

Francesco Taglialatela

architetto



## Tribunale di Napoli Nord



Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 298/2024 RGE



Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Annamaria Buffardo

Custode Giudiziario dott.ssa Barbara Bonafiglia



Creditore Procedente: ORGANA SPV S.r.l., società unipersonale, con sede legale in  
Conegliano (TV)

Debitore:



**Perizia di Stima** dell'immobile pignorato sito nel Comune di Aversa  
(CE) alla via Maiuri n. 25, riportato



# Francesco Taglialatela

architetto

Premesso che il sottoscritto Arch. Francesco Taglialatela

- con Decreto del Giudice dell'Esecuzione dott. Antonio Cirma, è stato nominato Esperto Estimatore nell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Napoli Nord N. 298/2024 RGE avente ad oggetto l'immobile pignorato sito nel Comune di Aversa (CE) alla via Maiuri n. 25, riportato in Catasto Fabbricati [REDACTED];
- in data 20.10.2024 ha depositato Verbale di Accettazione e Giuramento ed in data 13.11.2024 ha depositato documento di verifica della completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.;;
- in data 24.10.2024 ha acquisito la planimetria catastale, la visura storica catastale di detto immobile, la visura storica catastale del suolo su cui esso ricade e il relativo estratto di mappa catastale (All. 1, 2, 3, 4);
- in data 29.10.2024 ha acquisito il Certificato di residenza storico e l'Estratto di matrimonio con annotazione del debitore esecutato (All. 5, 6);
- in data 15.11.2024 ha effettuato, congiuntamente al custode giudiziario, sopralluogo presso l'immobile sopra indicato, durante il quale è emerso che lo stesso è posseduto dal debitore esecutato che lo abita unitamente al proprio nucleo familiare, ove ha acquisito documentazione fotografica e rilievo dello stato dei luoghi;
- in data 22.01.2025 e 18.02.2025 ha acquisito, a mezzo pec del Dirigente dell'Area 3-Governo del Territorio del Comune di Aversa (CE), riscontro alla richiesta di accesso agli atti presentata stesso mezzo in data 21.11.2024, inerente i titoli edilizi autorizzativi relativi all'immobile pignorato, gli eventuali provvedimenti sanzionatori relativi all'immobile stesso, l'eventuale esistenza di Certificato di agibilità ovvero segnalazione certificata di agibilità, la destinazione urbanistica del suolo su cui insiste detto immobile con insussistenza vincoli (All. 7);
- in data 11.02.2025 ha acquisito presso il Comune di Aversa (CE) copia della C.E. N. 99 del 23.10.1989 con gli allegati elaborati grafici e relazione tecnica (All. 8, 9);
- nelle more ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare reperita dal sito Google Maps con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento (All. 10); ha redatto la planimetria dello stato dei luoghi del bene pignorato (All. 11), quantificandone la reale consistenza ed al fine della verifica della rispondenza della suddetta planimetria dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nella planimetria catastale, ha elaborato la sovrapposizione delle stesse (All. 12);
- ha svolto indagini sul valore di mercato di immobili appartenenti al segmento dell'immobile pignorato consultando Agenzie immobiliari con sede nel Comune di Aversa (CE), la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate (All. 13);

tanto premesso, all'esito dell'attività sopra descritta, lo scrivente è in possesso degli elementi occorrenti alla redazione della presente perizia di stima, secondo l'ordine dei quesiti del mandato ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione e delle linee guida per il consulente disponibili

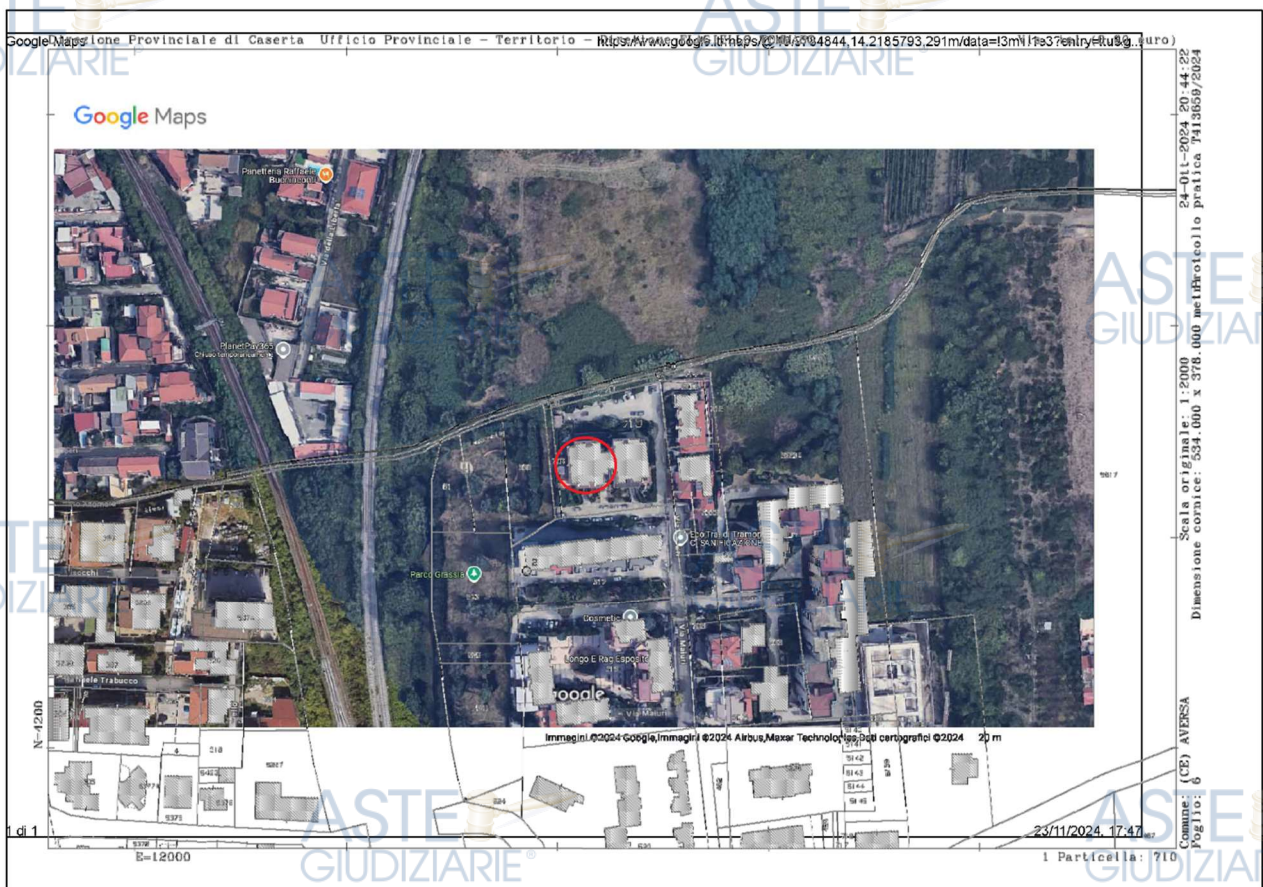
sul sito del Tribunale di Napoli Nord, nel termine concesso per il deposito in Cancelleria.

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

L'immobile pignorato, oggetto dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Napoli Nord N. 298/2024 RGE, risulta essere piena proprietà di [REDACTED], per assegnazione avvenuta con Atto per Notaio Farinaro Domenico del 04 giugno 1992 trascritto il 03 luglio 1992 ai nn. 18388/15398 (All. 14).

Tale immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Aversa (CE) con i seguenti dati: [REDACTED].

Di seguito è rappresentata la sovrapposizione tra la foto satellitare reperita sul sito Google Maps e l'estratto della mappa catastale elaborato dalla SOGEI:



Ai fini della vendita, atteso le caratteristiche dell'immobile pignorato, si determina di formare un unico lotto avente i seguenti dati di identificazione catastale e confini:

- Catasto Fabbricati del Comune di Aversa (CE) [REDACTED] confinante a sud e ovest con corte comune, a nord con immobile interno 5, ad est con cassa scale e corte comune;
- Catasto Fabbricati del Comune di Aversa (CE) [REDACTED] confinante a sud con corsia di manovra comune, ad est con garage interno 38, a nord con terrapieno, ad ovest con garage interno 36.

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

Il bene che costituisce l'unico lotto oggetto della presente relazione di stima è parte di un compendio immobiliare sito nel Comune di Aversa (CE), in via Maiuri n. 25, in un'area del centro abitato caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali di varia natura e attività terziarie. Il bene è costituito da un appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato che presenta una tipologia costruttiva a blocco e da un garage ubicato al piano interrato del medesimo fabbricato; tale fabbricato è stato realizzato agli inizi degli anni '90 del secolo scorso con struttura portante in cls armato ed è costituito da piano interrato, piano terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto con copertura a falde inclinate; il compendio immobiliare ha ingresso pedonale e carrabile direttamente da Via Maiuri.

L'appartamento ha l'ingresso posto a sud del ballatoio di piano comune. Detto ingresso immette nel salone, dal quale si accede tramite un corridoio di disimpegno alla cucina\_pranzo, a due bagni e due camere da letto, allo studio e ad un soggiorno\_veranda; l'appartamento è dotato di due balconi posti sul lato sud. Il garage presenta forma rettangolare; esso ha accesso da una corsia di manovra comune tramite un vano, dotato di serranda avvolgibile, posto sul lato sud.

La superficie commerciale del bene pignorato, atteso quanto riportato nel seguente Quesito n. 6 in riferimento alla regolarità urbanistica ed edilizia dello stesso, calcolata secondo quanto regolato dall'Agenzia del Territorio, è pari a:

159,7 mq, dato dalla somma della sup. dei vani principali dell'appartamento pari a 146,9 mq + la sup. omogeneizzata delle pertinenze accessorie esclusive di ornamento e di servizio pari a

12,8 mq costituita dai balconi (19,1 mq + 5,1 mq), dall'affaccio antistante la veranda a ovest (1,6 mq), dal garage (20,40 mq);

l'appartamento presenta un'altezza interna pari a ml 2,66, il garage presenta un'altezza interna pari a 2,75 mt.

**Totale superficie commerciale 159,7 mq.**

La superficie utile del bene pignorato, atteso quanto riportato nel seguente Quesito n. 6 in riferimento alla regolarità urbanistica ed edilizia dello stesso, calcolata secondo quanto regolato dall'Agenzia del Territorio, è pari a:

139,4 mq, dato dalla somma della sup. dei vani principali dell'appartamento pari a 127,3 mq + la sup. omogeneizzata delle pertinenze accessorie esclusive di ornamento e di servizio pari a

12,1 mq costituita dai balconi (18,7 mq + 4,4 mq), dall'affaccio antistante la veranda a ovest (1,5 mq), dal garage (18,9 mq);

**Totale superficie utile 139,4 mq**

Lo stato manutentivo e di conservazione dell'appartamento, nella fattispecie delle



# Francesco Taglialatela

architetto

pavimentazioni e dei rivestimenti, degli infissi esterni ed interni delle finiture delle pareti e dei soffitti, è complessivamente buono; l'impianto elettrico, l'impianto idrico e l'impianto di riscaldamento appaiono in buono stato funzionale, gli stessi necessitano di modesti interventi manutentivi.

Lo stato manutentivo e di conservazione del garage, nella fattispecie delle pareti, del soffitto, della pavimentazione e della modesta dotazione impiantistica, è complessivamente discreto. E' da segnalare un buon stato di conservazione e manutenzione dell'edificio in cui è ubicata detta unità immobiliare.

Non risulta agli atti che l'immobile suddetto sia dotato di Certificato di prestazione energetica e pertanto lo scrivente stima i costi per la redazione di quest'ultimo, comprensive di IVA e CNPAIA, **€ 500,00**.

Quanto suddetto come da seguente documentazione fotografica e rilievo dello stato dei luoghi:

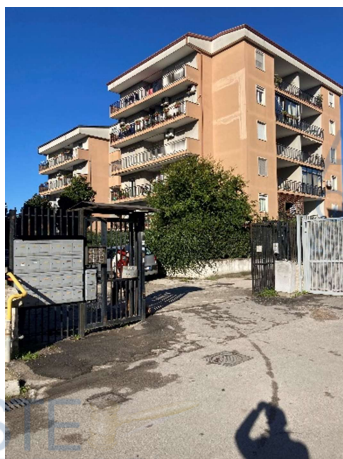


Foto fabbricato



Foto fabbricato



Foto ingresso\_salone



Foto ingresso\_salone

# Francesco Taglialatela

architetto



Foto studio



Foto studio



Foto cucina



Foto cucina



Foto bagno



Foto bagno



# Francesco Taglialatela

architetto



Foto bagno



Foto bagno



Foto disimpegno



Foto camera da letto



Foto camera da letto



Foto camera da letto



Foto camera da letto



Francesco Taglialatela  
architetto

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto soggiorno\_veranda

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto soggiorno\_veranda

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto balcone sud

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto balcone sud

ASTE  
GIUDIZIARIE®

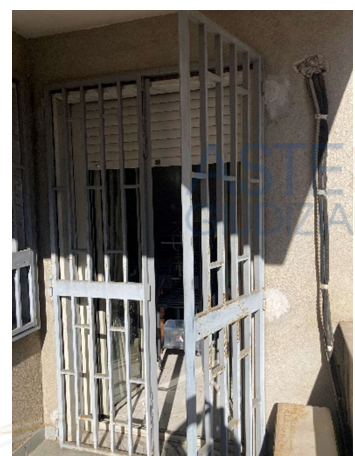


Foto balcone est

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto balcone est

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Foto garage

ASTE  
GIUDIZIARIE®

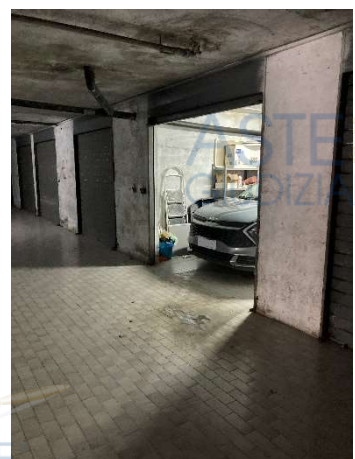
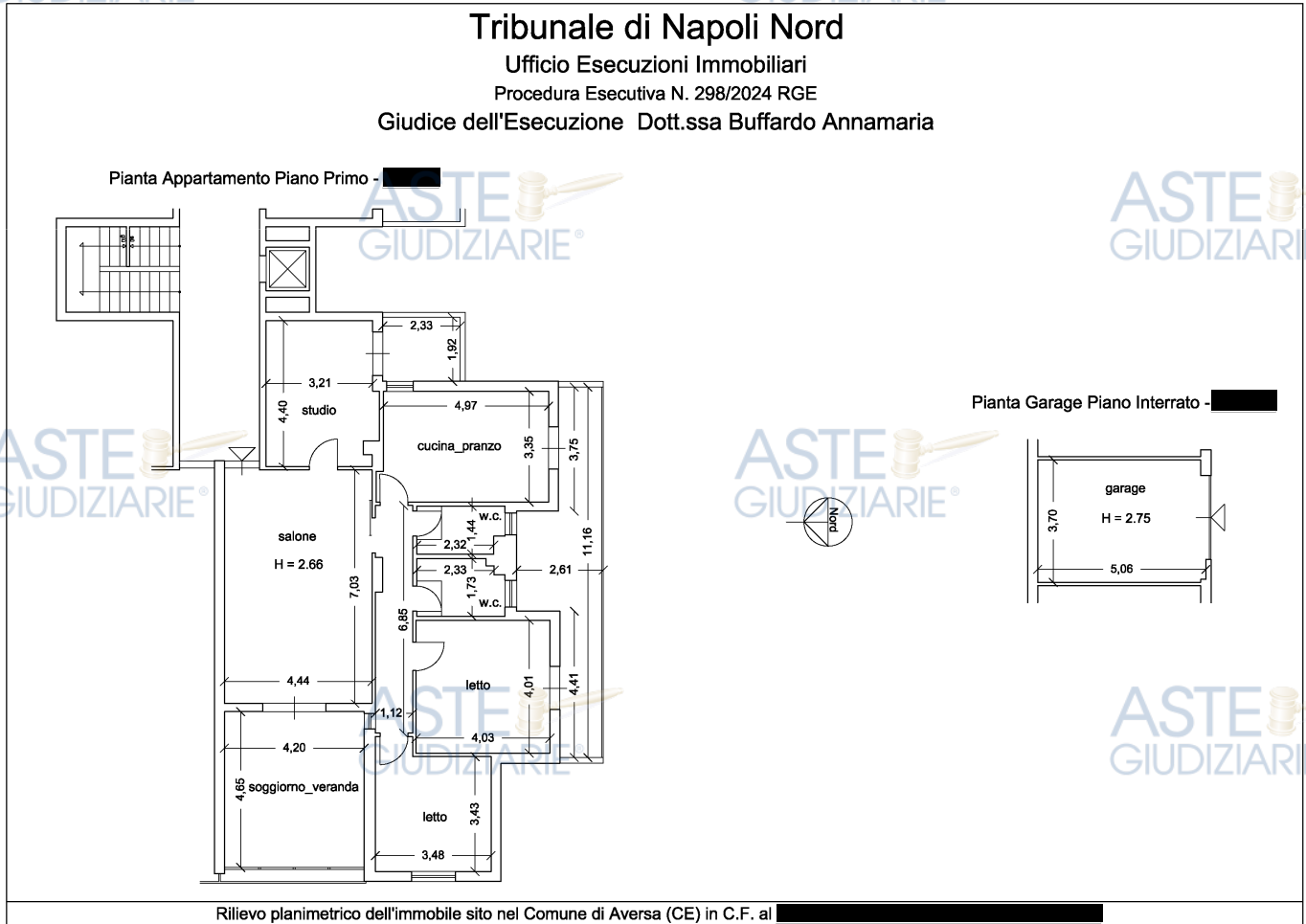


Foto garage

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





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

Il bene pignorato è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Aversa (CE) con i seguenti dati catastali: [REDACTED].

Il bene attualmente riportato in Catasto Fabbricati al [REDACTED], come riportato nella visura storica per immobile, risulta distinto dalla costituzione del 1981 (n.813/A/1981), quest'ultima antecedente il ventennio precedente la trascrizione del pignoramento dell'immobile, al 08.07.1991 al [REDACTED] Categoria A/2

Classe 7 Consistenza 6,5 vani, in virtù di Classamento automatico del 08/07/1991 in atti dal 28/09/1993 (n. 813/A/1991); dal 08.07.1991 al 13.05.2004 al [REDACTED]

[REDACTED] Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6,5 vani, in virtù di Classamento del 08/07/1991 in atti dal 05/12/1997 (n. 813/A.7/1991); dal 13.05.2004 ad oggi al [REDACTED]

Categoria A/2 Classe 5 Consistenza 6,5 vani, in virtù di Variazione modifica identificativo del 13/05/2004 Pratica n. CE0114752 in atti dal 13/05/2004 Variazione per modifica identificativo (n. 14043.1/2004).

## Francesco Taglialatela

architetto

Il bene attualmente riportato in Catasto Fabbricati al [REDACTED], come riportato nella visura storica per immobile, risulta distinto dalla costituzione del 08/07/1991 in atti dal 23/03/1995 (n. 813/A.4/1991), quest'ultima antecedente il ventennio precedente la trascrizione del pignoramento dell'immobile, al 14.05.2004 al [REDACTED] Categoria C/6 Classe 6 Consistenza 19 m<sup>2</sup>, in virtù di Classamento del 08/07/1991 in atti dal 10/12/1997 (n. 813/A.34/1991); dal 14.05.2004 ad oggi al [REDACTED] Categoria C/6 Classe 6 Consistenza 19 m<sup>2</sup> in virtù di Variazione modifica identificativo del 14/05/2004 Pratica n. CE0115321 in atti dal 14/05/2004 Variazione per modifica identificativo (n. 14173.1/2004).

Il suolo su cui è ubicato il bene pignorato, identificato in Catasto Terreni del Comune di Aversa (CE) al [REDACTED], come riportato nella visura storica per immobile, risulta distinto dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 (data antecedente al primo atto anteriore il ventennio dalla trascrizione del pignoramento) al 25.03.1988 al [REDACTED] Qualità SEM ARB Classe 1 Superficie 24.538 m<sup>2</sup>; dal 25.03.1988 al 04.07.1991 al [REDACTED] Qualità SEM ARB Classe 1 Superficie 3.349 m<sup>2</sup>, in virtù di Frazionamento del 25/03/1988 in atti dal 10/09/1998 (n.13.2/1988); dal 04.07.1991 al 13.05.1992 al [REDACTED] Qualità ENTE URBANO Superficie 3.349 m<sup>2</sup>, in virtù di Tipo mappale del 04/07/1991 in atti dal 10/09/1998 MOD8 47734/91 (n. 238.1/1991); dal 13.05.1992 al 01.07.1992 al [REDACTED] Qualità SEM ARB Superficie 3.530 m<sup>2</sup>, in virtù di Frazionamento in atti dal 13/05/1992 D.P. N.830/92 (n.15.1/1981); dal 01.07.1992 ad oggi al [REDACTED] Qualità ENTE URBANO Superficie 3.190 m<sup>2</sup>, in virtù di Frazionamento del 01/07/1992 in atti dal 10/09/1998 (n.996.2/1992).

Il bene è pervenuto al debitore esecutato, come detto, per assegnazione avvenuta con Atto per Notaio Farinaro Domenico del 04 giugno 1992 trascritta il 03 luglio 1992 ai nn. 18388/15398. Vi è rispondenza formale dei dati identificativi catastali del bene pignorato indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto con quelli risultanti dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente; non risultano intervenute variazioni dei dati identificativi catastali del bene pignorato successivamente alla trascrizione del pignoramento dello stesso.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria dello stato dei luoghi rilevato dallo scrivente in data 15.11.2024 e la planimetria catastale agli atti, emerge che in quest'ultima sono presenti le seguenti difformità:

Immobile riportato in Catasto Fabbricati al [REDACTED]

- modeste differenze della distribuzione degli spazi interni;
- modeste traslazioni relative al partito dei vani e delle bucatore esterne;
- ampliamento balcone lato sud;
- chiusura terrazzo lato ovest;

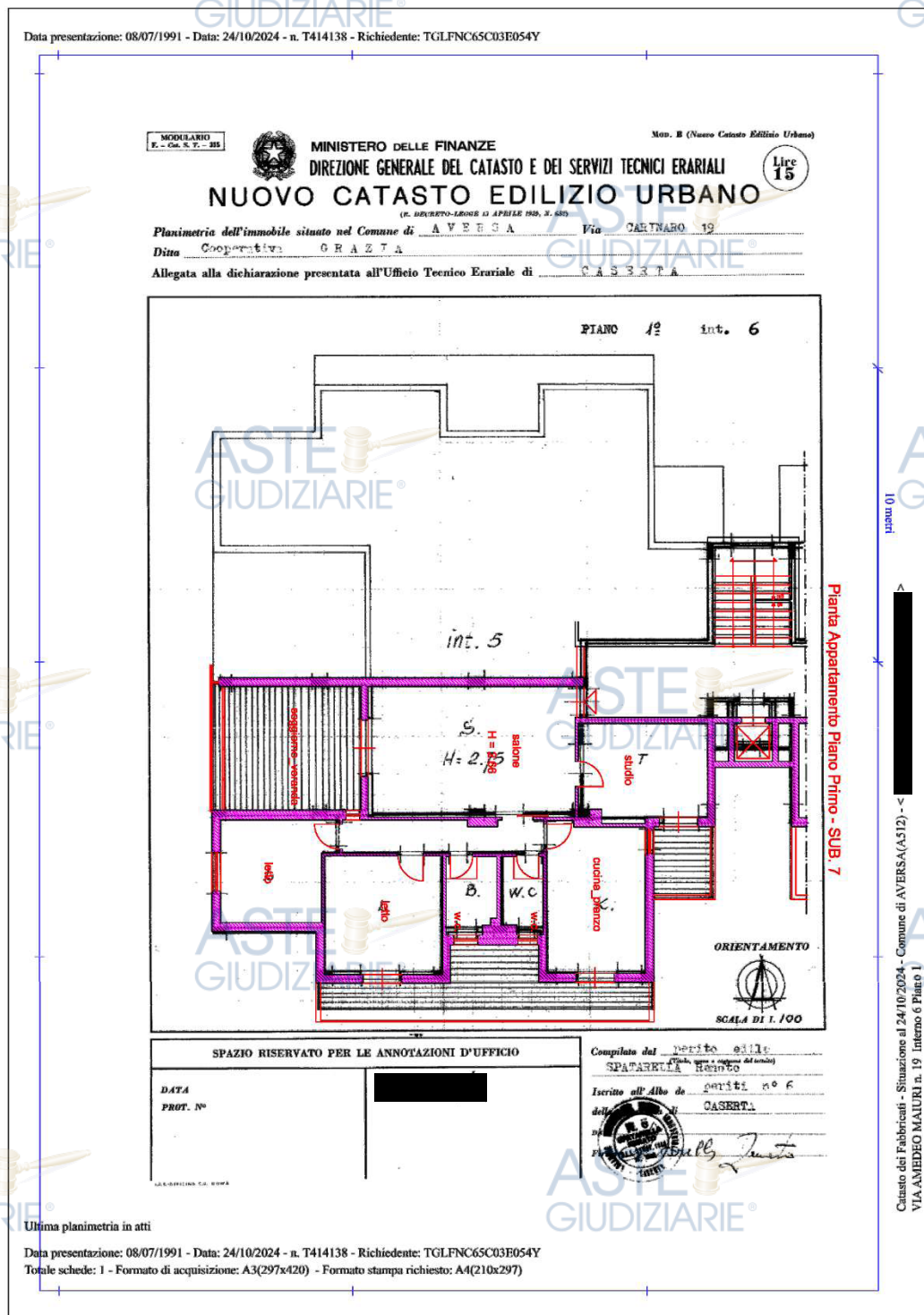


# Francesco Taglialatela

architetto

- modeste differenze planimetriche, differenze queste ultime dovute probabilmente alla restituzione grafica della planimetria catastale;
- diversa altezza interna, nella fattispecie 2,66 ml in luogo di 2,75 ml riportata nella planimetria catastale.

Di seguito la sovrapposizione tra la situazione riportata nella planimetria catastale e la planimetria dello stato reale dei luoghi:



Francesco Taglialatela  
architetto

Data presentazione: 08/07/1991 - Data: 24/10/2024 - n. T414139 - Richiedente: TGLFNC65C03E054Y

MODULARIO  
F. rig. rend. 987

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di Aversa via Carinara civ. 19

MOD. EN (CEU)  
LIRE **250**

Box mt. 44

H=2.75  
H=2.78  
garage

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒ **Completata dal** perito edile  
Ultima **Denuncia di variazione** ☐  
Data presentazione: 08/07/1991 - Data: 24/10/2024 - n. T414139 - Richiedente: TGLFNC65C03E054Y  
Totale schede: 1 - Denuncia: A/248729/21/2024 - Stampa: Edizione: A/4(210x297)  
F. al: 08/07/1991 - F. al: 24/10/2024 - F. al: 24/10/2024

RISERVATO ALL'UFFICIO  
8-7-91  
873/12

Comunicato Pubblicità - Situazione al 24/10/2024 - Comune di AVERSA (AS12) - <  
VIA VALEDEO MAIORI n. 19 Piano S1

In riferimento ai costi relativi all'eliminazione delle riscontrate difformità sopra evidenziate, lo  
scrivente, atteso che la denuncia al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate non comporta,



per quanto significato ai Quesiti n. 1 e n. 6, l'elaborazione di tipo mappale, determina il seguente prospetto:

- spese tecniche per elaborazione e presentazione di pratica DOCFA, comprensive di imposte e diritti catastali € 1.200,00.

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

Lotto Unico: piena proprietà di appartamento sito al piano primo di fabbricato ubicato in Aversa (CE) alla via Maiuri n. 25, riportato in C.F. al [REDACTED] e di garage sito al piano interrato del medesimo fabbricato, riportato in C.F. al [REDACTED]; L'appartamento ha l'ingresso posto a sud del ballatoio di piano comune. Detto ingresso immette nel salone, dal quale si accede tramite un corridoio di disimpegno alla cucina, pranzo, a due bagni e due camere da letto, nello studio e ad un soggiorno-veranda; l'appartamento è dotato di due balconi posti sul lato sud. Il garage presenta forma rettangolare; esso ha accesso da una corsia di manovra comune tramite un vano dotato di serranda avvolgibile posto sul lato sud.

L'appartamento confina a sud e ovest con corte comune, a nord con immobile interno 5, ad est con cassa scale e corte comune; il garage confina a sud con corsia di manovra comune, ad est con garage interno 38, a nord con terrapieno, ad ovest con garage interno 36. il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per l'appartamento in ordine a modeste differenze della distribuzione degli spazi interni; modeste traslazioni relative al partito dei vani e delle bucatore esterne; ampliamento balcone lato sud; chiusura terrazzo lato ovest; modeste differenze planimetriche, differenze queste ultime dovute probabilmente alla restituzione grafica della planimetria catastale; diversa altezza interna, nella fattispecie 2,66 ml in luogo di 2,75 ml riportata nella planimetria catastale. Vi è C.E. N. 99 del 23.10.1989, non risulta ordine di demolizione; il lotto su cui è ubicato il bene pignorato ricade in zona "B1: zone edificate sature" (art. 38 delle N.T.A.) dello strumento urbanistico vigente (P.R.G.) e altresì parte del suddetto lotto ricade in zona "F2: Viabilità di progetto" (art. 54 delle N.T.A.).

PREZZO BASE euro € 165.500,00.

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

Il bene pignorato, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Aversa (CE) al [REDACTED] è pervenuto al debitore esecutato, [REDACTED], come detto, per assegnazione avvenuta con Atto per Notaio Farinaro Domenico del 04 giugno 1992 trascritta il 03 luglio 1992 ai nn. 18388/15398 da "GRAZIA Soc. Coop. Edil. a.r.l." con sede in Aversa; a "GRAZIA Soc. Coop. Edil. a.r.l." il bene è pervenuto per averlo realizzato su suolo acquistato da [REDACTED] e [REDACTED] con Atto per Notaio Farinaro Domenico del 07.03.1988 trascritto in data 17.03.1988 ai nn. 6329/5350.

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

Il compendio immobiliare in cui è ubicato l'immobile pignorato risulta realizzato tra la fine degli anni ottanta e gli inizi degli anni novanta del secolo scorso in virtù della C.E. del Comune di Aversa (CE) N. 99 del 23.10.1989, giusto riscontro del Dirigente dell'Area 3 - Governo del Territorio del medesimo Comune in data 22.01.2025, in cui si significa che *in base ai dati forniti per la ricerca della documentazione richiesta*, nella fattispecie la visura storica dell'immobile stesso, è stato possibile reperire presso gli archivi dell'Area Urbanistica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Aversa esclusivamente: - "Copia della Concessione Edilizia N. 99 del 23.10.1989 con gli elaborati tecnici allegati" e che Resta fermo l'impegno di tale Area di proseguire nelle dovute ricerche e notificare tempestivamente il sottoscritto in caso di reperimento anche di parte della documentazione richiesta; il lotto su cui insiste tale compendio immobiliare, identificato in Catasto Fabbricati al F. 6 P.IIIa 710, ricade in zona "B1: zone edificate sature" (art. 38 delle N.T.A.) dello strumento urbanistico vigente (P.R.G.) e altresì parte della suddetta P.IIIa ricade in zona "F2: Viabilità di progetto" (art. 54 delle N.T.A.), giusta integrazione al suddetto riscontro del 18.02.2025.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente in data 15.11.2024 e quanto rappresentato nei grafici allegati alla C.E. del Comune di Aversa (CE) N. 99 del 23.10.1989, emergono le seguenti difformità:

Appartamento

- a) incremento della superficie del balcone ubicato sul lato ovest dell'unità immobiliare e realizzazione ivi di ampliamento volumetrico a mezzo di chiusura con infisso vetrato;
- b) ampliamento della superficie non residenziale del balcone ubicato sul lato sud dell'unità immobiliare;
- c) modesta differenza dell'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare;
- d) modesta differenza dell'altezza interpiano, nella fattispecie ml 2,66 in luogo di ml 2,70 riportato nel grafico assentito;
- e) diversa distribuzione degli spazi interni;
- f) modeste differenze del partito delle bucatore esterne;

Garage

- g) ampliamento dell'ingombro planimetrico dell'unità immobiliare.

Le opere che costituiscono le difformità di cui alle suddette lettere a) incide sui parametri urbanistici dell'immobile in trattazione; esse, atteso *che* il Comune di Aversa (CE) non ha assunto alcuna determinazione in merito a quanto disposto dal vigente art. 33 quater comma 9 della L.R. della Campania 16/2004, come da informazioni assunte presso l'Area 3 del medesimo Comune; *che* l'ampliamento volumetrico di cui alla suddetta lettera a) risulta inferiore al 20% del volume assentito dell'unità abitativa in trattazione; *che* il suddetto ampliamento rientra nella fattispecie degli interventi finalizzati, tra l'altro, ad evitare il consumo di suolo,



# Francesco Taglialatela

architetto

possono essere sanate, ai sensi del combinato disposto dai comma 1 e 6 del citato art. 33 quater e dal vigente art. 36 bis del DPR. 380/2001, a mezzo di accertamento di conformità ex comma 1 del medesimo art. 36 bis, previa verifica sismica del fabbricato in cui ricadono.

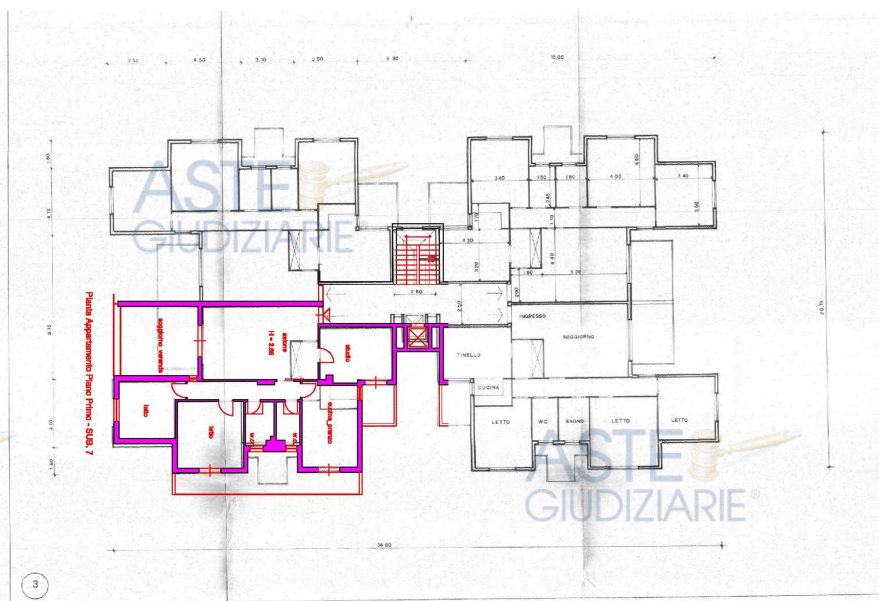
Le opere che costituiscono le difformità di cui alle suddette lettera b), e), f) e g) non incidono sui parametri urbanistici dell'immobile in trattazione e pertanto possono essere sanate nell'ambito del suddetto accertamento di conformità ex art. 36 bis del DPR 380/2001 e smi.

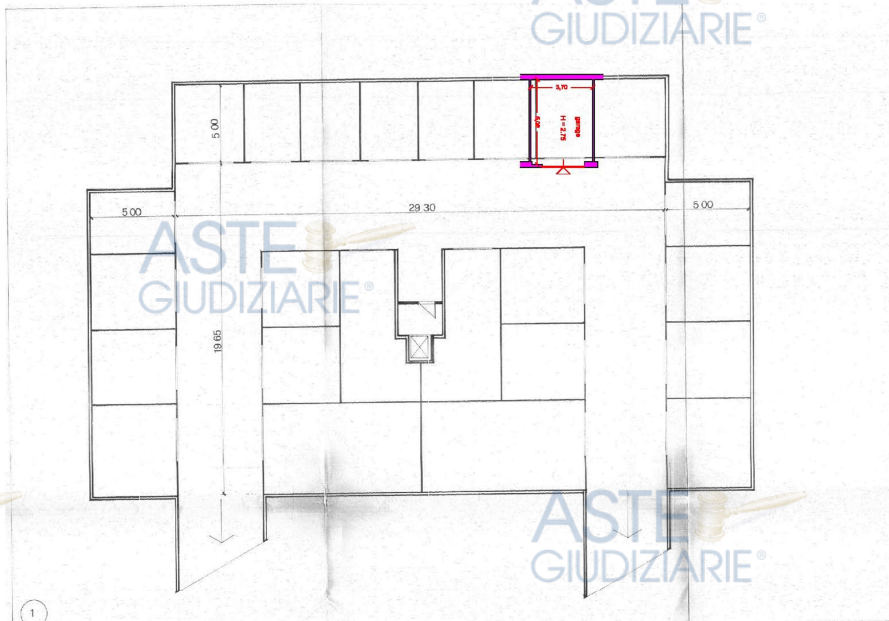
Le opere che costituiscono le difformità di cui alle suddette lettera c) e d) rientrano nella fattispecie delle tolleranze esecutive di cui al comma 1-bis lett. c) dell'art. 34 bis del più volte citato DPR 380/2001 e smi, atteso la superficie dell'unità immobiliare in oggetto, quest'ultima compresa tra i 100 e 300 metri quadrati, nonché di quanto attualmente disposto dall'art. 24 comma 5-bis lett. a) del medesimo DPR 380/2001 e smi.

I costi relativi alla rimozione delle difformità sopra descritte, comprensivi della sanzione amministrativa, dei diritti di segreteria e istruttoria comunali e delle spese tecniche comprensive della verifica della sicurezza sismica del fabbricato, sono riportati nel seguente prospetto:

Diritti di segreteria	€ 516,00 +
Sanzione amministrativa	€ 516,00 +
Contributo concessorio:	
Oneri di urbanizzazione € 9,55/mc x 59,4 mc x 2 =	€ 1.134,54 +
Costo Costruzione € 19,84/mq x 26,75 mq x 2 =	€ 1.061,44 +
Spese tecniche comprensive di IVA e CNPAI	€ 8.000,00 =
Totale	€ 11.227,98 in ct <b>€ 11.200,00</b>

Di seguito la sovrapposizione della planimetria rappresentata nel grafico allegato alla L.E. del Comune di Aversa (CE) N. 99 del 23.10.1989 con la planimetria dello stato dei luoghi rilevato dallo scrivente in data 15.11.2024 (All. 15).





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

All'atto dell'accesso all'immobile pignorato effettuato in data 15.11.2024, come detto in premessa, è emerso che l'immobile in oggetto è posseduto dal debitore esecutato [REDACTED] che lo abita unitamente al proprio nucleo familiare.

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

Da quanto riportato nella nota di trascrizione del pignoramento che ha originato la presente procedura non emerge l'esistenza di precedenti pignoramenti a carico del bene in trattazione;

- non risultano pendenti per il bene pignorato procedimenti giudiziali civili;
- dal riscontro del Dirigente dell'Area 3 - Governo del Territorio del medesimo Comune in data 22.01.2025 e successiva integrazione del 18.02.2025 emerge che per l'area su cui è ubicato il bene pignorato non vige alcun vincolo;
- è attivo presso il compendio immobiliare ove è ubicato l'immobile pignorato il condominio denominato Condominio "Coop. Villa Grazia";
- non sono stati riscontrati atti impositivi di servitù sul bene;
- non risulta siano presenti ordinanze e/o provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale di sequestro penale del bene pignorato, atteso quanto riportato nel citato riscontro del Dirigente dell'Area 3 - Governo del Territorio del Comune di Aversa (CE).

Di seguito sono distinti oneri e vincoli a carico dell'acquirente e oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- non risultano per il bene in trattazione oneri e vincoli a carico dell'acquirente;

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



- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario con atto per Notaio Orsi Raffele del 08.05.2017 rep. 122365/79125 Iscritta in data 17.05.2017 ai nn. 16390/1873;
- Pignoramento trascritto a Caserta in data 01.08.2024 ai nn. 31085/25149;
- Regolarizzazione delle difformità catastali come indicato in risposta al Quesito n. 3, i cui costi, pari ad € 1.200,00, sono stati detratti dalla determinazione del prezzo a base d'asta.
- Regolarizzazione delle difformità urbanistiche, come indicato in risposta al Quesito n. 6, i cui costi, pari ad € 11.200,00, sono stati detratti dalla determinazione del prezzo a base d'asta.

**Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.**

Non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

**Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.**

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

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

Con pec del 05.02.2025 lo scrivente ha chiesto all'Amministratore del Condominio "Coop. Villa Grazia" i dati identificativi dello stesso, se il medesimo fosse dotato di regolamento condominiale ed in caso affermativo di averne copia, se vi fossero servitù ovvero limitazioni d'uso di natura condominiale sull'abitazione in trattazione, l'importo annuo per le spese condominiali ordinarie, se vi fossero eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute e se vi fossero eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna; con pec del 28.02.2025 ha rinnovato la suddetta richiesta; con pec del 03.03.2025 l'Amministratore del Condominio "Coop. Villa Grazia" ha comunicato: *Sto predisponendo gli atti, che riceverete quanto prima*; ad oggi gli atti suddetti non sono stati inviati.

Nelle more lo scrivente significa che la quota condominiale dichiarata dal debitore esecutato durante l'accesso del 15.11.2024 è pari a circa € 40,00 mensili.

Oltre al procedimento giudiziario che ha generato la presente procedura esecutiva, non risultano procedimenti giudiziari in corso.

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

Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato sopra descritto. Per tale finalità, la pratica estimativa corrente prevede l'utilizzo di due procedimenti o metodi di stima, nella fattispecie il metodo diretto o sintetico e il metodo indiretto o analitico. Il metodo di stima diretto è fondato sul criterio della comparazione ed è adottato quando risulta possibile ricavare, direttamente dal mercato in cui è ipotizzabile lo scambio del bene oggetto della stima, una scala di valori noti riferiti a beni assimilabili al bene stesso. Il

# Francesco Taglialatela

architetto

metodo di stima indiretto è fondato su elementi e fattori analitici appartenenti al bene oggetto di stima, opportunamente elaborati mediante coefficienti di virtualizzazione; esso è adottato quando non risulta possibile formare una scala di valori noti desumibili dal mercato in cui è ipotizzabile lo scambio del bene stesso.

Per l'immobile pignorato, lo scrivente ritiene opportuno scegliere il criterio di stima diretto ovvero sintetico comparativo in quanto è stato possibile ricavare, direttamente da un mercato omogeneo in cui è ipotizzabile lo scambio di tale bene, una scala di valori noti ed attuali riferibili a beni assimilabili al bene stesso. Il parametro tecnico adottato per effettuare la stima con tale criterio, così come indicato nelle linee guida relative al presente quesito, è il metro quadro di superficie commerciale, così come regolato dall'Agenzia del Territorio, assumendo i prezzi medi unitari di mercato praticati nella zona in cui è ubicato l'immobile, riferiti ad unità abitative aventi caratteristiche analoghe allo stesso.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riporta per le residenze site nella zona del Comune di Aversa (CE) ove è ubicato il bene in oggetto, nel I semestre 2024, l'intervallo di valori unitari di mercato compreso tra 940,00 €/mq e 1.350,00 €/mq. Entro tale intervallo, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci appartenenti all'immobile in oggetto, quali la tipologia edilizia e dimensionale, le caratteristiche delle finiture, il livello manutentivo e la dotazione di pertinenze al servizio dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene di poter adottare un valore unitario di mercato pari a 1.145,00 €/mq.

Le indagini dirette effettuate presso agenzie immobiliari con sede nel Comune di Aversa (CE), basate sul raffronto tra i valori unitari di mercato di residenze con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in trattazione ubicate nel bacino commerciale dello stesso, forniscono i seguenti dati:

EMPIRE con sede in via A. Diaz n.56, intervallo compreso tra 1.200,00 €/mq e 1.300,00 €/mq;  
ICONACASA con sede in Via A. Diaz n.27, intervallo compreso tra 1.200,00 €/mq e 1.300,00 €/mq;

REMAX con sede in via Dell'Archeologia n. 54, intervallo compreso tra 1.400,00 €/mq e 1.500,00 €/mq,

da cui si desume un valore di mercato unitario da adottare, ricavato dalla media aritmetica dei dati rilevati, pari a 1.316,66 €/mq.

Atteso i valori sopra rilevati, il valore di mercato unitario del bene pignorato, ricavato per confronto aritmetico degli stessi, risulta pari a 1.230,83 €/mq. Ai suddetti valori di mercato unitari lo scrivente ritiene applicare un coefficiente di virtualizzazione pari a 1 in relazione alle caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dal bene pignorato quali lo stato di conservazione e manutenzione, la vetustà, l'adeguatezza della dotazione impiantistica, il livello di piano, l'esposizione, l'affaccio e l'accessibilità.

Applicando tale coefficiente di virtualizzazione il sottoscritto determina un valore di mercato unitario pari a 1.230,83 €/mq. Il valore di mercato dell'immobile pignorato stimato dallo scrivente

# Francesco Taglialatela

architetto

è pertanto dato dal prodotto tra la superficie commerciale dello stesso ed il relativo valore unitario di mercato, come sopra determinato, meno le somme occorrenti alla regolarizzazione catastale ed urbanistica indicate nei precedenti quesiti, così calcolato:

Sup. commerciale 159,7 mq x 1.230,83 €/mq - € 12.400,00 (1.200,00 + 11.200,00) = € 184.163,55.

Il prezzo a base d'asta dell'immobile pignorato proposto dallo scrivente, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto dello stesso in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, atteso le differenze esistenti al momento della stima tra i suddetti contesti, è dato dall'applicazione di una riduzione del 10% del prezzo di mercato come sopra determinato, così calcolato:

€ 184.163,55 - € (184.163,55 x 10%) = € 165.747,19 in ct **€ 165.500,00.**

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

Il pignoramento in trattazione non ha ad oggetto una quota indivisa.

## **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.**

Lo scrivente ha acquisito il Certificato di residenza storico, l'Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio con annotazione del debitore esecutato.

Giugliano, lì 10.03.2025

L'Esperto Estimatore

Arch. Francesco Taglialatela

### **Allegati:**

- All. 1 Planimetria catastale dell'immobile pignorato;
- All. 2 Visura castale storica dell'immobile pignorato;
- All. 3 Visura storica suolo su cui insiste l'immobile pignorato;
- All. 4 Estratto di mappa catastale del suolo su cui insiste l'immobile pignorato;
- All. 5 Certificato di residenza storico del debitore esecutato;
- All. 6 Estratto di Matrimonio con annotazione del debitore esecutato;
- All. 7 Riscontro Dirigente dell'Area 3 - Governo del Territorio del Comune di Aversa (CE);
- All. 8 Copia C.E. N. 99 del 23.10.1989;
- All. 9 Copia elaborati grafici allegati alla C.E. N. 99 del 23.10.1989;
- All. 10 Sovrapposizione estratto di mappa SOGEI e immagine satellitare;
- All. 11 Planimetria dello stato dei luoghi dell'immobile pignorato rilevato in data 15.11.2024;
- All. 12 Sovrapposizione planimetria catastale con planimetria dello stato dei luoghi dell'immobile pignorato;
- All. 13 Documentazione OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- All. 14 Atto di acquisto immobile pignorato;
- All. 15 Sovrapposizione planimetria C.E. N. 99\_89 con la planimetria dello stato dei luoghi dell'immobile;
- All. 16 Documentazione fotografica.