130 mq (superficie lorda) posto in vendita ad €. 145.000,00 e le condizioni dello stesso gli fanno attribuire un coefficiente di ragguaglio pari a 1,23; si utilizza un valore ridotto del 20% in quanto offerta e non prezzo di vendita con metodo di misurazione relativo alla superficie lorda per cui, prima di utilizzarli, si è provveduto a ricondurre gli stessi alla superficie netta corrispondente, tramite il coefficiente 81% che rappresenta il rapporto tra la superficie ragguagliata e la superficie lorda dell'edificio oggetto di valutazione:
1,00 x 0,80 x €. 145.000,00/ (81% x 130 x 1,23)= **€. 893.50 valore unitario immobile rispetto alla sup netta**.

Si è svolta ancora altra valutazione mediante ricerca sul mercato di offerte di immobili similari a quello oggetto di valutazione ed in particolare si è riscontrato un'offerta per un'appartamento di 75 mq (superficie lorda) posto in vendita ad €. 85.000,00 e le condizioni dello stesso gli fanno attribuire un coefficiente di ragguaglio pari a 1,23; si utilizza un valore ridotto del 20% in quanto offerta e non prezzo di vendita con metodo di misurazione relativo alla superficie lorda per cui, prima di utilizzarli, si è provveduto a ricondurre gli stessi alla superficie netta corrispondente, tramite il coefficiente 81% che rappresenta il rapporto tra la superficie ragguagliata e la superficie lorda dell'edificio oggetto di valutazione:
1,00 x 0,80 x €. 85.000,00/ (81% x 75 x 1,23) = **€. 907.87 valore unitario immobile rispetto alla sup netta**.

Si è svolta infine, altra valutazione mediante ricerca sul mercato di offerte di immobili similari a quello oggetto di valutazione ed in particolare si è riscontrato un'offerta per un'appartamento di 115 mq (superficie netta) posto in vendita ad €. 115.000,00 e le condizioni dello stesso gli fanno attribuire un coefficiente di ragguaglio pari a 1,23; si utilizza un valore ridotto del 20% in quanto offerta e non prezzo di vendita con metodo di misurazione relativo alla superficie lorda per cui, prima di utilizzarli, si è provveduto a ricondurre gli stessi alla superficie netta corrispondente, tramite il coefficiente 81% che rappresenta il rapporto tra la superficie ragguagliata e la superficie lorda dell'edificio oggetto di valutazione:
1,00 x 0,80 x €. 115.000,00/ (81% x 115 x 1,23) = **€. 801,07 valore unitario immobile rispetto alla sup netta**.

3) ricerca di **valori di vendita effettive** nell'edificio, nella microzona, nella zona o nel comune nell'ordine o in mancanza di **offerte di vendita**;
si effettua la ricerca dei valori conseguenti a vendite effettivamente realizzate in zona presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, la quale fornisce i valori minimi e massimi per la microzona che in questo caso risulta essere B6 – Orta di Atella – Centrale centro urbano, secondo semestre 2018, per immobili residenziali normali appartamenti; tali dati sono forniti in valore unitario con metodo di misurazione relativo alla superficie lorda per cui, prima di utilizzarli, si è provveduto a ricondurre gli stessi alla superficie netta corrispondente, tramite il

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

coefficiente 81% che rappresenta il rapporto tra la superficie ragguagliata e la superficie lorda dell'edificio oggetto di valutazione.

Nel caso specifico il valore minimo corrisponde a €. 850,00/mq mentre il massimo è pari a €. 1.150,00/mq; tali valori sono relativi ad immobili in normale stato conservativo.
€. 995,86 / 0,81 / 1,19 = **€. 1.029,41 valore unitario immobili del comune di Orta di Atella rispetto alla superficie netta.**

2) correzione con **coefficienti di conguaglio e temporali** per ogni immobile di confronto;
la correzione, di cui nei calcoli del precedente punto, è stata effettuata considerando, per gli immobili di cui si ha conoscenza, oggetto dell'offerta, valutando con la stessa metodologia per l'immobile oggetto di valutazione, il coefficiente di conguaglio; in particolare, il presunto valore di vendita diviso per il coefficiente di conguaglio, rende tale valore indipendente rispetto a tutti i parametri che lo hanno generato, valutando così il presunto valore unitario per il Comune in cui è sito l'immobile oggetto di valutazione.
I coefficienti temporali sono tutti uguali all'unità, in quanto le osservazioni del mercato sono tutte state svolte per periodi prossimi ai sei mesi.

4) mediazione dei valori dell'unità immobiliare al fine di ottenere per il comune **il valore unitario più probabile di vendita VMUB (valore medio unitario base)**;
al fine di ottenere il valore unitario più probabile di vendita VMUB, si provvede ad un calcolo della media tra tutti i valori unitari ottenuti dalle osservazioni del mercato e precisamente:
(€.893.50+€.907,87+€.801,07+€1.029,41) /4=**€. 907,96 VMUB**

5) dal prodotto tra **coefficiente di conguaglio** dell'immobile oggetto di valutazione **il VMUB** e la **superficie conguagliata,** si ottiene il valore più probabile per l'immobile oggetto della valutazione;
1,19 x €. 907,96 x 115,94 = **€. 125.421,91 che rappresenta il valore di mercato più probabile.**

2) Fonti d'informazione

Come fonti d'informazione per effettuare una corretta valutazione degli immobili, oggetto di pignoramento, sono state consultate:

1) Agenzia delle Entrate, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, secondo semestre 2018;
2) Immobiliare.it;

3) Valutazioni corpi

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

A. appartamento piano terra

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Piano Terra			
Ingresso	5,82	€ 1.081,83	€ 6.296,25
Cucina	15,7	€ 1.081,83	€ 16.984,72
Soggiorno	22,6	€ 1.081,83	€ 24.449,35
Studio	17,42	€ 1.081,83	€ 18.845,47
Letto matrimoniale	23,31	€ 1.081,83	€ 25.217,45
Disimpegno	2,18	€ 1.081,83	€ 2.358,39
Disimpegno	2,31	€ 1.081,83	€ 2.499,03
Letto Doppio	17,6	€ 1.081,83	€ 19.040,20
Wc	6,04	€ 1.081,83	€ 6.534,25
Balcone	1,995	€ 1.081,83	€ 2.158,25
Ripostiglio	0,96	€ 1.081,83	€ 1.038,56
	115,935	**€**	**€ 125.421,91**

- Valore corpo: **€ 125.421,91**
- Valore accessori: **€ -**
- Valore complessivo intero: **€ 125.421,91**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 125.421,91**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A				
	immobile	115,94	€ 1.081,83 **€**	**125.421,91**

1) Adeguamenti e correzioni della stima

eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;	3%	€	3.762,66
eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;	3%	€	3.762,66
mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;	3%	€	3.762,66
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;	3%	€	3.762,66
possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.	3%	€	3.762,66
Stato d'uso e manutenzione	0%	€	-
Stato di possesso	0%	€	-
Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e APE	0%	€	4.063,49
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali spese condominiali insolute	3%	€	3.762,66
Prezzo base d'asta del lotto		**€**	**98.782,48**

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44

m. DIVISIBILITA' DEL LOTTO

Giudizio di comoda divisibilità: il lotto non è divisibile.

n. CERTIFICATO DI STATO CIVILE

Si è acquisito certificato di residenza anagrafica dell'esecutato e del coniuge sig.ra Mozzillo Maria alla data del pignoramento e all'attualità ove si evince che gli stessi coniugi alla data del pignoramento erano e all'attualità sono residenti alla via Bugnano n. 12, Orta di Atella (*cfr. allegato n. 4).*

Si è acquisito inoltre, certificato di stato civile degli esecutati rilasciati dal Comune da cui risulta che il sig. Lamberti Pasquale ha contratto matrimonio a Succivo il 23.04.1994 in regime di comunione legale dei beni con la sig. Mozzillo Maria come riportato sull'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune *(cfr. allegato n. 4).*

Con tutto ciò si ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia che si è voluta accordare alla sottoscritta, e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

L' ESPERTO

Arch. Barbara Izzi

Firmato Da: IZZI BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2878954d0ea7f88d87b84fa899869d44