

PROCEDURA ESECUTIVA N. RGE 50/2023

Giudice dell'esecuzione: dott. Alessandro Auletta

Esperto stimatore: arch. Claudia Capelli

IMMOBILI INTERESSATI DAL PIGNORAMENTO:

Descrizione: n.1 unità immobiliare - LOTTO UNICO

Ubicazione: Orta di Atella (Ce)
via Fausto Coppi n.35 Parco Oliteama (al Catasto
via Del Barone n.SNC) piani S1-T-1

Tipo Catasto: NCEU

Dati Catastali: Sez. U – Foglio 6 - P.lla 5219 – Sub.29

CREDITORE PROCEDENTE:

PRISMA SPV S.r.l. con sede legale in Roma – via Lungotevere Flaminio n.18
c.f. 05028250263

TITOLO ESECUTIVO:

Mutuo fondiario del 21/06/2012 Rep. N.74660/14188 a favore di UNICREDIT S.P.A.
con sede in Roma via A. Specchi 16

DEBITORI:

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Relazione ed allegati

Redattore:

arch. Claudia Capelli

Via Pedamentina n.39

80129 Napoli

Cell. 347 1382672

p.e.c.: claudia.capelli@archiworldpec.it

Napoli, lì 18.09.2023

INDICE

- Premessa	pag. 3
- Risposta al Quesito n.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	pag.4
- Risposta al Quesito n.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	pag.6
- Risposta al Quesito n.3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	pag.23
- Risposta al Quesito n.4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	pag.25
- Risposta al Quesito n.5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	pag.26
- Risposta al Quesito n.6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag.28
- Risposta al Quesito n.7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag.34
- Risposta al Quesito n.8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag.34
- Risposta al Quesito n.9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag.36
- Risposta al Quesito n.10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag.36
- Risposta al Quesito n.11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile E su eventuali procedimenti in corso	pag.36
- Risposta al Quesito n.12: Procedere alla valutazione dei beni	pag.37
- Risposta al Quesito n.13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag.41
- Risposta al 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	pag.41
- Elenco allegati	pag.43

PREMESSA

L'Ill.mo G.E. dott. Alessandro Auletta della III Sez. Civile del Tribunale di Napoli Nord, in data 30.05.2023, con decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c., nominava esperto stimatore nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. RGE 50/2023, la scrivente arch. Claudia Capelli, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Napoli al n.4863 ed iscritta all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli al n. 8431.

In data 31.05.2023 la scrivente prestava giuramento e accettava l'incarico conferitole.

In data 05.07.2023 la scrivente, dopo aver effettuato verifica della completezza della documentazione depositata (ex art.567 c.p.c.), inviava comunicazione al G.E. di controllo documentazione, con esito positivo.

Per adempiere all'incarico ricevuto la scrivente ha effettuato operazioni peritali (istanze, ispezioni, acquisizione documenti, rilievi metrici e fotografici durante l'accesso, acquisizione di informazioni ecc.) presso:

- L'immobile pignorato;
- Il Catasto (Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Caserta);
- L'Ufficio dell'Anagrafe del Comune di Orta di Atella (Ce);
- L'Ufficio dell'Anagrafe del Comune di Marano di Napoli (Na);
- L'Ufficio tecnico del Comune di Orta di Atella (Ce);
- La Conservatoria di Caserta.

L'accesso all'immobile pignorato, fissato in accordo con il custode avv. Antonello Palma e da quest'ultimo comunicato al debitore esecutato con raccomandata a/r, è stato effettuato in data 03.07.2023. L'esperto ha eseguito rilievi metrici e fotografici.

Il custode giudiziario, avv. Antonello Palma, ha redatto verbale che è stato sottoscritto: dal custode stesso, dalla scrivente e dal debitore esecutato [REDACTED]

Ciò premesso, la scrivente riferisce i risultati dell'elaborazione delle indagini espletate nella relazione presente.

I paragrafi che seguono costituiscono, ciascuno, risposta ai singoli quesiti del mandato, così come formulati dal G.E.

Come titolo di ciascun paragrafo si riporta il singolo quesito del G.E.

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

Nell'atto di pignoramento immobili (presente nel fascicolo dell'Esecuzione della procedura di che trattasi) del 18/01/2023 n. rep. 461/2023 trascritto il 17/02/2023 ai nn. 6679/5125 in favore di PRISMA SPV S.R.L. (c.f.05028250263) Roma contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

è oggetto del pignoramento il seguente bene immobile:

Catasto Fabbricati del comune di Orta di Atella (CE)– Sez. urbana – Foglio 6 – Particella 5219 – Sub.29 – Cat A/10 – Piano T1S1;

I debitori esegutati hanno acquistato l'immobile oggetto di esecuzione, per atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED]

[REDACTED] del 21/06/2012 rep. 74659/14187, trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 26/06/2012 al n. 17638 di formalità.

Il diritto reale - piena proprietà - indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esegutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore.

Oggetto del pignoramento è il seguente bene immobile, per i diritti di 1/3 di piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/3 di piena proprietà di [REDACTED]
[REDACTED], per i diritti di 1/3

di piena proprietà di [REDACTED]
[REDACTED]

Catasto Fabbricati del comune di Orta di Atella (CE) – Sez. urbana – Foglio 6 – Particella 5219 – Sub.29 – Cat A/10 – Piano T1S1;

Si riportano, di seguito:

- foto satellitare dell'area con l'individuazione della distanza dell'immobile in oggetto dal centro del Comune di Orta di Atella;
- foto satellitare ravvicinata con l'individuazione della particella di interesse;

ASTE
GIUDIZIARIE®

- stralcio dall'estratto di mappa catastale (allegato in formato ordinario alla presente relazione) con l'individuazione della particella catastale d'interesse.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

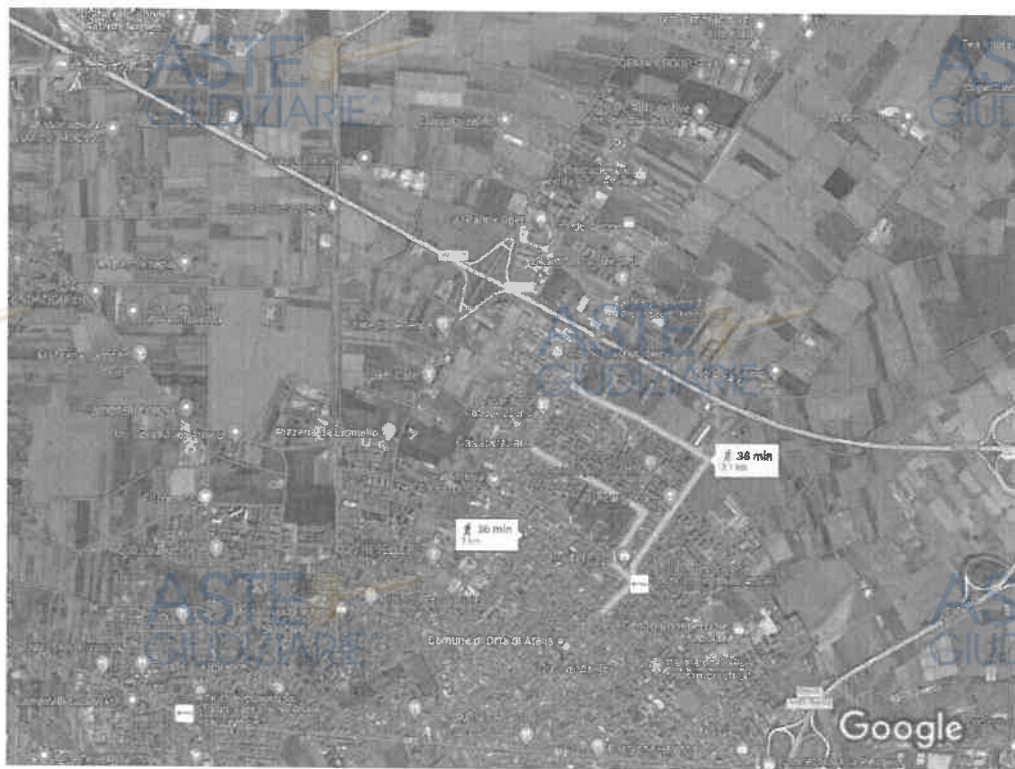


Foto satellitare dell'area con indicaz. della distanza dal centro di Orta di Atella

ASTE
GIUDIZIARIE®

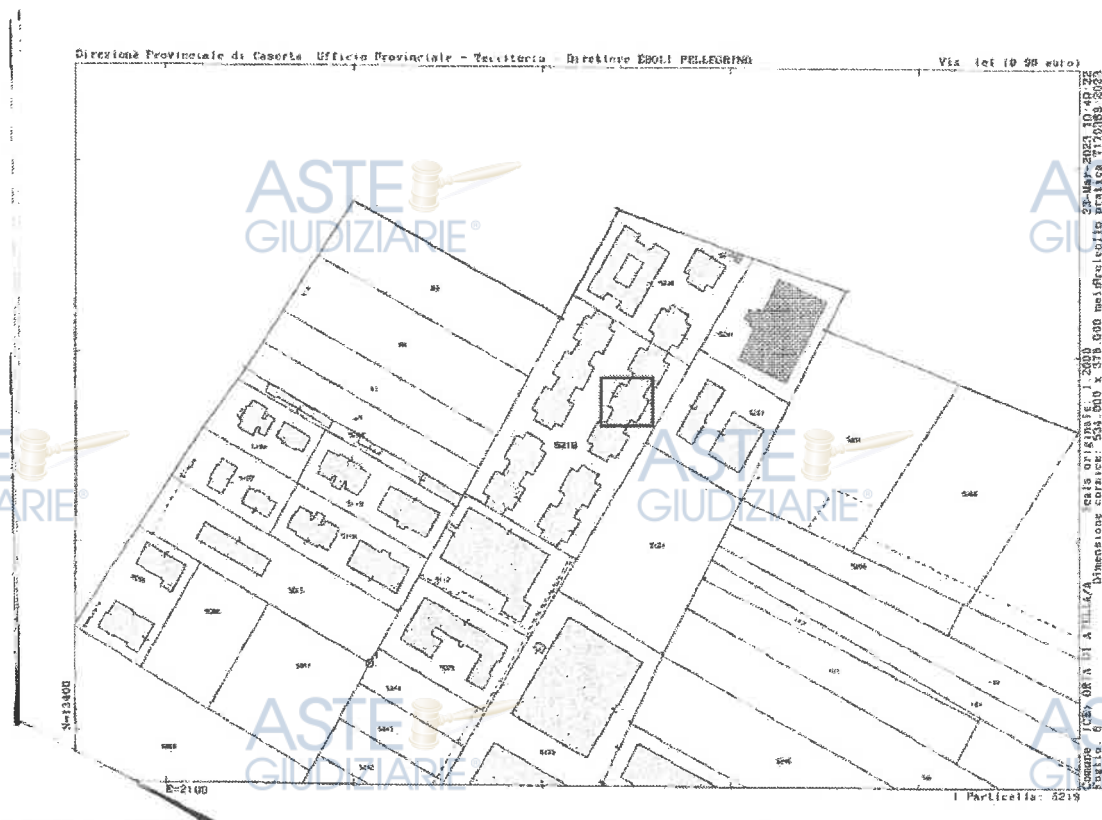


Foto satellitare ravvicinata della p.lla di interesse

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Estratto di mappa catastale con indicaz. della p.lla di interesse (Foglio 6 p.lla 5219 – Comune di Orta di Atella)

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

Si riporta di seguito una tabella di sintesi per l'attuale identificazione dell'unità immobiliare pignorata (diritto pignorato: proprietà 1/1) con la corrispondente formazione dei lotti (lotto unico):

LOTTO UNICO	diritto reale pignorato corrispondente alla quota di 1/1 dell'immobile
TIPOLOGIA	UFFICIO/STUDIO PRIVATO
COMUNE	ORTA DI ATELLA (CE)
DATI CATASTALI	Foglio 6 – P.lla 5219 – Sub29 – Cat. A/10
TOPONOMASTICA REALE ATTUALE	VIA FAUSTO COPPI N.35 PARCO OLITEAMA palazzina B11
CONFINI	a Nord con il sub.28 della p.lla 5219 - a Est con il sub.30 della p.lla 5219 – a Sud con il sub.32 della p.lla 5219– a Ovest con il sub.1 della p.lla 5219

Il lotto unico è costituito da una porzione del fabbricato corrispondente alla palazzina B11 del parco Oliteama, in via Fausto Coppi nel Comune di Orta di Atella (Ce). Esso è composto da due piani fuori terra più un locale seminterrato ed una superficie scoperta destinata a cortile di pertinenza esclusiva. Al Parco Oliteama si accede dalla via Fausto Coppi (al Catasto via Del Barone ex strada di Lottizzazione). La distanza dal centro del comune di Orta di Atella è di circa tre chilometri e l'area ha destinazione principale agricola ed industriale, ma è dotata di urbanizzazione primaria. Il parco Oliteama è composto da villette bifamiliari a due piani con caratteristiche residenziali, pur essendo accatastate come uffici/studi privati (Cat. A/10). L'edilizia del parco è di discreto livello. I principali servizi ed attività commerciali non sono a distanza pedonale.



L'ingresso del Parco Oliteama da via Fausto Coppi



Vista dall'interno del Parco Oliteama



Viale di accesso al fabbricato



Palazzina B11- immobile staggito

L'immobile presenta un accesso pedonale ed uno carrabile, provvisti entrambi di cancelli in metallo verniciato. I confini sono definiti da muretti di h=80/200 cm, intonacati e sormontati da cancellate in metallo verniciato. La struttura è composta da travi e pilastri in c.a. con tompagni esterni intonacati e tinteggiati, balconi aggettanti e copertura in parte piana ed in parte a falde inclinate. Nel complesso lo stabile è in uno stato di conservazione discreto ed è provvisto degli allacci alla rete idrica, fognaria ed elettrica. I confini 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. Di seguito si procede alla descrizione materiale del lotto, così come si configura nello stato reale dei luoghi.

Le planimetrie dello stato reale dei luoghi sono state redatte dalla scrivente ed allegate in formato ordinario alla presente relazione. Si riportano inoltre alcune foto che meglio chiariscono la distribuzione e lo stato di conservazione degli spazi (la documentazione fotografica viene riportata in allegato con indicazione dei conii ottici).

ASTE
GIUDIZIARIE®

VISTE ESTERNE:

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

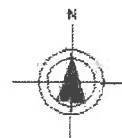
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

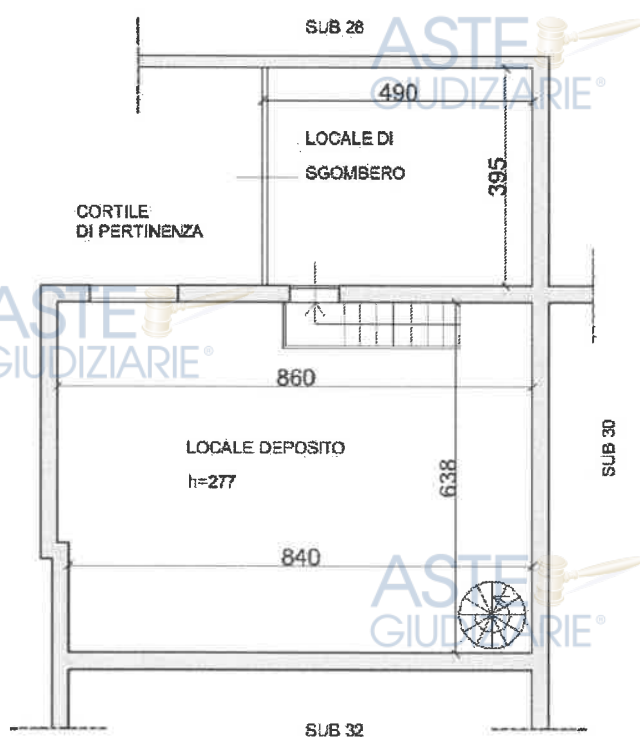
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria del piano seminterrato – stato reale dei luoghi

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il piano seminterrato è composto da un locale di sgombero che può essere utilizzato come box auto, con accesso dal cortile e chiuso da una saracinesca metallica. Dal locale di sgombero si accede, tramite una scaletta in muratura, ad un locale destinato a deposito con un'altezza interna di 2,77 m. Il tutto per una superficie calpestabile di 73,82 mq.; le pareti sono tinteggiate, il pavimento è in gres; Il locale deposito è dotato di una finestra alta ed ha anche accesso interno dal piano terra attraverso una scala a chiocciola metallica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VISTE DEL PIANO SEMINTERRATO

ASTE
GIUDIZIARIE®



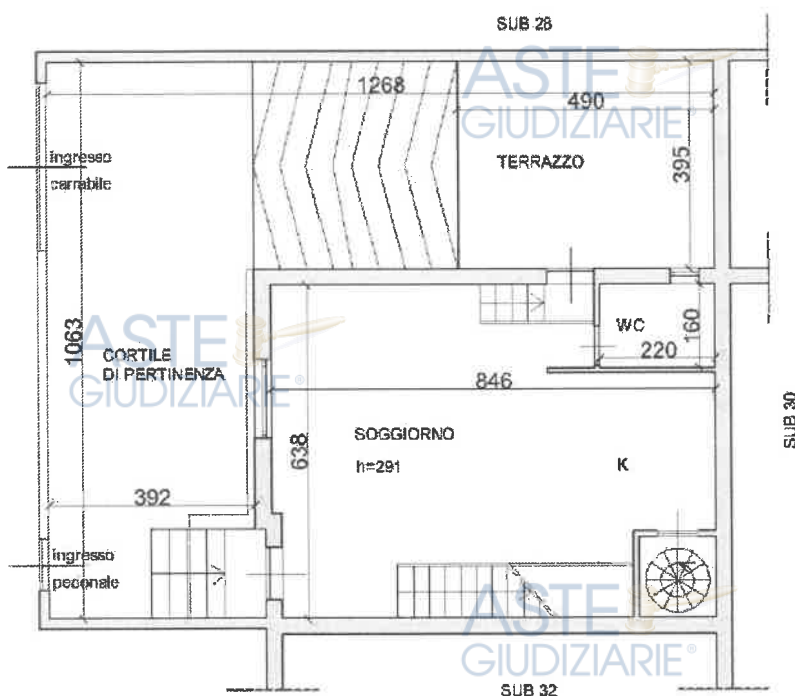
Locale di sgombero/box auto con accesso al locale deposito



Locale deposito



Locale deposito



Planimetria del piano terra – stato reale dei luoghi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il piano terra ha una superficie calpestabile interna di mq 53,57 con un'altezza di m 2,91. L'accesso avviene direttamente dal cortile di pertinenza esclusiva di mq 57,25. Esso è composto da un unico ambiente destinato a soggiorno e cucina più un bagno ed un terrazzo di 19,35 mq al quale si accede attraverso una scaletta in muratura. Gli ambienti sono ben aerati e ben illuminati. Lo stato di conservazione interno è buono, con finiture di ordinaria qualità. Gli infissi esterni sono in pvc, dotati di persiane in alluminio verniciato. Il tutto in buono stato di conservazione. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati ed in buone condizioni. Tutti gli ambienti sono provvisti di pavimentazioni in piastrelle di gres. Il bagno è provvisto di apparecchi igienici (doccia, lavabo, vaso e bidet) ed è pavimentato e rivestito con piastrelle di gres porcellanato fino ad h= 2,00 m. Il cortile presenta delle aiuole ed una pavimentazione in parte di piastrelle di gres ed in parte di mattoni di cemento. I muretti di confine sono intonacati e tinteggiati.

VISTE DEL PIANO TERRA



Accesso al piano terra dal cortile