



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE, R.G.E. n° 276/2020



PARTI NEL PROCEDIMENTO

CREDITORE PROCEDENTE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO: Sig. XXXXXXXX XXXXXXXe
Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX

LOTTO N.2

**PIENA ED INTERA PROPRIETA' DI UN
APPARTAMENTO SITO IN ORTA DI ATELLA (CE)
ALLA VIA BERLINGUER, 13
F 9 P.LLA 366 SUB 2**

L'Esperto Stimatore

Ing. Stefano Pezzella

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



Indice

Premessa

Controllo preliminare

Svolgimento delle operazioni peritali

Risposte ai quesiti:

- 1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.
- 2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.
- 3) Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.
- 4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.
- 5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.
- 6) Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.
- 7) **Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**
- 8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.
- 9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.
- 10) **Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**
- 11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.
- 12) Procedere alla valutazione dei beni.
- 13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.
- 14) **Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Conclusioni

Allegati:

1. *Comunicazioni e verbali di accessi;*
2. *Atti di provenienza del bene pignorato;*
3. *Atti amministrativi;*
4. *Documentazione catastale;*
5. *Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'immobile;*
6. *Certificati anagrafici;*
7. *Fascicolo fotografico.*

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

**RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE****Premessa**

Il sottoscritto ing. Stefano Pezzella, nato a Napoli il 21/08/1982, con studio sito in Frattammagione (NA) alla via Lupoli, 68, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli ed iscritto all'Albo Nazionale dei Consulenti Tecnici di Ufficio con il n° 23, in **ottemperanza all'incarico** di C.T.U., in qualità di esperto stimatore ricevuto nella controversia promossa dalla Soc. **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. (creditore esecutante)** contro il sig. **XXXXXXX XXXXXX** nonché sig.ra **XXXXXXXXX XXXXXXXX (debitori esecutati)**, dopo aver accettato ufficialmente l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, redige la presente relazione tecnica rispondendo ai quesiti ricevuti, così come riportati nei verbali di causa.

La procedura esecutiva in oggetto riguarda il pignoramento dei cespiti identificati come segue:

Ubicazione	ORTA DI ATELLA (CE) ALLA VIA TENENTE DEL PRETE, 32							
Debitore esecutato								
Natura e dati dei beni		Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
	Appartamento	102	142	7	A/4	3	5 vani	€ 242,73

Ubicazione	ORTA DI ATELLA (CE) ALLA VIA E. BERLINGUER, 9							
Debitore esecutato								
Natura e dati dei beni		Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
	Appartamento	9	366	1	A/4	3	2,5 vani	€ 121,37
	Appartamento	9	366	2	A/4	3	4 vani	€ 194,19

Controllo preliminare

Il sottoscritto esperto stimatore, immediatamente dopo l'affidamento dell'incarico, avvenuto mediante sottoscrizione in via telematica, ha proceduto a raccogliere ed esaminare la documentazione presente in atti nonché ad eseguire le prime visure catastali al fine di verificare la documentazione stessa.

Preliminarmente lo scrivente verificava la completezza della documentazione depositata dal creditore procedente (accertata a mezzo della documentazione allegata al n.2), il quale aveva optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva** (art. 2809 del d.l. 98/07 C.P.C.). In particolare tale certificazione era stata rilasciata dal dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (Pa), il 14/10/2020 con la quale egli accertava il rogito dei debitori di trasferimento e delle relative note di trascrizione, risalenti sino agli atti derivativi e



precisamente:

- a) **atto di donazione e compravendita** accettata, in favore di XXXXXX XXXXXX, del 29.9.1982 per notar Vincenzo di Caprio, trascritto il 5.10.1982 ai nn. 22131/20077, relativo al **terreno** (identificato al F 9 P.Ila 29/n) su cui furono edificati gli immobili in **Orta di Atella (CE), alla Via Enrico Berlinguer**, identificati al F. 9 P.Ila 366, sub 1 e sub 2;
- b) **atto di donazione** accettata, in favore di XXXX XXXX, del 15.4.1987 per notar Alfonso Fiorillo di Afragola, trascritto il 5.5.1987 ai nn. 9382/7928, relativo alla **piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento** sito in Orta di Atella (CE), alla Via Tenente del Prete n.32, identificato al F. 102 P.Ila 142 sub 7.

Nonché l'ultimo **atto di donazione** del 15.11.2019 per notar De Sanctis, rep. 11389, racc. 8594, trascritto a Caserta il 19.11.2019, ai nn. 38352/29553 con il quale:

- a) i coniugi XXXXXX XXXXXX e XXXX XXXX donavano a XXXXXXXX XXXXXXXX, che accettava, la piena ed esclusiva proprietà del compendio immobiliare sito in **Orta di Atella (CE), alla Via E. Berlinguer**, identificato al F. 9 P.Ila 366, sub 1 (con accesso dal civico n.11) e sub 2 (con accesso dal civico n.13);
- b) la sig.ra XXXX XXXX donava al figlio [REDACTED] che accettava, la piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento sito in **Orta di Atella (CE), alla Via Tenente del Prete n.32**, identificato al F. 102 P.Ila 142 sub 7.

Veniva così soddisfatta la ricerca ultraventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 18/09/2020.

Infine, da verifiche della certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente, i dati catastali degli immobili staggiati **risultano riportati nell'atto di pignoramento, in maniera coerente all'ultimo passaggio di proprietà (l'unica incongruenza non sostanziale emersa riguarda la mancata indicazione dei numeri civici, presumibilmente per variazione toponomastica in corso all'epoca del pignoramento).**

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



Risposte ai quesiti – LOTTO N.2

Quesito n.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale riguarda la piena proprietà del seguente immobile sito in Orta di Atella (CE), alla Via E. Berlinguer, n.13:

- ***Appartamento riportato in N.C.E.U. al F 9 P.Ila 366 sub 2,***

detto bene risulta corrispondente a quello in titolarità dell'esecutata sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, in forza dell'atto di donazione stipulato in data 15.11.2019 per Notar De Sanctis, rep. 11389, racc. 8594, trascritto a Caserta il 19.11.2019, ai nn. 38352/29553.

Il cespite pignorato è costituito dal suddetto appartamento ubicato al piano primo e secondo dello stabile, collegati da scala esclusiva interna, composto da "4" vani catastali, riportato al N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella, al **Foglio 9 P.Ila 366 sub 2** (ad oggi ubicato in via Berlinguer n. 13, a seguito di variazione toponomastica).

Esso confina a Est con via Berlinguer, ad Ovest con acquedotto campano, a Sud con proprietà Pezzella.

Al fine di procedere con l'esatta individuazione dell'immobile staggito, è stata effettuata una comparazione delle ortofoto satellitari, reperibili sul web, con la mappa catastale, la quale risulta sostanzialmente fedele allo stato dei luoghi (Cfr. allegato n.4 – documentazione catastale):



**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



Raffronto tra l'estratto di mappa catastale e le ortofoto satellitari della particella 366

Al fine di assicurare la maggiore appetibilità dei beni pignorati, visto che l'immobile in oggetto è costituito da un appartamento terraneo con accesso indipendente su strada, il presente cespite pignorato viene inteso a tutti gli effetti come **unico lotto**.

Quesito n.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

L'edificio terra-cielo cui fa parte l'appartamento pignorato è ubicato in Orta di Atella alla via Berlinguer, avente accesso dai civici nn. 11 e 13, ed è localizzato in zona centrale della città. La porzione di edificio oggetto della presente, ha accesso dal cortile interno comune ad altre proprietà, con ingresso costituito da un cancello metallico pedonale ed adiacente cancello automatico scorrevole.

Lo stabile fu edificato mediante tipologia costruttiva in muratura portante di tufo e solai in latero-cemento; esso è composto da tre piani fuori terra, di cui il primo ed il secondo (oggetto della presente) sono collegati tra loro mediante scala unica interna, avente accesso dalla corte comune interna.

Le condizioni in cui versa la porzione di edificio cui fa parte l'appartamento staggito sono discrete, visto lo stato della facciata, buone appaiono le condizioni dell'intonaco e mediocri quelle della tinteggiatura (scadente è lo stato della tinteggiatura dei parapetti, con evidenti fenomeni di distacco).

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



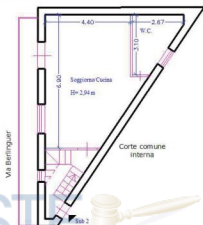
Prospetto esterno dell'edificio cui fa parte l'appartamento staggito posto al piano primo e secondo.

L'appartamento pignorato di cui al presente Lotto n.2 è ubicato in Orta di Atella alla via Berlinguer n.13, ove presente un cancello carrabile e pedonale, superato il quale ci si immette nel cortile comune interno. Tramite un portoncino posto a sinistra della corte interna (comune ad altre proprietà) ci si immette nella scala indipendente di accesso ai piani primo e secondo.

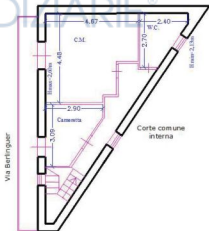
Il primo piano, utilizzato come zona giorno, è costituito da un ambiente unico soggiorno/cucina oltre ad un servizio igienico; l'altezza utile interna è di 2,94 m.

Il piano secondo, utilizzato come zona notte, è costituito da un corridoio, due camere da letto ed un servizio igienico. Tale piano è dotato di copertura a falda unica, declive verso il cortile interno, l'altezza massima lungo la parete lato strada è pari a 2,60m mentre il punto più basso è posto nel bagno con altezza minima di 2,13 m (Cfr. allegato n.5 – Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'appartamento).

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



Planimetria dello stato di fatto attuale del piano primo dell'appartamento staggito



Planimetria dello stato di fatto attuale del piano secondo dell'appartamento staggito

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Ing. Stefano Pezzella

Frattamaggiore, Via Lupoli, n°68
P.E.C.: stefano.pezzella@ordingna.it

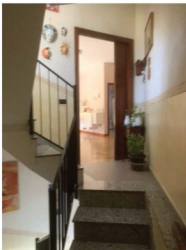
Cell.: 392.12.55.338
Tel.: 081.835.17.52



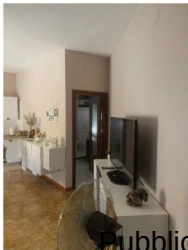
Soggiorno/cucina del piano primo



Dalla porta d'ingresso con accesso diretto dalla scala esclusiva, ci si immette nell'ambiente unico soggiorno/cucina; sulla destra dello stesso ambiente è presente il bagno (senza antibagno), quest'ultimo predisposto anche ad uso lavanderia.



Scala indipendente all'altezza del primo piano



Bagno nell'ambiente soggiorno cucina

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



Ing. Stefano Pezzella

Frattamaggiore, Via Lupoli, n°68
P.E.C.: stefano.pezzella@ordingna.it

Cell.: 392.12.55.338
Tel.: 081.835.17.52



Corridoio del secondo piano



Bagno al secondo piano



Camera da letto matrimoniale



Cameretta

Le **finiture** sono disomogenee, difatti i pavimenti nel soggiorno e in camera da letto sono in porcellanato di colore marroncino; nel bagno il pavimento è in piastrelle 40x40cm con fuga da 2mm di colore bianco, mentre i rivestimenti delle pareti sono in tiles 60x20cm con fuga da 2mm.



tutt'altezza.

I pavimenti del piano secondo sono omogenei per qualità ed epoca di realizzazione, difatti i pavimenti sono uguali in tutti gli ambienti e sono costituiti da mattonelle in gres porcellanato di colore chiaro di dimensioni 40x40cm ed interposta fuga da 2 mm. I rivestimenti alle pareti del bagno sono in piastrelle 20x30cm con fuga da 1mm di colore bianco disposti a tutt'altezza.

I balconi esterni sono pavimentati con piastrelle 10x20cm in sfumatura di marrone e sono dotati di parapetto in muratura di altezza 50 cm e sovrastante ringhiera metallica.

Le pareti interne versano in buone condizioni; esse sono intonacate e integrate uniformemente con pittura civile liscia di colore chiaro. (Cfr. allegato n.7 – fascicolo fotografico).

Le porte interne sono in legno tamburato di colore rovere scuro ed interposto vetro decorato, di epoca remota. Gli infissi interni sono in alluminio di prima generazione ed interposto vetro camera, non a taglio termico. I serramenti esterni sono costituiti da tapparelle avvolgibili.

Gli impianti presenti sono: idrico con approvvigionamento di acqua potabile pubblica, elettrico, gas metano che alimenta la caldaia posta sul balcone al primo piano utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria, vi sono due climatizzatori rispettivamente nel soggiorno/cucina e nella camera matrimoniale.

L'impianto elettrico sembra a norma sebbene risalente presumibilmente alla metà degli anni 2000.

Non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 ovvero del D.M. 37/08, per la cui eventuale redazione (non obbligatoria ai fini della procedura espropriativa) occorrono circa € 500,00 (in caso non risulti necessario adeguare l'impianto esistente).

Infine l'immobile non risulta dotato di certificato A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica); i costi per la redazione dello stesso, a firma di un tecnico abilitato, ammontano ad € 250,00.

Di seguito verrà calcolata la **superficie commerciale** ①, pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali);
- della superficie di pertinenza di uso esclusivo presente (quali balconi, ecc.);

① Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili (Agenzia delle Entrate):

"Nella determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari (vani principali ed accessori diretti), si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzertina nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari). La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comune e perimetrali che non sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 25."



"Balconi, terrazzi e similari vanno computati come di seguito:

- *qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:*
 - *nella misura del 30%, fino a mq. 25;*
 - *nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25.*

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- *del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;*
- *del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.*

Le misurazioni per il calcolo della superficie commerciale sono state specificate nella seguente tabella:

DESTINAZIONE	S.U.L.	Coeff. per calcolo Sup. Commerciale (%)	MQ (commerciale)
PIANO PRIMO	45,09 mq	100 %	45,09 mq.
PIANO SECONDO	48,03 mq	100 %	48,03 mq.
BALCONI	21,60 mq	30 %	4,48 mq.
SCALA	9,20 mq	100 %	9,20 mq.
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 2			106,80 mq.

Superficie commerciale: La superficie commerciale complessiva dell'appartamento (calcolata ai sensi del D.p.R. 138 del 23/3/1998) comprende in quota parte l'ingombro delle murature e delle pertinenze ed è la seguente: **(S_c): mq 106,80 in c.t.**

Quesito n.3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Al fine di procedere con l'identificazione catastale del bene pignorato lo scrivente ha eseguito approfondite ricerche della documentazione disponibile presso i Pubblici Uffici (Cfr. allegato n. 4).

Preliminarmente si precisa che non vi sono state variazioni catastali del bene in oggetto dall'epoca dell'ultimo atto derivativo di divisione del 15/11/2019, per cui si attesta l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento nonché nel negozio di acquisto (a meno della variazione toponomastica non sostanziale, in quanto catastalmente indicato come ubicato in via Berlinguer n.9, in luogo dell'attuale civico n.13).

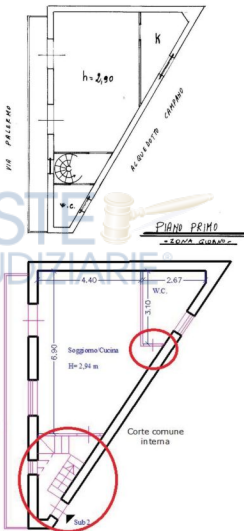
Confrontando la planimetria catastale dell'immobile staggito (corrispondente al grafico allegato alla C.E. in Sanatoria n.46/2000) con quanto rilevato in loco dallo scrivente, si attesta la presenza di difformità sostanziali, riguardanti una diversa conformazione dell'edificio, che ha comportato un ampliamento con aumento di volume del secondo piano. Altresì, si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni (cfr. allegato staggito).



Ing. Stefano Pezzella

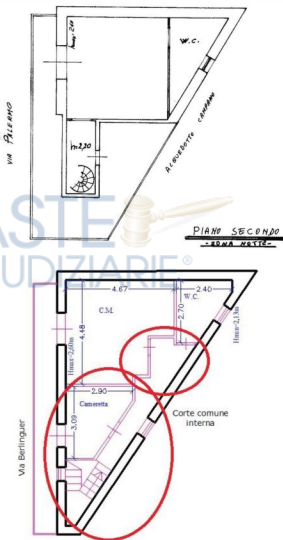
Frattammagione, Via Lupoli, n°68
P.E.C.: stefano.pezzella@ordingna.it

Cell.: 392.12.55.338
Tel.: 081.835.17.52



Raffronto tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato di fatto del primo piano, con evidenziazione delle differenze riscontrate (in rosso).

**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**



Raffronto tra la planimetria catastale ed il rilievo dello stato di fatto del secondo piano, con evidenziazione delle differenze riscontrate (in rosso)

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



Ing. Stefano Pezzella

Frattammagione, Via Lupoli, n°68
P.E.C.: stefano.pezzella@ordingna.it

Cell.: 392.12.55.338
Tel.: 081.835.17.52

Quesito n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: - Quota 1/1 in piena **proprietà dell'appartamento** al piano primo e secondo collegati da scala interna indipendente, del fabbricato ubicato in Orta di Atella (CE) alla via Berlinguer, 13; composto da 4 vani catastali, confina a Est con via Berlinguer, ad Ovest con acquedotto campano, a Sud con proprietà Pezzella; è riportato al N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella al F 9 P.IIa 366 Sub 2; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di difformità sostanziali, allo stato in parte non sanabili.

L'ultima autorizzazione amministrativa dell'appartamento è la C.E. in Sanatoria n.46/2000 (rilasciata su domanda di condono ex L.47/85 n. 2367/86) cui lo stato dei luoghi risulta in parte difforme.

PREZZO BASE € 75'000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



Quesito n.5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

I passaggi di proprietà relativi all'immobile de quo succedutisi in data antecedente di venti anni a quella della trascrizione del pignoramento, sono i seguenti (Cfr. allegato n.2):

- **atto di donazione** del 15.11.2019 per notar De Sanctis, rep. 11389, racc. 8594, trascritto a Caserta il 19.11.2019, ai nn. 38352/29553, relativo all'appartamento in oggetto;
- **atto di donazione e compravendita** accettata, in favore di XXXXXX XXXXXX, del 29.9.1982 per notar Vincenzo di Caprio, trascritto il 5.10.1982 ai nn. 22131/20077, relativo al terreno su cui sorge il fabbricato cui fa parte l'appartamento in oggetto.

Inoltre, si precisa che la debitrice esecutata, proprietaria del lotto in oggetto, sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX risulta sposata con il sig. XXXXXXXXXXXX (n.a Caserta il 05/03/1973) in regime di separazione dei beni, con contratto di matrimonio del 05/07/1997 celebrato in Orta di Atella (cfr. allegato n. 6).

Quesito n.6: Verificare la regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'edificio cui fa parte il cespite pignorato fu realizzato su suolo riportato al C.T. al F 9 P.IIIa 29/n.

Dall'indagine esperita presso il locale Ufficio Tecnico sono state rinvenute le cartelle d'archivio contenenti la documentazione richiesta dallo scrivente (Cfr. allegato n.3 – atti amministrativi).

Riguardo la certificazione urbanistica, come confrontabile dalla suddetta documentazione, la zona urbanistica di riferimento ove ricade il fabbricato in oggetto rientra in **zona "B1"** (zona di Urbanizzazione Recente Saturata). Altresì, lo stesso non insiste su suolo demaniale, inoltre su tale lotto di terreno del Comune di Orta di Atella non risultano vincoli in ambito ambientale, paesaggistico, archeologico, idrogeologico, ecc.

Dall'attento confronto tra la planimetria allegata alla C.E. in Sanatoria n.46 del 29/03/2000 (rilasciata su domanda di condono ex L.47/85 n. 2367/86) e la situazione reale dei luoghi, si può asserire la presenza delle difformità sostanziali, espresse al punto n.3 della presente relazione.

La diversa distribuzione degli spazi interni, **la modifica della scala e l'ampliamento**, così come rinvenuti sui luoghi, ha determinato la creazione di ambienti maggiormente fruibili ed appetibili ai fini della vendita, tuttavia le stesse costituiscono modifiche di tipo sostanziali, allo stato in parte non legittimabili. Urbanisticamente e graficamente non è possibile sanare l'ampliamento di volumetria del secondo piano a causa della violazione della distanza minima pari a 10 metri dall'adiacente fabbricato (posto al di là del cancello di ingresso al cortile) mentre è possibile sanare la diversa distribuzione degli spazi interni e parzialmente la scala, nel tratto esistente tra il piano terra di accesso al primo piano (parzialmente piano primo) e il secondo (dovrebbe essere riportato allo stato assentito) mediante SCIA per accertamento di



conformità (in virtù del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale n.5/2011).

Dal punto di vista strutturale è necessario richiedere l'autorizzazione sismica in sanatoria per la sola scala nonché per l'abbattimento dei volumi non autorizzati ed il ripristino allo status quo ante del piano secondo.

Si precisa che, nel caso in esame, non ha cognizione circa la data certa di ultimazione dei lavori relativi agli interventi *sine titolo*, quindi non è possibile operare il prescritto confronto fra la normativa edilizia ed urbanistica vigente oggi e quella di riferimento, esistente al momento di effettiva realizzazione delle opere. Pertanto, allo stato non si hanno elementi sufficienti per valutare la possibilità di presentazione di un'eventuale domanda per il permesso in sanatoria tramite accertamento di conformità, **relativa all'ampliamento di volume del secondo piano.**

Per i summenzionati abusi riscontrati non sarà possibile presentare domanda in sanatoria **ai sensi del comma 6 dell'articolo 40 della legge n. 47/1985 e successive modifiche.** Infatti il comma citato permette la presentazione di domanda in sanatoria purché la stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore della legge.

L'ultimo condono, di cui al decreto legge n. 269/2003, è entrato in vigore il 2 ottobre 2003 (data di pubblicazione del decreto nella Gazzetta Ufficiale n. 229 – Supplemento Ordinario n. 1571).

Il titolo esecutivo posseduto dal precedente è il verbale di pignoramento notificato in data 21/11/2019 e trascritto in data 09/12/2019 ai nn. 41124/31813. Quindi le ragioni del credito sono ascrivibili all'anno 2019, data successiva all'entrata in vigore del decreto legge dell'ultimo condono (2 ottobre 2003).

Ne discende che **l'aggiudicatario non potrà presentare la domanda in sanatoria ai sensi del comma 6 dall'art. 40 della summenzionata legge.**

I costi necessari all'esperimento delle pratiche complete sono i seguenti:

<i>Costi necessari per la regolarizzazione amministrativa dell'immobile</i>	
Costi per lavori di abbattimento e ripristino allo stato assentito	€ 20'000,00
Spese tecniche per la redazione della pratica urbanistica	€ 2'000,00
Sanzione amministrativa del Comune di Orta di Atella.	€ 516,00
Diritti di segreteria ed istruttoria	€ 400,00
Spese tecniche per l'aggiornamento catastale	€ 500,00
Autorizzazione sismica in sanatoria, inclusi oneri	€ 4'000,00
TOTALE	€ 27'416,00

Quesito n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Durante l'accesso peritale presso l'immobile oggetto del pignoramento, fu rinvenuta la presenza del locatario in persona della sig.ra XXXXXXXXXX, nato a Frattaminore (Na) il 29/09/1957 (identificata a mezzo Carta d'Identità n. XXXXXXXX, rilasciato dal Comune di Orta di Atella (Ce) il 18/05/2018) (Cfr. allegato n.1 e n.6).

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

**Quesito n.8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Sul bene oggetto di pignoramento non grava alcun vincolo in ambito ambientale, paesaggistico, archeologico, idrogeologico, ecc. Inoltre la zona urbanistica di riferimento ove ricade il fabbricato in oggetto rientra in **zona "B1"** (zona di Urbanizzazione Recente Saturata).

Da un'indagine eseguita presso gli uffici competenti, è stato accertato che sul medesimo bene pignorato:

- Non sussistono altre procedure esecutive e non esistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa,
- A seguito di opportune verifiche, non risultano pendenti procedimenti giudiziari civili relativi all'immobile in parola;
- L'esecutato risulta regolarmente coniugato pertanto non risulta alcun provvedimento giudiziale di assegnazione alla coniuge;
- Non sussistono vincoli storici o artistici;
- Non esiste un regolamento condominiale poiché mai costituitosi un condominio;
- Non sussistono servitù sul bene pignorato;
- Non sussistono provvedimenti di sequestro penale.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- | | |
|--|---------|
| 1) Domande giudiziali: | Nessuna |
| 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: | Nessuno |
| 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: | Nessuno |
| 4) Altri pesi o limitazioni d'uso: | Nessuno |
| 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: | Nessuno |

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

1	Redazione certificato A.P.E.	€ 250,00
2	Costi necessari per la regolarizzazione amministrativa e ripristino allo stato assentito dell'immobile	€ 27'416,00
TOTALE		€ 27'666,00

Si precisa che i summenzionati oneri verranno detratti dal prezzo a base d'asta.

Quesito n.9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale così come certificato dai comuni comunali; il fabbricato insiste su particella di terreno che, dagli atti notarili succedutisi negli anni, è risultata essere sempre stata intestata a privati (56/11/1999 n. 2/1999).



Quesito n.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalle indagini effettuate presso i pubblici uffici, emerge che l'immobile pignorato, non è gravato da censi, livelli né usi civici, così come certificato dall'attestazione rilasciata dai tecnici comunali. In ogni caso, dagli atti notarili succedutisi negli anni non risulta menzionata l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo (Cfr. allegato n.2 e n.3).

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

Da indagini effettuate in loco, non risulta costituito alcun condominio.
Infine, non risultano altri procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

Quesito n.12: Procedere alla valutazione dei beni.

Al fine di determinare il valore all'attualità del cespite staggito, il sottoscritto, in corso di supervisione dei luoghi, oltre ad aver eseguito rilievi metrici e fotografici, ha verificato lo stato di conservazione del bene oggetto di consulenza, evincendo come l'appartamento complessivamente versi in buono stato (Cfr. allegato n°7 – fascicolo fotografico) dovuto essenzialmente alla manutenzione condotta dall'esecutato. Buono si presentava anche lo stato delle finiture e gli impianti sono tutti correttamente funzionanti.

Come riportato in risposta al quesito n.2, la superficie commerciale complessiva è stata calcolata (in cifra tonda) come segue: **(S_c): mq 106,80**.

Preso atto dei beni oggetto di doglianza, il sottoscritto ha proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato degli stessi. A tal uopo, tra i vari criteri individuati dall'estimo definiti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa nonché dagli standard di valutazione internazionale (I.V.S. e E.V.S.), sono stati adottati quelli maggiormente adeguati al caso in esame, cioè: la stima analitica (metodo della capitalizzazione del reddito, income approach) e la stima sintetica (metodo del confronto del mercato, market comparison approach).

Il procedimento di stima analitica è un criterio di comparazione visto che il reddito da capitalizzare ed il saggio di capitalizzazione vengono desunti dalla storia del mercato.

Al fine di procedere con tale metodo sono stati considerati i valori riportati dall'O.M.I. e dal Borsino Immobiliare di Caserta. Il bene oggetto di stima appartiene alla categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare), per le quali le banche dati utilizzate individuano un valore del canone locativo mensile medio, per un immobile di superficie pari a quella in oggetto, desunto dall'interrogazione dell'O.M.I. nell'anno 2024 - 1° semestre - zona centrale (di seguito riprodotta), dalla quale si evince un range di valori di canone mensile.



Inq. Stefano Pezzella

Frattamaggiore, Via Lupoli, n°68
P.E.C.: stefano.pezzella@ordinona.it

Cell.: 392.12.55.338
Tel.: 081.835.17.52

Provincia: CASERTA

Comune: CITTÀ DI ATELLA

Fascia/poma: Control/CENTRO URBANO

Codice di Roma: 195

Microgaster catenatus n. sp. ♂

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinations Residenciales

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/%)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	870	1200	L	2,5	3,7
Vile e Villini	NORMALE	900	1250	L	2,7	4

Il valore preso in considerazione per un immobile in stato conservativo normale come quello in parola, è quello medio pari ad 3,10 €/mq x mese, ovvero in c.t. 330,00 € mensili.

Parimenti, interrogando il listino del Borsino Immobiliare di Caserta relativi al primo semestre 2024, confrontabile in seguito,

Abitazioni in stabili di fascia media		
Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
€uro 2,69	€uro 3,34	€uro 3,98

il valore medio sarà pari ad 3,34 €/mq x mese ovvero in c.t. 356,00 € mensili.

Eseguendo una media dei suddetti valori vengono considerati in c.t. **€ 340,00** mensili con un reddito lordo annuo **€ 4°080,00** nonché calcolando il reddito al netto delle spese annue stimate nella misura del 20%, si avrà:

R_n = € 4'080,00 - 20% = € 3'260,00 netti

Si rammenta la formula per il calcolo della capitalizzazione del reddito:

$$V_m = R_n / r$$

dove " V_m " è il valore di mercato, " R_n " è il reddito netto ed " r " è il saggio di capitalizzazione. Per la determinazione del saggio di capitalizzazione vengono eseguite rilevazioni per le unità abitative in svariati centri urbani di differenti dimensioni demografiche, considerando i valori rinvenuti con quello comparabile ad una zona centrale del comune di Orta di Atella che conta una popolazione totale di circa 27.397 abitanti su una superficie di 10,61 kmq, dal che si desume un valore medio relativo ai centri di grandi dimensioni, pari ad un saggio $r=3\%$.

Pertanto il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima è il seguente:

$$V_m = € 3'260,00 / 0,03 = € 108'500,00 \text{ in c.t.}$$

Procedimento di stima per comparazione di prezzi



mercato - condizionati dalla domanda e dall'offerta - con il bene oggetto della stima), prevede la convertibilità dei beni da stimare in valore pecuniario, permettendo così di determinare il più probabile valore di mercato, appunto dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni con caratteristiche analoghe (di cui siano noti i prezzi di vendita), fornisce il punto di incontro tra domanda ed offerta, determinandone il prezzo.

L'immobile da valutare (più dettagliatamente descritto in precedenza), consiste in un appartamento posto al piano primo di un fabbricato cielo-terra ubicato nella zona centrale del comune di Orta di Atella (Ce).

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche (*dettagliate al punto n.2, quali destinazione d'uso, finiture, manutenzione, ecc.*) ed estrinseche (*ubicazione ed accessibilità*) del bene, assimilabile nel complesso ad **abitazione di tipo popolare** (*ricercata per comune di appartenenza, zona centrale, destinazione d'uso, ecc.*) è stata eseguita un'indagine presso la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativa all'interrogazione dell'anno 2024 - 1° semestre, dalla quale si evince un range, compreso tra € 870,00 ed € 1'200,00, entro il quale risulta individuato il valore di mercato unitario al mq (*come da tabella inserita in precedenza*).

Vista la particolare dislocazione sul territorio e le condizioni al contorno, si considera il valore medio per abitazioni di tipo civile pari ad **€ 1'035,00 /mq** commerciale.

Parimenti, interrogando il listino del Borsino Immobiliare di Caserta relativi al secondo semestre 2024 (*cfr. tabella seguente*) si evince un valore, in linea con quello appena menzionato, per cui si considera il valore medio per abitazioni di tipo civile pari in c.t. ad **€ 957,00 /mq** commerciale.

 ☆☆			Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo		Valore medio		Valore massimo	
Euro 764		Euro 957		Euro 1.151	

Infine dalla ricerca approfondita degli annunci di agenzie immobiliari della zona, sono stati indagati i prezzi richiesti per immobili con caratteristiche similari a quelli di causa, in vendita in zona centrale del Comune di Orta di Atella; in particolare:

Idealista - via Roma, 4 vani - mq. 100,00 - € 110.000,00	→ €/mq 1'100,00
Immobiliare.it - Via Cavour - App.to - mq. 120,00 - € 135.000,00	→ €/mq 1'125,00
Privato - centro storico - 4 vani - mq. 100,00 - € 100.000,00	→ €/mq 1'000,00

Valore di mercato medio considerando gli annunci immobiliari: **€/mq 1'075,00 in c.t.**

Pertanto, il valore medio di mercato preso in considerazione è: 1'020,00 €/mq

Tuttavia una volta calcolata la quotazione media in zona, è necessario tenere conto dell'incidenza delle caratteristiche peculiari del singolo oggetto, sul suo prezzo a seconda della zona, tipologia, segmento di mercato e sono stati specificati come segue:

Publicazione
ripubblicazione o ripo

**Coefficienti correttivi per le condizioni intrinseche ed estrinseche:**

R₁ - Standard sociale: Fabbricato posto in zona centrale, semi-indipendente, ben collegato ma con bassa presenza di servizi pubblici:

R₁: +1%

R₂ - Standard manutenzione: Stabile che non necessita di manutenzione, immobile in stato d'uso buono:

R₂: +2%

R₃ - Vetustà: anno edificazione ante 1985:

R₃: -1%

R₄ - Riscaldamento/raffrescamento: Autonomo:

R₄: +2%

R₅ - Infissi esterni: Infissi in alluminio e vetro camera non a taglio termico:

R₅: +0%

R₆ - Esposizione: Doppia, su strada (Est) ed interno cortile (Ovest):

R₆: +1%

R₇ - Raggruppamento punti neutrali: tipologia bifamiliare, finiture civili, ascensore non presente, parcheggio auto non presente, dotazione impianti ordinari:

R₇: +1%

Pertanto il prodotto dei coefficienti correttivi:

$$R_T = 1.01 * 1.02 * 0.99 * 1.02 * 1.00 * 1.01 * 1.01 = 1.06$$

Il calcolo del valore dell'immobile secondo la formula: $V_m = S_e * V_m * R_T$

fornisce come risultato: $V_m = 106,80 * 1'020,00 * 1.06 = 115'450,00 \text{ €}$ in c.t.

Concludendo, in esito alle considerazioni effettuate ed a valle delle stime condotte, il più probabile valore di mercato si ottiene eseguendo una media tra le due, ovvero:

$$V_m = (108'500 + 115'450,00) / 2 = \underline{\underline{\text{€ } 111'975,00}}$$

A tale importo, tuttavia, vanno dettratti gli oneri necessari alla regolarizzazione del bene e precisamente:

Valore commerciale del cespite	111'975.00 €
Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura (cfr. quesito n.8)	- 27'666,00 €
<u>Valore Totale Finale</u>	<u>€ 84'300,00 in c.t.</u>

Infine, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando le differenze di valore al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata del cespite in oggetto dovuta a:

Publicazione o riproduzione senza permesso è vietata



- mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

si ritiene congruo proporre un prezzo base d'asta ridotto rispetto al valore di mercato, sopra determinato, pari al 10%, ovvero in c.t. € 75'000,00.

Quesito n.13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva risulta pignorato per la quota intera in piena proprietà.

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.

Riguardo la debitrice esecutata sono stati acquisiti i certificati anagrafici presso l'ufficio anagrafe del Comune di Orta di Atella nonché l'estratto di matrimonio con annotazione a margine; dalla lettura degli stessi, la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX risulta sposata con il sig. XXXXXXXXXXXX (n.a Caserta il 05/03/1973) in regime di separazione dei beni, con contratto di matrimonio del 05/07/1997 celebrato in Orta di Atella. Dall'unione degli stessi risultano nati due figli: sig.ra XXXXXXXXXXXX (n.a Napoli il 15/07/1998) e sig. XXXXXXX XXXXXXX nato a Marcanise il 16/08/2004 (Cfr. allegato n.6).

L'Esperto Stimatore
(firma assolta digitalmente)

Ing. Stefano Pezzella

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro