

# RELAZIONE DI STIMA

Espropriazione Immobiliare

**R.G.E. 275/2025**

**POPP-1 S.R.L.**

CONTRO

**[..OMISSIS..]**

immobili siti in

**Orta di Atella  
via Vanvitelli n. 43**

**Catasto Fabbricati**

**Foglio 8 p.lla 5580 sub. 4 e 28**

**GIUDICE ESECUZIONE: DOTT.SA ALESSIA IAVAZZO**

**ESPERTO STIMATORE: [..OMISSIS..]**

## SOMMARIO

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento .....	4
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. ....	7
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	21
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato. ....	28
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico. ....	32
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile. ....	36
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene. ....	36
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	37
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	37
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso. ....	38
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.....	39
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota. ....	42
QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. ....	43
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.....	44
Prospetto Riepilogativo Finale.....	45

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI STIMA**

nel procedimento esecutivo promosso da

**POPP-1 S.R.L.**

contro

**[..OMISSIS..]**

rubricato al n.

**275/2025 R.G.E.**

immobili siti in

**Orta di Atella**

via Vanvitelli n. 43

**CATASTO FABBRICATI**

Foglio 8 p.la 5580 sub. 4 e 28

**Giudice Espropriazione: dott.sa Alessia lavazzo**

**Esperto stimatore: [..OMISSIS..]**

Ill.mo signor **Giudice** dell'**Esecuzione** Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, **dott.sa Alessia lavazzo**,

lo scrivente **[..OMISSIS..]** avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna alla Sua attenzione la presente Relazione di Stima, relativa al Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da **POPP-1 S.R.L.** contro **[..OMISSIS..]** (Codice Fiscale **[..OMISSIS..]**) rubricato al n. **275/2025 R.G.E.** del Tribunale di Napoli Nord;

**PREMETTE**

- 1) che in data 13.10.2025 lo scrivente veniva nominato quale Esperto Stimatore nella procedura esecutiva in oggetto;
- 2) che in data 14.10.2025 accettava l'incarico secondo le modalità del Processo Civile Telematico;
- 3) che in data 18.11.2025 ha depositato presso la Cancelleria il Modulo per Controllo Documentazione.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali sono avvenute nel modo seguente:

innanzitutto si sono assunti tutti i dati e gli elementi che stanno alla base della presente Relazione di stima.

Al proposito si è effettuato un sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 12.11.2025 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, avv. Tommaso Sequino (di cui si riporta in allegato la copia del verbale redatto in sede di sopralluogo), al fine di effettuare accurati rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati (vedi documentazione allegata).

Si sono quindi effettuati presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Tecnico ed anagrafe del Comune di Orta di Atella e Napoli, Agenzia delle Entrate di Napoli - già Agenzia del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari, ecc.) le necessarie verifiche e ricerche di dati relativi ai beni in parola per la definizione di quanto richiesto dal G.E.. Infine, si è effettuata una indagine di mercato immobiliare nel Comune di Orta di Atella attraverso interviste, informazioni reperite presso le locali agenzie immobiliari e dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) nonché dati reperiti dagli annunci sul web.

## RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferitomi dal sig. G. E., richiede i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo:

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

Il controllo preliminare della documentazione è stato effettuato mediante deposito in Cancelleria in data 18.11.2025, non evidenziando alcuna anomalia nella documentazione prodotta.

**In particolare:**

in primo luogo il creditore procedente ha optato per il deposito della **relazione notarile sostitutiva** ex l. 302/1988, a firma del notaio Stefania Argento di Roma, avvenuto in data 08.08.2025.

Detta certificazione, **è completa della provenienza ventennale** dei cespiti e riporta un *atto intervivos* a carattere non traslativo oltre il ventennio avente ad oggetto gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva (atto di compravendita del 04.11.2004).

in secondo luogo la relazione notarile riporta i dati catastali attuali e riferiti all'indicazione degli stessi esistenti alla data dei titoli di trasferimento.

in terzo luogo si precisa che il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e pertanto lo scrivente si è adoperato nell'acquisizione dello stesso.

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

Ciò premesso, gli immobili oggetto della presente Relazione, sono ubicati nel Comune **Orta di Atella** alla **via Vanvitelli n. 43** e sono rappresentati da un **appartamento per civile abitazione** sito al piano terra **con annesso box auto** al piano interrato, facenti parte di un complesso immobiliare ad uso residenziale.

Primo profilo (**diritti reali pignorati**)

I beni pignorati e riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di **Orta di Atella**, in **Catasto Fabbricati al Foglio 8 p.IIa 5580 sub. 4 e 28**, sono stati correttamente pignorati per **la intera quota di proprietà** in danno del sig. [**..OMISSIS..**].

Detto diritto pignorato coincide **con esatta la quota di possesso in capo all'esecutato**, a lui pervenuta in forza dell'**atto di compravendita del 30.05.2014**, repertorio 161254 a rogito del notaio Alessandra Del Balzo, trascritto a S. Maria C. V. il 04.06.2014 ai nn. 24623/13866.

Secondo profilo (**beni pignorati**)

I beni pignorati sono attualmente riportati in **Catasto Fabbricati** al predetto Comune di **Orta di Atella**, in **Catasto Fabbricati al Foglio 8 p.IIa 5580 sub. 4 e 28**. **Tali dati sono stati correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento che sulla nota di trascrizione del medesimo atto di pignoramento.** Pertanto non si evidenziano difformità formali e/o sostanziali dei dati catastali identificativi dei cespiti.

Così come disposto dal G.E. si è proceduto alla sovrapposizione della mappa SOGEI con la foto satellitare e dalla quale emerge che l'immobile ricade in mappa sulla medesima p.IIa 5580.



Viste dall'alto e sovrapposizione con mappa catastale

Ai fini della vendita, essendo i cespiti pignorati costituiti da un'unica porzione immobiliare (appartamento con box auto) sarà ovviamente formato **un unico lotto di vendita**.

Il tutto come di seguito meglio descritto:

**LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento** per civile abitazione, ubicato al **piano terra** con annesso **locale box auto**, siti in **Orta di Atella** alla **via Vanvitelli n. 43**.

L'**appartamento** è allocato al **piano terra**, contraddistinto con il numero **interno 3**, si compone di cucina pranzo, tre camere da letto, due wc, uno spogliatoio e disimpegno, oltre spazio esterno verandato, terrazzo coperto ed area esterna pertinenziale, il tutto esteso su una superficie calpestabile di circa 93 mq (oltre terrazzo, veranda ed area esterna). Confina nell'insieme a nord con area esterna (sub. 1 – bene comune non censibile), ad est con vano scala e unità sub. 3, a sud con via Vanvitelli e ad ovest con rampa di accesso al piano interrato (sub. 1 – bene comune non censibile), salvo se altri.

Il **box auto** è allocato al **piano interrato** del medesimo fabbricato ed è esteso per circa 33 mq, avente forma rettangolare. Confina nell'insieme a nord con corsia di manovra (sub. 1 – bene comune non censibile), ad est con box sub. 29, a sud con terrapieno e ad ovest con rampa di accesso (sub. 1 – bene comune non censibile), salvo se altri.

Il tutto è riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Orta di Atella**, al **Foglio 8 p.IIIa 5580 sub. 4, cat. A/2**, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 419,62, cui non è conforme lo stato dei luoghi in merito ad ampliamenti e diverse distribuzioni, **sub. 28** (il box auto), **cat. C/6**, classe 2, consistenza 33 mq, rendita € 69,88.

I cespiti fanno parte di un complesso edilizio edificato in forza del **Permesso di Costruire n. 190 dell'11.10.2004**, volturato in data 01.02.2005, **variante n. 1 del 15.06.2005** e **Dichiarazione di Inizio Attività prot. 9797 del 01.08.2005**, di cui risulta denunciato lo smarrimento in data 01.07.2013 prot. 8531 e pertanto non è possibile visionarne lo stato autorizzato e valutarne la conformità urbanistica. Vi sono comunque difformità inerente ampliamenti su area esclusiva di superfici e volumi residenziali (rispetto ai suindicati Permessi di Costruire), il tutto come meglio precisato in risposta al quesito n. 5.

**PREZZO BASE euro 143.000,00**

[QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.](#)

I beni di cui alla presente relazione di stima sono composti da un appartamento al piano terra (che di fatto è adibito ad abitazione di tipo civile) con annesso locale box auto (al piano interrato), il tutto facente parte di un complesso residenziale sito in **Orta di Atella** alla **via Vanvitelli n. 43**.

ASTE  
GIUDIZIARIE

La zona è piuttosto semicentrale, immersa in un contesto urbano di recente edificazione ed avente vocazione pressoché residenziale, a qualche centinaia di metri dall'uscita Succivo dell'asse viario SS7 bis.

pochi metri dall'uscita "Succivo" dell'importante asse viario SS7.

In particolare i cespiti fanno parte di un fabbricato avente struttura a telaio in cemento armato composto di cinque livelli fuori terra oltre il piano interrato ed allocato ad angolo tra via Vanvitelli e via Buonarroti.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

VISTA ESTERNA  
DEL COMPLESSO

EDILIZIO

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

VISTA  
DELL'INGRESSO

CARRABILE

ESCLUSIVO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

PORTONCINO DI  
INGRESSO AL VANO  
SCALA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

FOTO 1 - 2- 3 Viste esterne del complesso

L'ingresso all'**unità abitativa** ubicata al **piano terra**, avviene sia dal vano scala condominiale, sia dalla via Vanvitelli, attraverso un cancello carrabile che immette nell'area antistante esclusiva di pertinenza

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

dell'unità abitativa. Inoltre, alla stessa area è possibile accedere anche attraverso un cancelletto pedonale in prossimità del vano scala.

In particolare, entrando dal portoncino del vano scala, ci si immette in un ampio salone-pranzo, con annesso angolo cottura.

Proseguendo poi per il disimpegno centrale, è possibile raggiungere un locale guardaroba (spogliatoio) avente dimensione rettangolare, una prima camera da letto di circa 11 mq, un servizio igienico di circa 6 mq ed a finire altre due camere da letto di circa 10 e 15 mq, nonché l'ulteriore wc di circa 4 mq. Da quest'ultimo si accede anche ad un retrostante spazio che è stato coperto con struttura lignea ed i paramenti verticali sono stati chiusi con infissi, ad incremento di volumetrie. Completa la consistenza immobiliare l'antistante terrazzo coperto di circa 17 mq con l'annessa area esclusiva prospiciente la via Vanvitelli.

Il tutto come meglio riportato sui sottostanti elaborati grafici di rilievo.



planimetria di rilievo



L'unità versa in **buono stato di conservazione e manutenzione** e non si evidenziano interventi urgenti da eseguire. Presenta finiture molto accurate con dorature di pareti, cornici e porte.

Le pavimentazioni sono in piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro, mentre le pareti sono intonacate, alcune tinteggiate ed altre rivestite con tappezzerie e dorature.

Le aperture esterne sono protette con infissi in legno con vetro camera, dotate di inferriate e romane in ferro esterne, mentre le bussole interne sono in legno tamburato rifinite con dorature.

L'altezza degli ambienti è di 2,70 m e rispetta i requisiti minimi di abitabilità.

Gli impianti idraulici ed elettrici sono sottotraccia e con ogni evenienza conformi alle normative vigenti.

Il riscaldamento avviene con termosifoni in alluminio ed in taluni ambienti sono installati anche degli split per il raffrescamento dell'aria.

Il tutto come meglio riportato sulla documentazione fotografica si seguito riportata.



PORTONCINO DI  
INGRESSO DAL  
VANO SCALA



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



SALONE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



CUCINA-PRANZO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



DISIMPEGNO

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



CAMERETTA

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



WC

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



CAMERA

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE  
SPAZIO ESTERNO  
CHIUSO

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE  
SPAZIO ESTERNO  
CHIUSO

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

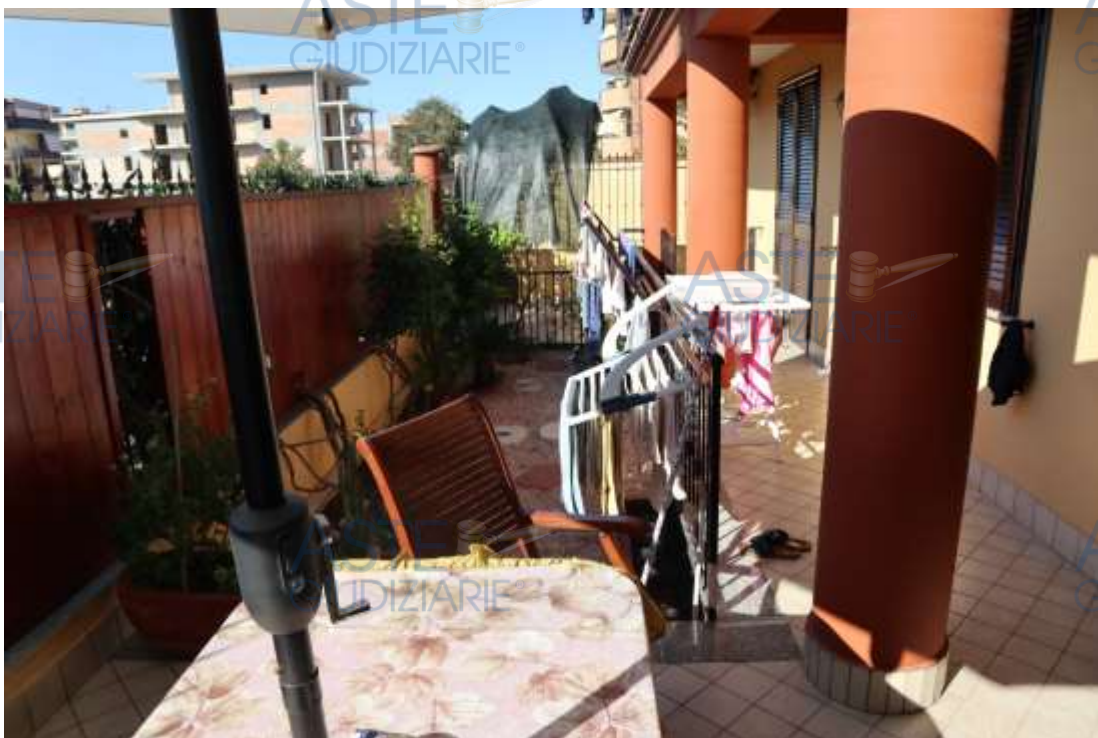
ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



TERRAZZO

COPERTO



AREA ESTERNA

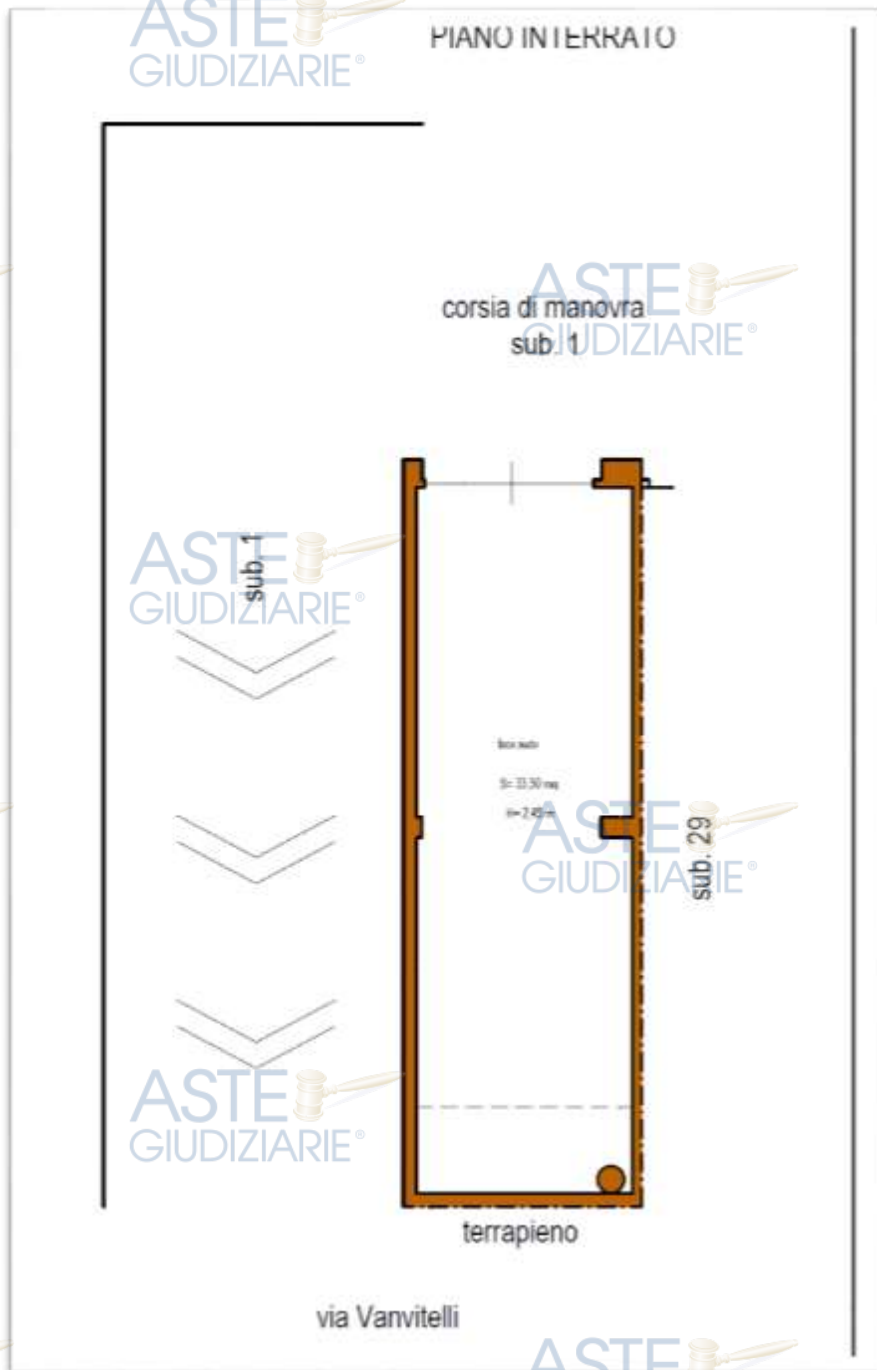
ESCLUSIVA

Il **locale box auto** è raggiungibile sia dal vano scala condominiale che dalla rampa di accesso carrabile ubicata ad ovest del fabbricato. Esso è allocato ad angolo tra la rampa di accesso e la corsia di manovra.



Ha dimensioni di circa 10,50 x 3,10 m che lo rendono piuttosto lungo ma comunque capiente ad ospitare (in fila) due veicoli di media dimensione.

Il tutto come dalla sottostante planimetria di rilievo e documentazione fotografica.



planimetria di rilievo



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



RAMPA DI  
ACCESSO AL  
GARAGE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



AREA DI MANOVRA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

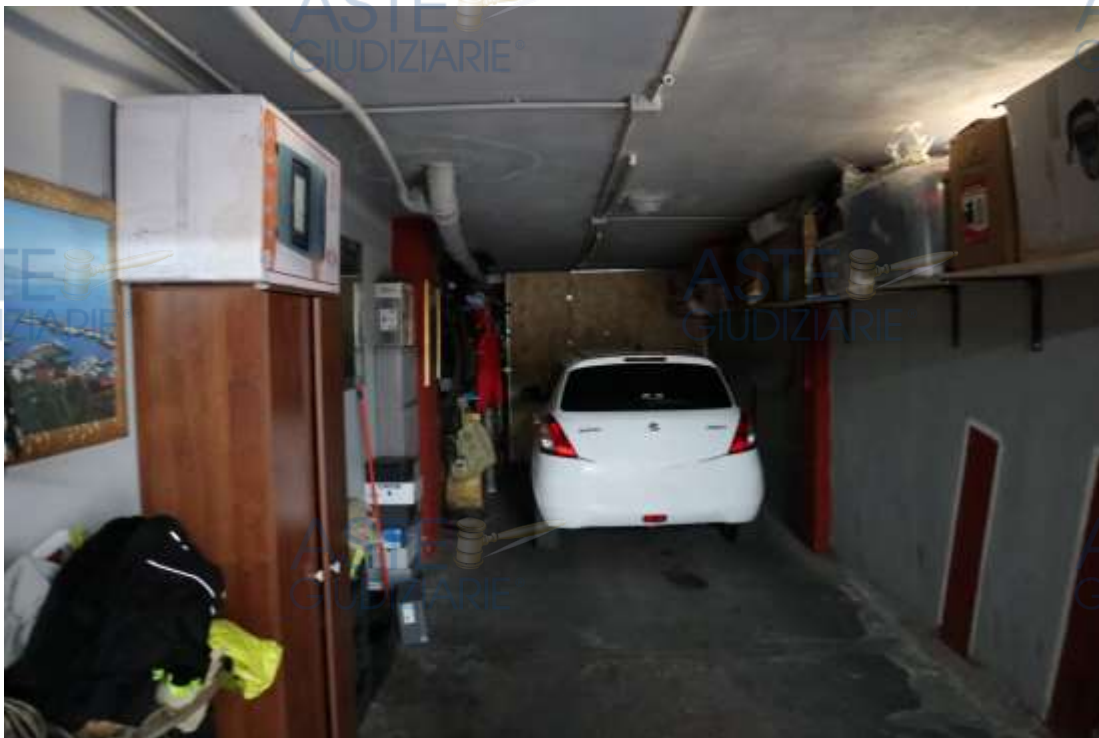
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



VISTA ESTERNA  
DEL BOX AUTO



VISTA INTERNA  
BOX AUTO

Viste interne ed esterne dei cespiti

Dalle ricerche effettuate non si è rinvenuta **attestazione di prestazione energetica**, se non un attestato con scadenza 24.05.2024 ove si attestava la classe energetica F.

Ragion per cui in questa sede se ne ipotizzano i costi per la redazione di nuova attestazione, con previsione dei costi di € 400,00 che saranno detratti dal valore di stima.

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, distinta per ambienti, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi manutentivi urgenti
salone-pranzo	37,50	1,00	37,50	buono	-
Spogliatoio	3,70	1,00	3,70	buono	-
Wc	6,50	1,00	6,50	buono	-
Letto	15,80	1,00	15,80	buono	-
Wc	3,50	1,00	3,50	buono	-
Letto	9,80	1,00	9,80	buono	-
Letto	11,20	1,00	11,20	buono	-
Disimpegno	5,40	1,00	5,40	buono	-
terrazzo coperto	17,50	35% fino a 25mq, 10% per l'eccedenza	6,12	buono	-
Spazio verandato	21,60	0,60	12,96	buono	-
Area esterna	35,40	15% fino a 25mq, 5% per l'eccedenza	4,27	buono	-
Locale box auto	33,50	0,45	15,07	buono	-
<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					
Totale			131,82		
Incidenza murature			14,50		
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>146,32</b>		

Il calcolo della "superficie commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.



All'unità in parola sono annessi i relativi diritti sulle parti comuni e condominiali, così come indicato anche nel regolamento di condominio e nelle relative tabelle millesimali.

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

I beni di cui alla presente relazione di stima sono attualmente individuati presso l'Agenzia delle Entrate, settore Territorio (già Agenzia del Territorio), con i seguenti estremi:

**CATASTO FABBRICATI**

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
<b>UNITA' ABITATIVA</b>								
Orta di Atella	4	5580	4	A/2	2	6,5 vani	Totale: 113 m <sup>2</sup>	419,62
<b>indirizzo</b>	Via Luigi Vanvitelli SN interno 3 Piano T							
<b>BOX AUTO</b>								
Orta di Atella	4	5580	28	C/6	2	33 m <sup>2</sup>	Totale: 36 m <sup>2</sup>	69,88
<b>indirizzo</b>	Via Luigi Vanvitelli SN Piano S1							
<b>intestati</b>	[..OMISSIS..] nato a [..OMISSIS..] Codice Fiscale [..OMISSIS..] Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni							



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

STRALCIO VISURE CATASTALI UNITÀ PIGNORATE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### ABITAZIONE SUB. 4

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visure storiche allegate, estratto di mappa catastale e planimetrie catastali) si è accertato che i **dati catastali identificano esattamente i cespiti**, ma la **planimetria catastale dell'unità sub. 4 (appartamento) è difforme dallo stato dei luoghi** per diverse distribuzioni interne, ampliamenti e non esatta rispondenza grafica.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

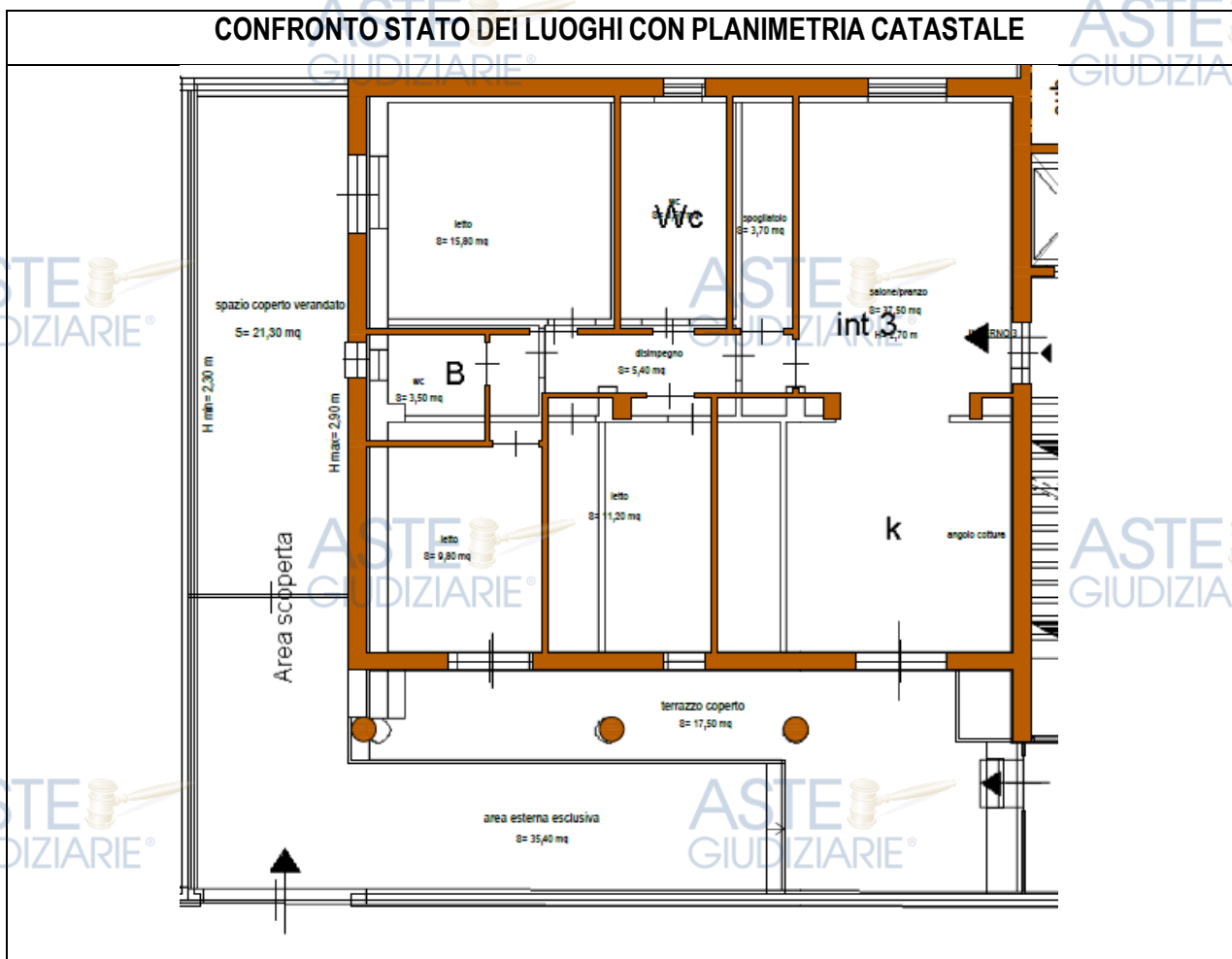
ASTE  
GIUDIZIARIE®

In mappa wegis, l'immobile appare correttamente rappresentato (limitatamente la struttura originaria) mentre sarebbe da aggiornarsi la tettoia (veranda) realizzata sull'area esterna che non è riportata sul lotto edificato.

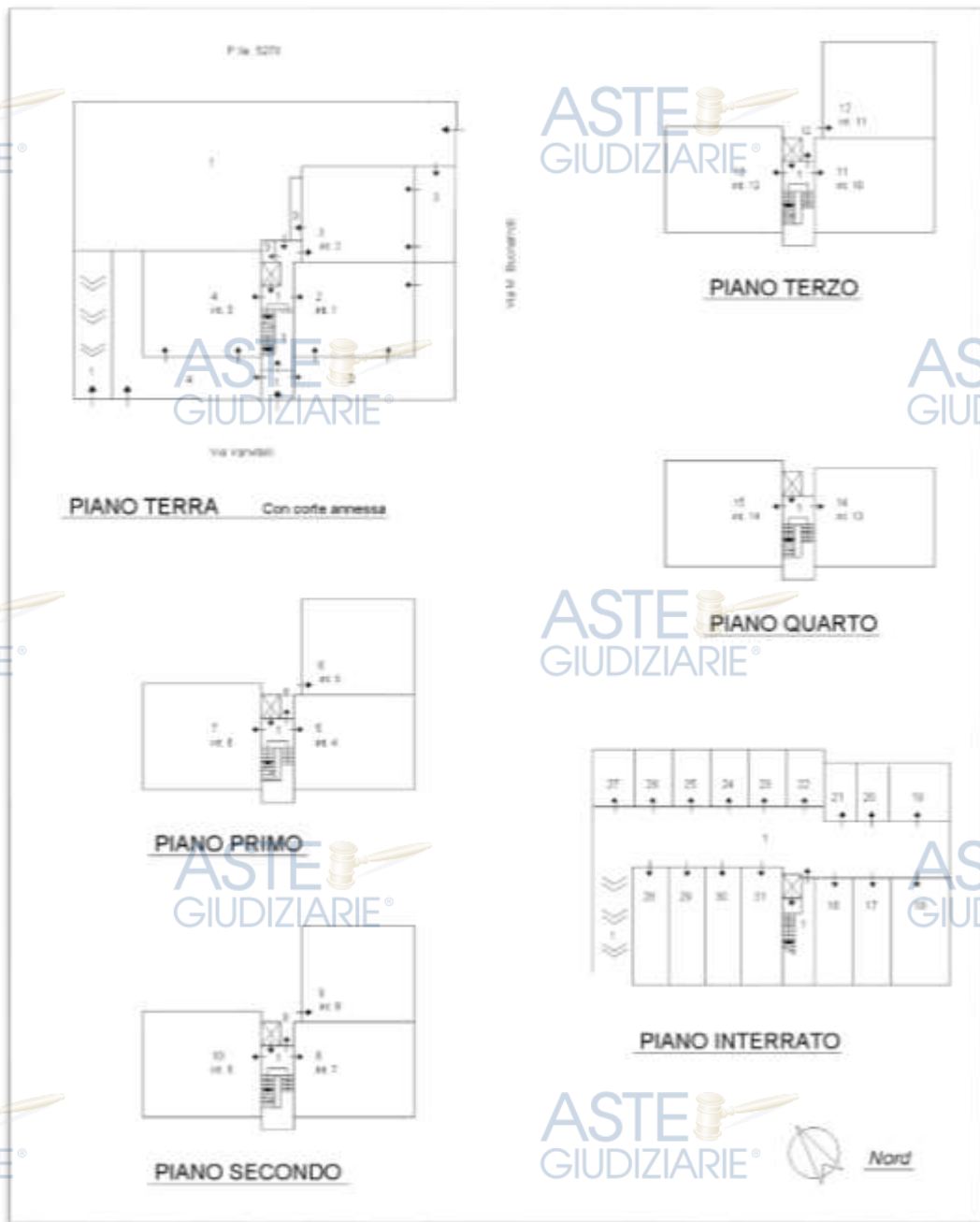
L'intestazione risulta corretta come anche i diritti vantati dalla ditta intestataria, mentre andrebbe aggiornato il numero civico.

Dalla visura storica catastale emerge che **l'unità sub. 4** risulta costituita il 18/07/2006 Pratica n. CE0203522 in atti dal 18/07/2006, costituzione (n. 2484.1/2006), per edificazione sulla medesima p.lla 5580 del catasto terreni, a sua volta derivante dalla ex p.lla 216 (di are 12,00) per tipo mappale del 14/06/2006 Pratica n. CE0173327 in atti dal 14/06/2006 (n. 173327.1/2006).

Dall'elenco immobili della p.lla 5580 risulta costituita l'unità autonoma identificante gli spazi comuni, individuata con il sub. 1 (bene comune non censibile quali cortile, scala, ascensore, rampa e corsia di manovra al piano S1 comune dal sub 2 al sub 31) come riportato sull'elenco subalterni.



Quindi, per rendere conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi andrebbe redatto un documento di aggiornamento planimetrico con procedura **do.c.fa.** al fine di aggiornare la scheda catastale allo stato dei luoghi, oltre il propedeutico documento di aggiornamento mappale di tipo **Pre.Geo.**, ragion per cui si prevedono costi per € 1.600,00 necessari alla redazione di tali documento.





Stralcio elaborato planimetrico catastale ed estratto di mappa catastale

### LOCALE BOX SUB. 28

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visure storiche allegate, estratto di mappa catastale e planimetrie catastali) si è accertato che i **dati catastali identificano esattamente i cespiti**, e la **planimetria catastale dell'unità sub. 28 (box auto) è pressoché conforme** anche a mente di quanto chiarito con la circolare n. 2/2010 dell'ex Agenzia del Territorio.

In mappa wegis, l'immobile appare correttamente rappresentato (limitatamente la struttura in muratura) L'intestazione risulta corretta come anche i diritti vantati dalla ditta intestataria, mentre andrebbe aggiornato il civico.

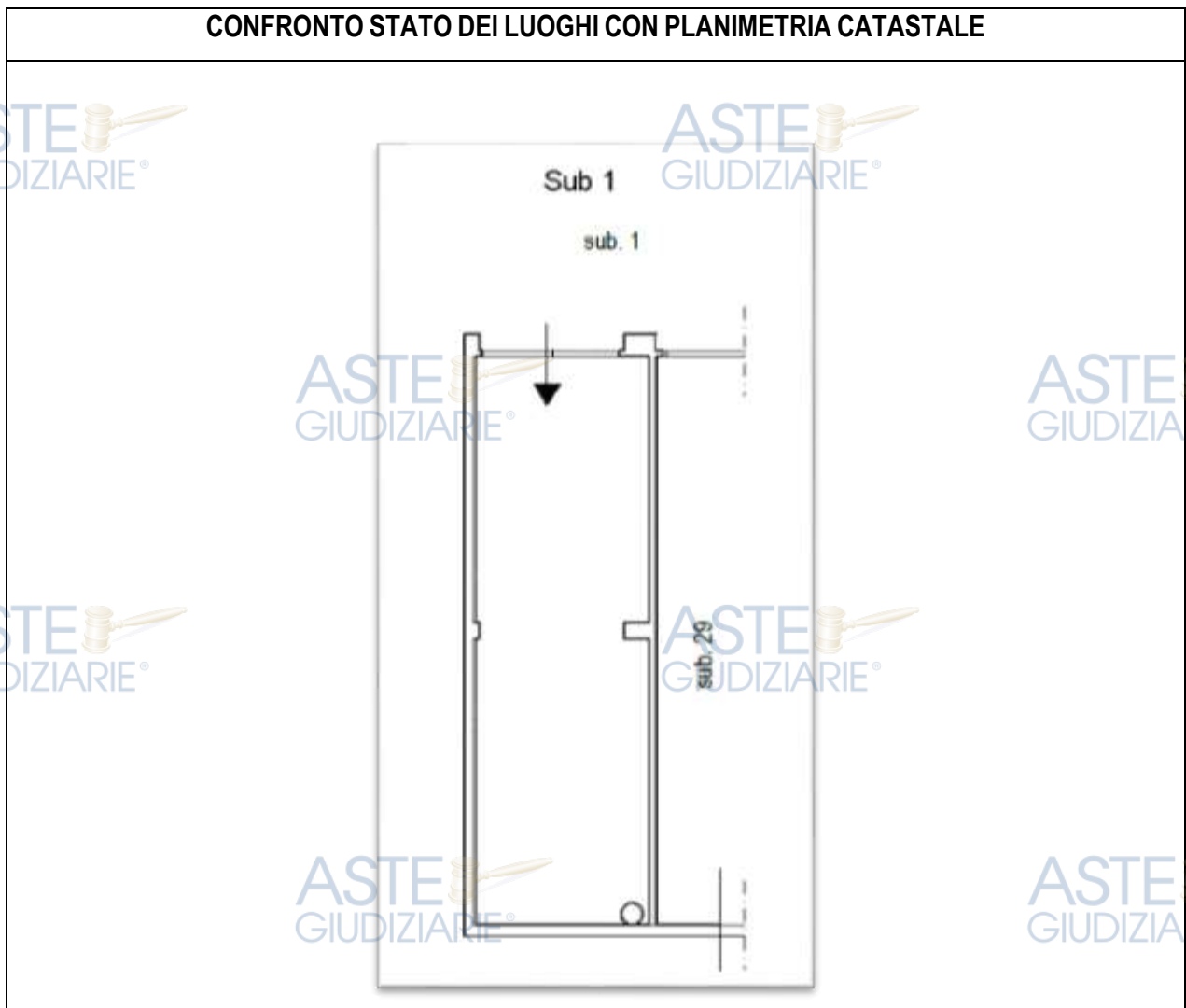
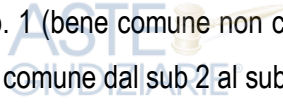
Dalla visura storica catastale emerge che **l'unità sub. 28** risulta costituita il 18/07/2006 Pratica n. CE0203522 in atti dal 18/07/2006 Costituzione (n. 2484.1/2006), per edificazione sulla p.lla 5580 del



catasto terreni, a sua volta derivante dalla ex p.lla 216 (di are 12,00) per tipo mappale del 14/06/2006 Pratica n. CE0173327 in atti dal 14/06/2006 (n. 173327.1/2006).

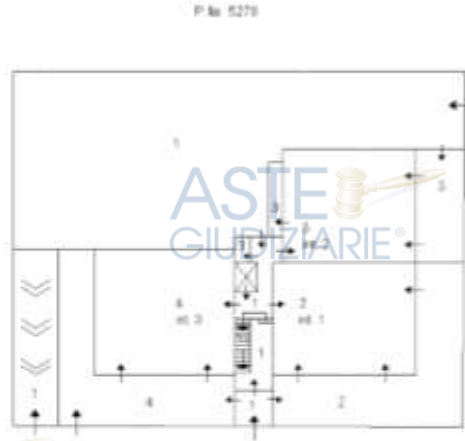


Dall'elenco immobili della p.lla 5580 risulta costituita l'unità autonoma identificante gli spazi comuni individuata con il sub. 1 (bene comune non censibile quali cortile, scala, ascensore, rampa e corsia di manovra al piano S1 comune dal sub 2 al sub 31) come riportato sull'elenco subalterni



CONFRONTO CON LO STATO DEI LUOGHI

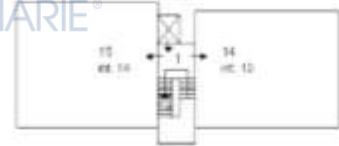




PIANO TERRA Con corte annessa



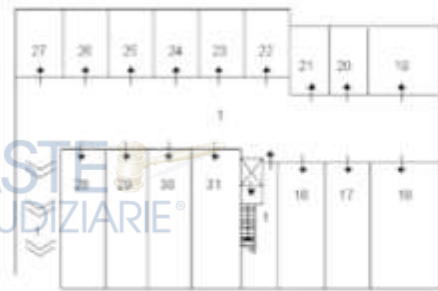
PIANO TERZO



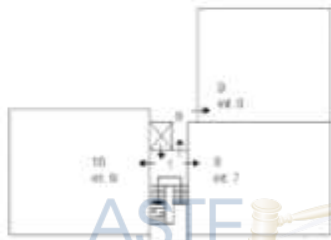
PIANO QUARTO



PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO



PIANO SECONDO



Nord



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Stralcio elaborato planimetrico catastale ed estratto di mappa catastale

ASTE  
GIUDIZIARIE

**QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2) è emerso che gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti al debitore esecutato [..OMISSIS..] **in piena proprietà** (in regime di separazione dei beni) ed alla data del pignoramento e della relativa nota di trascrizione, **risultavano di sua esclusiva proprietà** in forza di:

**Trascrizione nn. 24623/13866 del 04.06.2014** (v.di copia titolo allegato)

**Atto di compravendita del 30.05.2014**, repertorio 161254 a rogito del notaio Alessandra Del Balzo con il quale [..OMISSIS..] (esecutato ed in regime di separazione dei beni) acquista da[..OMISSIS..] la piena

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Orta di Atella (CE) alla via Luigi Vanvitelli n. 43, e precisamente:

appartamento al piano terra distinto con il numero **interno tre**, con annesso terrazzo coperto ed area scoperta pertinenziale di proprietà esclusiva della superficie di circa mq. 60 (sessanta), composto di sei vani e mezzo catastali, avente accesso dalla porta a sinistra per chi entra dal portone;

confinante con rampa di accesso ai garage, con cortile comune e con Via Vanvitelli; riportato presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di **Orta di Atella (CE) foglio 8, particella 5580, subalterno 4**, Via Luigi Vanvitelli n. SN, piano T, interno 3, categoria A2, classe 2, vani n.6,5, Rendita Catastale Euro 419,62-;

- pertinenziale garage al piano seminterrato e precisamente il primo sulla destra per chi scende la rampa carrabile; confinante con rampa di accesso, con corsia di manovra, con terrapieno e con garage sub 29; riportato presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati del Comune di ORTA DI ATELLA (CE) **foglio 8, particella 5580, subalterno 28**, Via Luigi Vanvitelli n. SN, piano S1, categoria C6, classe 2, metri quadri 33, Rendita Catastale Euro 69,88

Alla **data di acquisto dei cespiti (30.05.2014)**, l'esecutato risultava tra **coniugato in regime di separazione legale dei beni** per aver contratto matrimonio in Casoria in data 10.12.2005 come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Casoria in data 17.02.2026 (che si allega) ove sono le seguenti annotazioni:

CON DICHIARAZIONE INSERITA NEL PRESENTE ATTO DI MATRIMONIO GLI SPOSI HANNO SCELTO IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Stralcio estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

A[.OMISSIS.] i cespiti erano pervenuti in forza di:

**Trascrizione nn. 58078/28787 del 02.10.2006** (v.di titolo allegato)

**Atto di compravendita del 26.09.2006** a rogito del notaio Ettore Sarluca con il quale[.OMISSIS.], acquistava dalla società [.OMISSIS.], la piena proprietà dei seguenti immobili facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Orta di Atella alla Via Luigi Vanvitelli n.SN, meglio descritto in premessa, e precisamente:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

A) appartamento al piano terra distinto con il numero interno 3 (tre), con annesso terrazzo coperto ed area scoperta pertinenziale di proprietà esclusiva della superficie di circa mq 60 (sessanta), composto di 6,5 (sei virgola cinque) vani catastali, avente accesso dalla porta a sinistra per chi entra dal portone, confinante:

con rampa di accesso ai garagi;

con cortile comune;

con vano scala e vano ascensore

con Via Vanvitelli;

B) garage al piano seminterrato, e precisamente il primo sulla destra per chi scende la rampa carrabile, confinante:

con rampa di accesso;

con corsia di manovra;

con terrapieno;

con garage sub 28;

il tutto riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di Orta di Atella, in ditta "[..OMISSIS..]", **foglio 8, p.IIa 5580**, con i seguenti ulteriori dati:

--l'appartamento: sub 4, Via Luigi Vanvitelli n.SN, piano T, interno 3, cat.A/2, classe 2, 6,5 vani, superficie catastale mq 113, R.C. Euro 419,62;

--il garage: sub 28, Via Luigi Vanvitelli n.SN, piano S1, cat.C/6, classe 2, consistenza mq 33, superficie catastale mq 36, R.C. Euro 69,8.

La società **Papa Costruzione srl** aveva edificato i cespiti su suolo pervenuto in forza di:

**Trascrizione nn. 53767/39893 del 12.11.2004** (v.di titolo allegato)

**Atto di compravendita del 04.11.2004** a rogito del notaio Pasquale Liotti con il quale la società "[..OMISSIS..]" con sede in Frattaminore (NA) acquista da "[..OMISSIS..]" la piena proprietà della zona di terreno della estensione catastale di dodici are (are 12.00) sita in ORTA DI ATELLA, Frazione Casapuzzano, Località Rinchiusa o Purgatorio, confinante con Via Fosso, con proprietà "[..OMISSIS..]", con proprietà "[..OMISSIS..]" "[..OMISSIS..]", salvo più recenti confini, censita nel Catasto dei Terreni al **Foglio 8, particella 216**, seminativo arborato di 1 classe, are 12.00, R.D. Euro 37,80 (R.A. Euro 14,56).

Detto titolo rappresenta un atto ultraventennale *intervivos* a carattere traslativo e non derivativo.

**QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **Orta di Atella** è emerso che i cespiti fanno parte di un complesso edilizio edificato in forza del **Permesso di Costruire n. 190 dell'11.10.2004** rilasciato in ditta [..OMISSIS..] ed avente ad oggetto la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni. Lo stesso è stato **volturato in data 01.02.2005** alla società [..OMISSIS..].

In data 15.06.2005 veniva rilasciata **variante n. 1 al Permesso di Costruire 190/2004 (pratica edilizia n. 14/2005)**. Ancora, veniva inoltrata **Dichiarazione di Inizio Attività prot. 9797 del 01.08.2005** di cui tuttavia questo scrivente Esperto non ha potuto prendere visione in quanto, come comunicato con PEC dall'Ufficio Tecnico del Comune di Orta di Atella, per la stessa vi è denuncia di smarrimento prot. n. 8531 del 01/07/2013, rigo 22.

Le strutture venivano denunciate al **Genio Civile** di Caserta al prot. 920512 (REG n. 89210) del 22.11.2004, di cui vi è **Certificato di Collaudo** acquisito presso gli uffici del Genio Civile di Caserta al prot. 820409 del 07.10.2005

Inoltre, come comunicato dal predetto ufficio:

- non risultano avvisi di avvio del procedimento all'annullamento-Provvedimenti di annullamento titolo-Decreti di abbattimento;

L'immobile persiste in zona **B1 Urbanizzazione recente satura**: (si riportano NTC):

**Art. 46- Zto B1 Urbanizzazione recente satura**

1. Tale Zto riguarda gli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto compiuto, prevalentemente compatti e saturi.
2. Le aree che ricadono in tale Zto sono classificate di categoria B secondo il Dim 1444/1968.
3. In tali Zto, al fine dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane ad essa collegate, sono ammesse, negli edifici esistenti, le seguenti destinazioni d'uso: attività direzionali, commerciali turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non ascrivibile ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.LL.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.
4. In tali Zto è consentito il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale da residenziale alle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3.
5. In tali Zto è vietato il cambio di destinazione d'uso, nonché la conversione funzionale dalle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 3, alla destinazione residenziale.
6. Sono ammesse, negli edifici esistenti, le sole attività commerciali ricadenti nella categoria degli esercizi di vicinato, così come definita dalla normativa vigente in materia.
7. In tali Zto è consentita la conversione del piano terra degli edifici in parcheggi pertinenziali di cui alla legge 122/1989.

8. Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione degli edifici, così come definiti agli Artt. 120, 121, 131 e 141 del Ruec.

9. È consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della Lr 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio, del lotto di pertinenza, a condizione che tale utilizzo preveda la creazione o riconfigurazione del manto vegetale soprastante per una profondità di 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali.

10. Negli spazi scoperti, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di tettoie in legno, aperte almeno su tre lati, quali esclusive pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a 2,50 m, nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali di superficie, di piscine ed elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili.

11. È, inoltre, consentito l'incremento, ai soli fini residenziali, del 20% della volumetria esistente, o del 35% della volumetria esistente in caso di demolizione e ricostruzione in sito, purché regolarmente assentita, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile, dei diritti di terzi e dei seguenti parametri, indici e rapporti edilizi e urbanistici, così come definiti agli Artt. 84 e 85 del Ruec:

- H = 10,50 m
- Dc = 5,00 m
- Df = 10,00 m
- Ds = 5,00 m

12. Per la realizzazione dell'ampliamento sono obbligatori:  
- l'utilizzo di tecniche costruttive, con criteri di sostenibilità e utilizzo di materiale ecocompatibile, che garantiscano prestazioni energetico ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa;  
- la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica.

13. L'incremento volumetrico di cui al comma 11 del presente articolo non può essere realizzato su edifici che al momento della presentazione della richiesta del permesso a costruire risultano:  
- realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria;

- collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 183/1989 e s.m.i. o evoluzioni, o dalle indagini geologiche allegato allo strumento urbanistico comunale.

14. Per gli edifici e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'ampliamento ai sensi del comma 11 del presente articolo, non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano decorsi almeno dieci anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

15. Il volume realizzato deve essere funzionalmente integrato, mediante appositi e diretti accessi, ad una delle Unità immobiliari abitative (Uia) costituenti l'edificio e non deve costituire Uia distinta da essa, dovendo essere formalmente legata da vincolo di pertinenzialità alla stessa.

16. Non sono possibili successivi frazionamenti dell'intera Uia così ampliata, anche ricorrendo le condizioni di cui al precedente comma 14.

17. Le prescrizioni, di cui ai precedenti commi devono essere parte integrante del dispositivo autorizzatorio.

18. Sono fatte salve tutte le norme relative alla sicurezza e alla statica dell'immobile, comprese le specifiche norme per le zone sismiche.

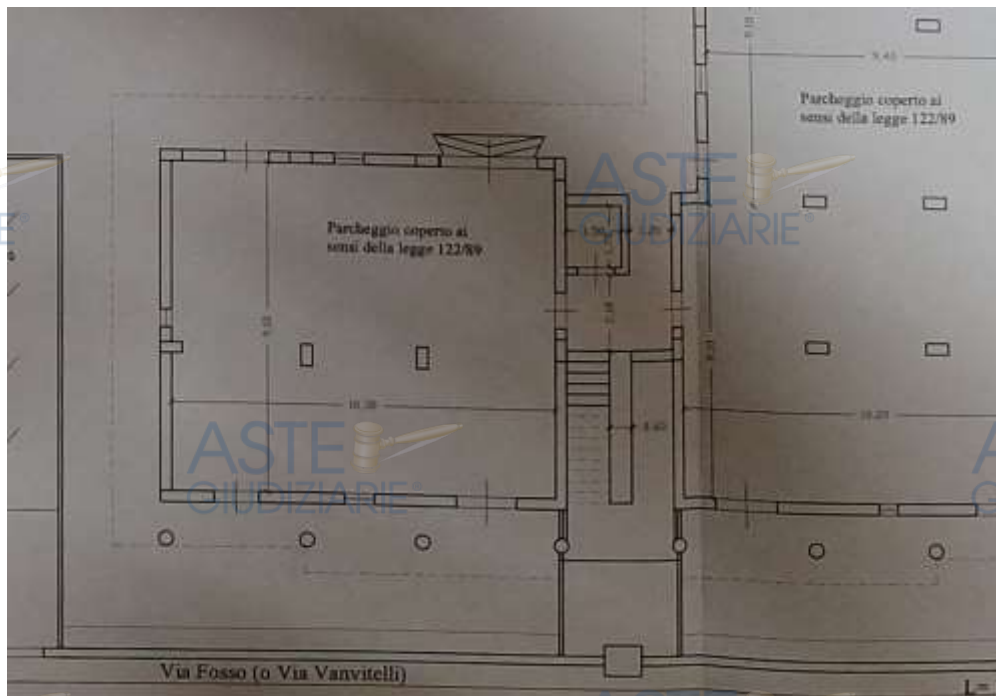
19. Per la realizzazione della volumetria di cui all'incremento premiale è ammessa la costruzione in aderenza, nel rispetto del Dim 1444/1968.

20. I possibili ampliamenti di cui al comma 11 del presente articolo non sono cumulabili, ma esclusivamente alternativi, agli incrementi volumetrici previsti in via straordinaria e derogatoria alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, da parte di dispositivi di legge statali e regionali vigenti successivamente alla data di adozione del presente Puc.

21. La trasformazione urbanistico-edilizia si attua mediante led o, qualora ne ricorra l'esigenza, formalmente condivisa dall'Utc, mediante PdiCc, così come definiti agli Artt. 108 e 199 del Ruc.

- Gli immobili non sono vincolati ai sensi della normativa vigente in materia di tutela del patrimonio paesaggistico, ambientale, storico/artistico, idrogeologico e/o archeologico;
  - Gli immobili non ricadono su suolo demaniale;
  - Gli immobili non ricadono su terreno gravato da censo, livello o uso civico
- Ciò premesso, appare opportuno fare delle considerazioni.

Dai grafici alla base del Permesso di Costruire n. 190/2004 (con particolare riguardo alla tav. 2) si evince che il **piano terra del fabbricato era autorizzato con destinazione parcheggio, ai sensi della l. 122/89**, circostanza confermata anche dalla successiva variante al predetto permesso di Costruire, come espressamente riportato in relazione tecnica e sui grafici allegati.



STRALCIO TAVOLA GRAFICA VARIANTE AL P.D.C. N. 190/2004

Tuttavia, con la **D.I.A. prot. 9797 del 01.08.2005** evidentemente è stato richiesto un **Cambio di Destinazione d'uso** per detto livello, atteso che la comunicazione di fine lavori di tale D.I.A. prevedeva la trasmissione dell'accatastamento del fabbricato individuando le unità al piano terra come civile abitazione.

Fermo restando che lo scrivente non può visionare i grafici di cui alla suindicata D.I.A. e in considerazione della natura del titolo, potrebbero sorgere dubbi sulla validità del predetto titolo (D.I.A.) per **Cambio di Destinazione d'uso** tra categorie funzionalmente diverse dei locali al piano terra aventi destinazione di parcheggio ai sensi della l. 122/89, atteso anche l'incremento volumetrico e di superfici residenziali.

Va da sé che questo scrivente Esperto **non può entrare nel merito della legittima validità o meno del predetto Titolo**, essendo peraltro avallato dagli Uffici preposti, addetta alla ricezione della Comunicazione di Fine Lavori con acclusa la suindicata documentazione.

Le stesse infatti sono da intendersi solo come considerazioni e rappresentazioni di circostanze per una migliore comprensione delle risposte ai quesiti richiesti dal G.E.

Ancora, avendo riscontrato **ulteriori incrementi volumetrici e di superfici residenziali** a seguito di chiusura dell'area esterna pertinenziale con tettoia e veranda, le stesse rappresenterebbero senz'altro delle difformità in incrementi volumetrici (incremento di circa 65 mc) oltre superfici residenziali, per le quali non sono stati rinvenuti titoli, atteso che le stesse sono state chiaramente realizzate in epoca successiva alla originaria costruzione, come si evince dalla documentazione acquisita.

A ciò si aggiunga anche una diversa distribuzione interna.

Pertanto in definitiva, fermo restando le considerazioni sulla tipologia dei titoli sopra esposti e qualora fosse confermato quanto contenuto all'interno della suddetta pratica urbanistica non visionata dallo scrivente per le ragioni innanzi evidenziate, è da considerare **una difformità** ai titoli in merito agli incrementi volumetrici a seguito della chiusura dello spazio esterno di cui andrebbe ripristinato lo stato dei luoghi in quanto, oltre incrementi volumetrici e di superfici, determinano tra l'altro la decadenza della agibilità per assenza di areazione ed illuminazione diretta della camera da letto che verrebbe quindi privata di tali requisiti.

In questa sede pertanto si prevedono costi per **€ 10.000,00** per il ripristino della situazione *quo ante* in conformità dei titoli (anche ai sensi dell'art. 34 bis) e la regolarizzazione della diversa distribuzione interna e si applicherà una decurtazione per l'incertezza sulla regolarità urbanistica inerente la mancata visione della pratica urbanistica.

Resta inteso ovviamente che lo scrivente ha espresso **un mero parere tecnico** basato sulla scorta della documentazione esaminata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico e della legislazione vigente, al cui Dirigente dell'Ufficio preposto, spetta però la valutazione su ogni ulteriore elemento utile per rilascio di autorizzazione

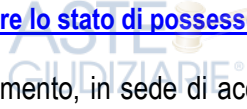


ed al quale è demandato ovviamente ogni decisione circa il diniego o il rilascio di Provvedimenti tecnico-amministrativi in parola.



**QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

I beni oggetto di pignoramento, in sede di accesso, risultavano occupati dal debitore esecutato in uno al proprio nucleo familiare composto da coniuge e figli (di cui due minorenni), circostanza confermata anche dai certificati anagrafici.



**QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**



Dalle visure effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 ed alla data del 10.02.2026, è emerso che gli immobili oggetto della presente Relazione di stima, sono gravati dai seguenti vincoli o oneri giuridici:



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

- difformità urbanistiche e catastali;
- eventuali atti d'obbligo edilizio;
- limiti, obblighi e divieti in merito all'utilizzo delle parti comuni;
- opere di adeguamento anche condominiali (oneri compresi)



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

**1. ISCRIZIONE NN. 2464/1378 DEL 04.06.2014**

**ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** a rogito del Notaio Del Balzo Alessandra di Napoli in data 30 maggio 2014, repertorio n. 161255/28164, per complessivi euro 270.000,00 di cui euro 135.000,00 di capitale originario, rimborsabile in 30 anni, a favore di [..OMISSIS..], sopra generalizzata, e contro il signor [..OMISSIS..], sopra generalizzato, avente ad oggetto la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al foglio 8, particella 5580, subalterni 4 e 28, oggetto della presente relazione



**2. TRASCRIZIONE NN. 30323/23787 DEL 23.07.2005**





**Verbale Di Pignoramento Immobiliare** emesso dal Tribunale di Napoli Nord, in data 2 luglio 2025, repertorio n. 6289, a favore di [..OMISSIS..], con sede in Roma, e contro [..OMISSIS..], sopra generalizzato, avente ad oggetto la piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella al foglio 8, particella 5580, subalterni 4 e 28, oggetto della presente relazione.



Si precisa che alla data del 10.02.2026 **non risultano trascritti altri pignoramenti** (precedenti o successivi) **avente ad oggetto i medesimi immobili.**



**QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

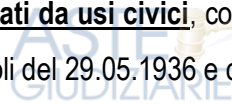


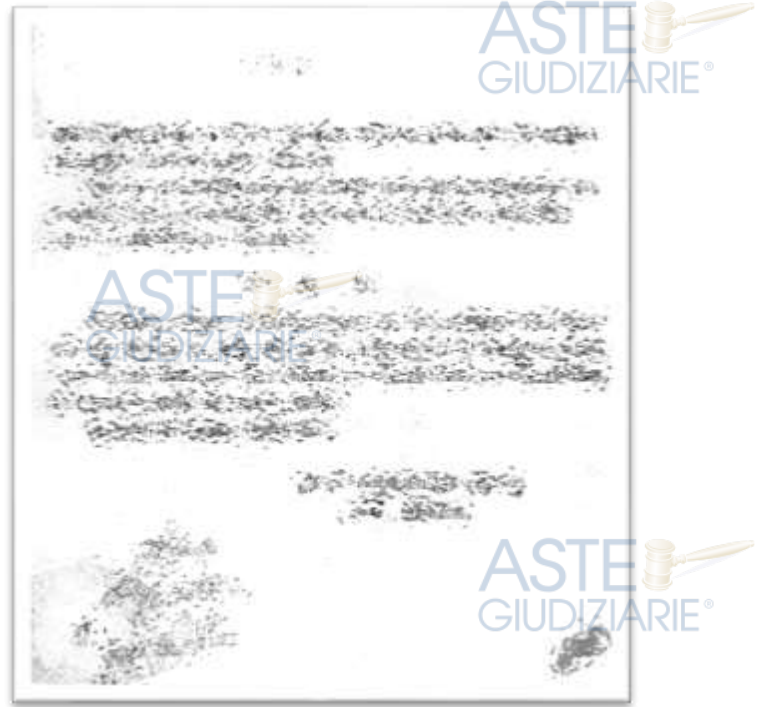
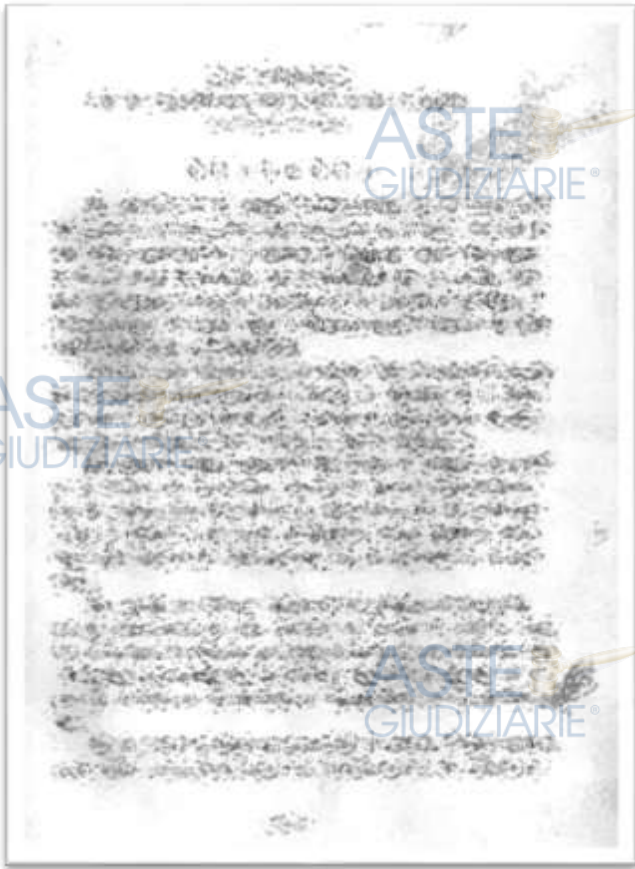
Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del **Comune di Orta di Atella** è dalle ricerche effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. è emerso che i beni pignorati **non ricadono su aree o suoli demaniali e non vi è provvedimento di declassamento in corso.**



**QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Dalle verifiche effettuate presso la Regione Campania, settore Bilancio e Credito Agrario, è emerso che nel Comune di Orta di Atella, **non vi sono fondi gravati da usi civici**, come si evince dal decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli del 29.05.1936 e che si allega.





**QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Le unità immobiliari fanno parte di fabbricato ove risulta costituito condominio il cui amministratore è la dott.sa [...OMISSIS...].

Dalle informazioni trasmesse dalla stessa allo scrivente Esperto è emerso che:

il nominativo del Condominio è "Condominio Parco Vanvitelli" avente Codice Fiscale 90019480616;

non vi sono al 31.12.2025 situazioni debitorie;

non vi sono spese straordinarie deliberate e non pagate;

la quota ordinaria ammonta a circa € 24,00 mensile;

i millesimi (tab.A) sulle parti comuni sono: 69,94 (appartamento) e 2,96 (box auto).

Si allega documentazione trasmessa dalla stessa.

**QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.**

Per la valutazione complessiva dei beni, si è ricercato il **più probabile valore di mercato** in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di una unità immobiliare per civile abitazione con annesso box auto, si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima per comparazione o detto anche **metodo MCA** basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

**CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA**

**Acquisizione dati – immobili ad uso residenziale**

<i>fonte</i>	<i>Valore €</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>
[..OMISSIS..]	-	-	€ 750,00
[..OMISSIS..]	-	-	€ 980,00
[..OMISSIS..]	€ 150.000,00	90,00	€ 1.666,00
[..OMISSIS..]	€ 195.000,00	130,00	€ 1.500,00
<b>media aritmetica</b>			<b>€ 1.224,00</b>

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di **€/mq 1.220,00** come sopra evidenziato (approssimato in c.t.), riferito ovviamente a superfici residenziali.



A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile attraverso l'attribuzione dei punti di merito.



**STIMA PUNTI DI MERITO**



**UBICAZIONE**

Zona di riferimento	1,00
Zona Centrale	1,40
Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)	1,20
Zona Periferica	1,00
Zona Degradata	0,90



**AMBIENTALI**

Ottime	1,00
Medie	0,95
Scadenti	0,90



**TECNICO-FUNZIONALI**

Ottime	1,20
Buone	1,00
Mediocre	0,90
Scadenti	0,80



**TIPOLOGICHE**

Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici	2,00
Villino	1,40
Fabbricato di tipo civile	1,25
Fabbricato di tipo economico	1,05
Fabbricato di tipo popolare	0,80
Fabbricato tipo Rurale	0,70
Tipologia di riferimento	1,00



**MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE**

Normale	1,00
Mediocre	0,90
degradato	0,80



**ETA' DI COSTRUZIONE**

ristrutturazione totale	1,10
minore di 6 anni	1,00
da 6 a 20 anni	0,90
da 21 a 35 anni	0,85
da 36 a 50 anni	0,80
oltre 50 anni	0,75



**TIPOLOGIA STRUTTURALE**





Muratura  
Calcestruzzo Armato



1,00  
1,10

**SERVIZI NON ORDINARI**

Presenti 1,20  
Assenti 1,00

**POSIZIONE**

Piano interrato 0,80  
Piano terra e terra 0,95  
Piano primo senza ascensore 1,00  
Piano secondo senza ascensore 0,90  
Piano terzo senza ascensore 0,85  
Piano quarto e superiori senza ascensore 0,75  
Piano primo con ascensore 1,00  
Piano secondo con ascensore 0,98  
Piano terzo con ascensore 0,96  
Piano quarto e superiori con ascensore 0,94  
Ultimo piano con ascensore 1,15  
Piano attico con ascensore 1,20  
Disposto su due o più livelli senza ascensore 0,95  
Disposto su due più livelli con ascensore 1,00  
Piano di riferimento 1,00

**STATO DI OCCUPAZIONE**

in possesso al debitore/occupato con titolo non opponibile 1,00  
locato con regolare canone di locazione opponibile 0,95  
locato con regolare canone di locazione non opponibile 1,00



Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

**Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile**

<b>Caratteristiche</b>	<b>Valutazione</b>	<b>Coeff.</b>
UBICAZIONE	Zona di riferimento	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Ottime	1,20
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo economico	1,05
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 21 a 35 anni	0,85
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano terra e rialzato	0,95
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al debitore	1,00
<b>VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO</b>		<b>1,0632</b>





Quindi

$V_m/mq = € 1.224,00 \times 1,0632 = €/mq 1.301,40$  approssimabile ad  $€/mq 1.300,00$

Il Valore di mercato del bene (secondo il metodo in parola) risulta pari a:

$V_m = €/mq 1.300,00 \times 146,32$  (superficie commerciale) = € 190.216,00

A tale valore vanno detratti i costi presunti per redazione dell'APE, per la incertezza sulla regolarità urbanistica, per il ripristino dello stato dei luoghi e regolarizzazione catastale (come indicato dal G.E.)

Per cui:

costi presunti per redazione APE	€ 400,00
decurtazione per incertezza sulla regolarità urbanistica (5%Vm)	€ 9.510,80
costi presunti per ripristino situazione <i>quo ante</i>	€ 10.000,00
costi presunti per regolarizzazione catastale	€ 1.600,00

**Valore di mercato del bene** = € (190.216,00 – 400,00 – 9.510,80 - 10.000,00 – 1.600,00) = **€ 168.705,20**

Va inoltre **applicato una ulteriore decurtazione pari al 15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi non evidenziati neppure in perizia, nonché per differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (come indicato dal G.E.)

**Valore base d'asta** = € 168.705,20 x 0,85 = **€ 143.399,42**

In definitiva si può concludere affermando che il **prezzo base per la vendita dei cespiti pignorati di cui al lotto unico sopra detto**, può essere fissato in **€ 143.000,00** approssimato in cifra tonda.

[QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.](#)

I beni sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà.



QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Alla **data di acquisto dei cespiti (30.05.2014)**, l'esecutato risultava tra **coniugato in regime di separazione legale dei beni** per aver contratto matrimonio in Casoria in data 10.12.2005 come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Casoria in data 17.02.2026 (che si allega) ove sono le seguenti annotazioni:

Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Stralcio estarto per riassunto dell'atto di matrimonio

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Si procede per l'unità immobiliare di cui alla presente relazione alla descrizione sintetica come indicato dal G.E.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento** per civile abitazione, ubicato al **piano terra** con annesso locale box auto, siti in **Orta di Atella** alla **via Vanvitelli n. 43**.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

pagina 44 di 47

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'appartamento è allocato al **piano terra**, contraddistinto con il numero **interno 3**, si compone di cucina pranzo, tre camere da letto, due wc, uno spogliatoio e disimpegno, oltre spazio esterno verandato, terrazzo coperto ed area esterna pertinenziale, il tutto esteso su una superficie calpestabile di circa 93 mq (oltre terrazzo, veranda ed area esterna). Confina nell'insieme a nord con area esterna (sub. 1 – bene comune non censibile), ad est con vano scala e unità sub. 3, a sud con via Vanvitelli e ad ovest con rampa di accesso al piano interrato (sub. 1 – bene comune non censibile), salvo se altri.

Il **box auto** è allocato al **piano interrato** del medesimo fabbricato ed è esteso per circa 33 mq, avente forma rettangolare. Confina nell'insieme a nord con corsia di manovra (sub. 1 – bene comune non censibile), ad est con box sub. 29, a sud con terrapieno e ad ovest con rampa di accesso (sub. 1 – bene comune non censibile), salvo se altri.

Il tutto è riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Orta di Atella**, al **Foglio 8 p.IIa 5580 sub. 4, cat. A/2**, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 419,62, cui non è conforme lo stato dei luoghi in merito ad ampliamenti e diverse distribuzioni, **sub. 28** (il box auto), **cat. C/6**, classe 2, consistenza 33 mq, rendita € 69,88.

I cespiti fanno parte di un complesso edilizio edificato in forza del **Permesso di Costruire n. 190 dell'11.10.2004**, volturato in data 01.02.2005, **variante n. 1 del 15.06.2005** e **Dichiarazione di Inizio Attività prot. 9797 del 01.08.2005**, di cui risulta denunciato lo smarrimento in data 01.07.2013 prot. 8531 e pertanto non è possibile visionarne lo stato autorizzato e valutarne la conformità urbanistica. Vi sono comunque difformità inerente ampliamenti su area esclusiva di superfici e volumi residenziali (rispetto ai suindicati Permessi di Costruire), il tutto come meglio precisato in risposta al quesito n. 5.

**PREZZO BASE euro 143.000,00**

### Prospetto Riepilogativo Finale

**NUMERO LOTTO:** UNICO

**DIRITTO POSTO IN VENDITA:** piena ed intera proprietà

**DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI:** Catasto Fabbricati – Comune di **Orta di Atella**, **Foglio 8, p.IIa 5580 sub. 4 e 28**

**PREZZO BASE:** € 143.000,00

### **RIEPILOGO E CONCLUSIONI GENERALI**



Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo scrivente Esperto rassegna la presente Relazione di Stima, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.



**L'Esperto**  
[..OMISSIS..]



