

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III Sezione Civile

RELAZIONE DI STIMA

Procedura Esecutiva Immobiliare n° **126/2019 R.G. Esec.**

Debitori: Sigg. –

Creditore Procedente: (.....)

G.E. Dott.ssa **Paola Caserta**

Esperto Stimatore Dott. Arch.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III Sezione Civile

Relazione di Stima per la Procedura Esecutiva Immobiliare n° 126/2019 R.G.
Esec. - Debitori: Sigg. / - Creditore Procedente:
(.....)

Il sottoscritto Dott. Arch....., con studio professionale in
(NA) alla Via regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Napoli e Provincia al n. e
regolarmente iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli Nord,
nominato Consulente Tecnico Esperto Stimatore per la Procedura Esecutiva
Immobiliare n° 126/2019 R.G. Esec.,

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

La documentazione depositata dal Creditore Procedente, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., è completa. Il Creditore, infatti, ha depositato il Certificato Notarile sostitutivo nel quale sono riportati in modo corretto, in riferimento al periodo ultraventennale calcolato a decorrere dal titolo di provenienza antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, tutti titoli di trasferimento e le formalità pregiudizievoli attinenti l'immobile pignorato.

Si precisa che il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico; i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato indicati nella menzionata certificazione notarile sono coincidenti con gli atti rilevati dallo scrivente e che vengono allegati.

La certificazione notarile è già presente agli atti pertanto non viene allegata alla presente relazione di stima.

Premesso

- Che è stato nominato esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. con decreto di sostituzione e conferimento di incarico del 12.11.2021;
- Che in data 12.11.2021 gli veniva comunicata, a mezzo posta certificata, la nomina e che in pari data il G.E. ha formulato i quesiti cui attenersi;
- Che in data 17.11.2021 accettava l'incarico procedendo alla sottoscrizione dell'atto di giuramento inviandolo a mezzo posta certificata al G.E.;
- Che in data 07.12.2021 si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Orta di Atella (CE) per richiedere la documentazione tecnico-urbanistica (*copia provvedimento autorizzativo con annessi grafici allegati, copia provvedimento di condono edilizio, dichiarazione di agibilità, certificato aggiornato di destinazione urbanistica*) per l'immobile oggetto di stima;
- Che a partire dal 07.12.2021 si recava ripetutamente presso l'ufficio tecnico del Comune di Orta di Atella (CE) fino alla data del 11.07.2022 quando il funzionario dell'ufficio tecnico del Comune di Orta di Atella (CE) ha consegnato le copie e le certificazioni richieste;
- Che in data 07.12.2021 si recava presso l'ufficio anagrafe e stato civile del Comune di Orta di Atella (CE) per richiedere ed ottenere il certificato di residenza storico, il certificato estratto di matrimonio, il certificato di stato civile dei debitori;
- Che in data 03.12.2021 alle ore 09.00 si recava presso l'immobile oggetto di stima ubicato in Orta di Atella (CE) alla, 2 (in catasto, 27), piano primo, dove è stato ricevuto senza alcun problema dal Sig. e dalla Sig.ra; il sottoscritto avendo avuto accesso all'immobile abitato ed occupato dalla debitrice Sig.ra, unitamente al proprio collaboratore Geom. e alla presenza del custode Dr., ha provveduto a rilevare metricamente e fotograficamente

l'immobile, alle ore 10.30 vengono chiuse le operazioni peritali del primo accesso rinviandole a data da destinarsi, per eventuale secondo accesso.
(Allegato 1)

ciò premesso

il Consulente Tecnico Esperto Stimatore, esaminati gli atti e tutti i documenti, avendo fatto i rilievi e le indagini del caso, presenta la propria

RELAZIONE DI STIMA

Le operazioni peritali necessarie alla redazione della presente, hanno avuto inizio in data 3 dicembre 2021 alle ore 09.00 presso il luogo deputato all'incontro per il primo accesso ossia presso l'immobile oggetto di stima sito in Orta di Atella (CE) alla, 2 (in catasto, 27), piano primo dove ad accogliere e permettere l'ingresso all'Esperto Stimatore Arch....., al suo ausiliario Geom. e al Custode Giudiziario Dr., sono stati i debitori,

Si è provveduto ad esaminare la natura e consistenza dei luoghi, effettuando un accurato rilievo metrico (con strumento metrico laser e tradizionale) e fotografico.

Le dichiarazioni spontanee rese dai Sigg. e regolarmente riportate nel verbale di primo accesso (Allegato 1) sono riassunte di seguito:

.....

1. di essere nato a il
2. di non abitare in modo continuativo l'immobile oggetto di stima e di risiedere costantemente in altro immobile;

.....

3. di essere nata a il
4. di abitare in modo continuativo l'immobile oggetto di stima e di risiedervi costantemente;

5. che NON esiste un condominio;
6. che NON esistono quote condominiali ordinarie e straordinarie passate e/o presenti insolute;
7. che non esiste la certificazione ai sensi del D.M. 37/08 (ex legge 46/90) ne esiste il certificato APE;
8. la mail di riferimento a cui inviare tutte le comunicazioni e la relazione peritale è: per:, il numero di telefono è:, per:, il numero di telefono è:.....;

alle ore 10.30 si sono ultimate le operazioni peritali del primo accesso.

RISPOSTA AI QUESITI

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

Il diritto reale posseduto dai debitori, è: piena, esclusiva ed assoluta proprietà dell'immobile sito in Orta di Atella (CE) alla, 2 (in catasto, 27), piano primo, riportato in catasto con i seguenti dati catastali: foglio 8, particella 5247, subalterno 5,, 2 (in catasto, 27), piano primo, cat. A/2, classe 3, vani 5, r.c. € 464,81 in regime di comunione legale dei beni tra loro.

Tale diritto reale di piena proprietà è stato acquisito dai debitori, in virtù di atto di compravendita del notaio Rossi Giustino del 31.03.2004, repertorio n. 50035, raccolta n. 16714, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Napoli 3 il 27.04.2004 al n. 2584/IT, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare il 28.04.2004 ai nn. 16178/12152 (*Allegato 4*).

Dalla foto satellitare e dalle sottostanti sovrapposizioni della foto satellitare con la mappa catastale e con la aerofotogrammetria si è individuato univocamente il terreno su cui insiste l'immobile.

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

L'immobile oggetto di stima è stato conformato, come indicato al quesito n. 1 quale LOTTO UNICO, è costituito da un appartamento al piano primo ubicato in Orta di Atella (CE) alla, 2 (in catasto, 27).

Si accede ad un fabbricato composto da quattro piani attraverso un ingresso comune posto su al civico 2, da questo ingresso grazie ad un vano scala comune (con ascensore), di distribuzione ai vari piani, si arriva al piano primo.



Prospetto Sud da



Prospetto Sud-Ovest da



Prospetto Est da



Prospetto Sud da



*Ingresso al fabbricato
....., 2*



Porta ingresso primo piano



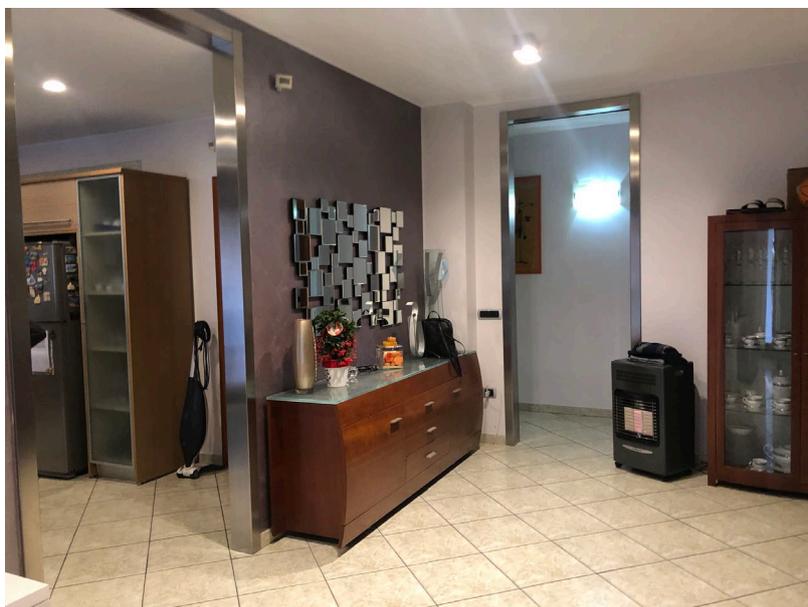
Ascensore

L'appartamento oggetto di stima, allo stato attuale risulta abitato, è costituito da:

- una ingresso/soggiorno di 27,80 mq che affaccia sul balcone e dal quale si accede alla cucina e al disimpegno;



Ingresso / soggiorno



Ingresso / soggiorno con accesso al disimpegno e alla cucina

- una cucina di 19,25 mq che affaccia sul balcone e dalla quale si accede al ripostiglio;



Cucina



Cucina

- un ripostiglio di 1,83 mq a diretto contatto con la cucina;



Ripostiglio

- un disimpegno di 5,52 mq che permette l'accesso a tutti gli altri ambienti



disimpegno

- un primo bagno (bagno 1) di 6,38 mq;



Bagno 1

- un secondo bagno (bagno 2) di 9,35 mq;



Bagno 2

- una camera da letto (Letto 1) di 21,83 mq con annessa cabina armadio di 5,52 mq;



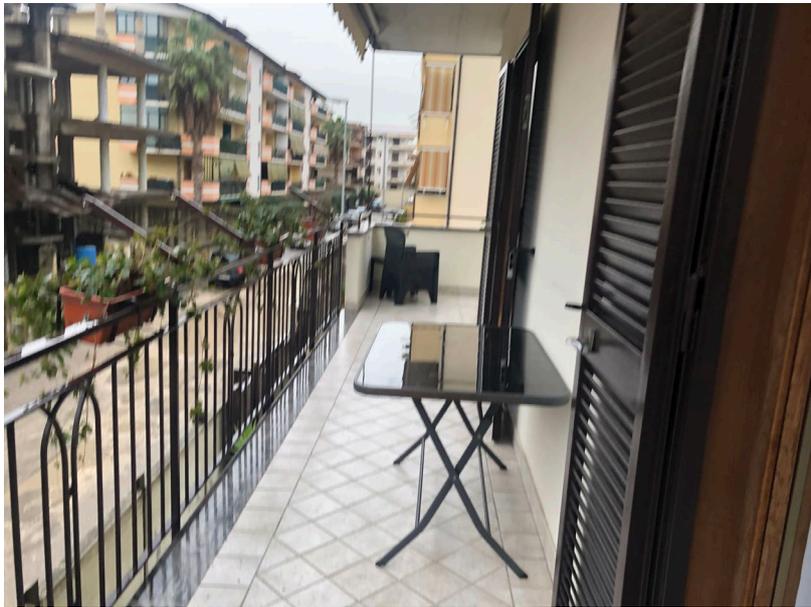
Camera letto 1 e cabina armadio

- una camera da letto (Letto 2) di 14,66 mq;



Camera letto 2

- un balcone di 51,10 mq che gira tutt'intorno all'appartamento su cui affacciano tutti gli ambienti;



Balcone su Via Bachelet



Balcone su Via Bachelet



Balcone lato nord



Balcone lato nord

Le condizioni di manutenzione e di finitura dell'immobile sono ottime; dal sopralluogo effettuato, dal rilievo metrico e fotografico si evidenzia uno stato generale ottimo. L'immobile, non necessita di alcuna opera di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, è dotato di portoncino d'ingresso blindato, di pavimentazione e rivestimenti di tipo gres porcellanato nel bagno ed in tutti gli ambienti; di infissi interni in legno di stile moderno e di infissi esterni in PVC finto legno completati con infissi in ferro verniciato tipo alla "napoletana", i bagni hanno igienici sanitari in porcellana, con doccia e vasca idromassaggio. Per gli impianti tecnologici, non è mai stato redatto un certificato di conformità al D.M. 37/08 che ne attesti la qualità e la rispondenza alla vigente normativa, quindi si necessita di verifica; l'impianto citofonico risulta funzionante, l'impianto di riscaldamento è autonomo con elementi riscaldanti con radiatori in alluminio completati dalla presenza di termo arredi nel bagno e nell'ingresso/soggiorno; la produzione di acqua calda e riscaldamento è assicurata dalla presenza di una caldaia collegata alla rete generale di gas/metano. I costi necessari alla verifica degli impianti ed alla redazione della certificazione, da tecnici competenti e/o installatori, ammontano a **€ 3.000** (euro tremila).

L'immobile è dotato di impianto di illuminazione di emergenza, di condizionatori di aria, di impianto di allarme/antintrusione.

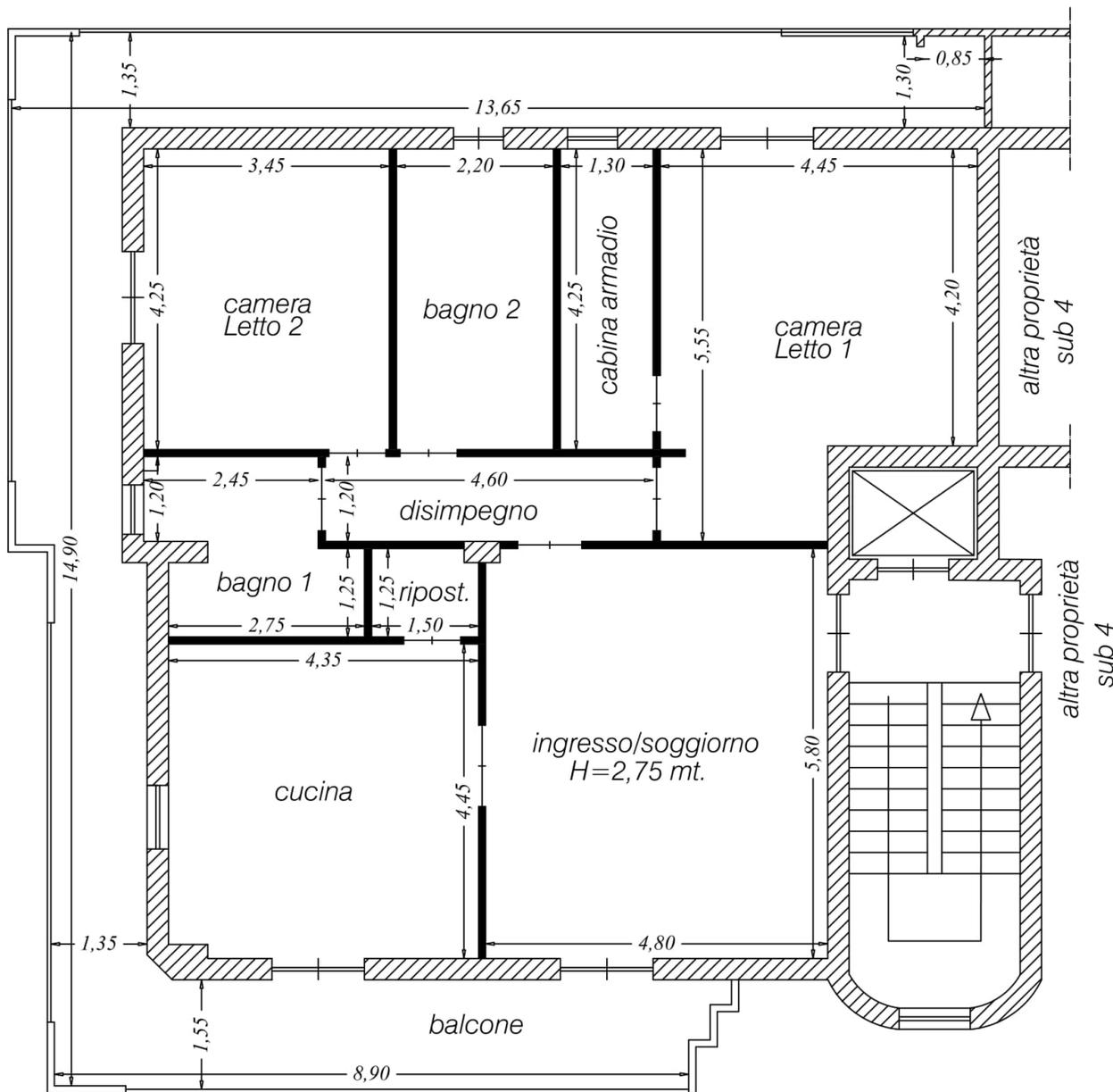
L'immobile non si è mai dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE), i costi necessari alla redazione di tale attestato da tecnici abilitati ammontano a **€ 400** (euro quattrocento).

L'immobile pignorato non ha pertinenze di esclusiva proprietà a suo corredo.

PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI

Pianta Piano Primo

Nord



Via V. Bachelet, 2

QUESITO n. 3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

Lo scrivente Consulente Tecnico si è recato in varie occasioni presso gli uffici provinciali di Napoli – Territorio Servizi Catastali, richiedendo gli atti indispensabili all'espletamento dell'incarico ricevuto; tali atti che si allegano alla presente sono:

- visura storica per immobile catasto terreni;
- visura storica per immobile catasto fabbricati;
- planimetria catastale dell'immobile;
- estratto di mappa catastale scala 1:2000.

La storia catastale del bene è la seguente:

Dati della richiesta	Comune di ORTA DI ATELLA (Codice: G130A)
Catasto Terreni	Sezione di ORTA DI ATELLA (Provincia di CASERTA) Foglio: 8 Particella: 5247

Area di enti urbani e promiscui dal 10/04/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	8	5247		-	ENTE URBANO	11 49		Dominicale	Agrario	Tipo mappale del 10/04/2003 protocollo n. 120272 in atti dal 10/04/2003 (n. 1332.1/2003)
Notifica					Partita	1				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 8 particella 5059

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune G130 - Sezione - SezUrb - Foglio 8 - Particella 5247

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 26/06/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	8	5059		-	SEMIN ARBOR 1	11 49		Euro 36,20 L. 70.089	Euro 13,95 L. 27.002	FRAZIONAMENTO del 26/06/1996 in atti dal 09/07/1996 (n. 1033.1/1996)
Notifica					Partita	3106				
Riserve					5 Rettifica ufficio frazionamento imidoneo					

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 8 particella 363

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 8 particella 5056 - foglio 8 particella 5057 - foglio 8 particella 5058

Segue

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/11/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 10/04/2003
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 10/04/2003
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 28/11/2002 protocollo n. CE0181664 Voltura in atti dal 04/04/2007 Repertorio n.: 91659 Rogante: BARLETTA Sede: CASERTA Registrazione: UR Sede: CASERTA n: 3757 del 16/12/2002 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 8428.1/2007)	

Situazione degli intestati dal 28/11/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 28/11/2002
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 fino al 28/11/2002
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/11/2002 protocollo n. CE0015788 Voltura in atti dal 29/01/2004 Repertorio n.: 91659 Rogante: BARLETTA NOT V Sede: CASERTA Registrazione: Sede: del 05/12/2002 ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA (n. 861.1/2004)	

Situazione degli intestati dal 26/06/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 500/1000 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per [REDACTED] dei beni [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/11/2002 protocollo n. 112457 Voltura in atti dal 31/03/2003 Repertorio n.: 91659 Rogante: BARLETTA VINCENZO Sede: CASERTA Registrazione: UU Sede: CASERTA n: 3757 del 16/12/2002 DIVISIONE (n. 2013.1/2003)	

Situazione degli intestati dal 20/06/1989

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1153/4057 fino al 28/11/2002
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 600/4057 fino al 28/11/2002
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1102/4057 fino al 28/11/2002
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1102/4057 fino al 28/11/2002
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 26/06/1996 in atti dal 09/07/1996 Registrazione: (n. 1033.1/1996)	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 04/05/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	8	363		-	SEMIN ARBOR 1	40 57		Dominicale L. 247.477	Agrario L. 95.340	FRAZIONAMENTO del 04/05/1987 in atti dal 07/04/1995 (n. 111/1987)

Notifica		Partita	515
Riserve	5 Rettifica ufficio frazionamento inidoneo		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 8 particella 68

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/07/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1153/4057 fino al 26/06/1996
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 600/4057 fino al 26/06/1996
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1102/4057 fino al 26/06/1996
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1102/4057 fino al 26/06/1996
DATI DERIVANTI DA		SCRITTURA PRIVATA del 20/06/1989 Voltura in atti dal 09/07/1996 Repertorio n.: 52228 Rogante: ALFONSO MONDA Sede: NAPOLI Registrazione: AP Sede: NAPOLI n: 2268 del 10/07/1989 (n. 466.1/1990)	

Situazione degli intestati dal 09/06/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 20/06/1989
DATI DERIVANTI DA		SCRITTURA PRIVATA del 21/07/1987 Voltura in atti dal 08/04/1995 Repertorio n.: 36107 Rogante: A. MONDA Sede: NAPOLI Registrazione: UR Sede: NAPOLI n: 414 del 03/08/1987 (n. 2863.1/1988)	

Situazione degli intestati dal 04/05/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	fino al 21/07/1987
DATI DERIVANTI DA		SCRITTURA PRIVATA del 09/06/1987 Voltura in atti dal 08/04/1995 Repertorio n.: 35410 Rogante: A. MONDA Sede: NAPOLI Registrazione: UR Sede: NAPOLI n: 8837 del 27/06/1987 (n. 5822.2/1991)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Comproprietario fino al 09/06/1987
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Usufruttuario parziale fino al 09/06/1987
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Comproprietario fino al 09/06/1987
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 04/05/1987 in atti dal 07/04/1995 Registrazione: (n. 11.1/1987)	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	8	68		-	SEMIN ARBOR 1	81 05		Dominicale L. 494.405	Agrario L. 190.468	Impianto meccanografico del 26/03/1985
Notifica				Partita		515				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Comproprietario fino al 09/06/1987
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Usufruttuario parziale fino al 09/06/1987
3	[REDACTED]	[REDACTED]	Comproprietario fino al 09/06/1987
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 26/03/1985	

Dati della richiesta	Comune di ORTA DI ATELLA (Codice: G130)
Catasto Fabbricati	Provincia di CASERTA
	Foglio: 8 Particella: 5247 Sub.: 5

INTESTATI

1		(1) Proprietà	
2		(1) Proprietà	

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	5247	5			A/2	3	6 vani	Totale: 137 m ² Totale escluse aree scoperte** : 127 m ²	Euro 464,81	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
in corso con prot. CE0276487/2005 del 10/11/2005												
Notifica												
Partita - Mod.58 -												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G130 - Sezione A - Foglio 8 - Particella 5247

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/10/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	5247	5			A/2	3	6 vani		Euro 464,81	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/10/2014 protocollo n. CE0217968 in atti dal 13/10/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 78892.1/2014)
Indirizzo												
in corso con prot. CE0276487/2005 del 10/11/2005												
Notifica												
Partita - Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	5247	5			A/2	3	6 vani		Euro 464,81	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/11/2005 protocollo n. CE0276163 in atti dal 09/11/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 91274.1/2005)
Indirizzo												
CE0276487/2005												
Notifica												
classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												
Annotazioni												
classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/10/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	5247	5			A/2	2	6 vani		Euro 387,34	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 04/10/2005 protocollo n. CE0235107 in atti dal 04/10/2005 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 75966.1/2005)
Indirizzo												
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												
Annotazioni												
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/04/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	5247	5			in corso di costruz.					COSTITUZIONE del 17/04/2003 protocollo n. 132035 in atti dal 17/04/2003 COSTITUZIONE (n. 1272.1/2003)
Indirizzo												
, VIA CLANIO n. 27 piano: 1;												

Situazione degli intestati dal 31/03/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà [REDACTED] dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 31/03/2004 protocollo n. CE0242267 Voltura in atti dal 20/05/2008 Repertorio n.: 50035 Rogante: ROSSI GIUSTINO Sede: SOMMA VESUVIANA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13904.1/2008)	

Situazione degli intestati dal 31/03/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà [REDACTED] dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 31/03/2004 protocollo n. CE0204490 Voltura in atti dal 19/07/2006 Repertorio n.: 16178 Rogante: ROSSI GIUSTINO Sede: SOMMA VESUVIANA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 54982.1/2006)	

Situazione degli intestati dal 31/03/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà [REDACTED] dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà [REDACTED] dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/03/2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/04/2004 Repertorio n.: 50035 Rogante: ROSSI GIUSTINO Sede: SOMMA VESUVIANA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 12152.1/2004)	

Situazione degli intestati dal 17/04/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà [REDACTED] dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà [REDACTED] dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 17/04/2003 protocollo n. 132035 in atti dal 17/04/2003 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1272.1/2003)	

Vi è quindi una esatta rispondenza formale delle risultanze catastali con tutti i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del creditore precedente nonché nel negozio di acquisto, risultando inesistenti difformità in ordine ai dati catastali quali foglio, particella e subalterno; si rileva altresì una incongruenza nell'indirizzo indicato nelle varie visure catastali, dove viene indicato, 27 in realtà l'immobile è ubicato alla Via Vittorio Bachelet, 2. La cosa non crea alcun problema nella legittimità della esecuzione immobiliare, in quanto tale incongruenza dell'indirizzo viene specificato anche negli atti depositati e nella nota di trascrizione.

Non sono state riscontrate variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, particella e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

PLANIMETRIA CATASTALE

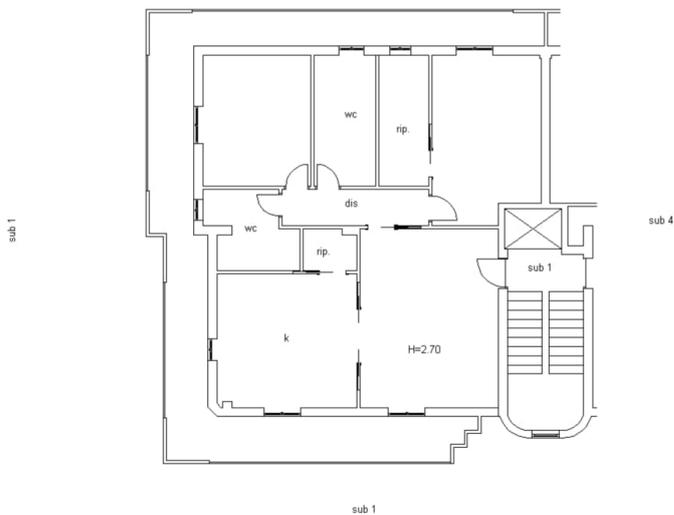
Data: 23/11/2021 - Richiedente: [redacted]

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Caserta**

Dichiarazione protocollo n. CE0235107 del 04/10/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Orta Di Atella	
Via Clanio	civ. 27
Identificativi Catastali:	Compilata da: Lupoli Francesco
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 8	Prov. Napoli
Particella: 5247	N. 5896
Subalterno: 5	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 23/11/2021 - Richiedente: [redacted]

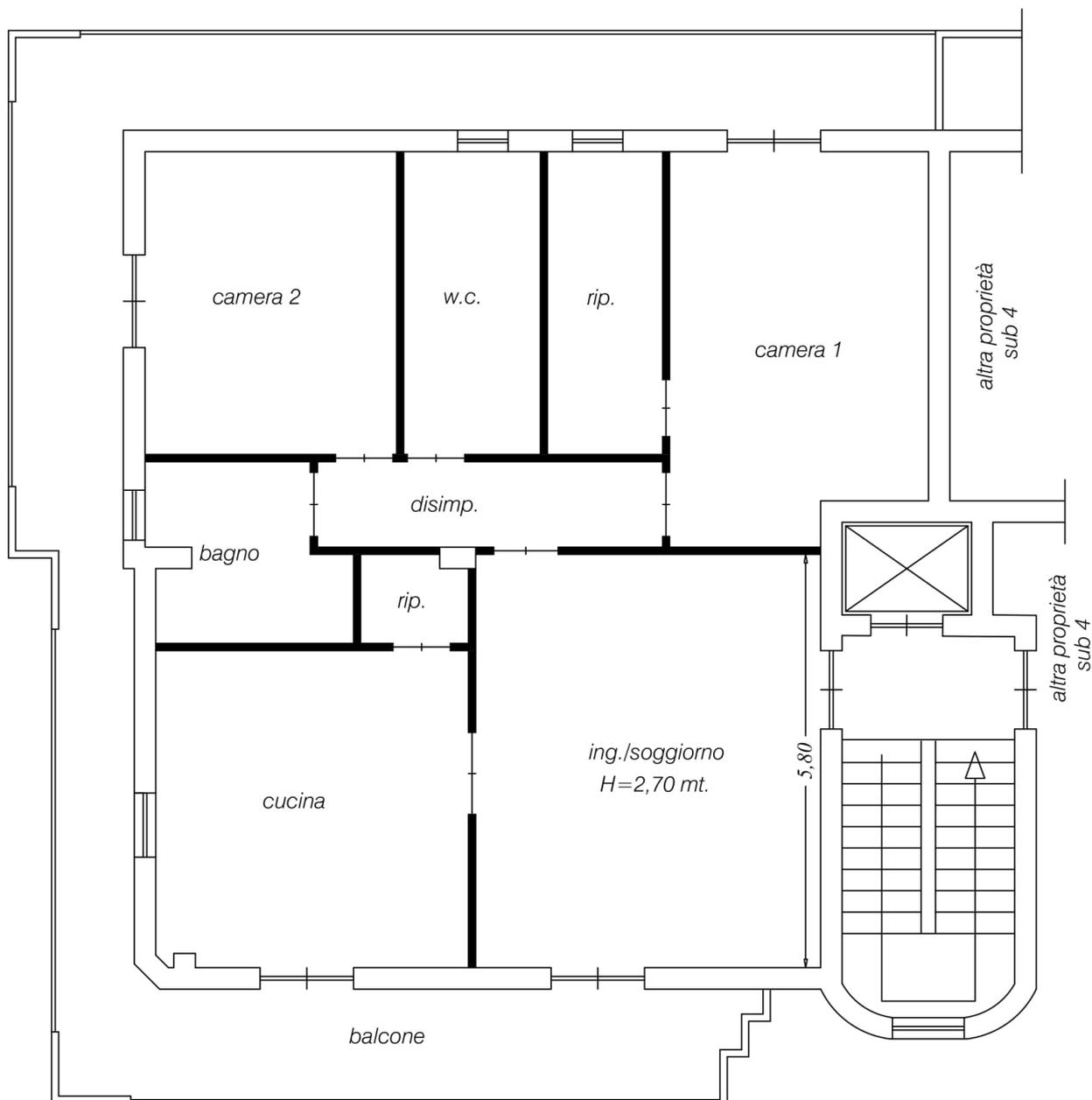
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2021 - Comune di ORTA DI ATELLA (G130) - < Foglio: 8 - Particella: 5247 - Subalterno: 5 >
VIA CLANIO n. 27 piano: 1;

RIELABORAZIONE PLANIMETRIA CATASTALE

Pianta Piano Primo

Nord



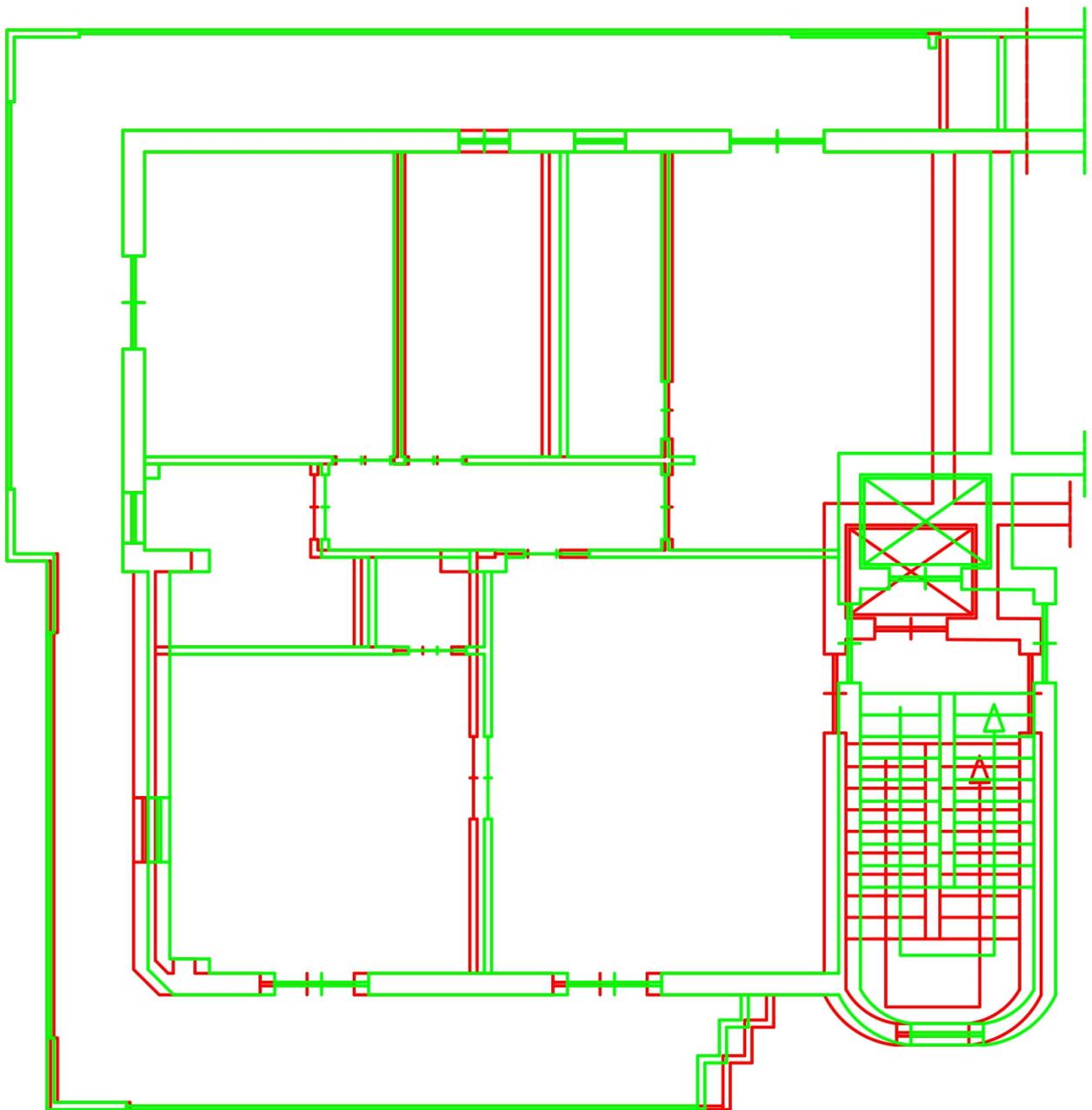
SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE E PLANIMETRIA REALE

 *planimetria stato catastale*

 *planimetria stato reale*

 *differenze tra i due stati*

Nord



Dalla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi (**in verde**) – elaborata dallo scrivente a seguito del rilievo metrico effettuato in fase di primo accesso – e la planimetria catastale (**in rosso**), tenendo in considerazione le inevitabili deformazioni dovute alle copie catastali che determinano una mancanza di allineamento delle planimetrie sovrapposte, non sono emerse difformità, infatti lo sfalsamento delle due planimetrie può considerarsi accettabile facendo risultare pressoché sovrapponibili le due planimetrie.

La planimetria catastale è stata dallo scrivente rielaborata così com'è stata realizzata e disegnata in "illo tempore", questo però non ha evitato le citate deformazioni dovute alle copie cartacee e al fatto che il tecnico incaricato dell'accatastamento è stato alquanto superficiale, impreciso omettendo una serie di dati quali: le quote sulla planimetria e sbagliando l'orientamento.

Non vengono quantizzati costi considerando reale la planimetria catastale depositata al catasto fabbricati.

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

- LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà, in comunione di beni alla data dell'acquisto, di appartamento ubicato in Orta di Atella (CE) alla, 2 (in catasto, 27) - piano primo; è composto da un ingresso/soggiorno, una cucina, disimpegno, due bagni, due camere da letto della quali una con cabina armadio in muratura - confina a nord con altra proprietà, a sud con Via Vittorio Bachelet, 2, a est con altra proprietà (sub 4) e vano scale, a ovest con Via Vittorio Bachelet, 2 e area destinata parcheggio interno; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio: 8, Particella: 5247, Subalterno: 5 – il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; nei vari atti di compravendita del ventennio antecedente la data di pignoramento, l'immobile

risulta edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 147/1999 prot. gen. n. 6977 rilasciata il 07.09.1999 dal Comune di Orta di Atella e successiva Variante alla C.E. 147/1999 prot. Gene. n. 2486 del 15.03.2002 rilasciata il 06.05.2002 dal Comune di Orta di Atella. Lo stato dei luoghi è difforme per: presenza di muretti/parapetti su balcone, presenza di una chiusura con struttura in alluminio preverniciato e vetro sul sottostante muretto/parapetto, smussatura dell'angolo di intersezione delle pareti esterne ad ovest, presenza di una finestra nella cabina armadio, il tutto determina diversi prospetti esterni; diversa disposizione di alcune pareti interne negli ambienti bagno1 e ripostiglio – bagno2 e cabina armadio; aumento della superficie interna S.U.; aumento della superficie del balcone S.N.R.; ricade per la Variante al P.R.G. approvata con Delibera del C.C. n. 45 del 06.09.2001: in zona "C1 – Residenziale di nuova espansione" normata dall'art. 24 delle N.T.A.; ricade per il P.U.C. adottato con Deliberazione della Commissione Straordinaria n. 94 del 06.11.2021: in zona "B1 – Urbanizzazione recente satura" normata dall'art. 46 delle N.T.A.

PREZZO BASE euro 162.700,00.

QUESITO n. 5: *procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.*

La ricostruzione dei passaggi di proprietà dell'immobile pignorato in data antecedente di venti anni dalla trascrizione del pignoramento è la seguente:

31.marzo.2004 i Sig.ri nato a il e nata a il, acquistano dai Sigg. nato a Orta di Atella (CE) il 11.10.1951 e nata a il, la piena ed esclusiva proprietà per i diritti pari a ½ di proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni dell'appartamento riportato in catasto al foglio 8 particella 5247 sub. 5 – atto di compravendita del Notaio Rossi Giustino del 31.03.2004 rep. 50035 racc. 16714

registrato all’Agenzia delle Entrate Ufficio Napoli 3 il 27.04.2002 al n. 2584/IT trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28.04.2004 ai nn° 16178/12152 (*Allegato 4*);

Ai Sigg. nato a Orta di Atella (CE) il 11.10.1951 e nata a Napoli il 17.10.1955 quanto venduto era stato da loro edificato su terreno pervenuto con atto di divisione rogato dal Notaio Barletta Vincenzo il 28.11.2002 Rep. 91639, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Caserta – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05.12.2002 ai nn° 36621/29035 di formalità intercorso con i Sigg. nato a Orta di Atella (CE) il, nata a (CE) il,o nato a (NA) il, nato a (NA) il Ai dividendi quanto diviso, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Monda Alfonso il 20.06.1989 rep. 52228, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Caserta – territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07.07.1989 ai nn° 14769/12046 di formalità.

Per una corretta verifica dei dati contenuti nel titolo di proprietà, nelle risultanze ipotecarie relativi al periodo ultraventennale di riferimento, si rimanda agli allegati e a quanto relazionato al quesito 1, in cui si evidenzia la cronistoria dei dati catastali dell’immobile con le relative variazioni intervenute.

Risultano inesistenti difformità in ordine ai dati catastali quali foglio, particella e subalterno.

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

Dall’atto di compravendita risalente ad oltre il ventennio, viene menzionato che l’immobile fa parte del fabbricato costruito in virtù della Concessione Edilizia n. 147 rilasciata dal Comune di Orta di Atella in data 07.09.1999 (*Allegato 10*) e successiva Variante alla Concessione Edilizia n. 147/1999 rilasciata dal Comune di Orta di Atella

in data 06.05.2002 (Allegato 12); il tutto è confermato dalle ricerche fatte dallo scrivente CTU presso gli uffici competenti specificatamente presso l'Ufficio Tecnico Settore: Politiche del Territorio – Servizio: Urbanistica del Comune di Orta di Atella (Allegato 9).

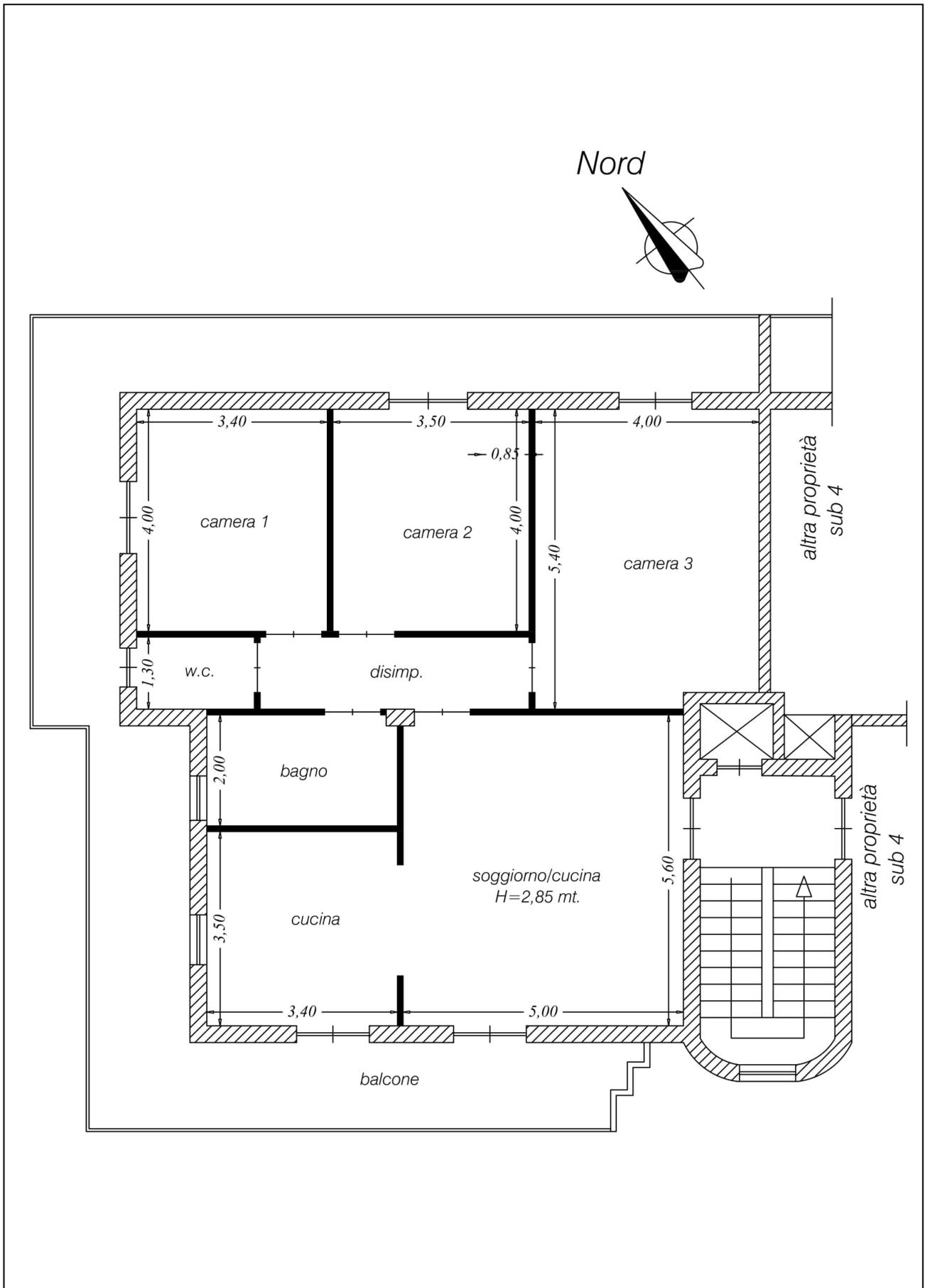
Sono stati rilasciati dal menzionato UTC oltre alle citate Concessioni Edilizie con i relativi grafici, altre certificazioni e/o istanze come una D.I.A. variante n. 2 protocollo Generale n. 8513 del 24.07.2003 annullata con procedimento in autotutela protocollo n. 4163 del 09.03.2012 (Allegato 14); istanza per certificato di agibilità n. 11/2010 prot. Generale n.14970 del 23.08.2010 per la quale è stata richiesta integrazione con nota prot. 15835 del 10.09.2010 (Allegato 28). Per quanto descritto l'analisi si concentra sul documento ufficiale più recente: la Variante alla Concessione Edilizia n. 147/1999.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orta di Atella (CE) e da quanto certificato dal responsabile del V Settore Politiche del Territorio, non risultano presentate istanze di condono edilizio ai sensi delle leggi: 47/85, 724/94, 326/03. (Allegato 9)

Lo scrivente esperto stimatore ha verificato l'inesistenza sia della dichiarazione di abitabilità che del certificato di agibilità e acquisito il certificato aggiornato di destinazione urbanistica (Allegato 9).

Dalla sovrapposizione della planimetria reale dello stato dei luoghi (*in verde*) - elaborata dallo scrivente a seguito del rilievo metrico effettuato in fase di primo accesso e i grafici planimetrici della Variante alla C.E. n. 147/1999 del 06.05.2002 (*in blu*) - rielaborati dallo scrivente utilizzando la copia ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Orta di Atella (CE) (Allegati 21,23,24) tenendo in considerazione le inevitabili deformazioni dovute alle copie, alla poca precisione grafica adottata in *illo tempore*, che determinano una mancanza di allineamento delle planimetrie sovrapposte, sono emerse le seguenti difformità:

RIELABORAZIONE PLANIMETRIA DEL GRAFICO
VARIANTE ALLA C.E. n. 147/1999

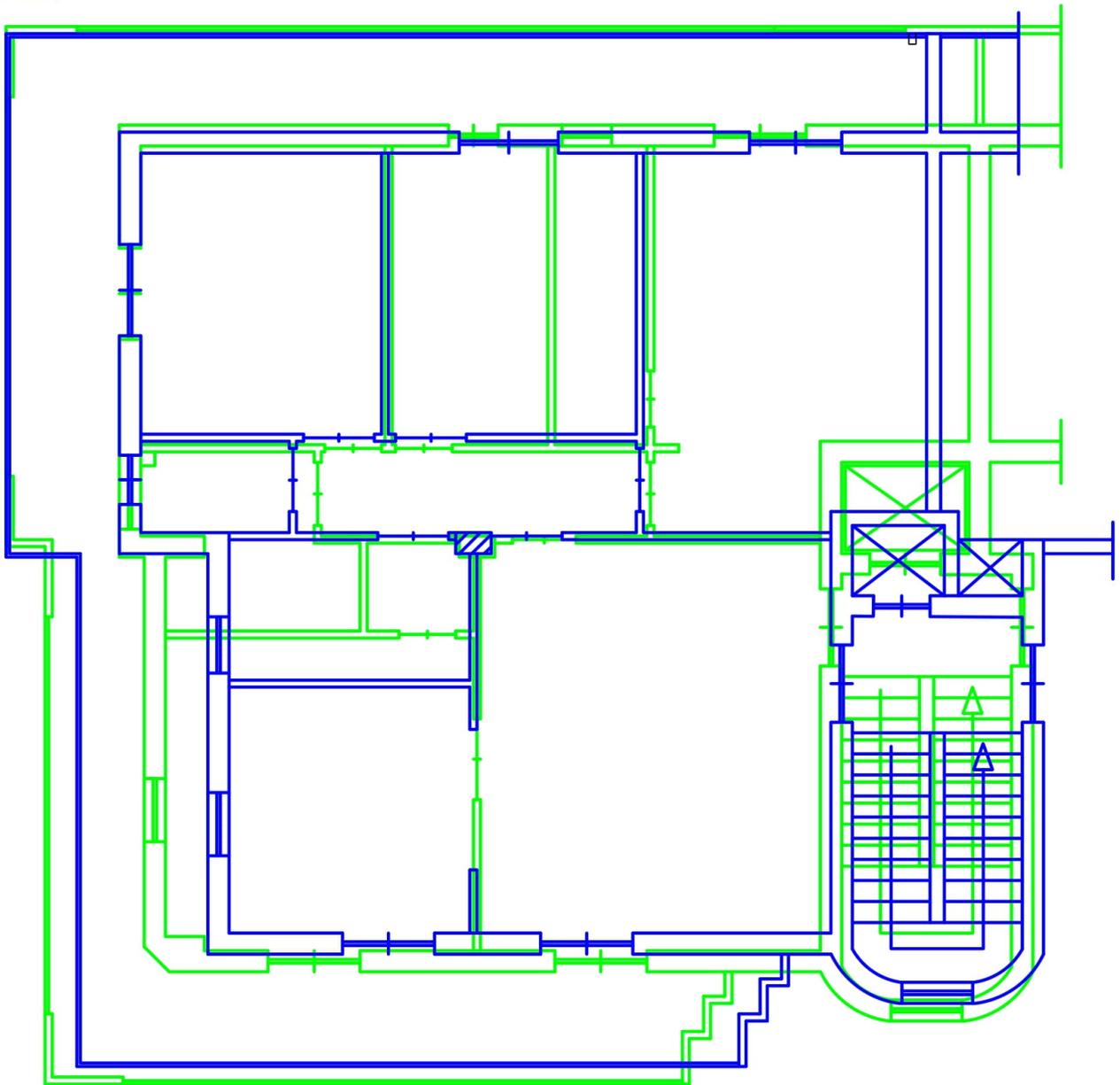


SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA STATO REALE
E VARIANTE ALLA C.E. n. 147/1999

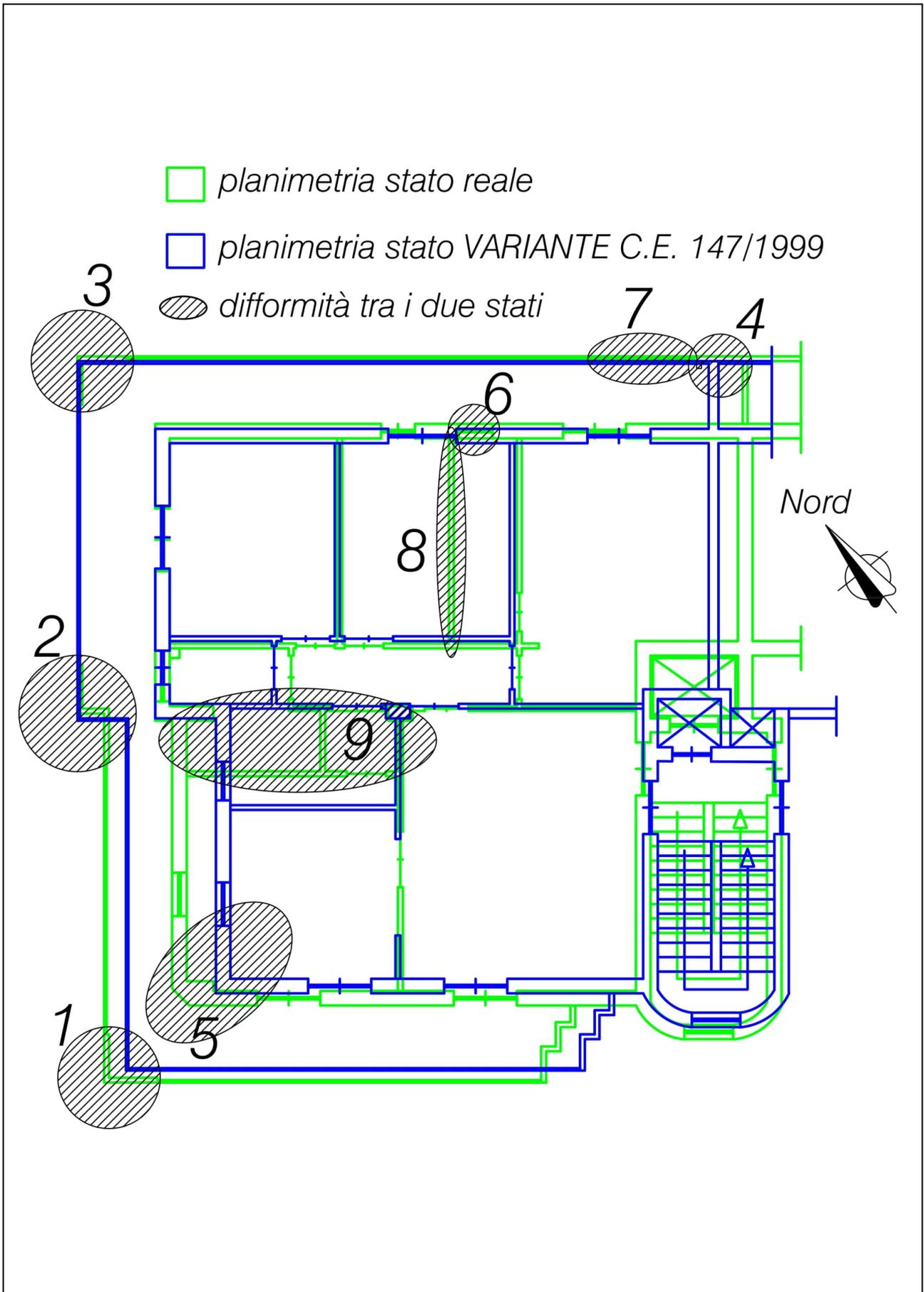
 *planimetria stato reale*

 *planimetria stato VARIANTE C.E. 147/1999*

Nord



SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA STATO REALE E VARIANTE ALLA C.E. n. 147/1999
CON DIFFORMITÀ EDILIZIE-URBANISTICHE



- muretti/parapetti su balcone (vedi indicazioni 1-2-3-4, per il 4 il muretto è a tutta altezza), presenza di una chiusura con struttura in alluminio preverniciato e vetro sul sottostante muretto/parapetto (vedi indicazione 7), smussatura dell'angolo di intersezione delle pareti esterne ad ovest (vedi indicazione 5), presenza di una finestra nella cabina armadio (vedi indicazione 6), il tutto determina diversi prospetti esterni;
- diversa disposizione di alcune pareti interne (tramezzature) negli ambienti bagno1 e ripostiglio (vedi indicazione 9) – bagno2 e cabina armadio (vedi indicazione 8);
- aumento della superficie interna S.U.;
- aumento della superficie del balcone S.N.R.;

Le difformità urbanistico/edilizie possono essere sanate attraverso la presentazione di PdC in sanatoria o S.C.I.A. urbanistica in sanatoria alternativa al PdC in sanatoria ai sensi del DPR 380/01 e delle Delibere Comunali n. 20 del 08/03/2016; n. 52 del 12.04.2013, nn. 146 e 147 del 12.09.2011; i costi per l'eliminazione di queste riscontrate difformità detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta, sono quantizzati in **€ 4.861,80** (quattromilaottocentosessantuno/80) così calcolati:

S.N.R. = mq 3,21

S.U. = 18,77 mq

Volume Lordo = 15,90 mc

Superficie Lorda = 21,98 mq

ONERI CONCESSIONARI DA VERSARE AL COMUNE DI ORTA DI ATELLA

mq 21,98 x € 238,00 x 1,50% = **€ 78,47**

mc 15,90 x € 11,53 = **€ 183,33**

ALTRI ONERI DA VERSARE AL COMUNE PER OPERE ABUSIVE E DIRITTI DI SEGRETERIA E DI ISTRUTTORIA

€ 2.500,00 come previsto dall'art. 37, c. 4 del d.P.R. n. 380/2001 (si considera un valore medio visto che tale importo non può essere superiore a € 5.164 e non può

essere inferiore a € 516 e viene stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio);

€ 600,00 per diritti di segreteria e di istruttoria ai sensi delle Delibere Comunali n. 20 del 08/03/2016; n. 52 del 12.04.2013, nn. 146 e 147 del 12.09.2011

PARCELLA PER TECNICO ABILITATO ALL'ESPLETAMENTO DELLA PRATICA COMUNALE

€ 1.500,00

Totale € 78,47 + € 183,33 + € 2.500,00 + € 600,00 + € 1.500,00 = **€ 4.861,80**

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

L'immobile pignorato risulta completamente abitato dalla debitrice con i due figli minorenni; a confermare ciò oltre alle ottime condizioni di manutenzione in cui è stato ritrovato l'immobile in fase di primo accesso, sono anche le dichiarazioni rese liberamente dai debitori,

Sono stati acquisiti certificati storici di residenza per i debitori, al Comune di Orta di Atella (CE) (*Allegato 6*).

Alla luce di quanto esposto non viene quantizzato nessun canone di locazione.

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

Dagli accertamenti effettuati presso i diversi uffici preposti, per l'immobile pignorato, non è emersa l'esistenza di:

- altra trascrizione di pignoramento diversa da quella originante la presente procedura espropriativa;
- pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene pignorato;
- pendenza di procedimenti giudiziari civili relative al medesimo bene pignorato;
- diritti reali e/o personali a favore di terzi, alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive, ne atti impositivi di servitù;

- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo (vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici;
- sequestri penali ed amministrativi;

Per l'immobile pignorato NON esiste un condominio.

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

Nessuno

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/04/2004 - Registro Particolare 12152 Registro Generale 16178

Pubblico ufficiale ROSSI GIUSTINO Repertorio 50035/16714 del 31/03/2004

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE CONTRO del 28/04/2004 - Registro Particolare 2835 Registro Generale 16179

Pubblico ufficiale ROSSI GIUSTINO Repertorio 50036/16715 del 31/03/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

SOGGETTO DEBITORI

3. TRASCRIZIONE del 18/03/2009 - Registro Particolare 9098 Registro Generale 14883

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI S. MARIA C.V. SEZ. DIST. DI AVERSA Repertorio 23551 del 30/09/2008

DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

4. TRASCRIZIONE del 19/01/2011 - Registro Particolare 1313 Registro Generale
1754

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI S. MARIA C.V - SEZIONE DISTACCATA DI Repertorio
2010/2008 del 14/12/2010

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER TRASFERIMENTO IMMOBILI EX ART. 2932 C.C.

5. TRASCRIZIONE del 21/03/2019 - Registro Particolare 7730 Registro Generale
9913

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD Repertorio 1775 del 21/02/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il costo per la cancellazione di tali formalità pregiudizievoli è stimato in € 500 cadauno.

OSSERVAZIONI IPOTECARIE

Per quanto concerne le formalità nn. 3 e 4 si evidenzia il quadro "D" della nota di trascrizione (Allegato 3)

IL GIUDICE DEL TRIBUNALE DI S. MARIA C.V. - SEZIONE DISTACCATA DI AVERSA CON SENTENZA EMESSA IN DATA 14.12.2010 (R.G. 2010/C/08 E PUBBLICATA IN DATA 12 GENNAIO 2011 COSI' PROVVEDE:

A) DICHIARA IL TRASFERIMENTO IN FAVORE DI E CONTRO E
....., DELLA PIENA PROPRIETÀ DELLA SEGUENTE UNITÀ IMMOBILIARE:
APPARTAMENTO SITO IN ORTA DI ATELLA, N.27, RIPORTATO AL NCEU DEL
COMUNE DI ORTA DI ATELLA AL FOGLIO 8, PARTICELLA 5247, SUB 5, A/2, CLASSE 2,
VANI 6, R.C. EURO 387,34;

B) DICHIARA IL TRASFERIMENTO IN FAVORE DI E CONTRO E
..... DELLA PIENA PROPRIETÀ DELLA SEGUENTE UNITÀ IMMOBILIARE: BOX
AUTO SITO IN ORTA DI ATELLA, N.27, RIPORTATO AL NCEU DEL COMUNE
DI ORTA DI ATELLA AL FOGLIO N.8, PARTICELLA 5247, SUB. 18, CATEGORIA C/6,
CLASSE 3;

C) IMPUTA AL PAGAMENTO DEL PREZZO DEI PREDETTI BENI LA CAPARRA
CONFIRMATORIA DI EURO 80.000,00 GIÀ VERSATA DAL PROMISSARIO ACQUIRENTE;

D) **CONDIZIONA IL VERIFICARSI DELL'EFFETTO TRASLATIVO DERIVANTE DALLA
PRONUNCIA SUB A) E SUB B) AL PAGAMENTO DA PARTE DI DEL
RESIDUO PREZZO DI EURO 57.950,00;**

E) CONDANNA E AD ESTINGUERE IL MUTUO RESIDUO
GARANTITO CON IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA SULL'IMMOBILE SITO IN ORTA DI
ATELLA, N.27, RIPORTATO AL NCEU DEL COMUNE DI ORTA DI ATELLA AL
FOGLIO 8, PARTICELLA 5247, SUB.5, A/2, CLASSE 2, VANI 6, R.C. EURO 387,34

DIFFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIE

- muretti/parapetti su balcone (vedi indicazioni 1-2-3-4, per il 4 il muretto è a tutta altezza), presenza di una chiusura con struttura in alluminio preverniciato e vetro sul sottostante muretto/parapetto (vedi indicazione 7), smussatura dell'angolo di intersezione delle pareti esterne ad ovest (vedi indicazione 5), presenza di una finestra nella cabina armadio (vedi indicazione 6), il tutto determina diversi prospetti esterni;
- diversa disposizione di alcune pareti interne (tramezzature) negli ambienti bagno1 e ripostiglio (vedi indicazione 9) – bagno2 e cabina armadio (vedi indicazione 8);
- aumento della superficie interna S.U.;
- aumento della superficie del balcone S.N.R.;

I costi per la regolarizzazione di tali difformità ammontano a **€ 4.861,80** (come dettagliati nella risposta del quesito 6) sono detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta come riportato nel quadro sinottico alla risposta del quesito n. 12.

DIFFORMITÀ CATASTALI

Non sono state riscontrate difformità come relazionato alla risposta del quesito n. 3.

Non sono stati quantizzati costi come riportato nel quadro sinottico alla risposta del quesito n. 12.

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

L'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale e non vi è stato né vi è provvedimento di declassamento; dagli accertamenti effettuati presso i diversi Uffici preposti, per l'immobile pignorato, non è emersa l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche). (*Allegato 9*)

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

Dagli accertamenti effettuati presso i diversi uffici preposti, per l'immobile pignorato, non è emersa l'esistenza di canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. (*Allegato 9*)

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

Dalle ricerche fatte presso gli uffici preposti a conferma di quanto dichiarato, in fase di sopralluogo dei vari accessi, dagli occupanti e debitori non esiste un condominio:

1. Non esistono spese fisse di gestione e manutenzione (come spese condominiali);
2. Non esistono spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
3. Non esistono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
4. Esiste procedimento giudiziario in corso: ossia l'attuale procedura di pignoramento, i cui costi, sono quantizzati alla risposta del quesito n. 8.

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

Per rispondere al seguente quesito in primis vengono calcolate, facendo riferimento alla planimetria dello stato reale dei luoghi redatta dal sottoscritto Esperto Stimatore sulla base dei rilievi metrici effettuati in fase di primo accesso (*Allegato 20*) e a tutte le superfici dell'immobile pignorato quali: la Superficie Utile Residenziale (SUR), la

Superficie Non Residenziale (SNR), la Superficie Lorda (SL) ed, infine, la “Superficie Convenzionale Vendibile” o “Superficie Commerciale” (SC) ricavata mediante l’applicazione dei coefficienti di ponderazione (k), espresse in mq. La Superficie Commerciale è calcolata secondo i criteri dettati dal DPR 138 del 1998 e secondo il Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare Allegato 2, inglobando nella Superficie Utile Residenziale anche l’area sulla quale insistono i muri d’ambito e la metà dell’area sulla quale insistono le murature a confine con le parti condominiali (scale, ascensori, androni, ecc.) o a confine con altre unità immobiliari; qualora i muri d’ambito superassero lo spessore di 50 cm, qualsiasi sia lo spessore, si considereranno di 50 cm. Nel computo della Superficie Commerciale vengono considerati anche gli spazi occupati dai mezzi di collegamento verticale quando questi sono ad esclusivo servizio dell’unità immobiliare; all’uopo sarà considerata la proiezione sul piano orizzontale. La Superficie Commerciale (SC) dei balconi e/o terrazzi verrà considerata pari al 30% della Superficie Lorda (SL) fino alla superficie di 25 mq, al 10% per la quota eccedente.

LOCALE	SUR (mq) Superficie Utile Residenziale	SNR (mq) Superficie Non Residenziale	SL (mq) Superficie Lorda	K Coefficiente di Ponderazione	SC (mq) Superficie Commerciale
INGRESSO/SOGGIORNO	27,80	-	30,20	1,00	30,20
CUCINA	19,25	-	21,12	1,00	21,12
DISIMPEGNO	5,52	-	6,11	1,00	6,11
BAGNO 1	6,38	-	7,46	1,00	7,46
BAGNO 2	9,35	-	10,24	1,00	10,24
CAMERA DA LETTO (Letto 1)	21,83	-	24,11	1,00	24,11
CAMERA DA LETTO (Letto 2)	14,66	-	16,24	1,00	16,24
CABINA ARMADIO	5,52	-	6,23	1,00	6,23
RIPOSTIGLIO	1,83	-	2,16	1,00	2,16
BALCONE	-	51,01	57,20	0,30	17,16
TOTALE	112,14	51,01	181,07	-	141,03

La stima dell'immobile pignorato ossia la ricerca del valore di mercato considerato come: *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing da entrambe le parti"* viene fatta considerando il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Esso è uno standard valutativo italiano formato da definizioni, limiti e regole approvate, controllate e verificate dal Comitato Tecnico Scientifico di Tecnoborsa; costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale ed un punto di riferimento per i valutatori italiani. Si propone di rappresentare la migliore pratica valutativa corrente adottata a livello nazionale ed internazionale. A questo fine considera i concetti, le definizioni, i criteri, i procedimenti ed i metodi di stima riportati nella letteratura estimativa scientifica e negli standard valutativi, contabili e catastali internazionali. Gli standard internazionali di riferimento del Codice sono: IVS (International Valuation Standard; EVS (European Valuation Standard); RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors); Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14/06/2006 in materia di accesso ed esercizio delle attività degli enti creditizi.

Gli International Valuation Standards considerano che gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono:

Metodo del Confronto di Mercato (Sales Comparison Approach o Market Approach).

Procedimento di Capitalizzazione del Reddito (Income Capitalization Approach o stima per capitalizzazione del reddito o stima analitica o stima reddituale o metodo finanziario)

Metodo del Costo (Cost Approach).

Per la stima dell'immobile in oggetto utilizzeremo il Procedimento di Capitalizzazione del Reddito per due motivi:

1. dalle ricerche fatte non si hanno a disposizione sufficienti e/o recenti dati dal mercato delle compravendite in quanto non ci sono immobili simili a quello da stimare oppure, se esistono, non sono stati oggetto di compravendite recenti;
2. è considerato da molti teorici un metodo di stima analitico e puntuale.

L'Income Capitalization Approach comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici in valore capitale.

Secondo le modalità di impostazione indicati dagli standard sopracitati, tale stima si basa sul concetto fondamentale secondo il quale un bene vale in funzione di quanto può rendere: un operatore economico investe il suo capitale in una certa iniziativa in funzione dell'entità del reddito atteso dall'investimento. Il valore capitale di un bene è quindi praticamente pari all'anticipazione all'attualità di tutti i futuri redditi conseguibili, computata ad un tasso prefissato, aumentata eventualmente del valore residuo del fabbricato al termine della sua vita utile, sempre però attualizzato al presente con un fattore di sconto allo stesso tasso.

La capitalizzazione dei redditi ha due postulati:

- economico:
 - ossia un bene vale quanto rende;
- finanziario:
 - se la durata del bene (e del flusso dei redditi) è limitata, il valore di un bene equivale all'accumulazione iniziale di una serie di annualità posticipate costanti per un numero di anni pari alla durata del bene;
 - se la durata presunta del bene (e del flusso dei redditi) è illimitata, il valore del bene equivale all'accumulazione iniziale delle annualità per un numero infinito di anni.

Volendo esprimere il tutto analiticamente, la formula che consente di determinare il montante attuale dei redditi che l'immobile può fornire, cioè il valore V_m , è:

$$V_m = a * (q^n - 1) / r q^n$$

a = l'annualità di reddito che si può trarre dall'immobile;

n = gli anni di vita utile

r = il tasso di rendimento settoriale

$$q = 1 + r$$

Se **n** diventa molto grande, superiore a 60-70 anni, la formula di anticipazione diventa:

$$\lim_{n \rightarrow \infty} V_m = a/r$$

detta *formula di capitalizzazione del reddito*.

Calcolo del valore locativo:

la seguente tabella sinottica riporta i valori locativi in euro al mq, per la zona del Comune in esame, forniti da differenti soggetti intervistati; è da tenere presente che i dati forniti non sono eccessivi per la carenza di compravendite e locazioni di immobili simili:

VALORI LOCATIVI AL MQ PER IMMOBILI SIMILARI			
SOGGETTO CONSULTATO	VALORE MINIMO (€)	VALORE MASSIMO (€)	VALORE MEDIO (€)
Studio Rocchetta Orta di Atella (CE)	3,00	4,50	3,75
Affiliato Tecnocasa Tecnoimmobiliare 4 S.R.L. Orta di Atella (CE)	3,60	4,60	4,10
TECNOHOUSE Orta di Atella (CE)	2,50	3,50	3,00
Gruppo Immobiliare s.r.l. Orta di Atella (CE)	3,00	4,50	3,75
Agenzia Immobiliare Sarnataro Crescenzo Orta di Atella (CE)	2,00	3,50	2,75
Servizi Immobiliari Orta di Atella (CE)	3,80	4,50	4,15
Ufficio Tecnico Comune di Orta di Atella (CE)	2,50	3,50	3,00
Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate	2,50	3,70	3,10

Borsino Immobiliare di Napoli	3,07	4,57	3,82
Liberi Professionisti operanti in Napoli e provincia	3,00	4,00	3,50
Valore medio di locazione mensile unitario			3,492

Il valore locativo da calcolare deve tener conto di alcuni fattori correttivi propri dell'immobile in esame, quali: la qualità dei materiali costruttivi impiegati, il grado di rifinitura, lo stato degli impianti, lo stato di manutenzione dell'involucro edilizio e degli ambienti interni, la posizione altimetrica, lo stato locativo, ecc. (valore locativo al mq ragguagliato).

Si applicano i seguenti fattori correttivi di merito:

STATO LOCATIVO	100%
POSIZIONE ALTIMETRICA	-10%
STATO DI CONSERVAZIONE	10%
LUMINOSITÀ	0%
ESPOSIZIONE E VISTA	0%
VETUSTÀ	0%
RISCALDAMENTO	+5%

VALORE LOCATIVO MENSILE UNITARIO AL MQ RAGGUIAGLIATO (V.L.M.U.R.)

$$\text{€ } 3,492 + 5\% = \text{€ } 3,666$$

Dal prodotto tra la Superficie Commerciale ed il valore locativo annuo al mq ragguagliato, si ottiene il valore locativo dell'immobile in esame e quindi l'annualità di reddito lordo ritraibile **a**. Questo valore deve essere ridotto detraendo le spese

necessarie, quali a titolo puramente esemplificativo: eventuali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, servizi, assicurazioni, improduttività, amministrazione, imposte, tasse varie, ecc., che possiamo complessivamente stimare, in accordo con quanto riportato in bibliografia, pari a circa il 20% ed ottenere così il reddito annuo netto.

VALORE LOCATIVO ANNUO NETTO AL MQ (V.L.A.N.)

$$\text{V.L.A.N} = \text{€ } 3,666 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 43,992 - 20\% = \text{€ } \mathbf{35,193}$$

$$\mathbf{a} = \text{SC} \times \text{V.L.A.N.} = 141,03 \times 35,193 = \mathbf{4.963}$$

Calcolo del tasso di capitalizzazione netto r .

La scelta del tasso di capitalizzazione r è frutto di un'accurata indagine statistica (*Nomisma*, uno dei principali istituti privati di ricerca economica a livello nazionale ed europeo, il cui *Osservatorio sul Mercato Immobiliare* rappresenta un punto di riferimento per tutti gli addetti del settore. *Soloaffitti.com* leader nel settore del mercato locativo italiano. *Immobiliare.it* portale leader in Italia negli annunci immobiliari online. *Casa24.ilsole24ore.com*, de *Il Sole 24 Ore. Manuale di estimo immobiliare*, di G. Turola. *Il Sole 24 Ore*), secondo la quale:

- i fondi agricoli hanno rendimenti bassissimi, al massimo aggiranti intorno all'1,5 – 2%;
- i fabbricati residenziali non locati ad equo canone hanno rendimenti intorno al 2-4%, ma il dato può essere decisamente superiore in funzione dell'ubicazione dell'immobile; generalmente, i valori previsti variano anche a seconda delle dimensioni del centro abitato, nei centri di grandi dimensioni si va da un minimo di 0,50% ad un massimo di 4,50%; nei centri di medie dimensioni si va da un minimo di 1,50% ad un massimo di 5,50%; , nei centri di limitata dimensione si va da un minimo di 2,00% ad un massimo di 6,00%;

- il settore terziario (servizi alberghieri, di ristorazione e di intrattenimento), dopo un periodo di boom in cui i rendimenti hanno toccato punte molto significative, ha subito successivamente una riduzione ed attualmente si attesta intorno al 6-9%, con una maggiore contrazione per i servizi di ristorazione di tipo tradizionale.

A partire da un valore iniziale ottenuto come opportuna media in considerazione delle dimensioni del centro abitato e dai dati ricavabili per esempio dall'OMI e dal borsino immobiliare ed effettuando una serie di incrementi o decrementi derivanti dal giudizio attribuito a diverse caratteristiche quali: centralità rispetto al centro urbano, presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale, qualificazione dell'ambiente esterno, livello di inquinamento ambientale, presenza di verde, disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio, caratteristiche di panoramicità, caratteristiche di prospicienza e di luminosità, quota rispetto al piano stradale, dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti, grado di rifinitura interna ed esterna, necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, età dell'edificio, possibilità di dilazioni nei pagamenti, suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione, si ottiene un saggio di capitalizzazione pari a:

$$r = 2,61\%$$

Applicando la formula di capitalizzazione del reddito in forma tabellare sinottica, si ha:

Superficie Commerciale SC	a	r	V
141,03	4.963	2,61%	190.153,25

quindi il Valore Venale dell'immobile in c.t. è:

$$V = \text{€ } 190.000,00$$

(centonovantamilaeuro)

Il valore venale dell'immobile pignorato, riportato al mq (**€/mq 1.348,31**), rientra nel range dei valori di compravendita immobiliare espressi, per zona omogenea,

dall’Agenzia delle Entrate (*Allegato 14*) e non si discosta di molto dal valore riportato dal Borsino Immobiliare di Napoli (*Allegato 14*). Questi sono un utile riferimento per tutti gli operatori del settore immobiliare in quanto basati su indagini effettuate sul territorio che prendono in considerazione fonti accreditate quali: agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria.

La seguente tabella sinottica mostra come il valore venale calcolato dell’immobile pignorato, riportato al mq, rientra nei range non scostandosi di molto.

VALORI DI MERCATO AL MQ PER IMMOBILI SIMILARI			
SOGGETTO CONSULTATO	VALORE MINIMO (€)	VALORE MASSIMO (€)	VALORE MEDIO (€)
Studio Rocchetta Orta di Atella (CE)	1.000	1.400	1.200
Affiliato Tecnocasa Tecnoimmobiliare 4 S.R.L. Orta di Atella (CE)	1000	1.400	1.200
TECNOHOUSE Orta di Atella (CE)	1.100	1.400	1.250
Gruppo Immobiliare s.r.l. Orta di Atella (CE)	1.200	1.500	1.350
Agenzia Immobiliare Sarnataro Crescenzo Orta di Atella (CE)	1.050	1.300	1.175
Servizi Immobiliari Orta di Atella (CE)	1.250	1.500	1.375
Ufficio Tecnico Comune di Orta di Atella (CE)	900	1.300	1.100
Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate	810	1.200	1.005
Borsino Immobiliare di Napoli	880	1.325	1.102

Liberi Professionisti operanti in Napoli e provincia	1.100	1.400	1.250
TOTALE VALORE MEDIO AL MQ			1.201

È possibile quindi ritenere congrua la valutazione di stima dell'immobile pignorato.

QUADRO RIASSUNTIVO

Superficie Commerciale SC	141,03
Valore Venale al mq	€ 1.348,31
Valore Venale dell'immobile (in c.t.)	€ 190.000,00

Il valore Venale dell'immobile così calcolato, viene sottoposto a degli adeguamenti come riportato in tabella, tali da ottenere il valore finale dell'immobile da porre come prezzo a base della vendita; sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, in considerazione delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, viene applicata una riduzione rispetto al valore di mercato, che si ritiene congrua stimare nella misura del 10%.

Valore Venale dell'immobile (in c.t.)	€ 190.000,00
Costi di regolarizzazione difformità urbanistico/edilizie	- € 4.861,80
Costi di regolarizzazione difformità catastali	<i>Inesistenti non detratti</i>
Costi per cancellazione di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	<i>non detratti</i>
Spese condominiali insolute	<i>Inesistenti non detratte</i>

Costi di verifica e redazione della certificazione degli impianti ai sensi del D.M. 37/08	- € 3.000,00
Costi per redazione del certificato APE	- € 400,00
Riduzione per differenze tra libero mercato e vendita forzata compresa nell'intervallo [10% ÷ 20%] (-10%)	- € 19.000,00
VALORE VENALE ADEGUATO (in c.t.)	€ 162.700,00

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

Il pignoramento non ha per oggetto una quota indivisa.

La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura, non può essere materialmente separato di una porzione di valore esattamente pari alla quota; l'immobile è stato considerato quale LOTTO UNICO.

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

Dalle ricerche fatte presso gli uffici preposti si evidenzia che la residenza anagrafica dei debitori e, alla data del pignoramento e alla data del 07.12.2021 è: Comune di Orta di Atella provincia di alla n° 25 (come da certificato di residenza storico Allegato 5); sussistendo un rapporto di coniugio dei debitori e (come da certificato di matrimonio per estratto Allegato 6) è stato acquisito, allegato alla presente, il certificato di matrimonio per estratto presso il comune di Orta di Atella provincia di Caserta, luogo in cui è stato celebrato il matrimonio, dal quale si evince l'esistenza di annotazione al margine indicante che il regime patrimoniale prescelto è: ***comunione dei beni*** dalla data del matrimonio (07.06.2003) fino al 13.02.2007 in cui i debitori hanno scelto il regime della separazione dei beni (Allegato 6)

Della presente relazione di stima fanno parte integrante i seguenti allegati:

1. VERBALE PRIMO ACCESSO;
2. RILIEVO FOTOGRAFICO;
3. ISPEZIONI IPOTECARIE;
4. ATTO DI COMPRAVENDITA IOVINELLA-ARENA;
5. CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO (.....,);
6. CERTIFICATO DI MATRIMONIO PER ESTRATTO (.....,);
7. VISURE CATASTALI ATTUALI E STORICHE;
8. SCHEDA INFORMATIVA (Sez. C, punto 3 delle Linee Guida);
9. CERTIFICATO UFFICIO TECNICO COMUNE DI ORTA DI ATELLA (CE);
10. CONCESSIONE EDILIZIA n. 147 DEL 07.09.1999;
11. GRAFICI CONCESSIONE EDILIZIA n. 147 DEL 07.09.1999;
12. VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n. 147 DEL 07.09.1999;
13. GRAFICI VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n. 147 DEL 07.09.1999;
14. ANNULLAMENTO IN AUTOTUTELA DELLA DIA IN DATA 24.07.2003;
15. QUOTAZIONI IMMOBILIARI;
16. FOTO SATELLITARE - SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE E AEROFOTOGRAMMETRIA - SOVRAPPOSIZIONE AEROFOTOGRAMMETRIA E FOTO SATELLITARE;
17. MAPPA CATASTALE scala 1:2000;
18. PLANIMETRIA CATASTALE;
19. RIELABORAZIONE PLANIMETRIA CATASTALE;
20. PLANIMETRIA STATO REALE;
21. RIELABORAZIONE PLANIMETRIA VARIANTE ALLA C.E. n. 147/1999;
22. SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE E REALE;
23. SOVRAPPOSIZIONE REALE E VARIANTE;

24. SOVRAPPOSIZIONE REALE E VARIANTE CON DIFFORMITÀ;
25. ATTESTAZIONE DI INVIO DELLA RELAZIONE DI STIMA AL CREDITORE E AI DEBITORI (come previsto al punto 8, Sez. C Linee Guida);
26. COMUNICAZIONE DEL LEGALE DEL CREDITORE (come previsto al punto 14, Sez. B Linee Guida);
27. DELIBERE COMUNALI ORTA DI ATELLA;
28. ISTANZA AGIBILITÀ E RICHIESTA DI INTEGRAZIONE

Il Consulente Tecnico Esperto Stimatore ritiene, con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. Dott.ssa Paola Caserta per qualsiasi chiarimento.

24.10.2022

Il Consulente

Arch.