

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Schettini Luigi Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 627/2018 del R.G.E.

Promossa da

Omissis

Codice fiscale: omissis

Via Madre Teresa di Calcutta n.10

00000 - Omissis (00)

Nata a Omissis il 00/00/0000

contro

Omissis

Codice fiscale: Omissi

omissis

00000 - omissis (00)

Nato a omissis il 00/00/000

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	7
Patti	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 627/2018 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 142.405,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18

INCARICO

In data 22/12/2020, il sottoscritto Arch. Schettini Luigi Antonio, con studio in Parco Poggio Vallesana - 80016 - Marano di Napoli (NA), email arch.schettini@libero.it, PEC luigiantonio.schettini@archiworldpec.it, Tel. 08119573795, Fax 08119573795, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I Beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Orta di Atella (CE) - Via Madre Teresa di Calcutta n.10

DESCRIZIONE

VILLINO MONOFAMILIARE A SCHIERA CON INGRESSO INDIPENDENTE ARTICOLATA SU PIU' LIVELLI: PIANO SEMINTERRATO, PIANO RIALZATO (ZONA GIORNO), PIANO PRIMO (ZONA NOTTE), PIANO SECONDO (SOTTOTETTO).

L'IMMOBILE DE QUO E' RECINTATO UNITAMENTE AL CORTILE DI PERTINENZA CHE HA INGRESSO SIA CARRABILE CHE PEDONALE DALL'ANTISTANTE VIALE PRIVATO

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Con avviso inoltrato a mezzo PEC alle parti veniva concordata la data di primo accesso al compendio fissato per il 22 gennaio 2021 alle 11:30.

Alla data e ora stabilita lo scrivente unitamente al custode giudiziario si recava in Via Madre Teresa di Calcutta nel Comune di Orta di Atella ovvero all'indirizzo del compendio da stimare. Sul posto rinveniva la sig.ra Omissis che insieme alla figlia omissis sono gli attuali occupanti dell'immobile e l'avvocato del creditore procedente Annita Mele. La proprietaria (per diritto al 50%) garantiva l'accesso al compendio e le operazioni si svolgevano regolarmente sino alla loro chiusura.

In via preliminare lo scrivente operava una verifica effettuando una comparazione tra quanto riportato nell'atto di pignoramento (descrizione dell'immobile e confini), stato attuale e planimetria catastale riscontrando una sostanziale corrispondenza.

Infine veniva redatto verbale di accesso congiunto a firma dell'esperto e del custode oltre che dalla proprietaria e dal suo legale.

Si allega:

- verbale di accesso congiunto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Orta di Atella (CE) - Via Madre Teresa di Calcutta n.10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si evidenzia che in luogo delle certificazioni catastali e della conservatoria dei registri immobiliari è stata presentata dal creditore procedente in sostituzione degli stessi una relazione notarile.

Si segnala l'idoneità della documentazione di cui all'art. 567 del C.P.C.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- Omissis (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: omissis
Via omissis n.00
00000 - omissis (00)
Nato a omissis il 00/00/0000

Nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- Omissis (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: Omissis
Via Omissis, 00
00000 - Omissis (00)
Nato/a a Omissis il 00/00/0000

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- omissis (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dal certificato di matrimonio si evince che il sig. omissis e la sig.ra Omissis hanno contratto matrimonio a Omissis il 00.00.0000 scegliendo come regime patrimoniale quello della separazione dei beni.

Si allegano:

- Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio - rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Orta di Atella (Ce);
- Atto di compravendita.

CONFINI

L'immobile confina, unitamente all'annesso cortile scoperto, con antistante strada Via Madre Teresa di Calcutta, con attigua villa facente parte del complesso a schiera e per i restanti lati con altre proprietà

private.

Si segnala la corrispondenza dei confini reali sia con quelli catastali sia con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	81,09 mq	86,29 mq	0,50	43,15 mq	2,40 m	Seminterrato
Villino	54,46 mq	65,90 mq	1,00	65,90 mq	2,80 m	Terra
Villino	52,08 mq	64,69 mq	1,00	64,69 mq	2,80 m	Primo
Villino	55,15 mq	66,81 mq	0,33	22,05 mq	2,50 m	sottotetto
Cortile	258,63 mq	258,63 mq	0,25	64,66 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	45,72 mq	45,72 mq	0,15	6,86 mq	0,00 m	Terra
Loggia	20,28 mq	20,28 mq	0,40	8,11 mq	0,00 m	Terra
Balcone scoperto	19,11 mq	19,11 mq	0,25	4,78 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	18,45 mq	18,45 mq	0,25	4,61 mq	0,00 m	sottotetto
Totale superficie convenzionale:				284,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				284,81 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Varcato il cancello pedonale esterno è possibile salendo una piccola rampa di scale accedere all'ingresso del piano rialzato (zona giorno).

Entrati all'interno ci si immette direttamente nel soggiorno comunicante con la cucina dalla quale è possibile

raggiungere il terrazzo a livello retrostante.

Nel soggiorno è ubicata la scala di disimpegno ai vari livelli, pertanto, attraverso di essa, è possibile raggiungere il sottostante piano seminterrato mentre salendo si accede a piani primo (zona notte) e secondo (sottotetto).

L'unità immobiliare è composta da otto vani ed accessori ed ha una superficie utile pari a 244,50 mq.

In particolare gli ambienti, così come rilevato in fase di sopralluogo, hanno la seguente superficie:

- PIANO SEMINTERRATO: 1) Vano 1 (foto n.4): 23,63 mq; 2) Vano 2 (foto n.3): 57,46 mq;
- PIANO RIALZATO: 3) Cucina (foto n.7): 18,62 mq; 4) Soggiorno (foto n.5,6): 29,76 mq; 5) Bagno (foto n.8): 6,08 mq;
- PIANO PRIMO: 6) Camera da letto matrimoniale (foto n.10): 6,68 mq; 7) Bagno (foto n.11): 17,06 mq; 8) Letto ragazzi (foto n.12): 13,03 mq; 9) Studio (foto n.13): 8,40 mq; 10) Disimpegno: 6,68 mq; 11) Ripostiglio: 1,72 mq;
- PIANO SECONDO (Sottotetto): 12) Vano 1 (foto n.15): 19,45 mq; 13) Vano 2 (foto n.14): 30,60 mq; 14) Antibagno: 1,96 mq; 15) Bagno (foto n.16): 3,14 mq;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

per una superficie utile complessiva pari a circa 244,50 mq.

La superficie commerciale complessiva risulta essere di circa 284,81 mq calcolata rispettando il criterio di cui al D.P.R. n.138 del 1998 (Allegato c), in altre parole: - Per intero superficie utile dei vani - Per intero superficie in pianta murature esterne e divisorie interne; - a ½ della superficie in pianta dei muri di confine; - al 30 % della superficie utile dei balconi (per superfici fino a 25 mq; al 10% per le eccedenze); al 25 % della superficie del cortile di pertinenza; al 15% della superficie della terrazza a livello ed al 40 % della superficie coperta della loggia.

Si allegano:

- Rilievo fotografico;
- Rilievo Metrico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2000 al 14/12/2000		Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 5109, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 176 mq Rendita € 379,60
Dal 14/12/2000 al 04/01/2021	Omissis (1/2); Omissis (1/2)	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 5109, Sub. 1 Categoria A2 Cl.1, Cons. 7 Superficie catastale 176 mq Rendita € 379,60

Si segnala la corrispondenza tra i titolari reali e quelli riportati nella situazione degli intestati di cui alla visura catastale.

Si allega:

- visura storica per immobile con situazione degli intestati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	5109	1		A2						

Corrispondenza catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato nel compendio da stimare sono emerse delle difformità rispetto alla planimetria catastale.

Nello specifico procedendo per piano si è riscontrato quanto segue:

- Piano Seminterrato: aumento di superficie utile rispetto a quanto riportato nell'elaborato catastale, realizzazione di parete piena in luogo di una apertura per porta garage;
- Piano Terra: aumento di superficie del vano cucina, realizzazione di un terrazzo a livello in luogo di un balcone ad angolo dal lato della cucina;
- Piano Primo: diversa distribuzione degli spazi interni, aumento di superficie del balcone lato Via Madre Teresa di Calcutta, realizzazione di una porta balcone in luogo di una finestra;
- Piano Secondo (sottotetto): distribuzione in più ambienti in luogo di un unico grande vano, realizzazione di una porta balcone al posto di una finestra.

Inoltre per concludere sono stati realizzati difformemente a quanto riportato nel predetto elaborato catastale dei muretti sui balconi ai diversi piani del villino modificando i prospetti dell'immobile.

Si allegano:

- Rilievo metrico;
- Planimetria catastale.

Per tutto quanto riscontrato si evidenzia che la planimetria catastale del bene va aggiornata allo stato attuale così come rilevato in fase di primo accesso.

PRECISAZIONI

Niente da segnalare

PATTI

Niente da segnalare

STATO CONSERVATIVO

Da quanto rilevato in fase di accesso l'immobile de quo risulta in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di esproprio è parte di un complesso di unità abitative - villini - con disposizione a schiera ed ingresso indipendente sicché non sono presenti parti comuni. Pertanto la gestione degli immobili del complesso è affidata alla cura del proprietario del singolo bene.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Niente da segnalare

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile come riscontrato in fase di sopralluogo è in un buono stato generale di manutenzione. In particolare risultano di buona fattura tutti gli elementi di finitura (pavimenti, rivestimenti, accessori vari); anche gli infissi sia interni che esterni risultano di buona qualità, in particolar modo quelli esterni del tipo a vetro camera con struttura in legno.

Il bene è orientato secondo l'asse Nord - Sud con il prospetto principale (lato Via Madre Teresa di Calcutta) a Nord mentre quello retrostante (lato terrazzo a livello) a Sud.

La struttura portante è del tipo a telaio in cemento armato con muri perimetrali di tamponamento e tramezzi interni a divisione dei diversi ambienti.

A tal riguardo non si segnalano - per quanto è stato possibile constatare a vista - la presenza di lesioni o fratture superficiali tali da giustificare eventuali cedimenti statici in atto della struttura.

La copertura dell'immobile è del tipo a falda con l'ultimo piano a mansarda esso è dotato di due impianti di riscaldamento autonomi con distinte caldaie (alimentate a gas metano) uno a servizio dei piani Seminterrato e t

Terra l'altro a invece a servizio dei Piani Primo e Secondo (sottotetto); tutti gli impianti presenti nell'immobile sono sotto traccia.

Sono altresì presenti unità di condizionamento dell'aria installate rispettivamente nei vani:

- Soggiorno del piano terra;
- Camere da Letto del Piano Primo;
- Vano 1 del sottotetto.

All'esterno della villa è annesso uno spazio scoperto con accesso carrabile e pedonale sicché parte dello stesso è destinato alla sosta di veicoli.

Si allega:

- Rilievo fotografico del bene

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in parola risulta - allo stato attuale - occupato dalla sig.ra [REDACTED] in qualità di comproprietario non esecutato e da sua figlia [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/12/1984 al 14/12/2000		Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Pelosi	20/12/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	11/01/1985	784	718
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Aversa	08/01/1985	56	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Niente da segnalare

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Santa Maria Capua Vetere aggiornate al 04/01/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo
Iscritto a Santa Maria Capua Vetere il 19/12/2000
Reg. gen. ----- - Reg. part. -----
Quota: 258228,45 €
Importo: € 258.228,45
A favore di Cariplo S.p.A.
Note: Da informazioni assunte per le vie brevi dal creditore risulta ad oggi iscrizione di ipoteca per mutuo nonostante lo stesso sia stato estinto nell'anno 2016.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 22/11/2018

Reg. gen. 38914 - Reg. part. 30372

Quota: 1/2

A favore di Omissis

Contro omissis

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oneri di cancellazione

Da quanto affermato dal creditore procedente sig.ra [REDACTED] l'importo relativo al mutuo contratto con l'istituto Cariplo S.p.A. è stato regolarmente estinto nonostante risulti ancora l'iscrizione per ipoteca volontaria sul bene.

Sicché la stessa - riferiva ancora - avrebbe provveduto per la cancellazione di tale formalità provvedendo ad acquisire preventivamente la liberatoria della banca a riguardo dell'avvenuto pagamento della somma a saldo.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene de quo - ubicato in Via Madre Teresa di Calcutta - ricade nella zona territoriale omogenea "Bs" del Piano Urbanistico Comunale ovvero in zona a "Destinazione residenziale satura".

Va detto che il Comune di Orta di Atella è commissariato (con Decreto del Presidente della Repubblica è stata sciolta la giunta Comunale) sicché con delibera n.15 del 14.07.2020 della Commissione Straordinaria avente potere sostitutivo del Consiglio Comunale è stata annullata la Delibera Consiliare di approvazione del Piano Urbanistico Comunale.

Si allegano:

- Copia delibera n.15 del 14.07.2020

- Tavola zonizzazione P.U.C.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Come si evince dall'atto di compravendita il villino è stato realizzato con concessione edilizia n.98 rilasciata dal Comune di Orta di Atella il 01.04.2000.

Con richiesta di accesso agli atti inoltrata a mezzo P.E.C. all'U.T.C. di Orta di Atella è stato possibile visionare la documentazione tecnica allegata al predetto titolo abilitativo.

In particolare oltre alla concessione edilizia di cui sopra è stata presentata - ai sensi della Legge n. 662 / 1996 - Denuncia Inizio Attività protocollata con n.4154 avente ad oggetto "Variante non sostanziale in corso d'opera" dei lavori già assentiti con il titolo originario.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Non risulta rilasciata attestazione a riguardo dell'agibilità dell'immobile oggetto di pignoramento.

Si allegano:

- Concessione Edilizia n. 98 del 01.04.2000 e allegati grafici;
- Denuncia Inizio Attività per varianti in corso d'opera e allegati grafici



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Con la Denuncia Inizio Attività si sono legittimate urbanisticamente le varianti eseguite in corso di costruzione identificate con alcune difformità rilevate in fase di accesso attraverso la comparazione tra la Planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

In altre parole, nonostante il titolo abilitativo in variante, sono comunque presenti delle difformità emerse dal raffronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla predetta autorizzazione non legittimate da ulteriori titoli abilitativi.

In particolare sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Piano Seminterrato: aumento di volume pari a circa 51,55 m3, realizzazione di un terrazzo a livello di superficie pari a 45,72 mq in luogo del balcone ad angolo lato cucina;
- Piano Primo: diversa distribuzione interna degli spazi;
- Piano Secondo (sottotetto): divisione in più vani - di cui un piccolo bagno - rispetto all'originario unico grande ambiente avente destinazione d'uso concessa per uso non abitativo.

Oltre a questo va aggiunto un aumento della superficie vetrata della finestra illuminante il vano scala.

Orbene per la sanabilità di tali difformità troverebbe applicazione l'articolo n.36 "Accertamento di conformità" di cui al Testo Unico in materia di edilizia n.380 del 2001.

La predetta norma prevede - come presupposto essenziale per la sanabilità degli abusi - il "Principio della doppia conformità" ovvero la conformità delle opere rispetto allo strumento urbanistico sia all'atto dell'esecuzione delle stesse sia all'atto della presentazione della domanda di sanatoria.

Si ricorda che con delibera dei commissari è stato disposto l'annullamento del P.U.C., pertanto è impossibile determinare la sanabilità dei predetti abusi senza un riferimento urbanistico in quanto allo stato dell'arte l'ente è sprovvisto di piano.

Quindi presupposto fondamentale per la sanabilità degli abusi è la vigenza del Piano Comunale che attraverso le norme di attuazione definisce i parametri urbanistici di zona fondamentali per capire



quali opere sono suscettibili di sanatoria poiché conformi al predetto strumento urbanistico.

Per gli impianti presenti nel bene (elettrico, idrico, riscaldamento e di climatizzazione) non è stato possibile reperire le relative "Dichiarazioni di Conformità" sicché ai sensi del D.M. n.37 del 2008 tale dichiarazione può essere sostituita con altra di "RISPONDEZZA" rilasciata da un tecnico abilitato previo verifica degli stessi.

L'onorario per ogni "Dichiarazione di Rispondenza" rilasciata è pari a circa 1.500,00 € (inteso come valore di mercato poiché non stimabile attraverso i parametri del vigente tariffario professionale).

Assente anche l'Attestazione di Prestazione Energetica relativa all'immobile de quo; per l'acquisizione dello stesso (redatto da un professionista abilitato) si prevede un compenso professionale pari a 1000,00 €.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Per i motivi già espressi in precedenza - Vedi punto "PARTI COMUNI" - non risulta essere presente un'amministrazione condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Orta di Atella (CE) - Via Madre Teresa di Calcutta n.10
VILLINO MONOFAMILIARE A SCHIERA CON INGRESSO INDIPENDENTE ARTICOLATA SU PIU' LIVELLI: PIANO SEMINTERRATO, PIANO RIALZATO (ZONA GIORNO), PIANO PRIMO (ZONA NOTTE), PIANO SECONDO (SOTTOTETTO). L'IMMOBILE DE QUO E' RECINTATO UNITAMENTE AL CORTILE DI PERTINENZA CHE HA INGRESSO SIA CARRABILE CHE PEDONALE DALL'ANTISTANTE VIALE PRIVATO

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 5109, Sub. 1, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 142.405,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare che presenta una diminuzione dei prezzi degli immobili e delle variabili che influenzano il mercato in maniera negativa (situazione politica, sociale ed economica), ed altresì considerando lo stato dei luoghi dell'immobile in questione, l'ubicazione dello stesso ed infine lo stato di occupazione.

Per la determinazione del valore del bene staggito si è ritenuto opportuno applicare il "Criterio di stima per confronto" di tipo sintetico, desumendo il prezzo elementare di zona dall'osservatorio del mercato immobiliare apportando delle correzioni per rapportarlo al caso in specie.

Pertanto considerando un valore a metro quadro pari a 1.000 €, abbiamo che il più probabile valore di mercato, dell'immobile in oggetto, risulta essere pari a $V_m = 1.000 \text{ €} / \text{mq} \times 284,81 \text{ mq}$ (superficie commerciale) = 284.810,00 Euro.

Si allega:

- Quotazione di zona desunta dal borsino dell'Agenzia del Territorio.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Orta di Atella (CE) - Via Madre Teresa di Calcutta n.10	284,81 mq	1.000,00 €/mq	€ 284.810,00	50,00%	€ 142.405,00
Valore di stima:					€ 142.405,00

Valore di stima: € 142.405,00

Valore finale di stima: € 142.405,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare che presenta una diminuzione dei prezzi degli immobili e delle variabili che influenzano il mercato in maniera negativa (situazione politica, sociale ed economica), ed altresì considerando lo stato dei luoghi dell'immobile in questione, l'ubicazione dello stesso ed infine lo stato di occupazione.

Per la determinazione del valore del bene staggito si è ritenuto opportuno applicare il "Criterio di stima per confronto" di tipo sintetico, desumendo il prezzo elementare di zona dall'osservatorio del mercato immobiliare apportando delle correzioni per rapportarlo al caso in specie.

Pertanto considerando un valore a metro quadro pari a 1.000 €, abbiamo che il più probabile valore di mercato, dell'immobile in oggetto, risulta essere pari a $V_m = 1.000 \text{ €} / \text{mq} \times 284,81 \text{ mq}$ (superficie commerciale) = 284.810,00 Euro.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Niente da segnalare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Marano di Napoli, li 15/03/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Schettini Luigi Antonio


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Avviso accesso (Aggiornamento al 08/03/2021)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di primo accesso (Aggiornamento al 08/03/2021)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Titolo di proprietà (Aggiornamento al 08/03/2021)
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - C.E. n.98 del 01.04.2000 (Aggiornamento al 08/03/2021)
- ✓ N° 5 Altri allegati - D.I.A. in variante C.E. n.98 (Aggiornamento al 08/03/2021)
- ✓ N° 6 Foto - Rilievo fotografico (Aggiornamento al 08/03/2021)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo metrico (Aggiornamento al 08/03/2021)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetria compendio (Aggiornamento al 08/03/2021)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Visura storica immobile (Aggiornamento al 08/03/2021)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Tavola zonizzazione P.U.C. (Aggiornamento al 08/03/2021)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Delibera annullamento P.U.C. (Aggiornamento al 08/03/2021)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ✓ N° 12 Altri allegati - Quotazione di zona (Aggiornamento al 08/03/2021)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Certificato di nascita (Aggiornamento al 08/03/2021)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Certificato di residenza storico (Aggiornamento al 08/03/2021)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Estratto matrimonio (Aggiornamento al 08/03/2021)
- ✓ N° 16 Altri allegati - PEC invio bozza perizia alle parti (Aggiornamento al 08/03/2021)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Orta di Atella (CE) - Via Madre Teresa di Calcutta n.10
VILLINO MONOFAMILIARE A SCHIERA CON INGRESSO INDIPENDENTE ARTICOLATA SU PIU' LIVELLI: PIANO SEMINTERRATO, PIANO RIALZATO (ZONA GIORNO), PIANO PRIMO (ZONA NOTTE), PIANO SECONDO (SOTTOTETTO). L'IMMOBILE DE QUO E' RECINTATO UNITAMENTE AL CORTILE DI PERTINENZA CHE HA INGRESSO SIA CARRABILE CHE PEDONALE DALL'ANTISTANTE VIALE PRIVATO
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 5109, Sub. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il bene de quo - ubicato in Via Madre Teresa di Calcutta - ricade nella zona territoriale omogenea "Bs" del Piano Urbanistico Comunale ovvero in zona a "Destinazione residenziale satura". Va detto che il Comune di Orta di Atella è commissariato (con Decreto del Presidente della Repubblica è stata sciolta la giunta Comunale) sicché con delibera n.15 del 14.07.2020 della Commissione Straordinaria avente potere sostitutivo del Consiglio Comunale è stata annullata la Delibera Consiliare di approvazione del Piano Urbanistico Comunale. Si allegano: - Copia delibera n.15 del 14.07.2020 - Tavola zonizzazione P.U.C.

Prezzo base d'asta: € 142.405,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 627/2018 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 142.405,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Orta di Atella (CE) - Via Madre Teresa di Calcutta n.10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 5109, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	284,81 mq
Stato conservativo:	Da quanto rilevato in fase di accesso l'immobile de quo risulta in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	VILLINO MONOFAMILIARE A SCHIERA CON INGRESSO INDIPENDENTE ARTICOLATA SU PIU' LIVELLI: PIANO SEMINTERRATO, PIANO RIALZATO (ZONA GIORNO), PIANO PRIMO (ZONA NOTTE), PIANO SECONDO (SOTTOTETTO). L'IMMOBILE DE QUO E' RECINTATO UNITAMENTE AL CORTILE DI PERTINENZA CHE HA INGRESSO SIA CARRABILE CHE PEDONALE DALL'ANTISTANTE VIALE PRIVATO		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile in parola risulta - allo stato attuale - occupato dalla sig.ra Omissis in qualità di comproprietario non eseguito e da sua figlia Omissis.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 22/11/2018

Reg. gen. 38914 - Reg. part. 30372

Quota: 1/2

A favore di

Contro omissis

Formalità a carico della procedura