



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



G.E. DOTT.SSA LORELLA TRIGLIONE

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G. N.309/2024



Promossa da:



c/



Udienza del 01/04/2025



RELAZIONE TECNICA



Aversa, 01/03/2025

L'Esperto Stimatore



Tel/fax:
Cellulare:

e-mail:

p.e.c.:

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli:
Materia civile: n°12117



Ill.ma G.E. Dott.ssa Lorella Triglione, Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli
NORD.

Premessa

Con provvedimento del **12/11/2024** la S.V.I. nominava la sottoscritta Arch. Federica Ruocco, con studio tecnico alla Via _____ iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Napoli con il n.10243 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli, in materia civile, con il n.12117, Esperto Stimatore nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n.309/2024, promossa da _____ c/ _____ ed avente quale oggetto di pignoramento la piena proprietà:

- dell'alloggio turistico-ricettivo (di fatto abitazione) sita in **Orta di Atella (Ce)**, alla **Via Fausto Coppi n.1, "Parco del Lago"** (già Via Astragata), sc. "C", 4° piano (BENE N.1)
- e del locale box auto, posto al piano seminterrato del medesimo complesso edilizio (BENE N.2),

identificati al N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella (Ce) con fg.6, part. **5134**, sub **45**, cat. **D/2** ("*alberghi e pensioni (con fine di lucro)*") e sub **122**, cat. **C/6** ("*autorimessa senza fini di lucro*").

Contestualmente, col medesimo provvedimento, veniva nominato il Dott. _____, quale Custode giudiziario dei beni oggetto di pignoramento.

Il giorno **21/11/2024**, la sottoscritta prestava il giuramento di rito per l'incarico affidatole, mediante sottoscrizione con firma digitale dei quesiti posti dalla S.V.I. nel modulo di *Accettazione incarico e giuramento* e deposito dello stesso, presso gli uffici di cancelleria, secondo le modalità telematiche.

In data **25/11/2024**, il Dott. _____, a mezzo raccomandata a/r, comunicava alle parti la data del primo accesso, fissato per il giorno **06/12/2024**, alle ore **10.00**, presso gli immobili oggetto della presente procedura.

In data **06/12/2024**, la sottoscritta, unitamente alla propria collaboratrice tecnica ed al Custode, si recava, presso i luoghi oggetto di pignoramento, siti in Orta di Atella (Ce), alla Via Fausto Coppi n.1, "Parco del Lago", sc. "C", piano 4° e piano seminterrato, riscontrando corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'indirizzo ed i dati identificativi dei beni riportati agli atti della procedura.

Sui luoghi era presente la figlia della debitrice, che provvedeva a contattare telefonicamente i genitori, i quali dichiarando di non essere a conoscenza dell'accesso fissato, in quanto non informati dal proprio legale Avv. _____, non permettevano l'accesso ai cespiti oggetto di esecuzione. Gli ausiliari, pertanto, provvedevano a contattare l'Avv. _____ per le vie brevi e a concordare con lo stesso la data del **10/12/2024** per un ulteriore accesso.

In data **10/12/2024**, così come concordato con il legale di parte attrice (ancorchè non ufficialmente costituito), la scrivente, unitamente alla propria collaboratrice tecnica ed al Custode,

si recava, presso i cespiti pignorati.

Sui luoghi era presente la Sig.ra che permetteva l'accesso agli immobili ed il regolare svolgimento delle operazioni peritali; la stessa dichiarava di abitare il bene pignorato sub 45 unitamente alla propria famiglia e di occupare con beni personali il sub 122 e che per il fabbricato in cui ricade il cespite sussiste un'amministrazione condominiale, di cui forniva i recapiti e la quota mensile (Cfr. All. n.1 - Verbale di accesso).

Durante il sopralluogo, L'Esperto procedeva con l'ausilio della propria collaboratrice, nel rilievo metrico e fotografico sia dell'alloggio pignorato (BENE N.1), sia del locale box auto pignorato (BENE N.2) ed un sommario rilievo fotografico dell'edificio e del complesso edilizio in cui i beni ricadono. Da un confronto tra lo stato dei luoghi e le rispettive planimetrie catastali degli immobili, preventivamente acquisite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Orta di Atella (Ce) - Servizi Catastali (datate entrambe 31/01/2008), si riscontrava una sostanziale conformità (Cfr. All. n.1 - Verbale di accesso).

In data **03/12/2024**, preliminarmente all'accesso, la sottoscritta provvedeva ad acquisire, presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Orta di Atella (Na), copia del certificato di residenza storica della debitrice, accertando che la stessa risulta residente, unitamente alla propria famiglia, presso l'immobile pignorato sub 45, come dichiarato dalla stessa in sede di accesso. In data **04/12/2024** provvedeva ad acquisire, altresì, presso l'Ufficio Stato Civile di Napoli l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio della debitrice, al fine di accertarne il regime patrimoniale (Cfr. All. n.3 - Certificati).

Ulteriori indagini ed accertamenti sono stati effettuati, altresì, dalla sottoscritta, presso Pubblici Uffici ed in particolare: presso l'Agenzia delle Entrate: Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta; il Comune di Orta di Atella: Ufficio Servizi Demografici e Ufficio Tecnico Edilizia Privata, Ufficio Condono, Ufficio Urbanistica; l'Ufficio Usi Civici della Regione Campania; l'Agenzia del Demanio della Provincia di Napoli; l'Ufficio Attività Produttive della Regione Campania, l'amministrazione condominiale, nonché presso l'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, il portale www.valorimetroquadro.it ed agenzie immobiliari (operanti sul territorio di Orta di Atella), al fine di esperire in maniera esaustiva il mandato conferito.

In data **01/03/2025** la sottoscritta inviava copia del proprio elaborato tecnico alle parti, secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. c.p.c.

Sulla scorta dei rilievi eseguiti, degli accertamenti e delle indagini effettuate, la sottoscritta ha redatto la presente relazione, rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.I.

| | |
|---|----|
| QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento..... | 4 |
| QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto. | 7 |
| QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato..... | 15 |
| QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto. | 19 |
| QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato..... | 20 |
| QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico | 21 |
| QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile..... | 23 |
| QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene..... | 23 |
| QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale..... | 24 |
| QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo..... | 26 |
| QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso..... | 26 |
| QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni..... | 26 |
| QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota..... | 32 |
| 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..... | 32 |

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata

ex art.567 c.p.c.

Come indicato nei n.2 moduli di controllo redatti dalla scrivente e depositati presso gli uffici di cancelleria in data **18/12/2024**, si rappresenta quanto segue.

In primo luogo, in merito alla documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., allegata all'istanza di vendita, con riguardo agli immobili oggetto di esecuzione, identificati al N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella (Ce) con:

BENE N.1: fg.6, part. **5134**, sub **45**, cat. **D/2**, cl.-, cons. - sup. cat. -, rend. € **1.549,40**;

BENE N.2: fg.6, part. **5134**, sub **122**, cat. **C/6**, cl.2, cons. **19 mq**, sup. cat. **23 mq**, rend. € **40,23**,

siti in Orta di Atella (Ce), alla Via Fausto Coppi n.1, "Parco del Lago", 4° piano, sc. "C" e piano seminterrato, si rappresenta che la stessa è sostituita dalla certificazione della Dott.ssa di Alba (Cn), redatta in data 06/08/2024 e depositata in data 14/08/2024, contenente:

- le generalità anagrafiche della debitrice (Sig.ra _____, nata a _____ il _____, c.f.: _____);
- l'ubicazione ed i dati catastali dei n.2 immobili pignorati;
- la quota pignorata (**1/1 piena proprietà** per ciascun bene);
- il quadro sinottico della provenienza nel ventennio e le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni a favore e contro), relative ai n.2 immobili oggetto di esecuzione;
- la Conservatoria dei RR. II. consultata (Caserta);
- non indica con precisione il periodo esaminato ed i soggetti interrogati, tuttavia, risale sino agli atti di **compraventita** del **terreno** (su cui è stato successivamente realizzato il complesso immobiliare in cui ricadono i cespiti) del:
 - **13/10/2005** del Notaio _____, rep. n.**41315**, racc. n.14970, trascritto presso Conservatoria RR. II. di Caserta, il 10/11/2005 ai nn. 60716/32499 (terreno ex part 5086) (Cfr. All. n.4.2 – **Certificazione atto del 2005**);
 - **27/10/1980** del Notaio _____, rep. n.**8739**, racc. n.45890, trascritto presso Conservatoria RR. II. di Caserta, il 19/11/1980 ai nn. 23231/20806 (terreno ex part 64) che si configura, pertanto, come atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo (Cfr. All. n.4.3 – **Atto ultraventennale**).

Suddetta documentazione, dunque, **risulta completa ed è garantita la continuità delle trascrizioni**, a favore e contro, per i beni pignorati.

Per la verifica preliminare richiesta la scrivente ha provveduto:

- ad estrarre presso l'Ufficio Servizi Demografici di Napoli e di Orta di Atella (Cfr. All. n.3 – **Certificati**):
 - l'estratto di matrimonio della debitrice;
 - il certificato di residenza storica della debitrice;
 - il certificate di stato di famiglia della debitrice;
- ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta - Servizio Pubblicità Immobiliare:

- l'elenco delle formalità del **sub 45** pignorato (Cfr. All. n.2.1 - *Elenco formalità sub 45*);
- l'elenco delle formalità del **sub 122** pignorato (Cfr. All. n.2.2 - *Elenco formalità sub 122*);
- l'elenco delle formalità della ex part di terreno 5086 (non è possibile eseguire un'ispezione sull'attuale part 5234, in quanto ente urbano) (Cfr. All. n.2.3 - *Elenco formalità part 5086*);
- l'atto di **compravendita** del **18/07/2008** del Notaio _____, rep. n.47091, racc. n.17874, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Caserta, il 29/07/2008 ai nn. 24758/35964, in favore della debitrice (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dell'esecutata*);
- l'atto ultraventennale del 1980 indicato nella relazione notarile (Cfr. All. n.4.3 - *Atto ultraventennale*).

In secondo luogo, da una verifica dell'ulteriore documentazione presente in atti, si evidenzia che la certificazione notarile sostitutiva indica i dati catastali attuali e quelli storici dei cespiti pignorati ed alla stessa risultano allegate le rispettive visure catastali storiche, gli elaborate planimetrici ed un estratto di mappa; la sottoscritta quindi ha provveduto ad esaminare ed estrarre presso l'Agenzia delle Entrate di Orta di Atella - Servizi Catastali (ex Territorio) (Cfr All. n. 5 – *Dati catastali*):

- la **visura storica catastale** del bene pignorato **sub 45** (BENE N.1 - alloggio), risalente sino al **31/01/2008**, data di costituzione del bene al N.C.E.U. di Orta di Atella;
- la **visura storica catastale** del bene pignorato **sub 122** (BENE N.2 – locale box auto), risalente sino al **31/01/2008**, data di costituzione del bene al N.C.E.U. di Orta di Atella;
- la **planimetria catastale** del bene **sub 45** (BENE N.1 – alloggio), datata **31/01/2008**; non sussistono planimetrie precedenti per il bene il esame;
- la **planimetria catastale** del bene **sub 122** (BENE N.2 – locale box auto), datata **31/01/2008**; non sussistono planimetrie precedenti per il bene il esame;
- la **visura storica catastale** della particella di terreno sulla quale insiste il fabbricato in cui ricadono i cespiti in esame, identificata al N.C.T. di Orta di Atella dalla part. **5134** del fg **6**, accertando che la stessa appartiene alla qualità classe "*ente urbano*" dal **07/12/2007**, data di presentazione del "tipo mappale" e che deriva dalla ex part 5086;
- l'**estratto di mappa** del fg **6** part **5134** del N.C.T. di Orta di Atella, accertando che il fabbricato in cui ricadono i beni oggetto di esecuzione risulta riportato in mappa;
- gli elaborati planimetrici della part **5134** fg **6** del 07/01/2009 e del 31/01/2008.

In terzo luogo, si rappresenta che il creditore procedente non ha depositato l'estratto per riassunto dal registro degli atti di **matrimonio** dell'esecutata e, pertanto, la scrivente ha provveduto ad acquisirne una copia presso l'Ufficio dello Stato Civile di Napoli. Dallo stesso si evince che la debitrice ha contratto matrimonio, in Napoli, con il Sig. _____, nato Napoli il _____ (non esecutato) in data **13/07/2004**, precedentemente all'acquisto del bene pignorato, avvenuto in data **18/08/2008**, scegliendo il regime della **separazione dei beni** (Cfr. All. n.3 – *Certificati e quesito n.14*).

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

Gli immobili oggetto della presente procedura constano in (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*):

- **BENE N.1:** "alloggio turistico-ricettivo" - cat D/2, ubicato al 4° piano della scala "C" del complesso edilizio denominato "Parco del Lago", sito in Orta di Atella (Ce), alla Via Fausto Coppi n.1, identificato al N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella (Ce) con fg.6, part. 5134, sub 45, cat. D/2, cl.-, cons. - sup. cat. -, rend. € 1.549,40;
- **BENE N.2:** "locale box auto", posto al piano seminterrato del suddetto complesso, identificato al N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella (Ce) con fg.6, part. 5134, sub 122, cat. C/6, cl.2, cons. 19 mq, sup. cat. 23 mq, rend. € 40,23.

Gli stessi risultano intestati alla debitrice, per atto di **compravendita** del 18/07/2008 del Notaio _____, rep. n.47091, racc. n.17874, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Caserta, il 29/07/2008 ai nn. 24758/35964 (Cfr. All. n.4.1 – *Atto in favore dell'esecutata*).

Pertanto, in ordine al **diritto reale pignorato**, si precisa che il corrispondente diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (1/1 della proprietà di ciascun bene) **corrisponde** a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto sopracitato.

Per quanto concerne i **confini**:

- il BENE N.1 (alloggio turistico sub 45) confina: a Nord con proprietà aliena e a Sud, Est ed Ovest con spazio comune del complesso;
- il BENE N.2 (box auto sub 122): confina: a Nord con corridoio di percorrenza comune, a Sud e ad Est con terrapieno e ad Ovest con proprietà aliena;

In ordine ad **eventuali difformità dei dati di identificazione catastale** riportati nell'atto di **pignoramento** rispetto a quelli in atti al **catasto**, **non** sussistono difformità (Cfr. All. n. 5 - *Dati catastali*).

In ordine ad **eventuali procedure di espropriazione per pubblica utilità**, si precisa che i beni oggetto di pignoramento **non** risultano interessati da procedure.

In ordine al numero di lotti vendibili, in considerazione del particolare sviluppo planimetrico dei beni pignorati, della loro quadratura e dell'appetibilità degli stessi sul mercato, si ritiene che gli stessi risultino vendibili in un **unico lotto**.

Al fine dell'esatta **individuazione del complesso edilizio**, in cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento, si riportano di seguito: un'ortofoto reperita sul web e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI, nonché una sovrapposizione dei due elaborati (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali* e All. n.7 - *Grafici di inquadramento*):



Ortofoto



Mappa SOGEI



Sovrapposizione ortofoto e mappa SOGEI

Dall'esame delle stesse si evince che il complesso edilizio interessato risulta riportato in mappa Sogei ed insiste sulla particella **5134** del fg **6** del N.C.T. di Orta di Atella, che risulta essere un "ente urbano" dal **07/12/2007**, data di presentazione del "tipo mappale" e che deriva dalla ex part 5086 (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

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

I beni oggetto della presente procedura consistono in: un immobile destinato ad "alloggio turistico-ricettivo" (BENE N.1: sub 45 - cat. D/2), di fatto abitazione, e di un "locale box auto" (BENE N.2: sub 122 - cat. C/6), ubicati rispettivamente al 4° piano della scala "C" ed al piano seminterrato del complesso edilizio sito in **Orta di Atella (Ce)**, alla **Via Fausto Coppi n.1** (già Via Astragata snc, loc. Masseria del Barone), denominato "**Parco del Lago**" (Cfr. All. n.9 - *Doc. fotografica*).



Vista satellitare dell'area oggetto di perizia



Ingresso carrabile e pedonale del complesso edilizio "Parco del lago"



Ingresso e area verde del complesso edilizio

Il complesso edilizio e la scala "C"

Il complesso in cui ricadono i cespiti oggetto di esproprio (Cfr. All. n.9 - Doc. fotografica):

- è un complesso "misto", di abitazioni ed alloggi turistici, realizzato con **Permesso a Costruire n.198 del 28/11/2005** rilasciato dal Comune di Orta di Atella (annullato nell'anno 2010) (Cfr. quesito n.6)
- presenta diversi manufatti edilizi in c.a., locali box auto al piano seminterrato e spazi comuni scoperti, di manovra e percorrenza, nei quali sono ubicati dei posti auto e aree verdi;
- insiste sulla particella di terreno identificata al N.C.T. di Orta di Atella al foglio 6 part. 5134 e risulta regolarmente riportato in mappa;
- non presenta nè portineria nè guardiana;
- presenta un'amministrazione condominiale, tuttavia, non sussiste, come riferito dall'amministratore, un Regolamento di condominio (Cfr. All. n.10 - Doc. amministratore);
- versa in uno stato di conservazione "**normale/scarso**" per la vetustà delle tinteggiature e degli intonaci, per l'assenza di manutenzione delle aree verdi comuni, per infiltrazioni puntuali al piano seminterrato, dove sono ubicati i locali box auto e per l'incompiutezza di alcuni edifici non terminati per questioni urbanistiche;
- la possibilità di sostare auto e/o moto, avviene nei rispettivi box auto dei proprietari e, presumibilmente nelle aree scoperte; in merito, tuttavia, non è stato chiarito dall'amministratore se i posti risultano liberi o assegnati.

In particolare, l'edificio (edificio "B") contraddistinto dalla **scala "C"**:

- è costituito da n.6 livelli fuori terra (piano terra e cinque piani in elevazione) ed il piano seminterrato;
- versa in uno stato di conservazione "**scarso**" per la vetustà della tinteggiatura, dell'intonaco e per i frontalini ammalorati dei balconi che presentano negli intradossi diffuse macchie di umidità con distacchi di tinteggiatura ed intonaco;
- presenta l'ascensore;



Foto del fabbricato interessato

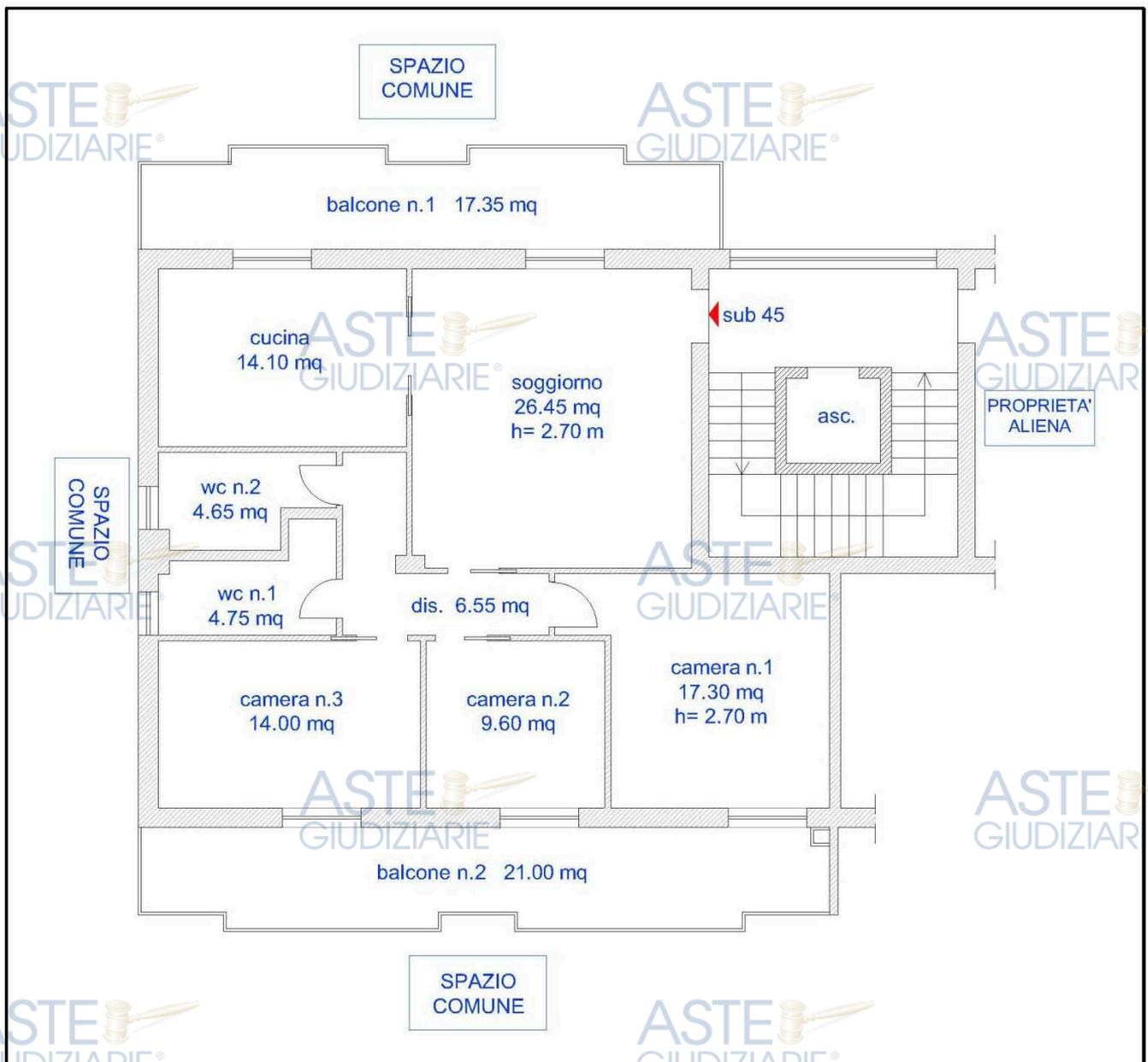
Dal sopralluogo effettuato è stato possibile accertare che le **parti comuni** del fabbricato risultano essere unicamente la scala dell'edificio, le aree scoperte e gli spazi di percorrenza del piano seminterrato; tuttavia, in merito non sono state fornite ulteriori informazioni da parte dell'amministratore (Cfr. All. n.10 - Doc. amministratore).

Per completezza si evidenzia che possono intendersi comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/2012: 1) *tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate*; 2) *le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune*; 3) *le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche* (Cfr. art. 1117 c.c., sost. dall'art. 1 della L. n. 220/ 2012).

BENE N.1: alloggio turistico/ricettivo - sub 45

Il cespite in esame, non contraddistinto da alcun interno (Cfr. All. n.8 - *Rilievo planimetrico e All. n.9 Doc. fotografica*):

- è posto al 4° piano del sopradescritto fabbricato scala "C" e presenta l'accesso dalla porta a sinistra, per chi sale le scale e giunge al pianerottolo e per chi esce dall'ascensore;
- risulta costituito da: un ampio soggiorno, una cucina, due locali wc, un disimpegno e tre camere da letto, per un totale di circa **100 mq** di superficie calpestabile interna; presenta, altresì, due ampi balconi;
- presenta un'altezza interna di 2,70 m;



Plan. stato dei luoghi immobile pignorato sub 45

- presenta una pavimentazione in gres; le pareti risultano tinteggiate, ad eccezione della cucina e dei locali wc, che presentano un rivestimento con piastrelle in ceramica;

- presenta l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento; la fornitura di gas avviene tuttavia tramite **bombola**; sono presenti, altresì, alcuni split. Gli infissi sono in pvc rivestiti di legno e presentano zanzariere e napoletane in ferro; le porte interne sono in legno e la porta di ingresso è blindata;

- versa in uno stato di **conservazione "buono"** e presenta **finiture buone**;

- risulta **occupato** dalla debitrice, Sig.ra _____, e dalla propria famiglia, come dichiarato dalla stessa in sede di accesso e come accertato dal certificato di stato di famiglia acquisito dalla scrivente (Cfr. All. n.2 – *Certificati debitrice*).

Si riportano di seguito alcune fotografie ritraenti lo stato di manutenzione del bene:





Foto immobile pignorato sub 45

Dal sopralluogo effettuato e da un confronto con la planimetria catastale dell'immobile, estratta dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Orta di Atella - ex Agenzia del Territorio, e risalente al **31/01/2008** è emersa una sostanziale conformità, di cui meglio al quesito n.3 (Cfr. All. n.8.2 - *Planimetria delle difformità e quesito n.3*).

BENE N.2: locale box auto - sub 122

Il cespite in esame, non contraddistinto da alcun interno (Cfr. All. n.8 - *Rilievo planimetrico e All. n.9 Doc. fotografica*):

- presenta l'accesso carrabile (entrata/uscita) dalle rampe del parco e l'accesso pedonale dall'interno della scala "C";
- risulta costituito da un unico ambiente di circa **19,00 mq** di superficie calpestabile interna;



Plan.stato dei luoghi immobile pignorato sub 122

- presenta una serranda in ferro manuale, una pavimentazione in gres e l'impianto elettrico; le pareti risultano tinteggiate;
- presenta un'altezza interna di 2,90 m;
- versa in uno stato di **conservazione "scarso"** per la presenza di evidenti macchie di **umidità**;
- risulta **occupato** da beni personali della debitrice.

Si riportano di seguito alcune fotografie ritraenti lo stato di manutenzione del bene:

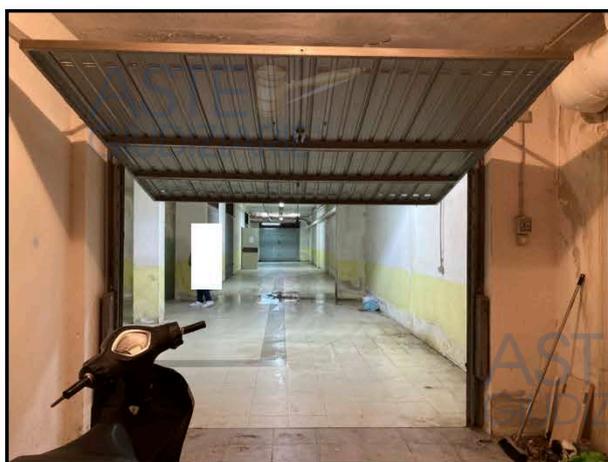


Foto immobile pignorato sub 122

Dal sopralluogo effettuato e da un confronto con la planimetria catastale dell'immobile, estratta dall'Esperto presso l'Agenzia delle Entrate di Orta di Atella - ex Agenzia del Territorio, e risalente al **31/01/2008** è emersa una sostanziale conformità, di cui meglio al quesito n.3 (Cfr. All. n.8.2 - Planimetria delle difformità e quesito n.3).

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO

A seguito del rilievo effettuato (Cfr. All. n.8 - Rilievo planimetrico), è stato eseguito il calcolo della superficie commerciale delle unità immobiliari pignorate, intese come **unico lotto** (anche per l'appetibilità degli stessi sul mercato) (Cfr. quesito n.12), considerando, dunque, il locale box auto quale pertinenza dell'alloggio.

E' stata eseguita, pertanto, la somma della "superficie lorda" dell'alloggio (comprensiva della superficie calpestabile, delle murature interne non portanti ed in misura ponderata di quelle esterne, fino alla misura massima di 50 cm, e di quelle esterne comuni) e della superficie "non residenziale" dei balconi e del locale box auto, per la quale è necessario moltiplicare appositi coefficienti tabellati (in accordo a quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa), come di seguito riportato:

$$\begin{aligned} \text{Sup. comm.} &= 112,00 \text{ mq} + (17,60 \text{ mq} \times 0,30) + (21,30 \text{ mq} \times 0,30) + (21,00 \text{ mq} \times 0,50) = \\ &= 112,00 \text{ mq} + 5,28 \text{ mq} + 6,39 + 10,50 \text{ mq} = \end{aligned}$$

Sup. comm. = 134,17 mq

- 112,00 mq = superficie "lorda" abitazione
- 17,60 mq = superficie "lorda" balcone n.1
- 21,30 mq = superficie "lorda" balcone n.2
- 21,00 mq = superficie "lorda" box auto
- 0,30 = coefficiente di omogeneizzazione per balcone
- 0,50 = coefficiente di omogeneizzazione per box auto

Si precisa che il suddetto immobile sub 45 non risulta dotato di **A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)** (Cfr. All. n.11 - *Comunicazione Uff. Attività Produttive*) e, per l'acquisizione dello stesso, si stima un costo pari a € **350,00**.

Per il locale box auto (BENE N.2), invece, non occorre tale attestato.

In merito ad eventuali dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.) da quanto accertato in sede di accesso le uniche parti comuni risultano essere: la scala, le aree scoperte del complesso e gli spazi di percorrenza del piano seminterrato. Per l'intero parco non sussiste un regolamento di condominio, come dichiarato dall'amministratore (Cfr. All. n.9 - *Doc. fotografica e* All. n.10 - *Doc. amministratore*).

QUESITO n. 3 Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Presso gli Uffici del Catasto di Orta di Atella, è stato possibile acquisire, per i beni pignorati, l'estratto catastale storico, dalla data di immissione dei dati dei cespiti nella banca dati del Catasto, all'attualità, nonché le relative planimetrie catastali (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*).

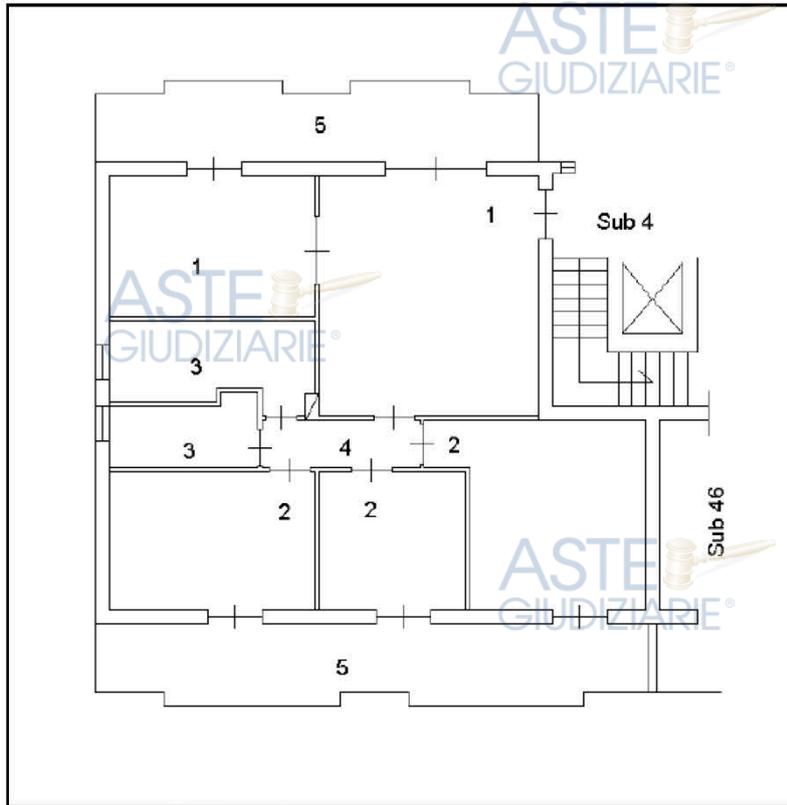
Si riporta di seguito l'identificazione catastale di ciascun bene ed uno stralcio dei documenti catastali acquisiti:

BENE N. 1: Immobile ad uso alloggio turistico-ricettivo

fg 6, part 5134, sub 45, cat. D/2, cl.-, cons. -, sup. cat. -, rend. € 1.549,40

| Unità immobiliare dal 25/07/2013 | | | | | | | | | | | |
|---|---------------------|--|--------------------------------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------------|
| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | |
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | | 6 | 5134 | 45 | | | D/2 | | | | Euro 1.549,40 |
| Indirizzo | | | VIA ASTRAGATA n. SNC Scala C Piano 4 | | | | | | | | |
| Notifica | | Notifica in corso con protocollo n. CE0388363 del 01/09/2008 | | | | Partita | | Mod.58 | | | |
| Mappali Terreni Correlati | | | | | | | | | | | |
| Codice Comune G130 - Sezione A - Foglio 6 - Particella 5134 | | | | | | | | | | | |

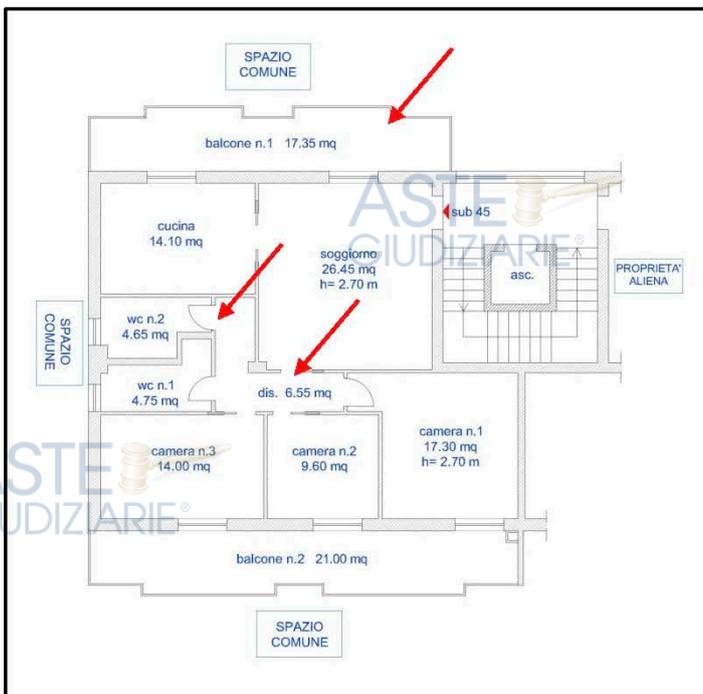
Stralcio visura catastale immobile pignorato sub 45



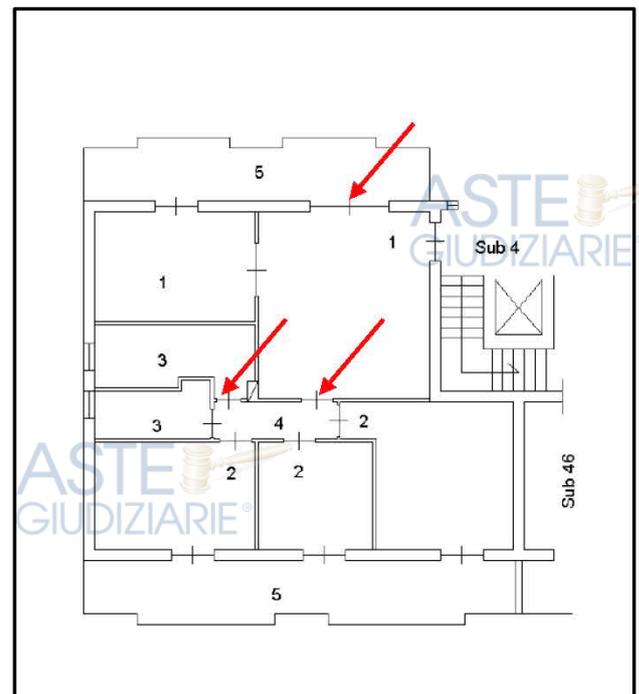
Planimetria catastale sub 45 del 31/01/2008

L'immobile **sub 45** risulta costituito al Catasto Fabbricati di Orta di Atella dal **31/01/2008** con **protocollo n. CE0049332** ed i dati risultano meccanizzati da detta data.

Trattandosi di un immobile avente categoria "D/2" non presenta nè classe, nè consistenza catastale, nè superficie catastale, tuttavia, la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, come si evince da un confronto che di seguito si riporta tra il sudetto grafico e la planimetria redatta a seguito del rilievo eseguito, **a meno di** (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*):



Plan. stato dei luoghi sub 45 del 10/12/2024



Plan. catastale sub 45 del 31/01/2008

- a) un diverso posizionamento della porta del soggiorno;
- b) lo spostamento della porta del locale wc n.2;
- c) una minore dimensione di una delle bucaie del soggiorno.

In merito a dette lievi difformità, come indicato nel successivo quesito n.6, il nuovo eventuale acquirente tuttavia non potrà provvedere, alla regolarizzazione catastale del cespite, in quanto non risulta lecita la condizione urbanistica (Cfr. quesito n.6).

Non sussistono planimetrie catastali precedenti, in quanto il bene risulta realizzato negli anni 2005/2008.

BENE N. 2: Immobile ad uso **locale box auto**

fg 6, part 5134, sub 122, cat. C/6, cl.2, cons. 19 mq, sup. cat. 23 mq, rend. € 40,23

| Unità immobiliare dal 09/11/2015 | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------|--|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|------------|--|
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | |
| N. | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 6 | 5134 | 122 | | | C/6 | 2 | 19 m ² | Totale: 23 m ² | Euro 40,23 | |
| Indirizzo | | VIA ASTRAGATA n. SNC Piano S1 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | Notifica in corso con protocollo n. CE0388392 del 01/09/2008 | | | | | Partita | | Mod.58 | | | |
| Mappali Terreni Correlati Codice Comune G130 - Sezione A - Foglio 6 - Particella 5134 | | | | | | | | | | | | |

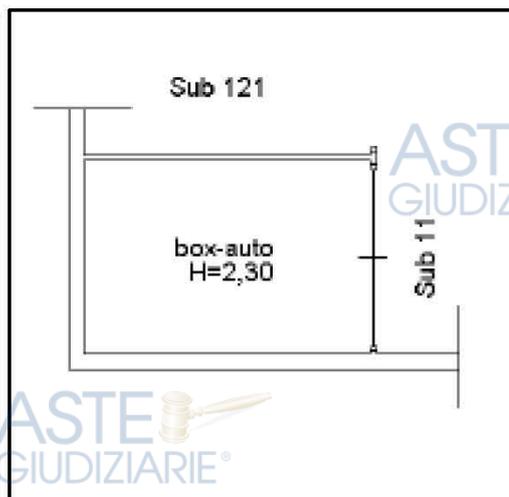
Stralcio visura catastale immobile pignorato sub 122

L'immobile **sub 122** risulta costituito al Catasto Fabbricati di Orta di Atella dal **31/01/2008** con **protocollo n. CE0049332** ed i dati risultano meccanizzati da detta data.

La consistenza catastale risulta pressappoco conforme e anche la planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, come si evince da un confronto che di seguito si riporta tra il sudetto grafico e la planimetria redatta a seguito del rilievo eseguito (Cfr. All. n.5 - *Dati catastali*):



Plan.stato dei luoghi sub 122 del 10/12/2024



Plan. catastale sub 122 del 31/01/2008

Non sussistono planimetrie catastali precedenti, in quanto il bene risulta realizzato negli anni 2005/2008.

Il primo atto anteriore ai venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta il **05/08/2024** (come indicato anche nella certificazione ex art. 567, secondo comma, c.p.c presente in atti) risulta essere l'atto di **compraventita** del **27/10/1980** del Notaio _____, rep. n. 8739, racc. n.45890, trascritto presso Conservatoria RR. II. di Caserta, il 19/11/1980 ai nn.23231/20806, in favore dei Sigg. _____, nato ad _____ il _____ e _____, nata a _____ il _____ e contro la Sig.ra _____, nata a _____ il _____ e relativo al terreno all'epoca part **64**, che si configura, pertanto, come atto ultraventennale *inter vivos* a carattere traslativo (Cfr. All. n.4.3 – *Atto ultraventennale*).

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, è stato possibile accertare quanto segue:

- in merito alla **storia catastale** di ciascun bene pignorato e ad eventuali variazioni intervenute nel tempo, si precisa che per gli stessi **non** si sono verificate variazioni (Cfr. All. n.5 - *Visure catastali*) e l'attuale consistenza dei cespiti è rimasta invariata sin dal 31/01/2008, data di realizzazione dell'intero complesso edilizio;
- per quanto riguarda l'identificazione al **Catasto Terreni**, della particella di terreno sul quale insiste il complesso interessato, si rappresenta che lo stesso risulta regolarmente riportato in mappa dal **07/12/2007**, data di presentazione del "tipo mappale" ed insiste sulla particella identificata al N.C.T. di Orta di Atella con fg. **6 part.5134**, di 7.927 mq (alla quale risulta aggraffato) che deriva dalla ex part 5086, che deriva a sua volta dalla ex part 64 (Cfr. All. n.5.6 e n.5.7 - *Visura part. 5134 e Mappa part 5134*);
- in merito all'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto in favore dell'esecutata del **18/07/2008** (Cfr. All. n.4.1 - *Atto in favore dell'esecutata*) con le risultanze catastali (Cfr. All. n.5 – *Dati catastali*), **non** si riscontrano difformità quanto a **particella e subalterno**, come si evince dalla lettura delle visure storiche catastali, acquisite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Orta di Atella, ex Territorio; mentre, per quanto concerne la rispondenza dei dati riportati nell'atto ultraventennale del **27/10/1980**, si ribadisce che l'atto è relativo al **terreno** part 64, sul quale successivamente (a seguito anche di frazionamento) è stato realizzato il complesso edilizio in questione (Cfr. All. n.4.3 - *Atto ultraventennale*)

I dati catastali identificano univocamente i beni oggetto di esecuzione dal **31/01/2008**;

- in merito alla **quota pignorata** dell'esecutata, come già indicato nel quesito n.1, la stessa risulta essere pari a 1/1 della proprietà per ciascun bene, come indicato nelle visure catastali che risultano aggiornate;
- in merito alle **variazioni** (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dell'esecutata o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in **un momento successivo** rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, non sono state accertate variazioni;

- in merito alla corrispondenza tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle relative planimetrie catastali di ciascun immobile pignorato, si ribadisce che è stata riscontrata una sostanziale conformità, a meno di lievi difformità per l'alloggio sub 45, presumibilmente realizzate in fase di costruzione del fabbricato.

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

Al fine di consentire l'inserimento di uno schema sintetico nell'ordinanza di autorizzazione alla vendita, nonché nella pubblicazione di avviso per estratto sulla testata giornalistica, l'Esperto Stimatore riporta di seguito un prospetto sintetico, per i beni pignorati, meglio descritto in risposta ai precedenti quesiti, intesi come **lotto unico**.

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di **alloggio turistico-ricettivo** ubicato in Orta di Atella (Ce), alla Via Fausto Coppi n.1, "Parco del Lago", sc. "C", 4° piano e **locale box auto** al piano seminterrato.

L'alloggio è composto da un ampio soggiorno, una cucina, due locali wc, un disimpegno, tre camere da letto e due ampi balconi, per un totale di circa **100 mq** di superficie calpestabile interna; confina a Nord con proprietà aliena e a Sud, Est ed Ovest con spazio comune del complesso; è riportato nel C.F. del Comune di Orta di Atella con fg.6, part. **5134**, sub **45**, cat. **D/2**, cl.-, cons. - sup. cat. -, rend. € **1.549,40**; il descritto stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale del **2008**. Il bene versa in stato di conservazione "**buono**" e presenta una pavimentazione in gres, pareti tinteggiate, ad eccezione della cucina e dei locali wc, che presentano un rivestimento con piastrelle in ceramica, infissi in pvc rivestiti di legno con zanzariere e napoletane in ferro; porte interne in legno e porta di ingresso blindata; presenta l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento; la fornitura di gas avviene tuttavia tramite **bombola**; sono presenti, altresì, alcuni split.

Il locale box auto è costituito da un unico ambiente di circa **19,00 mq** di superficie calpestabile interna; confina a Nord con corridoio di percorrenza comune, a Sud e ad Est con terrapieno e ad Ovest con proprietà aliena; è riportato nel C.F. del Comune di Orta di Atella con fg.6, part. **5134**, sub **122**, cat. **C/6**, cl.2, cons. **19 mq**, sup. cat. **23 mq**, rend. € **40,23**; il descritto stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale del **2008**. Il bene versa in stato di conservazione "**scarso**" per la **presenza di evidenti macchie di umidità** e presenta una serranda in ferro manuale, una pavimentazione in gres e l'impianto elettrico; le pareti risultano tinteggiate.

L'intero lotto presenta una superficie commerciale di circa **135 mq**. Il parco è stato realizzato con **Permesso a Costruire n.198 del 28/11/2005** rilasciato dal Comune di Orta di Atella, ma annullato nel 2010, cui non risulta conforme lo stato dei luoghi dell'alloggio, per interventi non sanabili; ricade in zona "**B1 – urbanizzazione recente satura**" del P.U.C. del Comune di Orta di Atella.

PREZZO BASE euro 50.000,00 (prezzo a base d'asta LOTTO)

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

Dalla lettura della certificazione notarile presente nel fascicolo della procedura e dagli atti di trasferimento acquisiti dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta (Cfr. All. n.4 – Atti di trasferimento), è stato possibile effettuare la ricostruzione delle vicende traslative, catastali ed urbanistiche degli immobili pignorati nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (05/08/2004 - 05/08/2024) ed oltre:

- in data **27/10/1980** con atto di **compraventita** del Notaio _____, rep. n.8739, racc. n.45890, trascritto presso Conservatoria RR. II. di Caserta, il 19/11/1980 ai nn. 23231/20806, la Sig.ra _____, nata a _____ il _____, vendeva ai Sigg. _____, nato ad _____ il _____ e _____, nata a _____ il _____, il terreno all'epoca identificato da fg 6 part 64 (Cfr. All. n.4.3 – Atto ultraventennale);
- in data **21/04/2005** con pratica n. CE0090952, la ex part. 64 di 15.216 mq veniva frazionata al N.C.T. di Orta di Atella e veniva costituita la ex part 5086 di 7.927 mq (Cfr. All. n.5 – Dati catastali);
- in data **13/10/2005** con atto di **compraventita** del Notaio **Francesco Paolo Pelosi**, rep. n.41315, racc. n.14970, trascritto presso Conservatoria RR. II. di Caserta, il 10/11/2005 ai nn. 60716/32499, i Sigg. _____, nato ad _____ il _____ e _____, nata a _____ il _____, vendevano alla società _____ con sede in _____ c.f. _____, il terreno all'epoca identificato da fg 6 part 5086 (Cfr. All. n.4.2 – Certificazione atto del 2005);
- in data **28/11/2005** veniva rilasciato dal Comune di Orta di Atella il **Permesso a Costruire n.198**, attualmente annullato (Cfr. All.6 – Doc. Uff. Tecnico);
- in data **31/01/2008** con **protocollo n. CE0049332** venivano costituiti al Catasto Fabbricati di Orta di Atella gli immobili pignorati sub 45 (BENE N.1) e sub 122 (BENE N.2) (Cfr. All. n.5 – Dati catastali);
- in data **18/07/2008** con atto di **compravendita** del Notaio _____, rep. n.47091, racc. n.17874, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Caserta, il 29/07/2008 ai nn. 24758/35964, la società _____ con sede in _____, vendeva alla debitrice i cespiti pignorati sub 45 (BENE N.1) e sub 122 (BENE N.2).

In merito agli intestatari del bene, riportati nelle visure storiche catastali dei beni, si rappresenta che gli stessi sono correttamente riportati (Cfr. All. n.5 - Dati catastali).

QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Dalla lettura degli atti di trasferimento acquisiti dalla scrivente e dalle indagini eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orta di Atella, è stato possibile accertare che il fabbricato in cui ricadono gli immobili di cui alla presente procedura, risulta realizzato con **Permesso a Costruire n.198** rilasciato dal Comune di Orta di Atella in data **28/11/2005**.

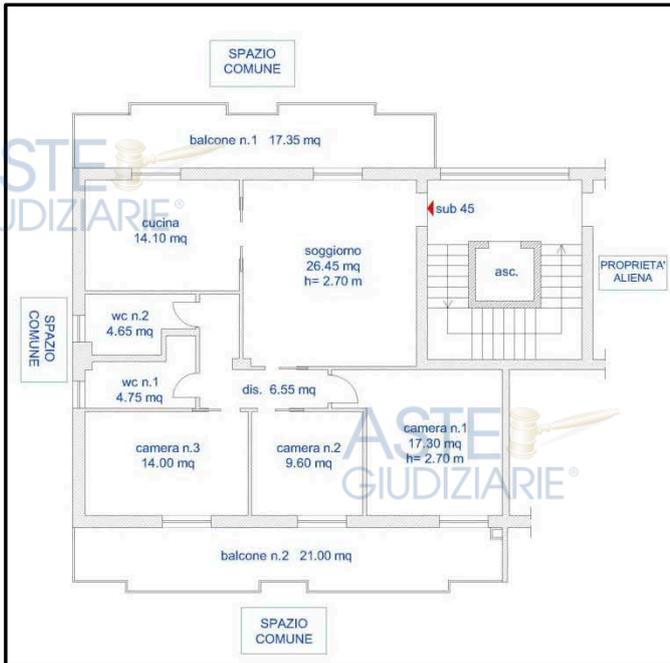
La sottoscritta, pertanto, ha provveduto a richiedere presso il Comune di Orta di Atella, la suddetta documentazione, accertando che:

- il suddetto titolo veniva rilasciata alla società _____ per "(...) *la realizzazione di un complesso immobiliare di tipo misto, formato da: n.5 corpi di fabbrica edificati in blocchi contigui identificati in progetto con le lettere A, B, C, D, E, costituiti da n.2 vani scala indipendenti ad eccezione del fabbricato E che dispone di un unico vano scala (...)*" e "(...) *l'edificazione di 100 unità immobiliari così suddivise: n.18 commerciali -n.10 uffici -n.56 alloggi per civili abitazione -n.16 alloggi per attività turistico-ricettiva (...)*" (Cfr. All. n.6 - Doc. prot. n. 4146 del 08/03/2010);
- in data **19/10/2009** con Ordinanza n.59 veniva ordinata la sospensione dei lavori;
- in data **03/03/2010** è stato emesso il **Provvedimento di annullamento** in autotutela del detto PdC (Cfr. All. n.6 – Provv. del 03/03/2010);
- in data **08/03/2010** prot. **4146** veniva trasmesso alla società costruttrice la comunicazione di avvio procedimento di **annullamento in autotutela** di detta pratica in quanto tra l'altro "(...) *le opere sono da ritenersi abusive in quanto, il complesso edilizio così come assentito nel P.d.C.198/05 non è conforme allo strumento urbanistico vigente, risultando in contrasto con l'art 30 della Normativa Tecnica di Attuazione (...)*" (Cfr. All. n.6 - Doc. prot. n. 4146 del 08/03/2010);
- in data **08/03/2010** prot. **4147** veniva trasmesso alla società costruttrice la comunicazione di avvio procedimento "(...) *volto a sanzionare la lottizzazione abusiva di fatto realizzata in loc. Masseria del Barone: ripristino dello stato dei luoghi e demolizione di tutte le opere di urbanizzazione già realizzate in assenza di titolo abilitativo (...)*" (Cfr. All. n.6 - Doc. prot. n. 4147 del 08/03/2010);
- in data **12/10/2018** veniva notificato ricorso straordinario al Presidente della Repubblica dalla società costruttrice contro il Comune di Orta di Atella per l'annullamento, previa sospensiva, del provvedimento emesso dal Comune n.116 del 11/05/2018 di chiusura procedimento finalizzato alla verifica di legittimità del Permesso a Costruire;
- in data **08/08/2021** con Decreto del Presidente della Repubblica veniva decretato **inammissibile** il ricorso avanzato (All. n.6.6 – DPR 2021).

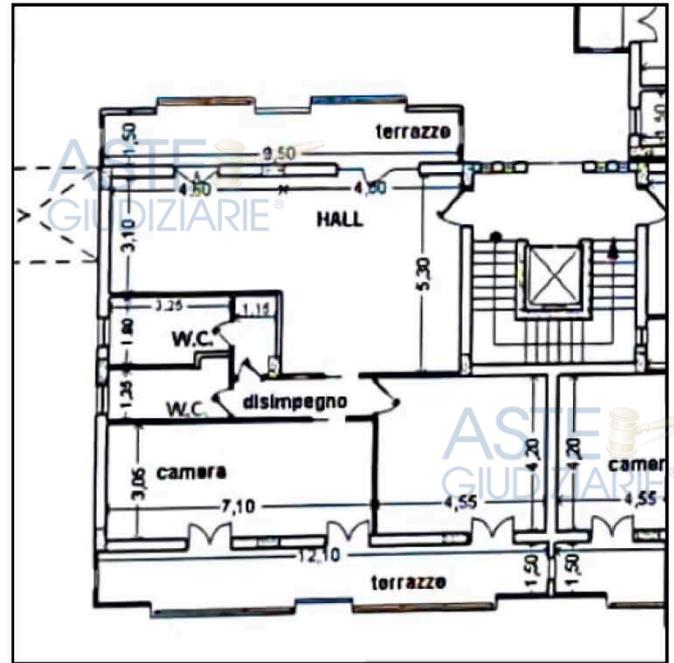
Non sono state fornite ulteriori pratiche edilizie da parte degli Uffici competenti; non è stato fornito alcun ordine di demolizione, salvo l'avviso di demolizione di cui al documento prot. n. 4147 del 08/03/2010 e non si rinviene dichiarazione di agibilità per la pratica fornita.

Dunque, alla luce di quanto esposto e rinvenuto, il lotto oggetto di esproprio **non risulta legittimo nella sua attuale consistenza, tuttavia, risulta commerciabile** in sede di vendita forzata.

In merito alla verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi ai grafici di progetto, richiesta nel presente quesito, si riporta di seguito un confronto tra i grafici allegati al sopracitato PdC e lo stato dei luoghi dei beni, tuttavia, si sottolinea che **alla luce della illegittimità urbanistica del complesso edilizio, non è possibile procedere ad alcuna regolarizzazione urbanistica e catastale** dei cespiti, né è possibile presentare alcun tipo di pratica.



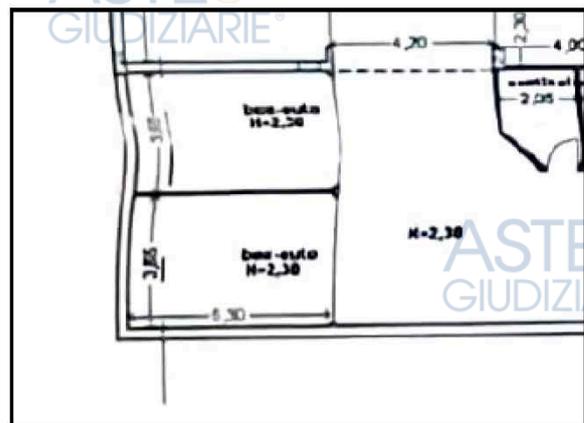
Plan. stato dei luoghi sub 45 del 10/12/2024



Plan. sub 45 del PdC 198/05



Plan. stato dei luoghi sub 122 del 10/12/2024



Plan. sub 122 del PdC 198/05

Infine, si precisa che per quanto riguarda **la destinazione urbanistica del terreno** sul quale insiste il fabbricato, in cui ricadono i beni in questione, come dichiarato all'Ufficio Tecnico del Comune di Orta di Atella, lo stesso, identificato al C.T. di Orta di Atella (Ce) con fg 6, part. 5134 (Cfr. All. n.7 - *Grafici di inquadramento*), nell'ambito del **P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale)**

del Comune di Orta di Atella, redatto ai sensi della L.R. 16/2004, adottato con Deliberazione della Commissione Straordinaria, con i poteri della Giunta Comunale, n. 94 del 6.11.2021:

- rientra, secondo la zonizzazione, nella "**Zona B1 – urbanizzazione recente satura**", regolamentata dall'art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- ricade nell'ambito del Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Orta di Atella, nella "**classe III - aree di tipo misto**";

e che per lo stesso:

- non sussiste vincolo archeologico;
- non sussistono vincoli di carattere storico-artistico né paesaggistico;
- non sussiste vincolo idrogeologico.

QUESITO N. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

In merito allo stato di possesso dell'immobile pignorato, si rappresenta che al momento del sopralluogo, effettuato in data **10/12/2024**, il bene risultava occupato dalla debitrice, Sig.ra e dalla propria famiglia (Cfr. All. n.1 - *Verbale di accesso*). La scrivente, dunque, ha provveduto ad acquisire il certificato di residenza storico dell'esecutata, accertando che la stessa risulta residente presso l'indirizzo al quale è ubicato il bene pignorato sub 45 dal **25/09/2012**, data antecedente la trascrizione del presente pignoramento, avvenuta il **05/08/2024**, nonché il certificato di stato di famiglia della stessa confermando quando accertato in sede di accesso (Cfr. All. n.1- *Verbale di accesso* e All. n.3 - *Certificati*).

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

In riferimento ai vincoli ed oneri giuridici gravanti su ciascun bene pignorato e come richiesto nel presente quesito, a seguito delle indagini effettuate, è stato accertato che per entrambi i beni:

- a) non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo lotto pignorato, per l'intero o anche solo per una quota e, quindi, non sussistono altre procedure esecutive;
- b) dagli elenchi delle formalità, estratti dalla scrivente dalla banca dati della Conservatoria dei RR.II. di Caserta, su entrambi i beni oggetto di esecuzione risultano pendenti unicamente (Cfr. All. n.2 - *Ispezioni ipotecarie*):

- la trascrizione del **05/08/2024** nn. 31569/25553, relativa al presente pignoramento;
- l'annotazione del 15/07/2008 nn. 33389/4749, all'iscrizione di ipoteca volontaria del **06/07/2006** nn. 15781/40907, per € 4.500.00,00, relativa alla concessione a garanzia di mutuo per € 3.000.000.00, a favore di _____ con sede in _____, p.iva _____ e contro la società costruttrice del complesso, _____, con sede in _____ c.f. _____, gravante sulla particella di terreno ex part **5086** (sulla quale è stato realizzato il complesso immobiliare

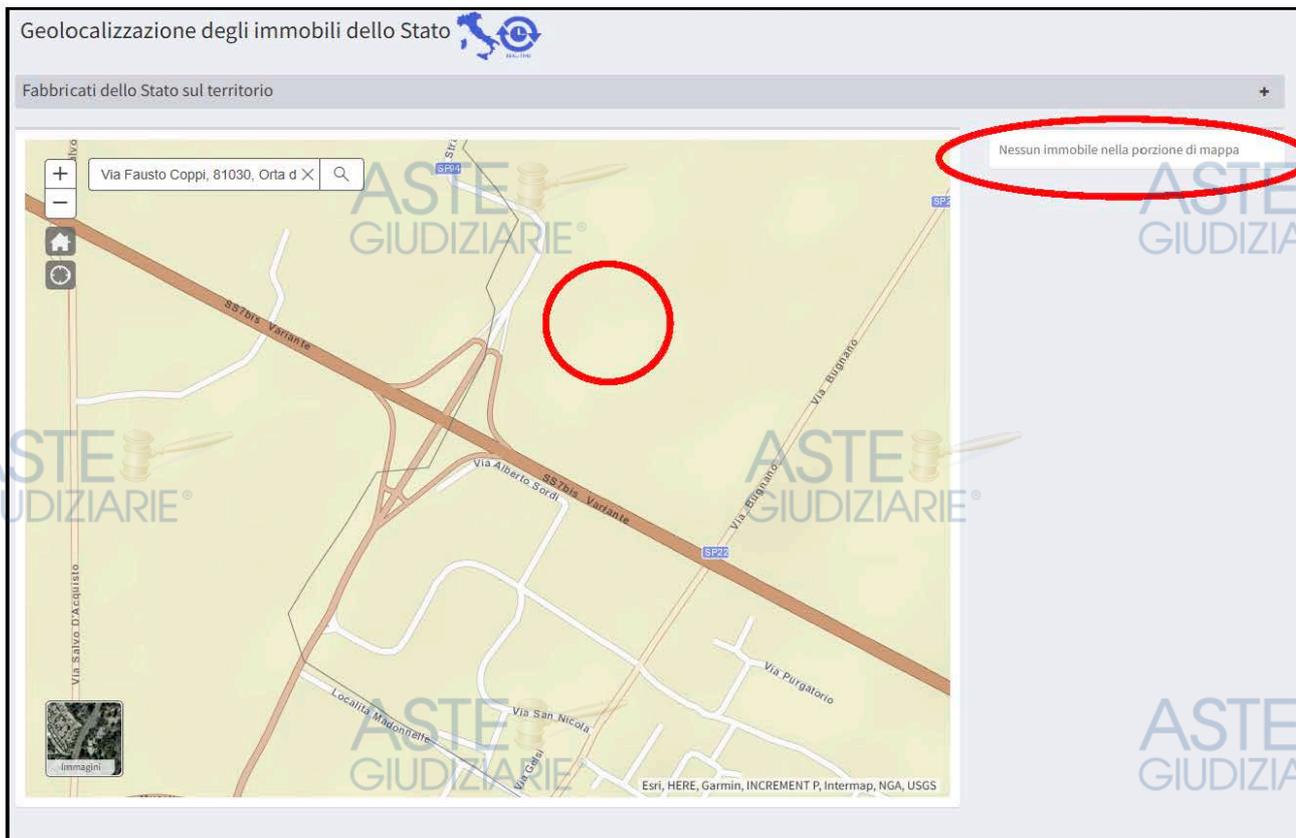
interessato e poi variata in part 5134), durata 17 anni; detta annotazione è relativa ad un frazionamento in quota con il quale agli immobili pignorati sub 45 (BENE N.1) e sub 122 (BENE N.2) vengono attribuiti un'ipoteca di € 180.000,00, a garanzia di mutuo per € 120.000,00;

- c) non sussiste alcun provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge, in quanto la debitrice risulta regolarmente sposata (Cfr. All. n.3 - *Certificati*);
- d) non sussistono vincoli storico-artistici sui beni;
- e) per l'area in cui ricadono i beni, non sussiste vincolo archeologico nè vincolo idrogeologico (Cfr. All. n.7 - *Grafici di Inquadramento*);
- f) sussiste un'amministrazione condominiale non in possesso di Regolamento di Condominio, (Cfr. All. n.10 - *Doc. amministratore*);
- g) non sussistono servitù sul lotto pignorato;
- h) non risultano provvedimenti di sequestro penale (Cfr. All. n.2- *Ispezione ipotecaria*), tuttavia, sussiste Provvedimento di annullamento del Permesso di Costruire n.198/05, con il quale è stato realizzato l'intero complesso (Cfr. All. n.6 - *Doc Uff. Tecnico*);
- i) in riferimento ad eventuali vincoli ed oneri che potrebbero restare a carico dell'eventuale nuovo acquirente, da quanto comunicato dall'amministratore (Cfr. All. n.10 - *Doc. amministratore*):
 - le rate ordinarie risultano pagate fino al mese di gennaio 2025 e sussistono oneri insoluti pari a € 505,23, quale conguaglio di bilancio al 31/03/2024, non meglio specificati. Per completezza si rappresenta che per eventuali oneri insoluti, secondo l'art. 63, comma 4, disp. att. c.c. chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente;
 - non sussistono costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni, in quanto non risultano possibili (Cfr. quesito n.6);
- j) in riferimento ad eventuali vincoli ed oneri, che saranno cancellati e/o regolarizzati nel contesto della procedura, si rappresentano:
 - i costi necessari per la cancellazione della trascrizione relativa al pignoramento pari a € 294,00 per ciascun bene;
 - i costi necessari per la cancellazione della trascrizione relativa al mutuo pari a € 35,00 per ciascun bene.

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

Dalle indagini effettuate dalla scrivente sulla piattaforma web "Open Demanio", che, come previsto dal D.Lgs 14 marzo 2013, n. 33 inerente il "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazione da parte delle pubbliche amministrazioni", mette a disposizione del pubblico informazioni sempre aggiornate sui beni appartenenti allo Stato, è stato possibile accertare che gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Per maggiore chiarezza, si riporta di seguito uno stralcio della cartografia disponibile sulla suddetta piattaforma.



Cartografia estratta dal sito *Open Demanio*

Il complesso edilizio nel quale i beni sono ubicati, insiste sulla porzione di terreno identificata al N.C.T. del Comune di Orta di Atella dalla part 5134 del fg 6 che risulta essere un "ente urbano" dal 07/12/2007, data di presentazione del "tipo mappale" (Cfr. All. 5 - *Dati catastali*). Si riporta di seguito un estratto di mappa attuale:



Mappa SOGEI

ASTE GIUDIZIARIE

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

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico (Cfr. All. n. 5.1 - *Visura sub 45 e All. n.5.3 -- Visura sub 122*).Si ribadisce che sussiste Provvedimento di annullamento del Permesso a Costruire con cui risulta realizzato l'intero complesso nel quale i cespiti ricadono.

Il diritto sul lotto della debitrice esecutata, risulta essere di **proprietà per la quota 1/1**, in virtù dell'atto di **compravendita** del **18/07/2008** del Notaio _____, rep. n.47091, racc. n.17874, trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Caserta, il 29/07/2008 ai nn. 24758/35964 (Cfr. All. n.4.1 – *Atto in favore dell'esecutata*).

ASTE GIUDIZIARIE

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

Per il complesso edilizio in cui ricadono i beni pignorati sussiste un Condominio, come già indicato nel quesito n.2 e da informazioni fornite dall'Amministratore (Cfr. All. n.10 – *Doc. Amministratore*):

- la quota mensile ordinaria, per le spese fisse di manutenzione delle parti comuni, risulta pari a € 90,00, per un importo annuo di € 1.080,00;
- sussistono oneri condominiali ordinari insoluti pari a € 505,23, quale conguaglio bilancio al 31/03/2024, non meglio specificati dall'amministratore;
- non sono stati comunicati oneri straordinari insoluti;
- per quanto riguarda eventuali procedimenti giudiziari in corso, relativi ai cespiti pignorati, oltre al presente pignoramento, non sussistono ulteriori trascrizioni pregiudizievoli nell'elenco delle formalità gravanti sui beni; tuttavia, da informazioni assunte dall'amministratore sussistono "(...) *due liti passive da parte di due fornitori (Eon energia e Paravia elevator's). Decreti ingiuntivi esecutivi nei confronti del condominio per € 24179,70 (...)*" per i quali non sono state fornite maggiori informazioni e documentazioni.

ASTE GIUDIZIARIE

QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

Preliminarmente alla valutazione richiesta, e con riferimento ai precedenti quesiti, è d'uopo precisare che la stessa è stata redatta in considerazione delle seguenti rilevanti circostanze:

- 1) come descritto nel quesito n. 1 della presente relazione, ancorché i beni pignorati (BENE N.1 - alloggio turistico/ricettivo e BENE N.2 - box auto), presentino una propria identificazione catastale ed un'autonomia strutturale, in considerazione:
 - della particolare ubicazione degli stessi: i beni ricadono, infatti, all'interno di un complesso composto di fatto da unità abitative e relativi box auto (Cfr. All. n.8 - *Rilievo planimetrico e All. n.9 - Documentazione fotografica*);
 - dell'appetibilità della vendita congiunta dei cespiti, per lo specifico contesto edilizio ed urbano in cui i beni ricadono (il suddetto complesso è infatti ubicato in una area-

Periferica/PERIFERICA NORD – “D3” del Comune di Orta di Atella) (Cfr. All. n.7 - Grafici di Inquadramento);

- della condizione per la quale nell'atto di compravendita della debitrice, anche alla luce del frazionamento in quota del mutuo, i beni sono stati acquistati unitamente (Cfr. All. n.4.1 - Atto in favore dell'esecutata);

si ritiene che per gli stessi, l'individuazione di un **unico lotto** può ritenersi praticamente più idonea ed appetibile;

- 2) che secondo il Permesso di Costruire n.198/05, il bene pignorato sub 45, risulta urbanisticamente assentito come “alloggio turistico-ricettivo, per la cui categoria catastale “D/2”- “Alberghi e pensioni (con fine di lucro)” dal punto di vista fiscale, da parte dell’Agenzia delle Entrate, non sussiste una banca dati specifica per la particolare zona interessata dalla presente procedura (Cfr. All. n.12 – Banca dati quotazioni immobiliari e Circolare A.E.);
- 3) che come indicato dalla **Risoluzione dell’Agenzia delle Entrate n.8 del 14 gennaio 2014**, “(…) in ragione delle caratteristiche dei complessi immobiliari classificabili come RTA (…) (residenze turistico alberghiere) (che constano di unità abitative, nonché di ambienti destinati ai servizi comuni) e della autonomia dell'ordinamento catastale rispetto alle norme urbanistiche, è possibile, come evidenziato nel citato documento di prassi, che gli appartamenti vengano censiti in una delle pertinenti categorie abitative comprese nel gruppo “A” e le altre porzioni immobiliari nelle altre categorie di pertinenza, ivi compresa la D/2, in coerenza con le caratteristiche tecniche rilevabili, che vincolano la destinazione catastale (categoria) (…)” (Cfr. All. n.12 – Circolare A. E.).

Pertanto, alla luce di quanto esposto, la presente stima è stata condotta considerando per il sub 45 i valori forniti dalle banche dati consultate, relativi alla categoria “A2 – abitazioni civili”, che risulta essere poi la tipologia prevalente per la zona interessata, nonché la destinazione di fatto del cespite pignorato ed apportando, ovviamente, dovuti decrementi per le limitazioni derivanti dalla particolare destinazione d’uso del bene previsto dallo strumento urbanistico vigente, tra i quali, tra l'altro: l’annullamento del titolo edilizio rilasciato, l’impossibilità di sanare eventuali difformità urbanistiche e catastali nonché di ottenere la residenza presso il cespite. Il bene sub 122, invece, come già indicato anche nel calcolo della superficie del lotto, sarà considerato quale superficie “non residenziale” dell'alloggio.

Dunque, tenuto conto che lo scopo della stima é quello di determinare il prezzo di mercato, al quale il lotto (alloggio turistico +box auto) potrà essere venduto, sono stati presi in considerazione, oltre alla destinazione d’uso e alla categoria catastale di cui già ampiamente in premessa, i seguenti fattori: le caratteristiche intrinseche (tra cui n. piano, prospicienze, accessibilità, stato di conservazione, qualità degli impianti e grado di finiture), estrinseche (tra cui stato di conservazione del fabbricato e delle pertinenze comuni) e contestuali (quali qualità del contesto urbano per infrastrutture e servizi, qualità ambientale, pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e

naturalistici), nonché il rapporto tra domanda ed offerta, esistente nella particolare zona in esame.

Il criterio estimativo adottato verte sulla comparazione dei valori ricavati da due criteri di valutazione, ovvero dal *metodo analitico* e dal *metodo sintetico*, e sulla media aritmetica dei valori desunti degli stessi. In particolare:

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione dei redditi netti, ordinari ritraibili dall'immobile stesso, sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può, quindi, determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Per tale stima, sono state consultate le seguenti banche dati (Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'*OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)*, I sem. 2024 (ultimo aggiornamento);
- il portale "*www.valorimetroquadro.it*", anno 2024 (ultimo aggiornamento);
- nonché valori desunti da agenzie immobiliari e quotidiani.

La stima sintetica è stata affrontata riferendosi alle offerte di vendita di immobili, comparse recentemente nei quotidiani napoletani, avendo svolto personalmente un'indagine tra le principali agenzie immobiliari che operano sul territorio di Orta di Atella, oltre ad aver interpellato imprese di costruzioni, anch'esse operanti sul territorio di Orta di Atella, nonché avendo consultato le seguenti banche dati (Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari):

- l'*OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)*, I sem. 2024 (ultimo aggiornamento);
- il portale "*www.valorimetroquadro.it*", anno 2024 (ultimo aggiornamento);

Si procede pertanto all'applicazione dei due criteri di stima per il lotto pignorato.

Stima analitica. Trattandosi, di un bene identificato catastalmente con la categoria "**D/2**" - "**Alberghi e pensioni (con fine di lucro)**", ma assimilabile da un punto fiscale alla categoria "A2-abitazioni" (Cfr. All. n.12 - Circolare A.E.), la banca dati dell'*OMI*, per la particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita "**D3**" - **Periferica/PERIFERICA NORD**" dall'Agenzia delle Entrate - ex Agenzia del Territorio ed il portale *www.valorimetroquadro.it*, per la zona interessata, riportano specifici indicatori (Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari). Pertanto, il canone di un immobile di dimensioni simili al lotto pignorato, ovvero di superficie commerciale di circa **135 mq** può:

- per l'*O.M.I - I semestre 2024*, essere compreso tra a € 270,00 e € 400,00, mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile simile al bene in questione, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", si aggira intorno al valore di € 330,00 mensili;
- secondo il portale *www.valorimetroquadro.it - anno 2024*, aggirarsi intorno ai € 470,00 mensili ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il canone di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", si aggira proprio intorno a € 460,00 mensili.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di € 400,00 mensili per un immobile in condizioni "normali" e "libero"; di conseguenza, il conseguente reddito lordo annuo risulta pari a € 4.800,00.

Considerando che le spese e gli oneri imputabili al proprietario (spese per manutenzione straordinaria, detrazione ordinaria per sfiti, aliquote per ammortamento, oneri fiscali comprensivi di IMU, IRPEF o altre imposte) in genere, si aggirano intorno al 30% del reddito lordo, il reddito annuo netto da prendere a base per la capitalizzazione ammonta a € 3.360,00.

I saggi di capitalizzazione si presumono attualmente variabili, per i centri di grande dimensione, tra i seguenti limiti: min. 0,50% - max. 4,50% (M. Orefice "Estimo" Utet Torino '83).

Tenuto conto della zona in cui l'immobile é situato, il saggio di capitalizzazione si può assumere pari a 3,2 %, per cui il più probabile valore di mercato risulta:

$$V_{m1} = € 3.360,00 / 0,032 = € 105.000,00$$

Stima sintetica. Anche per tale criterio di stima, trattandosi di un bene catastalmente con la categoria "D/2" - "**Alberghi e pensioni (con fine di lucro)**", ma assimilabile da un punto fiscale alla categoria "A2" - "abitazioni" (Cfr. All. n.12 - Circolare A.E.), la banca dati dell'OMI, per la particolare zona in cui si trova il bene oggetto di esecuzione, definita "**D3**" - "**Periferica/PERIFERICA NORD**" dall'Agenzia delle Entrate - ex Agenzia del Territorio, ed il portale www.valorimetroquadro.it, per la zona interessata, riportano specifici indicatori (Cfr. All. n.12 - Banca dati quotazioni immobiliari). Pertanto, il valore a metro quadro di un immobile di dimensioni simili all'immobile pignorato, ovvero di superficie commerciale di circa **135,00 mq**, può:

- secondo l'OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare, I semestre 2024, essere compreso tra 600,00 €/mq - 900,00 €/mq ed, in particolare, per il livello al quale è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", può aggirarsi proprio intorno al valore medio 735,00 €/mq;
- secondo il portale www.valorimetroquadro.it - anno 2024, aggirarsi intorno a 800,00 €/mq ed, in particolare, per il livello ai quali è ubicato il bene in questione e per la particolare quadratura che lo stesso presenta, il valore unitario di un immobile simile, in uno stato di conservazione "normale" e "libero", può aggirarsi intorno a 785,00 €/mq.

Eseguendo la media tra i suddetti valori, si è preso in considerazione il valore di 760,00 €/mq, per un immobile in condizioni "normali" e "libero"; ne consegue che il più probabile valore di mercato, secondo il metodo analitico, è pari a:

$$V_{m2} = 760,00 €/mq \times 135,00 mq = € 102.600,00$$

Dunque, per risalire al valore di mercato di un immobile simile al bene in esame, ma in condizioni normali e libero, si esegue la media aritmetica dei valori desunti dall'applicazione di

entrambi i metodi di valutazione (analitico e sintetico), ovvero:

$$V_{m \text{ norm}} = (\text{€ } 105.000,00 + \text{€ } 102.600,00) / 2 =$$

€ 103.800,00

valore di mercato di un immobile simile in condizioni normali e libero

Si precisa che il valore a metro quadro, dedotto dalle banche date ufficiali, relative a transazioni effettivamente avvenute, è stato comunque confrontato con i prezzi proposti negli annunci di compravendita delle Agenzie Immobiliari consultate dalla scrivente per la zona interessata; inoltre, è da considerare che detti annunci riguardano immobili che, seppur apparentemente simili al cespite pignorato, possono presentare caratteristiche differenti (per es. immobili ricadenti in complessi edilizi differenti da quello in cui è situato il bene pignorato; immobili o fabbricati in uno stato di conservazione differente da quello oggetto di stima; immobili con diversa esposizione e panorama, immobili con diversi servizi forniti - ascensore, posto auto, guardiana, ecc.- o immobili, con una diversa categoria catastale, normalmente, non indicata negli annunci in questione, immobili con o senza abusi da sanare, ecc.). Inoltre, è da precisare che per la particolare zona in esame non si rinvenivano molteplici immobili simili al bene in questione. Tuttavia, apportando agli annunci consultati gli opportuni decrementi o maggiorazioni, sono da ritenersi del tutto in linea con quanto dedotto dalla consultazione delle banche dati ufficiali.

Dunque, considerando gli opportuni deprezzamenti o maggiorazioni per l'immobile in esame, in particolare per:

- a) l'assenza di contratti di locazione opponibili alla procedura;
- b) l'assenza di diritti reali e personali di terzi al momento della trascrizione del pignoramento (0%);
- c) lo stato di **occupazione** del bene da parte della debitrice e della famiglia (0%);
- d) lo stato di conservazione dell'immobile che risulta essere nel complesso "**buono**" (+ 15 %);
- e) lo stato di conservazione del **fabbricato** e del **complesso** che risulta essere "**scarso**" (- 10 %);
- f) la presenza di di ascensore e presumibile posto auto scoperto (+ 5 %);
- g) l'esistenza di vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura ed in particolare: la particolare **l'annullamento del titolo edilizio e l'avviso di demolizione**, destinazione urbanistica dell'immobile e l'impossibilità allo stato di procedere a regolarizzazioni urbanistiche e catastali (- 50%);
- h) l'assenza di costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del bene (non possibile);
- i) l'assenza di costi per la regolarizzazione catastale del bene (non possibile);
- j) le spese condominiali insolute (**€ 505,23**);

si determina un valore di mercato, arrotondato, pari a :

$V_{m \text{ bene}} = \text{€ } 60.000,00$

valore di mercato del cespite pignorato

Inoltre, sulla scorta del valore di mercato determinato, considerando:

k) le differenze di detto valore al momento della stima, tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, dovute a:

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

si ritiene di poter proporre un **prezzo base d'asta**, ridotto rispetto al valore sopra determinato, di circa il **20%** ovvero pari a:

$V_{asta} = € 50.000,00$

valore d'asta proposto per il cespite pignorato

come meglio indicato nella tabella di seguito riportata:

| LOTTO UNICO: ALLOGGIO TURISTICO-RICETTIVO – SUB 45 CON BOX AUTO SUB 122 | | |
|--|---|----------------------|
| ORTA DI ATELLA (CE) | | |
| VIA FAUSTO COPPI N.1 - "PARCO DEL LAGO" - SC. "C"- 4° PIANO /S1 | | |
| | superficie commerciale lotto | 135,00 mq |
| | valore di mercato di un immobile similare in stato di conservazione "normale" e libero | ca € 100.000,00 |
| | valore a €/mq | ca 770,00 €/mq |
| a) | assenza di contratti di locazione | 0% |
| b) | assenza di diritti reali e personali di terzi | 0% |
| c) | adeguamento per stato di occupazione | 0% |
| d) | adeguamento per stato di manutenzione immobile "buono" | + 15 % |
| e) | adeguamento per stato di manutenzione del fabbricato e del complesso "scarso" | - 10 % |
| f) | presenza di ascensore | + 5 % |
| | possibilità di parcheggiare auto e moto | |
| g) | esistenza di vincoli e oneri giuridici <u>non</u> eliminabili dalla procedura – annullamento titolo edilizio - particolare destinazione d'uso del bene | - 50 % |
| h) | oneri per regolarizzazioni edilizio-urbanistica | non possibili |
| i) | oneri per la regolarizzazione catastale | non possibili |
| j) | spese condominiali insolute | € 505,23 |

| | | |
|----|--|-----------------------|
| | valore di mercato del lotto pignorato a netto delle decurtazioni | € 60.000,00 |
| | valore a €/mq | ca 460,00 €/mq |
| k) | la disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione (già precedentemente calcolato); le modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile; la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; | - 20% |
| l) | prezzo base asta del lotto pignorato | € 50.000,00 |
| m) | cancellazione delle trascrizioni: pignoramento € 294,00 mutuo € 35,00 | € 329,00 |
| n) | attestazione di prestazione energetica alloggio | € 350,00 |

Si precisa il costo delle cancellazioni di iscrizioni e trascrizioni non sono mai detratte dal valore di mercato del bene e che al valore di aggiudicazione occorre aggiungere, in ogni caso, il costo l'aggravio delle imposte di trasferimento.

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

Gli immobili oggetto della presente procedura espropriativa risultano pignorati per intero. Per completezza, si evidenzia che considerata la superficie di ciascun bene ed il particolare sviluppo planimetrico di ognuno di essi, non risultano singolarmente comodamente divisibili in natura (Cfr. All. n.8 - Rilievo planimetrico).

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.

Al fine di ottemperare al presente quesito, l'Esperto ha provveduto a richiedere:

- presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli (Cfr. All. n.3 – Certificati):
 - l'estratto per riassunto dal registro degli atti di **matrimonio** della debitrice, accertando che la stessa ha contratto in Napoli in data **13/07/2004** con il Sig. _____, nato a _____ il _____ (non esecutato), precedentemente all'acquisto del bene pignorato, avvenuto in data **18/08/2008**, scegliendo il regime della **separazione dei beni**;
- presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Orta di Atella (Ce):
 - il certificato di **residenza storica** anagrafica della debitrice, Sig.ra _____, accertando che la stessa risulta residente presso il cespite oggetto di pignoramento dal **25/09/2012**,

data antecedente la trascrizione del presente pignoramento, avvenuta il **05/08/2024**;

- il certificato di stato di famiglia dell'esecutata, accertando che la stessa vi abita unitamente alla propria famiglia.

ALLEGATI:

Allegato n.1

Verbali di accesso del 06/12/2024 e 10/12/2024

Allegato n.2

Documentazione ipocatastale

- Elenco formalità immobile pignorato sub 45
- Elenco formalità immobile pignorato sub 122
- Elenco formalità part 5086

Allegato n.3

Documentazione Uff. Servizi Demografici Comune di Napoli e Comune di Orta di Atella,

- Estratto di matrimonio debitrice
- Certificato di residenza storica debitrice
- Certificato di stato di famiglia occupante

Allegato n.4

Atti di trasferimento

- atto di **compravendita** del **18/07/2008** del Notaio
rep. n.**47091**, racc. n.17874, trascritto presso la Conservatoria
RR. II. di Caserta, il 29/07/2008 ai nn. 24758/35964 (**Cfr. All. n.4.1 -
Atto in favore dell'esecutata**)
- certificazione atto di **compravendita** del **13/10/2005** del Notaio
, rep. n.**41315**, racc. n.14970, trascritto presso
Conservatoria RR. II. di Caserta, il 10/11/2005 ai nn. 60716/32499
(terreno ex part 5086) (**Cfr. All. n.4.2 – Certificazione atto del 2005**);
- atto di **compravendita** del **27/10/1980** del Notaio
rep. n.**8739**, racc. n.45890, trascritto presso Conservatoria RR. II. di
Caserta, il 19/11/1980 ai nn. 23231/20806 (terreno ex part 64) (**Cfr. All.
n.4.3 – Atto ultraventennale**).

Allegato n.5

Dati catastali:

- Visura storica immobile pignorato sub 45
- Planimetria catastale dell'immobile pignorato sub 45
- Visura storica immobile pignorato sub 122
- Planimetria catastale dell'immobile pignorato sub 122
- Visura storica part 5134 fg.6
- Estratto di mappa di terreno N.C.T. part 196 fg. 81
- Elaborato planimetrico del 07/01/2009
- Elaborato planimetrico del 31/01/2008

Allegato n.6

Documentazione Uffici Tecnico Comune di Orta di Atella

- Comunicazione pec del 20/01/2025
- Permesso di Costruire n. n.198 del 28/11/2005 completo di:
 - grafici
 - relazione
- Ordinanza di sospensione n.59 del 19/10/2009
- Avviso avvio procedimento di annullamento prot. 4146 del 08/03/2010
- Avviso ripristino stato dei luoghi prot. n.4147 del 08/03/2010
- Provvedimento di annullamento 03/03/2010
- Decreto Presidente della Repubblica 514/2021

Allegato n.7

Grafici di inquadramento

- Vista Satellitare e sovrapposizione con mappa catastale
- Stralcio del P.U.C. del Comune di Orta di Atella - tav. zonizzazione e art.46 delle Norme Tecniche d'Attuazione
- Stralcio del Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Orta di Atella
- Stralcio Tav. della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Orta di Atella

Allegato n.8

Rilievo planimetrico degli immobili pignorati e planimetria difformità

Allegato n.9

Documentazione fotografica e planimetria con indicazione dei coni ottici.

Allegato n.10

Documentazione Amministratore

Allegato n.11

Comunicazione Uff. Attività Produttive Regione Campania

Allegato n.12

Banca dati quotazioni immobiliari

- Risoluzione A.E. n. 8 del 14/01/2014
- Valori Omi – Agenzia delle Entrate (I Sem 2024)
- Portale www.valorimetroquadro.it (anno 2024)
- Annunci di vendita

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta di n.34 pagine (1 facciata) oltre n.42 allegati, inviandone copia alle parti secondo le modalità dell'art. 173 bis comma 3, disp. att. cpc. e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata.

Aversa, 01/03/2025

L'Esperto Stimatore