

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE ALL PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

PROCEDURA ESECUTIVA N.°626/2018 R.G.E. RIUNITA

ALLA PROCEDURA ESECUTIVA N.157/2019 R.G.E.

CURATELA DEL FALLIMENTO

“CASEIFICIO SAN MAURIZIO S.R.L.”

C/

LOTTO UNICO

**PIENA ED INTERA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO SITO IN ORTA DI
ATELLA, IN VIA CANOVA N.6, PIANO PRIMO; E' RIPORTATO IN
N.C.E.U. DI ORTA DI ATELLA AL FOGLIO 9, P.LLA 5355, SUB 12.**

G.E. DOTT.SSA PAOLA CASERTA

E.S. ING. SANDRO DI PIETRO



Il sottoscritto ing. Sandro Di Pietro, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva in oggetto, letto il Dispositivo del 15/06/2022 con il quale il G.E. chiede chiarimenti di integrazione alla Perizia di Stima, con la seguente così

RELAZIONA

In merito alla conformità urbanistica, è stato rilevato che l'appartamento ricade in un fabbricato civile edificato in virtù di C.E. n.99/2003 del 16/05/2003 e successiva D.I.A. in Variante prot. n.12181 del 25/10/2004; tale ultima pratica, nonostante le accurate e ripetute ricerche effettuate dall'U.T., è risultata irreperibile. Pertanto, il sottoscritto Esperto, non avendo a disposizione i grafici della Variante con cui operare un raffronto tra lo stato assentito e quello rilevato, di fatto, non si è potuto esprimere sulla conformità urbanistica, non riportando in Perizia, come giustamente osservato dal G.E., né le previsioni di sanatoria né i relativi costi.

Irrilevante, come noto, è la conformità catastale.

Ciò premesso, al sol fine di dare un quadro informativo più completo ad eventuali soggetti interessati, sono state riportate le difformità riscontrate inerenti al titolo originario, ovvero rispetto alla C.E. n.99/2003, non solo relativamente all'immobile pignorato ma anche ai beni comuni (vano scala), che hanno successivamente portato al deposito della irreperibile Variante per l'intero fabbricato.

Ovviamente, va da sé che non è possibile operare previsioni di sanatoria inerenti alle difformità riportate in Perizia rispetto al primo permesso, in quanto non rappresentative dell'ultimo stato assentito.

Relativamente all'occupazione *sine titulo* dell'immobile, si riporta il valore venale del cespite privo della relativa riduzione per lo stato di possesso con l'aggiornato schema di vendita con rimodulazione delle risultanze dell'accertamento urbanistico:



VALORE VENALE in c.t. =	€ 116.000,00
STIMA ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE in c.t. =	0,00 €
STATO DI POSSESSO =	0,00 €
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE =	0,00 €
RIDUZIONE PER VENDITA FORZATA =	- 11.600,00 €
VALORE VENALE ADEGUATO in c.t. =	€ 104.000,00

Pertanto:

VALORE VENALE ADEGUATO CESPITE in cifra tonda = € 104.000,00

(Centoquattromila/00)

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento sito in Orta di Atella, in Via Canova, n.6, piano primo; è composto da ingresso in soggiorno/cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e tre balconi; confina, per un lato, con vano scala e sub 29, e per due lati con spazi condominiali; è riportato in N.C.E.U. di Orta di Atella al foglio 9, p.lla 5355, sub 12. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è C.E. n.99/2003 del 16/05/2003 e D.I.A. in Variante prot. n.12181 del 25/10/2004, per cui non è possibile esprimersi sulla relativa conformità per irreperibilità della pratica edilizia in variante. Non risulta Ordinanza di Demolizione.
PREZZO BASE euro 104.000,00.

Nel restare a Sua disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, porgo distinti saluti ringraziandoLa per la fiducia accordatami.

E.S., ing. Sandro DI PIETRO


