



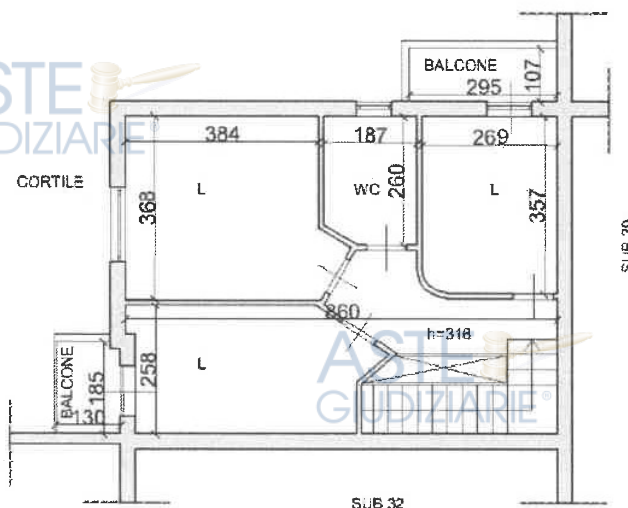
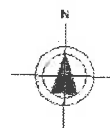
Soggiorno/cucina



Il bagno al piano terra



Il terrazzo



Planimetria del primo piano – stato reale dei luoghi

Il primo piano ha una superficie interna calpestabile di mq 46,53 con un'altezza di m 3,16 più due balconi complessivamente di mq 6,32.

L'accesso al primo piano avviene dal piano terra, tramite scala in muratura.

Il primo piano è composto da: tre camere da letto, un disimpegno, un bagno e due balconi. Tutti gli ambienti sono ben aerati e ben illuminati. Lo stato di conservazione interno è buono, con finiture di ordinaria qualità.

Tutti gli ambienti sono provvisti di pavimentazioni in piastrelle di gres. Il bagno è provvisto di apparecchi igienici (vasca, lavabo, vaso e bidet) ed è pavimentato e rivestito con piastrelle di gres porcellanato fino ad h= 2,20 m.

VISTE DEL PRIMO PIANO



Disimpegno con scala di accesso





Camere da letto e bagno

L'unità immobiliare staggita è provvista di impianto elettrico ed impianto idrico-sanitario e di condizionamento dell'aria sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato con bombola di gas.

Non sono emersi certificato di conformità degli impianti e attestato di prestazione energetica.

Si calcola una spesa di € 2.000,00 per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente (D.M. n.37/2008) ed una spesa di € 200,00 per acquisire attestato di prestazione energetica. Tali costi vengono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.

Al fine di calcolare la Superficie Commerciale dei beni pignorati secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa), si adopereranno i seguenti coefficienti:

- Mq coperti utili fuori terra 110% (si considerano le murature interne/esterne/comuni uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%);
- Mq coperti utili seminterrati (comprese taverne e locali abitabili) 75% altezza media minima m 2,40

- Mansarde e sottotetti non abitabili 35% altezza media minima inferiore a m 2,40 e altezza minima m 1,50
- Balconi e lastrici solari 25% fino alla superficie commerciale di 25 mq. Per l'eccedenza il 10%;
- Terrazzi abitabili 35% fino alla superficie commerciale di 25 mq. Per l'eccedenza il 10%;
- Logge, portici e patii 35% fino alla superficie commerciale di 25 mq. Per l'eccedenza il 10%;
- Giardini, corti, cortili e aree di pertinenza "ville e villini" 10% fino alla superficie commerciale di 25 mq. Per l'eccedenza il 2%.

Tabella delle superfici e dei coefficienti di ragguaglio per l'immobile pignorato

Livelli	Superf. Calpestabile [mq]	Coeff. di ragguaglio	Superf. Calpestabile Ragguagliata [mq]
PIANO SEMINTERRATO			
Locale deposito h= m 2,77	73,82	0,75	55,37
PIANO TERRA			
Superficie interna h= m 2,91	53,57	1,10	58,93
Cortile fino a mq 25	25,00	0,10	2,5
Cortile parte eccedente (mq 57,25 – 25,00)	32,25	0,02	0,65
Terrazzi fino a mq 25	19,35	0,35	6,77
PRIMO PIANO			
Superficie interna h= m 3,16	46,53	1,10	51,18
Balconi	6,32	0,25	1,58
TOTALE	256,84		176,98

La superficie commerciale totale del lotto unico = 176,98 mq

- **QUESITO N.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Attuale identificazione catastale del bene pignorato:

AL Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella (Ce)

Foglio 6, p.lla 5219, sub.29, cat. A/10, via Del Barone n.SNC- piano S1-T-1;

Dall'analisi della documentazione acquisita (si allegano: le visure storiche Catasto Fabbricati e Catasto Terreni attualmente presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate e visure storiche delle particelle soppresse), si può tracciare la storia catastale del bene staggito.

Al Catasto Terreni, l'area di sedime su cui insiste l'immobile staggito, risulta attualmente censita al Catasto Terreni del Comune di Orta di Atella (Ce)

Foglio 6, p.lla 5219 – Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella (Ce) Foglio 6, p.lla 5219 – Ente urbano.

Dal 26.02.2008 immobile attuale Foglio 6, Particella 5219. Variazione del 26.02.2008 Pratica n. CE0091319. Comprende le particelle 148,5084,5085 soppresse.

Dati identificativi:

Dal 12.06.2008 Immobile attuale Foglio 6, p.lla 5219, sub.29. Costituzione del 12.06.2008 Pratica n. CE0275550.

Indirizzo:

Dal 12.06.2008 al 13.10.2014 Strada di Lottizzazione n.SNC Piano S1-T-1.

Dal 13.10.2014 via Del Barone n.SNC Piano S1-T-1.

Storia degli intestati:

Dal 12.06.2008 al 21.06.2012 [REDACTED] Costituzione Pratica n. CE0275550.

Dal 21.06.2012:

[REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per 1/3, [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per 1/3
in regime di separazione dei beni e [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà
per 1/3 in regime di separazione dei beni.

Si precisa che c'è esatta rispondenza formale tra i seguenti dati:

- Identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento del 18/01/2023 n. rep. 461/2023;
- Identificativi catastali riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento presentata il 17.02.2023 Registro Generale n.6679 Registro particolare n.5126;

- Identificativi catastali riportati nell'atto pubblico di acquisto (per compravendita), del 21.06.2012 Notaio [REDACTED]
[REDACTED] rep. 74659/14187, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 26.06.2012 n.17638 di formalità; in favore di [REDACTED]
[REDACTED] diritto di piena proprietà per 1/3,
[REDACTED]
diritto di piena proprietà per 1/3 e [REDACTED]
[REDACTED] diritto di piena proprietà per 1/3 e contro [REDACTED] con sede in Casal di Principe per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Identificativi catastali (Fg/p.lla/sub) presenti attualmente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

Non ci sono state variazioni riguardanti i dati identificativi dell'immobile pignorato in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

Tra lo stato reale dei luoghi dei beni pignorati e quello rappresentato nelle vigenti planimetrie catastali non ci sono difformità.

Le planimetrie catastali vengono allegate in formato ordinario alla presente relazione.

- **QUESITO N.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di n.1 unità immobiliare destinata ad ufficio, ubicata nel Comune di Orta di Atella (Ce) alla via Fausto Coppi n.35 Parco Oliteama – palazzina B11. Al C.F. del Comune di Orta di Atella (Ce) al Fg.6, p.lla 5219 sub.29 Cat. A/10 via Del Barone n.SNC. Il lotto è costituito da una unità immobiliare indipendente che è parte di una villetta a due piani. Esso è composto da un piano terra con annesso giardino e box auto entrambi di pertinenza esclusiva, un primo piano ed un locale al piano seminterrato. Tutti i piani sono collegati da scala interna. La superficie commerciale ragguagliata dell'intero lotto è di mq 176,98. I confini del lotto unico sono: a Nord il sub.28 della p.lla 5219 - a Est il sub.30 della p.lla 5219 – a Sud il sub.32 della p.lla 5219– a Ovest il sub.1 della p.lla 5219. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. L'immobile, realizzato con Permesso

di Costruire n.35/2006, è legittimo da un punto di vista urbanistico. Esso ricade in Zona B1 "Urbanizzazione recente satura" del P.U.C. adottato dal Comune di Orta di Atella (Ce) nel 2021. L'immobile ha destinazione A/10 - uffici e studi privati. In Zona B1 non è consentito il cambio di destinazione d'uso alla destinazione residenziale.

PREZZO BASE D'ASTA: € 165.210,00

- **QUESITO N.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

L'area di sedime del fabbricato, di cui fa parte l'unità pignorata, è censita in catasto terreni Foglio 6, p.lla 5219 – Ente Urbano di mq 8.446 che ha compreso le p.lle 148 di mq 4.223, 5084 (ex 147) di mq 3.305, 5085 (ex 147) di mq 918, sopprese il 26.02.2008. Di seguito si elencano gli atti relativi al bene pignorato, antecedenti di venti anni la trascrizione del pignoramento:

Per l'immobile staggito (Foglio 6, p.lla 5219, sub.29):

- Atto di compravendita del 21.06.2012 Notaio [REDACTED]
[REDACTED] rep. 74659/14187, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 26.06.2012 n.17638 di formalità; in favore di [REDACTED]
[REDACTED] diritto di piena proprietà per 1/3,
[REDACTED]
diritto di piena proprietà per 1/3 e [REDACTED]
[REDACTED] diritto di
piena proprietà per 1/3 e contro [REDACTED] con
sede in Casal di Principe per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Per il Foglio 6 p.lla 148:

- Atto notarile pubblico di Conferimento in società a rogito dott. [REDACTED]
[REDACTED], notaio in San Cipriano D'Aversa, del 19.01.2006 rep. 23477, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 11.02.2006 n.4189 di formalità in favore di [REDACTED]. con sede in Casal di Principe per i diritti di 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] nato a Mugnano di Napoli il 26.10.1964 per i diritti di 1/3 di piena proprietà, [REDACTED] nato a Villaricca il 22.04.1963 per i diritti di 1/3 di piena proprietà, [REDACTED] nata a Mugnano di Napoli il 03.10.1970 per i diritti di 1/3 di piena proprietà;

- Atto di compravendita del 30.03.2005 Notaio [REDACTED] in Frattaminore, rep. 24107/7408, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 19.04.2005 n.10996 di formalità, in favore di [REDACTED] nato a Mugnano di Napoli il 26.10.1964 per i diritti di 1/3 di piena proprietà, [REDACTED] nato a Villaricca il 22.04.1963 per i diritti di 1/3 di piena proprietà, [REDACTED] nata a Mugnano di Napoli il 03.10.1970 per i diritti di 1/3 di piena proprietà e contro [REDACTED] nato a Caserta il 21.04.1972 per i diritti di 1/1 di piena proprietà;
- Originariamente beni di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED] nato a Caserta il 21.04.1972, ad esso pervenuti in forza di atto notarile di compravendita del 11.06.1994 Notaio [REDACTED] in Mondragone, rep. 17777, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 28.06.1994 n.14902 di formalità.

Per il Foglio 6 p.IIIa 5085:

- Atto notarile pubblico di Conferimento in società a rogito dott. [REDACTED] notaio in San Cipriano D'Aversa, del 19.01.2006 rep. 23477, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 11.02.2006 n.4189 di formalità in favore di [REDACTED] con sede in Casal di Principe per i diritti di 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] nato a Mugnano di Napoli il 26.10.1964 per i diritti di 1/3 di piena proprietà, [REDACTED] nato a Villaricca il 22.04.1963 per i diritti di 1/3 di piena proprietà, [REDACTED] nata a Mugnano di Napoli il 03.10.1970 per i diritti di 1/3 di piena proprietà;
- Atto di compravendita del 23.03.2005 Notaio [REDACTED] in Frattaminore, rep. 24089/7396, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 08.04.2005 n.10056 di formalità, in favore di [REDACTED] nato a Mugnano di Napoli il 26.10.1964 per i diritti di 1/3 di piena proprietà, [REDACTED] nato a Villaricca il 22.04.1963 per i diritti di 1/3 di piena proprietà, [REDACTED] nata a Mugnano di Napoli il 03.10.1970 per i diritti di 1/3 di piena proprietà e contro [REDACTED] nata a Orta di Atella (Ce) il 20.07.1952 per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

- Originariamente beni di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED] nata a Orta di Atella (Ce) il 20.07.1952, ad essa pervenuti in forza di atto notarile di donazione accettata del 11.06.1994 Notaio [REDACTED] in Mondragone, rep. 17776, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 28.06.1994 n.14895 di formalità.

Per il Foglio 6 p.lla 5084:

- Atto notarile pubblico di Conferimento in società a rogito dott. [REDACTED] [REDACTED] notaio in San Cipriano D'Aversa, del 19.01.2006 rep. 23477, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 11.02.2006 n.4189 di formalità in favore di [REDACTED] con sede in Casal di Principe per i diritti di 1/1 di piena proprietà contro [REDACTED] nata a Casal di Principe il 29.06.1973 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] a Caserta il 13.01.1972 per i diritti di ½ di piena proprietà;
- Atto di compravendita del 23.03.2005 Notaio [REDACTED] in Frattaminore, rep. 24089/7396, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 08.04.2005 n.10057 di formalità, in favore di [REDACTED] nata a Casal di Principe il 29.06.1973 per i diritti di 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] nata a Caserta il 13.01.1972 per i diritti di ½ di piena proprietà contro [REDACTED] nata a Orta di Atella (Ce) il 20.07.1952 per i diritti di 1/1 di piena proprietà;
- Originariamente beni di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED] nata a Orta di Atella (Ce) il 20.07.1952, ad essa pervenuti in forza di atto notarile di donazione accettata del 11.06.1994 Notaio [REDACTED] in Mondragone, rep. 17776, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 28.06.1994 n.14895 di formalità.
- **QUESITO N.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'esperto stimatore ha fatto le dovute ricerche presso l'U.T.C. del Comune di Orta di Atella (Ce), ed ha ricostruito la vicenda urbanistica del complesso immobiliare denominato "Parco Oliteama" in via Fausto Coppi 35-37, distinto

in catasto fabbricati al foglio 6 particella 5219 ed in particolare, quindi, dell'immobile oggetto del pignoramento (foglio 6 particella 5219 sub.29):

- il complesso immobiliare fu costruito in virtù di PERMESSO DI COSTRUIRE n.35 del 02.05.2006 rilasciato dal Comune di Orta di Atella alla [REDACTED];
- Il suddetto P.d.C. n.35/2006 venne ANNULLATO in autotutela con atto prot.gen n. 15254 del 17.10.2012 a firma del Responsabile p.t. dell'U.T.C. – Settore Politiche del Territorio – Comune di Orta di Atella, [REDACTED];
- In data 10.06.2013 con Ordinanza N.R.G. 45 si è conclusa la procedura conseguente l'annullamento del P.d.C. n.35/2006 con INGIUNZIONE per la DEMOLIZIONE delle opere edilizie eseguite in base al permesso annullato;
- in data 30.09.2013 con atto prot. gen. N. 12331 gli immobili facenti parte del suddetto "Parco Oliteama" venivano ACQUISITI AL PATRIMONIO COMUNALE per accertata mancata ottemperanza all'ingiunzione a demolire;
- a seguito di ricorso n. reg. gen. 31 del 2013 proposto dalla [REDACTED] il T.A.R. Campania – Napoli – sez. VIII emise sentenza n. 3273/2014 con cui CONFERMAVA L'ATTO DI ANNULLAMENTO in autotutela del P.d.C. n.35/2006;
- a seguito di ricorso n. reg. gen. 647 del 2015, proposto dalla stessa [REDACTED] per la riforma della sentenza del T.A.R. Campania – Napoli – sez. VIII, sentenza n. 3273/2014, il Consiglio di Stato, con sentenza n. 3996/2016, ANNULLAVA L'ATTO prot. gen. n. 15254 del 17.10.2012 DI ANNULLAMENTO IN AUTOTUTELA del P.d.C. N.35/2006. Dall'annullamento dell'atto di annullamento in autotutela discende la caducazione sia dell'ordinanza di demolizione del 10.06.2013 per invalidità derivata, sia dell'atto del 30.09.2013 di accertamento d'inottemperanza.

In conseguenza di quanto esposto, il Permesso di Costruire n. 35/2006 è attualmente valido. Il suddetto P.d.C. è stato rilasciato dal Comune di Orta di Atella per la realizzazione di locali da destinare ad uffici. Ad oggi invece l'immobile è chiaramente destinato a civile abitazione, essendo dotato di cucina e camere da letto.

Dall'analisi dei grafici allegati e parte integrante del P.d.C. n.35/2006 l'esperto ha riscontrato alcune difformità rispetto allo stato reale dell'immobile.

In particolare:

- 1) Al Piano Seminterrato allo stato attuale esiste una finestra alta (m 1,50x0,50) che non viene rappresentata nei grafici di progetto.
- 2) Al Piano Terra o Rialzato l'esperto ha riscontrato le seguenti difformità:
 - a) avanzamento di una porzione della facciata d'ingresso (lato Ovest) che di fatto trasforma in superficie interna uno spazio esterno coperto di mq 1,75;
 - b) sul prospetto d'ingresso (lato Ovest) vi è un'unica finestra di m 1,60 di lunghezza mentre sui grafici di progetto vengono rappresentate due finestre di m 0,80 ciascuna;
 - c) il terrazzo di copertura del box auto, al quale si accede tramite scaletta in muratura, non viene rappresentato sui grafici di progetto (ma viene rappresentata la scaletta);
 - d) diversa distribuzione degli spazi interni.
- 3) Al Primo piano l'esperto ha riscontrato le seguenti difformità:
 - a) piccolo avanzamento di una porzione della facciata sia sul lato Ovest che sul lato Nord che di fatto aumenta la superficie interna di mq 1,40;
 - b) la finestra, rappresentata sul prospetto a Nord nel progetto, in realtà non c'è mentre è presente sul prospetto ad Ovest dove non risulta rappresentata nei grafici di progetto;
 - c) diversa distribuzione degli spazi interni con destinazione, allo stato attuale, di n. 3 camere da letto ed un bagno più un disimpegno. Nel P.d.C. gli ambienti al primo piano avevano destinazione di uffici.

Si allegano, di seguito, i grafici realizzati dalla scrivente nei quali lo stato reale è stato sovrapposto al progetto del P.d.C., evidenziandolo in rosso. Tali elaborati verranno allegati alla presente relazione in formato ordinario.