



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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

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

PARTI NEL PROCEDIMENTO

CREDITORE PROCEDENTE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

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

LOTTO N.1

PIENA ED INTERA PROPRIETA' DI UN
APPARTAMENTO SITO IN ORTA DI ATELLA (CE)
ALLA VIA BERLINGUER, 11
F 9 P.LLA 366 SUB 1

L'Esperto Stimatore

Ing. Stefano Pezzella

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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.*



RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

Premessa

Il sottoscritto ing. Stefano Pezzella, nato a Napoli il 21/08/1982, con studio sito in Frattamaggiore (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. XX (creditore esecutante) contro il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX nonché sig.ra XXXXXXXX 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 esecutate								
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** (ai sensi dell'art. 567 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 la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, risalenti sino agli atti derivativi e



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

precisamente:

- a) **atto di donazione e compravendita** accettata, in favore di XXXXXXX, 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.IIa 29/n) su cui furono edificati gli immobili in Orta di Atella (CE), alla Via Enrico Berlinguer, identificati al F. 9 P.IIa 366, sub 1 e sub 2;
- b) **atto di donazione** accettata, in favore di XXXXXXXXX, 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.IIa 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 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.IIa 366, sub 1** (con accesso dal civico n.11) e **sub 2** (con accesso dal civico n.13);
- b) la sig.ra XXXXXXXXXX donava al figlio XXXXXXXXXX, 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.IIa 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 procedente, i dati catastali degli immobili staggiti 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*).





Risposte ai quesiti – LOTTO N.1

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.11:

- Appartamento riportato in N.C.E.U. al F9 P.Ila 366 sub 1;

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 terra dello stabile, composto da "2,5" vani catastali, riportato al N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella, al Foglio 9 P.Ila 366 sub 1 (ad oggi ubicato in via Berlinguer n. 11, 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):

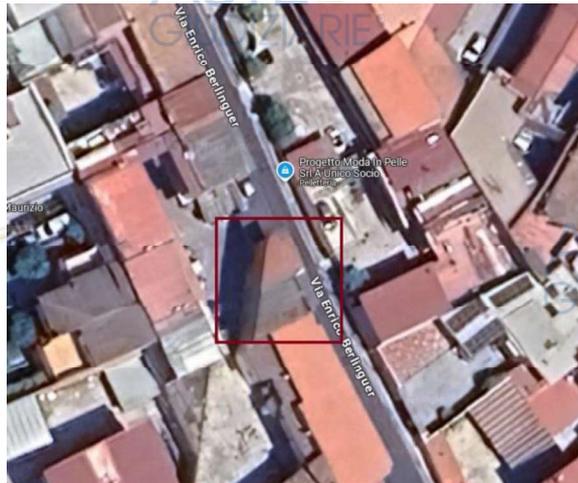
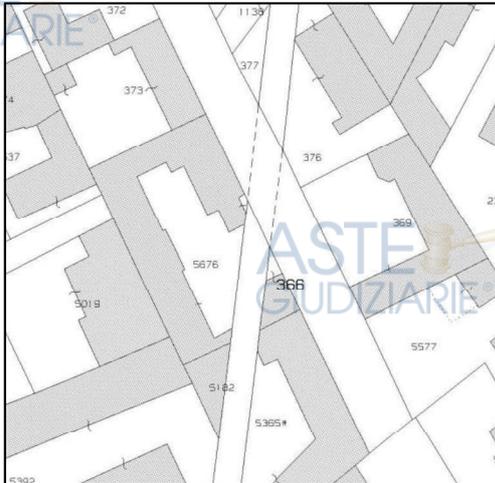




Ing. Stefano Pezzella

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

Cell.: 392.12.55.338
Tel.: 081.835.17.52



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.

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 solo il primo ed il secondo sono collegati tra loro mediante scala unica interna, mentre quello oggetto della presente ha accesso diretto dal civico n.11 della pubblica via Berlinguer.

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).



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

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto esterno dell'edificio cui fa parte l'appartamento staggito posto al piano terra.

L'appartamento pignorato di cui al presente Lotto n.1 è ubicato al piano terra, con accesso diretto dal civico n.11 della pubblica via Berlinguer; esso è costituito da n.2 ambienti abitabili oltre ad un servizio igienico ed un disimpegno; l'altezza utile interna è di 3,35 m. (Cfr. allegato n.5 – Rilievo planimetrico dello stato di fatto dell'appartamento).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





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

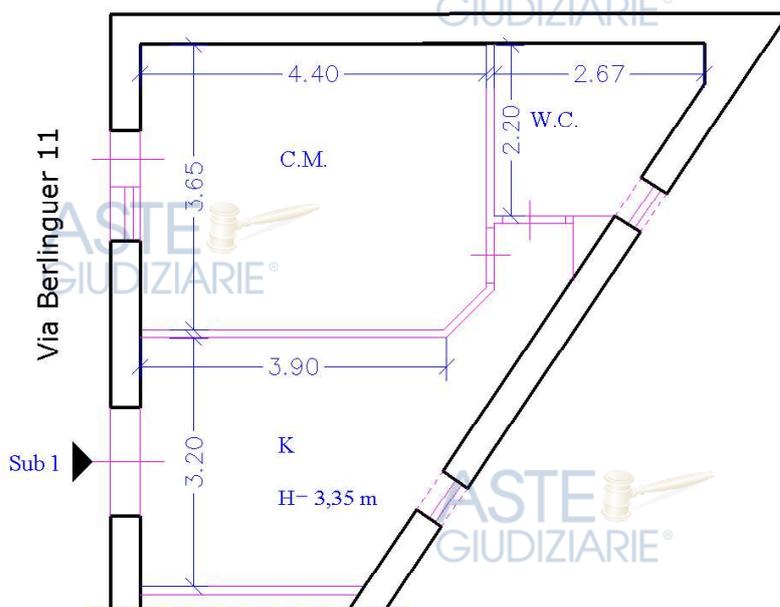
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria dello stato di fatto attuale dell'appartamento posto al piano terra



Soggiorno/cucina



Disimpegno

Dalla porta d'ingresso con accesso diretto dal marciapiede stradale, ci si immette nell'ambiente unico soggiorno/cucina; proseguendo lungo il disimpegno, a sinistra vi è una camera da letto matrimoniale, mentre in fondo è presente il bagno, quest'ultimo predisposto anche ad uso lavanderia.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





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



Camera matrimoniale



Bagno

Le **finiture** sono omogenee 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 15x20cm ed interposta fuga da 2 mm. I rivestimenti alle pareti del bagno sono in piastrelle 20x20cm con fuga da 1mm di colore bianco disposti fino a 1,60m dal suolo.

Le **pareti interne** versano in buone condizioni; esse sono intonacate e tinteggiate 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, di segmento economico. Lungo la parete posteriore vi sono due finestrini lumi ingredienti nel bagno e nel disimpegno, costituiti da infisso in alluminio e vetro ed inferriata protettiva esterna. I serramenti interni del soggiorno e della camera da letto sono in ferro di colore marrone ed interposto vetro camera, non a taglio termico. I serramenti esterni sono costituiti da persiane napoletane in ferro preverniciato di colore marrone.

Gli **impianti** presenti sono: idrico con approvvigionamento di acqua potabile pubblica, elettrico, gas in bombola gpl per la cucina e per la caldaia posta nel cortile interno per la produzione di acqua calda sanitaria, non vi sono climatizzatori.

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



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

espropriativa) occorrono circa € 500,00 (in caso non risulti necessario adeguare l'impianto esistente).

Infine, non è stato esibito il 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 mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). 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 comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.”

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 44,00 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.11*).

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, riguardanti una piccola variazione della posizione del tramezzo del bagno nonché la presenza di due finestrini lumi ingredienti, ricavati lungo la parete retrostante, in affaccio al cortile interno (*cfr. raffronto seguente*):

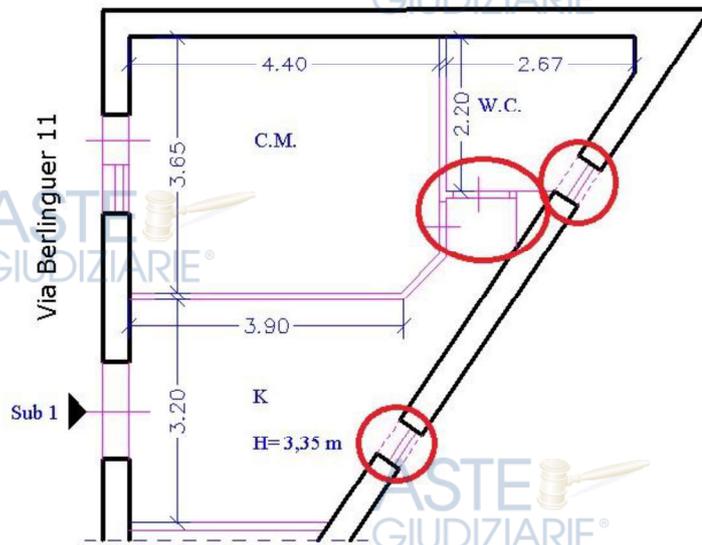
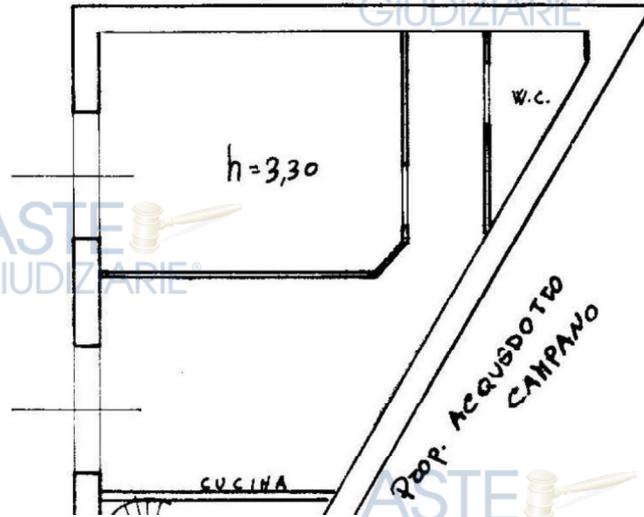


Ing. Stefano Pezzella

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

Cell.: 392.12.55.338
Tel.: 081.835.17.52

ASTE GIUDIZIARIE®



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

Firmato Da: PEZZELLA STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: c63c1d58b3142aeee3f98002566f517





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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

LOTTO UNICO: - Quota 1/1 in piena proprietà dell'appartamento al piano terra, del fabbricato ubicato in Orta di Atella (CE) alla via Berlinguer, 11; composto da 2,5 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.IIIa 366 Sub 1; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno di lievi difformità 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 sostanzialmente conforme, a meno di lievi difformità facilmente sanabili.

PREZZO BASE € 36'000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®





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 XXXXXXXXXXXX, 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 XXXXXXXXXX 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.lla 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 asseverare la presenza delle medesime difformità espresse al punto n.3 della presente relazione.

La diversa distribuzione degli spazi interni, così come rinvenuti sui luoghi, ha determinato la creazione di ambienti maggiormente fruibili ed appetibili ai fini della vendita, quand'anche, non costituendo modifiche di tipo sostanziali. Urbanisticamente e graficamente è possibile sanare tali difformità mediante S.C.I.A. per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01; mentre dal punto di vista strutturale è necessario richiedere l'autorizzazione sismica in sanatoria per opere minori, riguardo all'esistenza dei finestrini lumi ingredienti.



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

<i>Costi necessari per la regolarizzazione amministrativa dell'immobile</i>	
Spese tecniche per la redazione della pratica urbanistica	€ 1'200,00
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 opere minori, inclusi oneri	€ 2'000,00
TOTALE	€ 4'616,00

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 del sig. XXXXXXXXX, nato a Gaeta (Lt) il 20/12/2001 (identificato a mezzo Carta d'Identità n. XXXXXXXX, rilasciata dal Comune di Sant'Arpino (Ce) il 26/05/2021), ivi residente (Cfr. allegato n.1 e n.6).

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



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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 dell'immobile	€ 4'616,00
TOTALE		€ 4'866,00

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale così come certificato dai tecnici comunali; il fabbricato insiste su particella di terreno che, dagli atti notarili succedutisi negli anni, è risultata essere sempre stata intestata a privati (Cfr. allegato n.2 e n.3).

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 44,00.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

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, compreso tra 2,5 e 3,7 €/mq x mese.

Provincia: CASERTA

Comune: ORTA DI ATELLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B6

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	870	1200	L	2,5	3,7
Ville 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. 136,00 € 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 appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 2,69	Euro 3,34	Euro 3,98

il valore medio sarà pari ad 3,34 €/mq x mese ovvero in c.t. 147,00 € mensili.

Eseguendo una media dei suddetti valori vengono considerati in c.t. € 141,00 mensili con un



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

reddito lordo annuo € 1'692,00 nonché calcolando il reddito al netto delle spese annue stimate nella misura del 20%, si avrà:

$$R_n = € 1'692,00 - 20\% = € 1'350,00 \text{ netti.}$$

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 dimensione, pari ad un saggio $r=3\%$.

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

$$V_m = € 1'350,00 / 0,03 = € 45'000,00$$

Il procedimento di stima per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile (*che si ottiene comparando i prezzi noti del libero 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.



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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

<i>Idealista – via Verdi, 2,5 vani - mq. 55.00 - € 55.000,00</i>	→ €/mq 1'000,00
<i>Immobiliare.it - Via Cavour – App.to - mq. 75.00 - € 70.000,00</i>	→ €/mq 933,00
<i>Privato – centro storico – 3 vani – mq. 60.00 - € 65.000,00</i>	→ €/mq 1'083,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore di mercato medio considerando gli annunci immobiliari: **€/mq 1'000,00 in c.t.**

Pertanto, il valore medio di mercato preso in considerazione è: 1'000,00 €/mq

Tuttavia una volta calcolata la quotazione media in zona, è necessario tenere conto dell'incidenza delle caratteristiche peculiari del cespite pignorato; tali fattori variano a seconda della zona, tipologia, segmento di mercato e sono stati specificati come segue:

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 ferro e vetro camera non a taglio termico:

R₅: + 0%

R₆ - Esposizione: Singola, su strada (Est):

R₆: -1%

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

R₇: +1%

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

Pertanto il prodotto dei coefficienti correttivi:

$$R_T = 1.01 * 1.02 * 0.99 * 1.02 * 1.00 * 0.99 * 1.01 = 1.04$$

Il calcolo del valore dell'immobile secondo la formula: $V_m = S_c * V_m * R_T$
fornisce come risultato: $V_m = 44,00 * 1'000,00 * 1.04 = 45'700,00$ € 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:

$$V_m = (45'000 + 45'700,00) / 2 = \underline{\underline{\text{€ } 45'350,00}}$$

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

Valore commerciale del cespite	45'350.00 €
Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura (cfr. quesito n.8)	- 4'866,00 €
Valore Totale Finale	€ 40'484,00

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

- mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- diverse modalità fiscali tra gli acquisiti 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 (rivalutazione/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. **€ 36'000,00**.

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.**



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



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. XXXXXXXX (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 XXXXXXXX (n.a Napoli il 15/07/1998) e sig. XXXXXXXXXX nato a Marcianise il 16/08/2004 (Cfr. allegato n.6).



L'Esperto Stimatore
(firma assoluta digitalmente)

Ing. Stefano Pezzella

