

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
III SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA r.g.e. N. 494/2024

G. E. Dott.ssa Lorella Triglione

UDIENZA COMPARIZIONE PARTI: 16/09/2025 ore 12:00

ESPERTO STIMATORE: Arch. Antonia Giovenale

CUSTODE GIUDIZIARIO: Dott. Federico Toledo

DEBITTORE ESECUTATO:

OMISSIS (c.f. OMISSIS)
nato a il

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO

*Piena proprietà di un appartamento al piano terra
in Orta di Atella (CE) via Giovanni Paolo II nn. 13/15
NCEU foglio 11 particella 5424 sub 49
Prezzo base euro 70.000,00*



L'Esperto stimatore
Arch. Antonia GIOVENALE
Via Luigi Salzano n. 7 Marcianise (CE)
Tel. & Fax. 0823.837658
pec antonia.giovenale@archiworldpec.it

Elenco allegati	3
<i>Premessa</i>	4
SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE	4
<i>CONTROLLO PRELIMINARE:</i>	4
<i>SVOLGIMENTO DELL'INCARICO</i>	5
QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.	5
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	8
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.	16
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	19
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	20
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	22
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	23
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.	24
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.	24
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	24
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.	25
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	29
QUESITO n. 13: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio. ..	29
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	29

Elenco allegati

- Allegato n. 1** – Verbale di primo accesso
- Allegato n. 2** – Ortofoto ed estratto mappa catastale
- Allegato n. 3** – Rilievo fotografico del LOTTO UNICO
- Allegato n. 4** – Elaborato planimetrico ed elenco sub
- Allegato n. 5** – Tabelle millesimali
- Allegato n. 6** – Rilievo metrico e delle destinazioni d'uso del LOTTO UNICO
- Allegato n. 7** – Visura catastale storica NCEU Orta di Atella f. 11 p.lla 5424 sub 49
- Allegato n. 8** – Visura catastale storica NCT Orta di Atella f. 11 p.lla 5424
- Allegato n. 9** – Visura catastale storica NCT Orta di Atella f. 11 p.lla 5422
- Allegato n. 10** – Visura catastale storica NCT Orta di Atella f. 11 p.lla 5423
- Allegato n. 11** – Visura catastale storica NCT Orta di Atella f. 11 p.lle 5250, 5251 e 5252
- Allegato n. 12** – Planimetria catastale NCEU Orta di Atella f. 11 p.lla 5424 sub 49
- Allegato n. 13** – Atto del 04/03/2011 con nota di trascrizione del 10/03/2011 nn. 8168/5902
- Allegato n. 14** – Nota di trascrizione del 19/11/2007 ai nn. 63404/34192
- Allegato n. 15** – Nota di trascrizione del 09/01/2004 ai nn. 694/597
- Allegato n. 16** – Permesso di costruire n. 118/2004
- Allegato n. 17** – Agibilità
- Allegato n. 18** – Pec UTC prot. n. 12836 del 29/05/2025
- Allegato n. 19** – Annullamento in autotutela del PC n. 118/2004
- Allegato n. 20** – Ricorso
- Allegato n. 21** – Provvedimento sanzionatorio
- Allegato n. 22** – Comunicazione destinazione urbanistica
- Allegato n. 23** – Certificato storico di residenza OMISSIS
- Allegato n. 24** – Contratto di locazione
- Allegato n. 25** – Dati OMI
- Allegato n. 26** – Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS
- Allegato n. 27** – Ispezione ipotecaria sui beni NCEU Orta di Atella f. 11 p.lla 5424 sub 49
- Allegato n. 28** – Nota di trascrizione ipoteca volontaria del 10/03/2011 nn. 8169/1156
- Allegato n. 29** – Stampa fascicolo anonimo RGE N. 658/2015
- Allegato n. 30** – Ispezione ipotecaria sui beni NCT Orta di Atella f. 11 p.lla 5424
- Allegato n. 31** – Ordinanza Usi civici
- Allegato n. 32** – Comunicazione amministratore
- Allegato n. 33** – Schede comparabili
- Allegato n. 34** – Certificato storico di residenza del debitore esecutato
- Allegato n. 35** – Estratto di matrimonio del debitore esecutato
- Allegato n. 36** – Attestazione trasmissione perizia
- Allegato n. 37** – Dati fiscali creditore precedente

La sottoscritta Arch. Antonia Giovenale, iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1904, avente domicilio professionale in Via Luigi Salzano n. 7, Marcianise (CE), con decreto del 23/04/2025, veniva nominato Esperto stimatore dal G. E. dott. ssa Lorella Triglione del Tribunale Ordinario di Napoli nord, nel procedimento di esecuzione in epigrafe.

Lo scrivente prestava giuramento telematico in data 24/04/2025 e riceveva dal G.E. il mandato che segue, integralmente riportato. L'esperto risponderà a ciascun quesito, secondo l'ordine indicato.

SEZIONE A: CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

CONTROLLO PRELIMINARE:

Dopo il giuramento, l'esperto scaricava telematicamente gli atti contenuti all'interno del fascicolo di ufficio del procedimento espropriativo, in base ai quali era possibile verificare:

- in primo luogo, che il creditore procedente ha depositato la **certificazione notarile sostitutiva** risalente ad un atto di acquisto derivativo *inter vivos* (compravendita) trascritto in data antecedente (09/01/2004) di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento (24/01/2025);
- in secondo luogo, che nella certificazione notarile sostitutiva **sono stati correttamente indicati i dati catastali attuali e storici** dell'unità staggità;
- in terzo luogo, che agli atti **NON è presente l'estratto di matrimonio del debitore esecutato**. L'esperto stimatore, eseguite le ricerche anagrafiche e di stato civile, ha verificato che OMISSIS, nato a Napoli il , è coniugato in regime di separazione dei beni.

Nel caso di cui trattasi non è applicabile l'art. 1, commi 376, 377 e 378 l. n. 178/2020.

L'esperto segnala altresì la presenza nel fascicolo dell'istanza di vendita (depositata in data 20/12/2024) e della relazione notarile (depositata in data 05/02/2025), il cui deposito oltre, il termine di 45 giorni, è stato preventivamente autorizzato con istanza al G.E..

Dalla verifica della documentazione versata in atti si evince che è oggetto di pignoramento:

“unità immobiliare di proprietà del mutuatario e individuata nel NCEU del Comune di Orta di Atella (CE) al foglio 11 p.lla 5424 sub 49”.

Il titolo eseguito è fondato su contratto di mutuo fondiario del 04/03/2011, a ministero del notar Luigi Castaldo, e successivo atto di precetto di pagamento per morosità, ritualmente notificato in data 05/09/2023.

È presente la nota di trascrizione del pignoramento. Sussiste la continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cod. civ., così come ricostruite nella relazione notarile.

Il Modulo di controllo della documentazione ex art. 567, depositato congiuntamente al Custode Giudiziario, in data 21/05/2025, non ha rilevato criticità.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il Custode Giudiziario inviava raccomandata al debitore esecutato, fissando il primo accesso al bene, congiuntamente all'esperto stimatore, alle ore 16:00 del 20/05/2025. In predetta circostanza l'Ufficio rinveniva sui luoghi il sig. OMISSIS, nato a il , locatario dell'immobile, che consentiva il regolare accesso ai beni [cfr. allegato n.1_Verbale di primo accesso].

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

Trattasi del pignoramento della **piena proprietà** di un appartamento al piano terra, in Orta di Atella (CE), via Giovanni Paolo II nn. 13/15, scala C.

Il diritto reale pignorato **è correttamente indicato** nell'atto di pignoramento e corrisponde a quello in titolarità del debitore esecutato per aver acquistato la piena proprietà dell'appartamento in virtù di atto di compravendita per Notar Castaldo Luigi del 04/03/2011 trascritto il 10/03/2011 ai nn. 8168/5902.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento risultano i seguenti:

*“nel Comune di Orta di Atella (CE) foglio **11 p.lla 5424 sub 49**”.*

Tali dati catastali risultano perfettamente coincidenti con quelli attuali.

I beni staggiti, ai fini della migliore collocazione sul mercato immobiliare, saranno posti in vendita come LOTTO UNICO, trattandosi di un'abitazione unifamiliare, la cui divisione comporterebbe problemi tecnici di dispendiosa soluzione, o la menomazione della funzionalità o del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo del bene.

Il LOTTO UNICO confina con:

- appartamento foglio 11 p.lla 5424 sub 48 a nord;
- appartamento foglio 11 p.lla 5424 sub 50 e scala comune ad est;
- corte comune sub 3 a sud e ad ovest.

Si riporta di seguito il confronto tra l'ortofoto satellitare e l'estratto della mappa catastale, da cui si evince l'esatta ubicazione del LOTTO UNICO [cfr. allegato n. 2 _ **Ortofoto ed estratto foglio di mappa catastale**].



Figura n. 1 – Ortofoto



Figura n. 2 – Estratto mappa catastale

Segue sovrapposizione delle mappe:



Figura n. 3 – Sovrapposizione ortofoto ed estratto di mappa catastale

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

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

Come anticipato, il LOTTO UNICO coincide con un appartamento al piano terra in Orta di Atella (CE), via Giovanni Paolo II nn. 13/15, Condominio “Parco Fabulae”, scala C, interno 3.

Lo stesso è parte di un complesso residenziale costituito da tre fabbricati a torre, denominati rispettivamente “scala A”, “scala B” e “scala C”; ciascun fabbricato è altimetricamente articolato in quattro piani fuori terra oltre all’interrato comune; in ogni piano sono presenti quattro unità abitative.

Avuto accesso al parco, il LOTTO UNICO è posto nel secondo fabbricato a destra per chi vi accede, individuato dalla “scala C”; l’interno n. 3 è in posizione frontale rispetto all’ingresso dalla scala comune, a sinistra del pianerottolo.

Il LOTTO UNICO si compone di un vano di ingresso, che accoglie il soggiorno e la cucina, cui è collegato un disimpegno che dà accesso a tre camere da letto, due wc oltre al ripostiglio.

Dal soggiorno è possibile accedere, mediante uno spazio porticato, all’area esclusiva dell’unità abitativa, posta nel retro del fabbricato, avente prevalente sviluppo longitudinale, secondo la lunghezza dell’appartamento.

In detto spazio è presente un accesso autonomo all’unità, direttamente dall’area esterna condominiale.

L’appartamento fruisce, inoltre, di un balcone, accessibile dalla camera da letto più grande, avente affaccio sulla rampa carrabile che conduce al piano interrato.

RILIEVO FOTOGRAFICO

Seguono le fotografie descrittive dell’esterno e dell’interno del LOTTO UNICO, riportate in minuta nel corpo della perizia ed allegate anche separatamente in formato ordinario alla stessa, precisando che la denominazione dei vani è riferita al grafico di rilievo che segue [cfr. allegato n. 3_Rilievo fotografico].



Fotografia n. 1 _ Ingresso al parco dalla strada



Fotografia n. 2 _ Ingresso alla scala C



Fotografia n. 3 _ Vista d'insieme del parco residenziale



Fotografia n. 4 _ Prospetto ovest con individuazione del LOTTO UNICO



Fotografia n. 5 _ Porticato



Fotografia n. 6 _ Area scoperta esclusiva



Fotografia n. 7 _ Ingresso al LOTTO UNICO



Fotografia n. 8 _ Soggiorno



Fotografia n. 9 _ Cucina



Fotografia n. 10 _ Camera da letto n.1



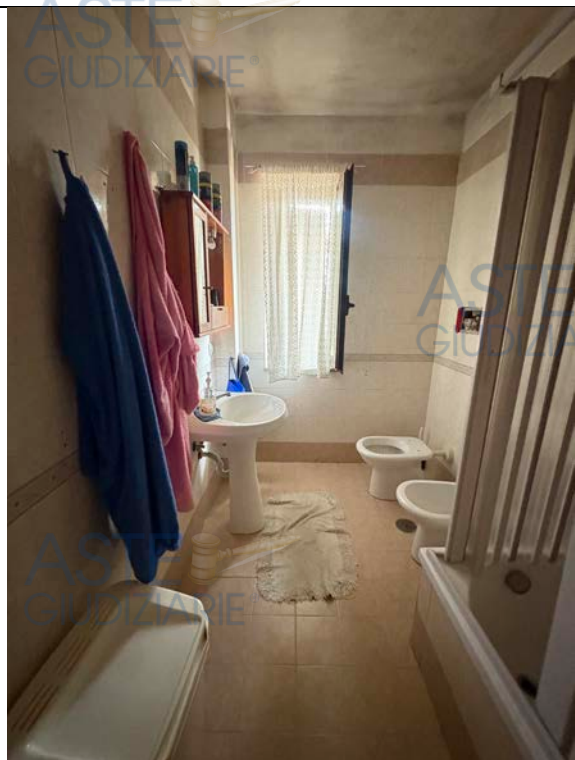
Fotografia n. 11 _ Camera da letto n.2



Fotografia n. 12 _ Camera da letto n.3



Fotografia n. 13 _ Disimpegno



Fotografia n. 14 _ wc n.1

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

Il LOTTO è ubicato a nord/ovest del comune di Orta di Atella, a circa un chilometro dalla sede municipale, nei pressi del centro commerciale "Fabulae", in una zona periferica di nuova espansione, avente prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati pluripiano.

Al fine di reperire i principali servizi ed attività funzionali alle abitazioni, è necessario fare riferimento al centro cittadino.

Circa i collegamenti, il LOTTO è agevolmente raggiungibile dall'uscita Orta di Atella della SS 87 nc, attraverso la quale è possibile raggiungere a nord l'agglomerato ASI di Pascarola ed a sud l'area nord di Napoli.

PARTI COMUNI

Come da Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni [cfr. allegato n. 4_Elaborato planimetrico ed elenco sub], risultano Beni Comuni Non Censibili:

- il sub 1: viale di accesso, comune ai sub da 2 a 136 e alla p.lla 5423;
- il sub 2: rampa di accesso al piano S1, comune ai sub da 7 a 136 e alla p.lla 5423 con diritto di accrescimento di servitù;
- il sub 3: cortile, corsia di manovra, rampe e locale autoclave, comune ai sub da 7 a 136;
- il sub 6: scala "C" comune ai sub da 47 a 66;

il sub 136: comune ai sub da 1 a 134.

In base alle tabelle millesimali, sono afferenti al LOTTO UNICO i seguenti millesimi di proprietà **[cfr. allegato n. 5 _ Regolamento di condominio e Tabelle millesimali]**:

- tabella generale "scala A, B e C": 11,876 mill.;
- tabella generale "scala C": 41,532 mill.;
- tabella scale per proprietà "scala C": 20,766 mill.;
- tabella scale per piano "scala C": 13,655 mill.;
- tabella ascensore per proprietà "scala C": 20,766 mill.;
- tabella ascensore per scala "scala C": 13,655 mill.;
- tabella autoclave "scala C": 41,532 mill.

CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Ai sensi del DPR 138/98 - Allegato C, la superficie commerciale calcolata è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La superficie commerciale dei vani principali e accessori diretti è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

La superficie commerciale delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è così calcolata:

Superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 30%, fino a 25 m².
- nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m²;

qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 m²;
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m².

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

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

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il LOTTO UNICO è costituito da un appartamento al piano terra avente altezza interna pari a 2,70 ml composto da:

- un soggiorno/cucina; n. 3 camere da letto, n. 2 wc oltre al ripostiglio ed al disimpegno;
- fruisce di un porticato, di un balcone e di un'area esterna esclusiva.

Segue la determinazione della superficie calpestabile ed il calcolo della superficie commerciale.

Sup. calpestabile	Superficie mq
Soggiorno/cucina	31,00
Camera n.1	17,40
Camera n.2	11,50
Camera n.3	10,50
Rip.	5,50
Wc n. 1	6,00
Wc n. 2	3,70
Disimpegno	5,00
Tot.	90,60

	sup. netta	%	sup. commerciale
Sup. calpestabile	90,60	100	90,60
Pareti divisorie interne	4,00	100	4,00
Pareti perimetrali	10,00	100	10,00
Porticato	6,20	30	1,86
Balcone	3,50	30	1,05
Area scoperta	22,00	10	2,20
Tot.			109,71

ESPOSIZIONE

Gli affacci principali dell'appartamento avvengono ad ovest, sul porticato e sull'area scoperta; il wc n.2 e la camera da letto n. 1 affacciano a sud, quest'ultima sul balcone. Il disimpegno ed il ripostiglio non fruiscono di aria e luce diretta.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, CARATTERISTICHE STRUTTURALI E IMPIANTISTICHE

Il LOTTO UNICO vige in sufficienti condizioni manutentive e, al momento dell'accesso, non ha evidenziato criticità.

Il fabbricato di cui è parte il LOTTO UNICO presenta una struttura portante in cemento armato, mentre le strutture orizzontali (solai) sono in latero-cemento. I tramezzi sono realizzati con laterizi forati dello spessore di cm 8, in opera con malta di calce. Il pavimento è in ceramica analogamente ai rivestimenti dei bagni e della cucina.

Sul balcone e sull'area scoperta esclusiva vi è pavimentazione in ceramica antigeliva.

Le porte interne sono in legno; le porte esterne sono in alluminio; gli oscuramenti sono costituiti da persiane alla romana. Il portoncino di ingresso è blindato.

Le pareti interne sono regolarmente tinteggiate, così come le rompagnature esterne.

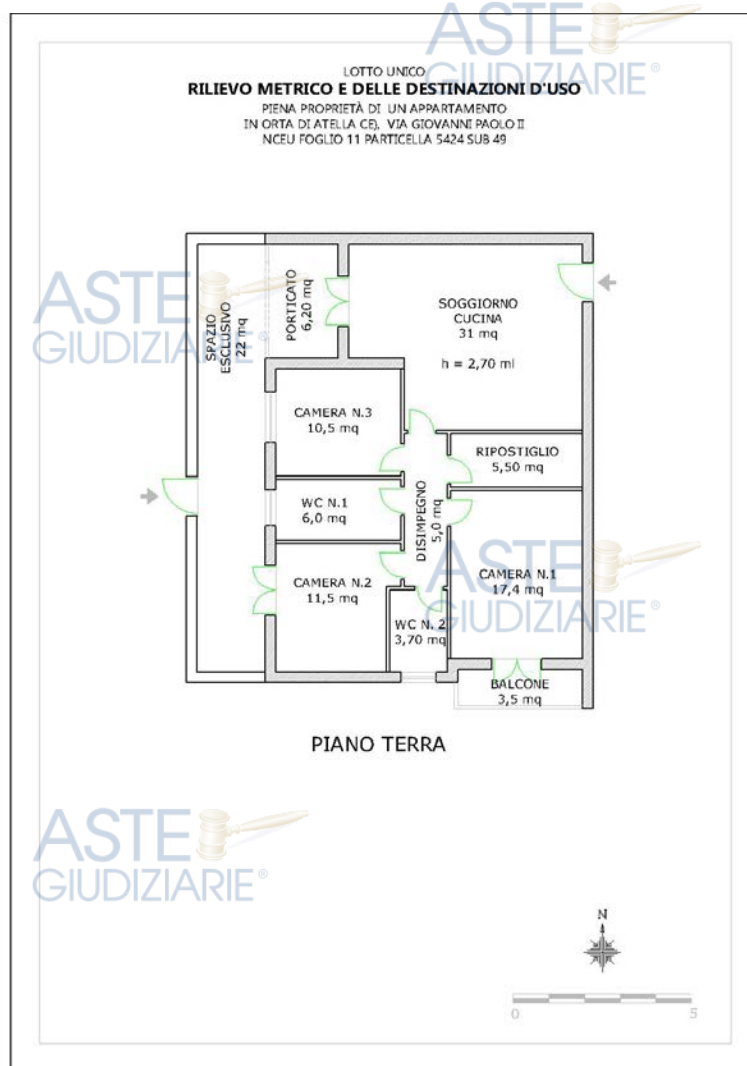
Sono presenti radiatori alimentati da una caldaia collegata a bombole di GPL; l'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08). Sono altresì presenti gli impianti: TV, citofonico e idrico, tutti regolarmente funzionanti.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'unità pignorata non è dotata di attestato di prestazione energetica; i costi per l'acquisizione dello stesso sono pari ad **€ 300,00**.

RILIEVO METRICO

Segue il rilievo planimetrico del LOTTO UNICO [cfr. allegato n. 6_Rilievo metrico] riportato in minuta in basso ed allegato in formato ordinario alla perizia.



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

Il LOTTO pignorato è così identificato catastalmente

Comune di Orta di Atella Foglio 11 Particella 5424 sub 49,

Rendita: Euro 426,08

Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo: via Giovanni Paolo Secondo n. SNC Scala C Interno 3 Piano T

Dati di superficie: Totale: 111 m² Totale escluse aree scoperte: 105 m²

[cfr. allegato n. 7_Visura catastale storica NCEU f. 11 p.lla 5424 sub 49].

I dati identificativi sono invariati dalla costituzione del 24/11/2006 Pratica n. CE0320248 in atti dal 24/11/2006 (n. 4000.1/2006).

Il fabbricato di cui è parte il LOTTO UNICO è stato edificato sul terreno foglio 11 p.lla 5424, ente urbano di 3978 m², variato con Tipo mappale del 13/11/2006 Pratica n. CE0294785 in atti dal 13/11/2006 (n. 294785.1/2006), sopprimendo le particelle 5422 e 5423 **[cfr. allegato n. 8_Visura catastale storica NCT f. 11 p.lla 5424]**.

Il terreno particella 5422 (comprendente le particelle 5250, 5251, 5252) era così classato: Redditi: dominicale Euro 157,20 agrario Euro 60,56

Particella con qualità: seminativo arborato di classe 01 Superficie: 4.990 m²

[cfr. allegato n. 9_Visura catastale storica NCT f. 11 p.lla 5422].

Il terreno particella 5423 ha soppresso la p.lla 5422 e con Tipo Mappale del 06/07/2007 Pratica n. CE0325471 in atti dal 06/07/2007 (n. 325471.1/2007) ha costituito la p.lla 5457.

Lo stesso era così classato: Redditi: dominicale Euro 31,88 agrario Euro 12,28

Particella con qualità: seminativo arborato di classe 01 Superficie: 1.012 m²

[cfr. allegato n. 10_Visura catastale storica NCT f. 11 p.lla 5423].

I terreni così identificati:

- Foglio 11 Particella 5250

Redditi: dominicale Euro 54,28 Agrario Euro 20,91

Particella con qualità: seminativo arborato di classe 01 Superficie: 1.723 m²

- Foglio 11 Particella 5251

Redditi: dominicale Euro 49,59 Agrario Euro 19,10

Particella con qualità: seminativo arborato di classe 01 Superficie: 1.574 m²

- Foglio 11 Particella 5252

Redditi: dominicale Euro 53,34 Agrario Euro 20,55

Particella con qualità: seminativo arborato di classe 01 Superficie: 1.693 m²

derivano da frazionamento del 30/05/2003 Pratica n. 170633 in atti dal 30/05/2003 (n. 1932.1/2003) della p.lla 36, così classato:

Redditi: dominicale Euro 371,53 Lire 719.373 Agrario Euro 143,13 Lire 277.136

Particella con qualità: seminativo arborato di classe 01 Superficie: 11.793 m²

[cfr. allegato n. 11_Visure catastali storiche NCT f. 11 p.lle 5250, 5251, 5252].

Gli intestati catastali nel ventennio risultano:

Relativamente al fabbricato f. 11 p.lla 5424 sub 49
dal 04/03/2011

OMISSIS (CF OMISSIS) nato a il

dal 09/11/2007 al 04/03/2011

OMISSIS (CF OMISSIS) sede in
dal 24/11/2006 al 09/11/2007
OMISSIS (CF OMISSIS) sede in

Relativamente al terreno di sedime f. 11 p.la 5424
dal 13/11/2006 al 13/11/2006
OMISSIS (CF OMISSIS) sede in

Relativamente ai terreni f. 11 p.la 5422 e p.la 5423 (la cui soppressione ha generato la p.la 5424)
dal 13/11/2006 al 13/11/2006
OMISSIS (CF OMISSIS) sede in

Relativamente ai terreni f. 11 p.la 5250, p.la 5251 e p.la 5252 (la cui soppressione ha generato la p.la 5422)
dal 23/12/2003 al 13/11/2006
OMISSIS (CF OMISSIS) sede in

dal 30/05/2003 al 23/12/2003
OMISSIS (CF OMISSIS) nato a il
OMISSIS (CF OMISSIS) nato a il

dal 10/07/1988 al 17/04/2003
OMISSIS (CF OMISSIS) nata a il
OMISSIS (CF OMISSIS) nata a il
OMISSIS (CF OMISSIS) nato a il

dall'impianto al 10/07/1988
OMISSIS; Fu OMISSIS maritata OMISSIS

RISPONDERENZA FORMALE DEI DATI CATASTALI

I dati catastali, indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali e con quelli indicati nell'atto di compravendita, per notar Luigi Castaldo del 04/03/2011, trascritto il 10/03/2011 ai nn. 8168/5902, e nel contratto di mutuo fondiario, per notar Luigi Castaldo del 04/03/2011, trascritto il 10/03/2011 ai nn. 8169/1156, in cui si identifica il bene oggetto di ipoteca coincidente con l'appartamento nel Comune di Orta di Atella (CE), censito nel NCEU del detto comune al **foglio 11, particella 5424 sub 49**.

È verificata la conformità soggettiva, ovvero l'allineamento tra la ditta catastale e gli intestatari del bene risultanti dai registri immobiliari.

Non sono state registrate variazioni dei dati identificativi catastali essenziali, quali comune censuario, foglio, particella e subalterno successivamente al pignoramento del 18/11/2024 ed alla trascrizione del 24/01/2025.

DIFFORMITÀ TRA LA SITUAZIONE REALE DEI LUOGHI E LA SITUAZIONE RIPORTATA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE

Acquisita la planimetria catastale dell'unità costituente il LOTTO UNICO [cfr. **allegato n. 12_Planimetria catastale NCEU f. 11 p.lla 5424 sub 49**] è stato possibile verificare che lo stato attuale dei luoghi è conforme al grafico.

Si segnala unicamente la non congruenza del numero civico.

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

In evasione al quesito, si riportano i titoli pregressi anteriori al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (del 24/01/2025) fino a risalire ad un atto anteventennale a titolo derivativo (compravendita) trascritto il 09/01/2004.

- Atto di compravendita per Notaio Castaldo Luigi del 04/03/2011 trascritto il 10/03/2011 ai nn. 8168/5902 [cfr. **allegato n. 13 _ Atto del 04/03/2011 con nota di trascrizione del 10/03/2011 nn. 8168/5902**]

OMISSIS nata a il , nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata con unico socio " OMISSIS " vende al signor OMISSIS, nato a il , che accetta ed acquista, la piena proprietà dell'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Orta di Atella (CE) alla Via Giovanni Paolo II n. 15 e precisamente: appartamento al piano terra della scala "C", distinto con il numero interno 3, di complessivi vani catastali 5,5, con annessa corte pertinenziale di circa mq. 20, riportato nel N.C.E.U. di detto comune al foglio 11 p.lla 5424, sub 49.

- Atto di compravendita per notar Cioffi Giuseppe del 09/11/2007 trascritto il 19/11/2007 ai nn. 63404/34192 [cfr. **allegato n. 14 _ Nota di trascrizione del 19/11/2007 nn. 63404/34192**]

La società OMISSIS, con sede in , cf 0 OMISSIS, vende e trasferisce alla società " OMISSIS," società con unico socio, con sede in cf OMISSIS, la piena ed esclusiva proprietà delle porzioni del fabbricato in Orta di Atella (CE) con accesso principale da via Giovanni Paolo II n. 15 così distinte: NCEU **foglio 11 p.lla 5424 sub 48, sub 49**, sub 55, sub 63, sub 64, sub 65, sub 98, sub 100, sub 101, sub 121, sub 122, sub 124.

- Atto di compravendita per notar Liotti Pasquale del 23/12/2003 trascritto il 09/01/2004 ai nn. 694/597 [cfr. **allegato n. 15 _ Nota di trascrizione del 09/01/2004 nn. 694/597**]

OMISSIS, con sede in , cf OMISSIS,, acquista da OMISSIS,, nata a il 27/07/1959, e OMISSIS, nato a il , i terreni in Orta di Atella NCT foglio 11 p.lla 5250, p.lla 5251, p.lla 5252.

I diritti reali pignorati, nella misura di 1000/1000, in proprietà OMISSIS, nato a il , corrispondono a quelli trasferiti in forza del titolo di provenienza trascritto in suo favore: atto di compravendita per notar Castaldo Luigi del 04/03/2011 trascritto il 10/03/2011 ai nn. 8168/5902.

Il fabbricato di cui è parte il LOTTO UNICO è stato edificato sul terreno foglio 11 p.lla 5424, ente urbano di 3978 m², variato con Tipo mappale del 13/11/2006 Pratica n. CE0294785 in atti dal 13/11/2006 (n. 294785.1/2006), sopprimendo le particelle 5422 e 5423. Il terreno particella 5422 comprendeva le originarie particelle 5250, 5251, 5252, evidenziate nello stralcio di mappa che segue.

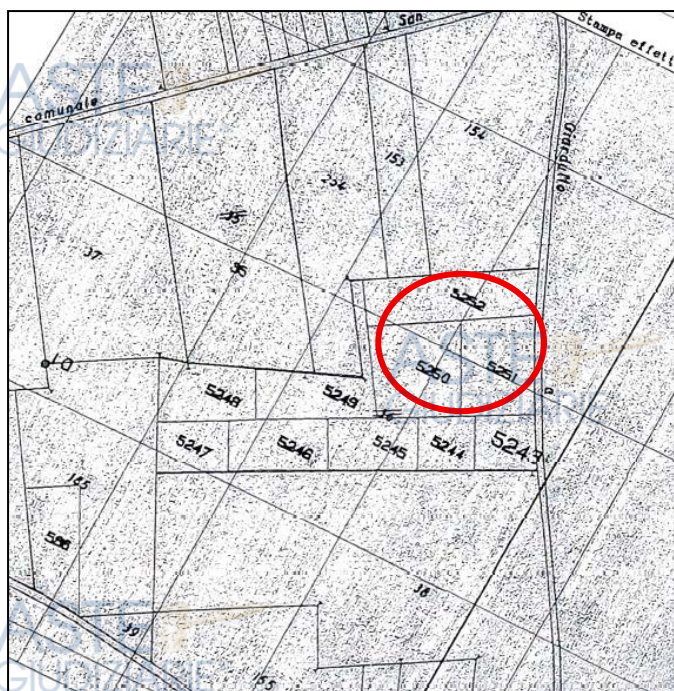


Figura n. 4_Estratto mappa catasto terreni

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

Al fine di evadere il quesito, l'esperto ha presentato formale istanza di accesso agli atti al Comune di Orta di Atella, richiedendo di visionare il Permesso di Costruire n. 118/2004 del 02/07/2004, la DIA prot. 13565 del 24/11/2004, la richiesta di

agibilità del 03/06/2008 nonché ogni ulteriore titolo edilizio in capo al debitore esecutato, alla società OMISSIS e OMISSIS.

Presa visione della documentazione era possibile verificare che:

- il complesso immobiliare di cui è parte il LOTTO UNICO è stato realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 118/2004, avente ad oggetto: “Progetto di un parco residenziale” su committenza di OMISSIS [cfr. allegato n. 16 - PC n. 118/2004 con grafici progettuali].

Il progetto prevedeva la realizzazione di “tre fabbricati di uguale dimensione e forma per civile abitazione, costituito da un piano interrato (box auto e locale deposito), un piano terra (porticato e parcheggio auto), piano primo, secondo e terzo (abitazione) e sovrastante piano sottotetto”.

Da un’analisi degli atti è emerso che:

- il piano terra non è autorizzato come civile abitazione e rappresentato nei grafici come porticato e parcheggio;
- è stata rilasciata Agibilità prot. 1099 del 03/06/2008 (n. 30 OMISSIS 03/06/2008) in riferimento al PC 118/2004 e alla DIA prot. 13565 del 24/11/2004 [cfr. allegato n. 17 - Agibilità].
- Con pec prot. n. 13207 del 03/06/2025, l’UTC del comune di Orta di Atella comunicava che la documentazione richiesta relativa alla DIA prot. 13565 del 24/11/2004 “non è stata reperita negli archivi cartacei” [cfr. allegato n. 18 - Pec UTC del 03/06/2025].
- risulta provvedimento di annullamento in autotutela del titolo edilizio rilasciato (PC n. 118/2004) prot. 18500 del 21/09/2009 in quanto l’intervento ricade in zona C2, ove le Norme di attuazione, all’art. 25, subordinano il rilascio dei permessi di costruire all’approvazione dei piani di lottizzazione relativi all’intero ambito o ad ambiti aventi superficie minima di 600 mq [cfr. allegato n. 19 - Annullamento del PC in autotutela], per il quale è stato presentato ricorso, di cui però non si hanno notizie [cfr. allegato n. 20 - Ricorso].

L’immobile pertanto è da considerare integralmente abusivo sia perché non legittimato come residenza sia perché è stato annullato il PC che ha autorizzato l’edificazione del complesso residenziale di cui è parte; in data 20/08/2009 è stato notificato il provvedimento volto a sanzionare la lottizzazione abusiva: ripristino dello stato dei luoghi e demolizione di tutte le opere di urbanizzazione già realizzate [cfr. allegato n. 21 - Avvio provvedimento sanzionatorio].

Ai fini della stima, l'esperto ne ha determinato il valore d'uso.

Il fabbricato ricade in Zona territoriale Omogenea "Zona B1 – urbanizzazione recente satura" avente ad oggetto gli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, di recente formazione, con impianto compiuto, prevalentemente compatti e saturi.

Con comunicazione prot. n. 12836 del 29/05/2025, in riscontro alla richiesta di certificazione di destinazione urbanistica [cfr. **allegato n. 22_Comunicazione destinazione urbanistica**] l'UTC del Comune di Orta di Atella precisava che: *"Gli immobili non sono vincolati ai sensi della normativa vigente in materia di tutela del patrimonio paesaggistico, ambientale, storico/artistico, idrogeologico e/o archeologico; Gli immobili non ricadono su suolo demaniale; Gli immobili non ricadono su terreno gravato da censo, livello o uso civico"*.

È opportuno precisare che non è possibile beneficiare di nessuna delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate: artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 01/10/1983), art. 39 della legge n. 724 del 1994 (opere abusive ultimate successivamente al 01/10/1983 ma entro la data del 31/12/1993 a condizione che i limiti dimensionali non eccedano una volumetria di 750 metri cubi ovvero gli ampliamenti non superiori al 30% della volumetria assentita); art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (opere abusive ultimate entro la data del 31/03/2003 con un incremento dimensionale non superiore al 30 per cento della volumetria esistente o, in alternativa, non superiore a 750 mc, per gli interventi abusivamente realizzati sul patrimonio edilizio già esistente); in quanto la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento, ovvero la data contratto di mutuo fondiario a ministero del notar Luigi Castaldo: 04/03/2011, è successiva all'ultimo condono.

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

Il LOTTO UNICO è occupato dal sig. OMISSIS, nato a il unitamente al proprio nucleo familiare [cfr. **allegato n. 23 _ Certificato di residenza e stato di famiglia OMISSIS**], in virtù di contratto di locazione registrato in data 09/11/2016 con identità telematica n. TEG16T009565000NE prorogato fino al 04/12/2028 [cfr. **allegato n. 24 _ Contratto di locazione**].

Il contratto, salvo parere del G.E., è opponibile alla procedura perché registrato in data antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Il canone è fissato in euro 4.800,00 annui, ovvero euro 400,00 mensili.

Il nominato esperto ha pertanto provveduto a verificare la viltà del canone di locazione ai sensi dell'art. 2923 comma 3 C.C.

In riferimento alla zona periferia nord di Orta di Atella, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio definisce un valore locativo delle abitazioni civili in stato di conservazione normale compreso tra un minimo di 2,00€/mq x mese e un massimo di 3,00 €/mq x mese, riferiti al secondo semestre dell'anno 2024 [cfr. **allegato n. 25_Dati OMI**].

Tenuto conto del coefficiente massimo proposto, nonché della superficie commerciale precedentemente determinata, si computerà il seguente canone di locazione mensile:

$$3,00 \text{ €/mq} \times \text{mese} \times 109,71 \text{ mq} = 329,13 \text{ €} \times \text{mese}$$

Il canone mensile, pari ad euro 400,00, è congruo perché superiore a quello determinato.

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

In riferimento agli oneri ed ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, questo esperto precisa che [**Allegato n. 26_ Ispezione ipotecaria sul nominativo OMISSIS**]:

- 1) non sono presenti domande giudiziali;
- 2) non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) non sono presenti convenzioni matrimoniali;
- 4) non vi è provvedimento di assegnazione della casa coniugale a suo favore;
- 5) vi è regolamento di condominio non trascritto;
- 6) non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

In merito ai vincoli ed agli oneri giuridici gravanti sul bene, che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita nel contesto della procedura, si evidenzia che è presente [**Allegato n. 27 _ Ispezione ipotecaria sui beni in Orta di Atella NCEU f. 11p.lla 5424 sub 49**]:

- iscrizione di **ipoteca volontaria** del 10/03/2011 ai nn. 8169/1156 a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa (creditore procedente), con sede in Roma, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 04/03/2011 per Notar Luigi Castaldo, contro OMISSIS, nato a il (debitore esecutato), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Orta di Atella

NCEU f. 11 p.lla 5424 sub 49 **[Allegato n. 28 - Nota di trascrizione ipoteca volontaria del 10/03/2011 ai nn. 8169/1156];**

- trascrizione del **verbale di pignoramento immobili** del 17/11/2015 ai nn. 32870/25469 a favore di Vela PBG srl con sede in Conegliano (TV), contro OMISSIS, nato a il (debitore esecutato), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Orta di Atella NCEU f. 11 p.lla 5424 sub 49. Il pignoramento, rubricato al n. 658/2015 presso il Tribunale di Napoli nord, è stato estinto per rinuncia ex art. 629 in data 22/05/2018 **[Allegato n. 29 - Stampa fascicolo anonimo RGE N. 658/2015];**
- trascrizione del **verbale di pignoramento immobili** del 24/01/2025 ai nn. 2853/2289 a favore di Solferino spv srl (creditore procedente) con sede in Conegliano (TV), contro OMISSIS, nato a il (debitore esecutato), gravante sulla piena proprietà dei beni censiti nel NCEU del comune di Orta di Atella NCEU f. 11 p.lla 5424 sub 49;
- sono state condotte le ispezioni anche sul terreno che ha costituito il sedime del fabbricato **[cfr. allegato n. 30 - Ispezione ipotecaria sul terreno in Orta di Atella NCT f. 11 p.lla 5424]**, verificando che non son presenti ulteriori trascrizioni pregiudizievoli;
- non sono presenti difformità catastali;
- il LOTTO UNICO è abusivo;
- il costo per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica è pari ad **€ 300,00**. Tale costo è stato sottratto dal prezzo base d'asta in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

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

Il LOTTO non ricade su suolo demaniale; dalla ricerca telematica esperita presso la Banca dati dell'Agenzia del Demanio, attraverso il portale Open Demanio, è emerso che l'immobile in Orta di Atella, NCEU f. 11 p.lla 5424 sub 49, non risulta ricompreso tra i beni appartenenti allo Stato.

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

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello nè uso civico. Dalla Copia del Decreto del R. Commissario per la liquidazione egli usi civici in Napoli del 29/0/1936, relativo al Comune di Orta di Atella, si evince che "risulta chiusa la

istruttoria (..) escludendovi la esistenza del demanio Comunale nella circoscrizione territoriale de detto Ente” [cfr. allegato n. 31_Copia Ordinanza Usi Civici].

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

Il bene è soggetto ad amministrazione condominiale.

Come da pec inviata dall'amministratore di condominio, [cfr. allegato n. 32_Estratto conto inviato dall'amministratore di condominio]:

- le spese fisse di gestione sono pari ad € 30,00;
- risultano spese straordinarie deliberate e non scadute pari a a: € 165,21;
- risultano spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia pari a € 720,00;
- non sussistono cause in corso.

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

La determinazione del valore di stima ha fatto riferimento al metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA), in quanto sono disponibili dati immobiliari occorrenti alla stesura del rapporto di valutazione, trattandosi di immobile situato in zona di mercato immobiliare attivo.

Il criterio comparativo di mercato, detto *Sales Comparison Approach* od anche *Market Comparison Approach* utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti, per stimare il valore di un immobile.

Il principio del procedimento è che “il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili appartenenti allo stesso segmento di mercato”.

Inoltre la “funzione comparativa estimativa” afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

L'idea che l'offerta e la domanda di beni eterogenei e complessi, quali appunto gli immobili, comprendano un'offerta e una domanda per ciascuna caratteristica introduce al concetto di *prezzo marginale* ed all'assunto per il quale il prezzo totale è pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

In base ai prezzi di transazione di immobili comparabili, è possibile stimare il valore di un immobile mediante adeguamenti che tengano conto della specificità.

Le fasi operative per la determinazione del valore di mercato sono:

- 1) analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) rilevazione dei dati immobiliari completi;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- 4) compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- 5) stima dei prezzi marginali (*adjustementes*);
- 6) redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- 7) sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

Tenendo presente che:

- il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo per la zona in esame è pari a 3,33%;
- l'aliquota di incremento del valore in funzione del piano è pari a 3%;
- il costo di costruzione di un bagno è pari a € 5.000,00.

Fissata inoltre la tabella che segue, con indicazione della scala ordinale numerica e descrittiva degli stati manutentivi, si assumerà che il costo per l'adeguamento del livello di manutenzione di 1 grado è pari ad € 10.000,00.

Giudizio su scala ordinale numerica	Giudizio su scala ordinale descrittiva
1-3	Scarso <i>indispensabile manutenzione straordinaria</i>
4-5	Mediocre <i>indispensabile manutenzione ordinaria</i>
6	Sufficiente <i>opportuna ma non indispensabile una manutenzione ordinaria</i>
7-8	Buono <i>nessuna necessità di manutenzione</i>
9-10	Ottimo <i>edificio nuovo o appena ristrutturato</i>

Sono stati individuati 3 comparabili [cfr. allegato n. 33 _ Schede comparabili], le cui caratteristiche sono sintetizzate di seguito.

I dati immobiliari sono stati assunti dall' Agenzia OMISSIS, OMISSIS, e OMISSIS, individuando immobili le cui caratteristiche sono risultate maggiormente aderenti al bene oggetto di stima.

COMPARABILE N.1

Valore di mercato: 118.000,00 €

Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 2 mesi

Superficie commerciale: 85,00 mq
Numero servizi igienici: 2 bagni
Numero piano: 4
Livello di manutenzione: 6

COMPARABILE N.2

Valore di mercato: 140.000,00 €
Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 2 mesi
Superficie commerciale: 100,00 mq
Numero servizi igienici: 2 bagni
Numero piano: PT
Livello di manutenzione: 7

COMPARABILE N.3

Valore di mercato: 169.000,00 €
Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 7 mesi
Superficie commerciale: 115,00 mq
Numero servizi igienici: 2 bagni
Numero piano: 4
Livello di manutenzione: 6

SUBJECT

Valore di mercato: da determinare
Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi
Superficie commerciale: 109,71 mq
Numero servizi igienici: 2 bagni
Numero piano: PT
Livello di manutenzione: 6

I dati sono riassunti nella seguente tabella:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3	SUBJECT
prezzo di vendita	€ 118.000,00	€ 140.000,00	€ 169.000,00	?
dati del contratto	2 mesi	2 mesi	7 mesi	0 mesi
superficie utile interna	85,00	100,00	115,00	109,71
numero servizi igienici	2	2	2	2
numero livelli	4	0	4	PT
livello di manutenzione	6	7	6	6

Sarà quindi possibile determinare la tabella di valutazione:

DESCRIZIONE COMPARABILE	COMPARABILE N.1	COMPARABILE N.2	COMPARABILE N.3
prezzo di vendita	€ 118.000,00	€ 140.000,00	€ 169.000,00
dati del contratto	-€ 649,00	-€ 770,00	-€ 3.253,25
superficie utile interna	€ 35.170,57	€ 13.820,57	-€ 7.529,43
numero servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
numero di piano	-€ 14.160,00	€ 0,00	-€ 20.280,00
livello di manutenzione	€ 0,00	-€ 10.000,00	€ 0,00
valore di mercato corretto	€ 138.361,57	€ 143.050,57	€ 137.937,32

✓ **Variazione < 10%**

SINTESI DI VALUTAZIONE

$$(138.361,57 \text{ €} + 143.050,57 \text{ €} + 137.937,32 \text{ €}) / 3 = 139.783,15 \text{ €}$$

Il valore del LOTTO UNICO sarebbe pari a euro 139.783,15 nel caso in cui lo stesso fosse urbanisticamente regolare, ma il LOTTO UNICO è integralmente perché autorizzato come porticato e perché vi è stato annullamento in autotutela del titolo edilizio che ne ha autorizzato la realizzazione; stante la situazione, l'esperto ne ha determinato il **valore d'uso**, posto pari al valore di mercato di un immobile regolare con simili caratteristiche abbattuto di un'aliquota percentuale (nel caso di specie stimata pari al 40%) per tener conto del maggiore o minore rischio di demolizione rappresentativa dell'arco temporale entro il quale l'Ente comunale potrebbe dare esecuzione ai provvedimenti repressivi rispetto al manufatto illecito esistente. Tenuto conto della percentuale di immobili abusivi esistenti nel territorio in esame, è stato fissato un arco temporale compreso tra 10 e 15 anni.

Il valore d'uso del LOTTO UNICO è pari a euro 83.869,89.

Sarà necessario sottrarre i seguenti oneri:

300,00 € per attestato di prestazione energetica

885,21 € per insoliti condominiali

TOT. 1.185,21 €

$$\text{Si avrà: } 83.869,89 \text{ €} - 1.185,21 \text{ €} = 82.684,68 \text{ €}$$

Al fine di rendere maggiormente competitiva la vendita in sede di espropriazione forzata, in linea con quanto stabilito dall'art. 568 del DL n. 83 del 27/06/2015, lo scrivente esperto ritiene applicabile, salvo diversa disposizione del G.E., una decurtazione del 15 % dovuta alle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato

(rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; il prezzo base d'asta sarà pertanto pari a

70.281,98 € arrotondato a 70.000,00 €

QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il caso in esame non coincide con quanto richiesto.

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

Come da certificazione rilasciata dal Comune di OMISSIS, il debitore esecutato è residente in via OMISSIS, dal 16/09/2022, quindi sia alla data del pignoramento che alla data di redazione della perizia [cfr. allegato n. 34 _ **Certificato storico di residenza OMISSIS**].

Il debitore esecutato, OMISSIS, è coniugato con OMISSIS, nata a il , in regime di separazione dei beni dal 28/10/2011 [cfr. allegato n. 35 _ **Estratto di matrimonio OMISSIS**].

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

È possibile riassumere nel seguente prospetto sintetico l'oggetto della vendita:

LOTTO UNICO – **piena proprietà di un appartamento** al piano terra, con spazio scoperto esclusivo pertinenziale, in Orta di Atella (CE), via Giovanni Paolo II nn. 13/15, Condominio "Parco Fabulae", scala C interno 3; è costituito da un vano adibito a soggiorno e cucina, tre camere, due wc, un ripostiglio oltre al disimpegno, fruisce di un porticato, di un balcone e di uno spazio scoperto esclusivo con accesso diretto dalla corte comune; confina con: appartamento foglio 11 p.lla 5424 sub 48 a nord, appartamento foglio 11 p.lla 5424 sub 50 e scala comune ad est, corte comune sub 3 a sud e ad ovest; è riportato nel **N.C.E.U Comune di Orta di Atella (CE) Foglio 11 p.lla 5424 sub 49**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale. Il titolo edilizio rilasciato: PC n. 118/2004 è stato annullato in autotutela; lo spazio oggi occupato dall'appartamento è autorizzato come

parcheggio e porticato; trattasi pertanto di immobile abusivo. Ai fini della stima è stato calcolato il valore d'uso.

PREZZO BASE euro 70.000,00 (settantamila/00).

CONCLUSIONI

Lo scrivente esperto Arch. Antonia Giovenale, pur ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alle richieste del G.E. Dott. ssa Lorella Triglione con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si rendessero necessari.

L'Esperto stimatore
Arch. Antonia GIOVENALE
Vi è firma digitale