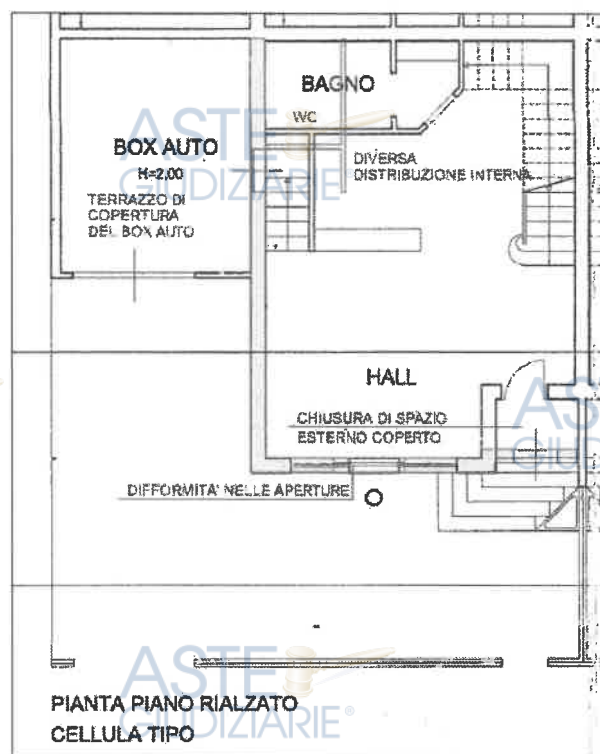


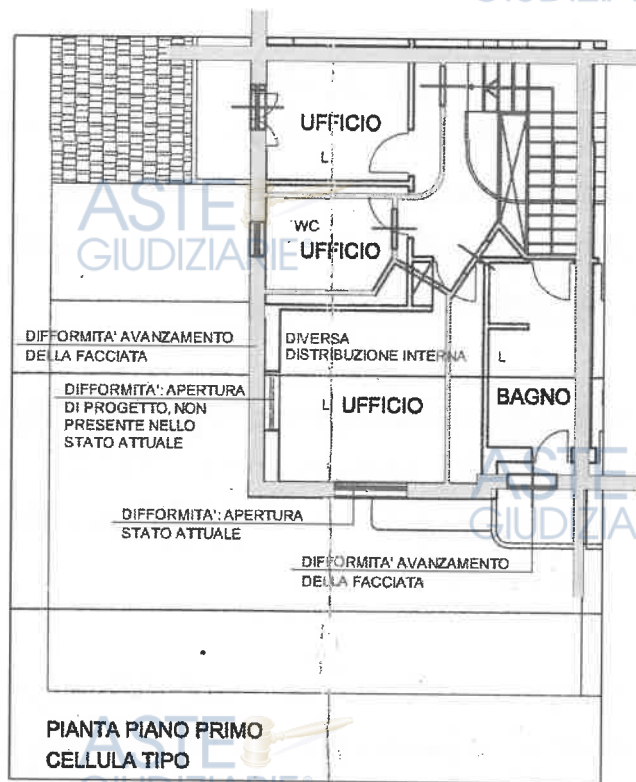


Difformità tra progetto del P.d.C. e stato reale – Piano Seminterrato



Stato attuale difforme dal progetto allegato al
Permesso di Costruire

Difformità tra progetto del P.d.C. e stato reale – Piano Terra o Rialzato



— Stato attuale difforme dal progetto allegato al
Permesso di Costruire

Differmità tra progetto del P.d.C. e stato reale – Piano Primo

Secondo il parere della scrivente, ai sensi dell'art. 34-bis del D.p.R. 380/01 (articolo introdotto dall'art.10, comma 1, lettera p) della legge n.120 del 2020), le difformità rispetto al progetto approvato (Permesso di Costruire n.35/2006 rilasciato dal comune di Orta di Atella alla [REDACTED] [REDACTED] descritte ai precedenti punti 1), 2) e 3), non costituiscono violazione edilizia. In particolare, infatti:

- il mancato rispetto della superficie coperta dell'unità immobiliare è contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo;
- Le difformità relative a forma e posizione delle aperture (peraltro uguali per tutte le palazzine del Parco Oliteama), nonché la distribuzione interna, costituiscono tolleranze esecutive eseguite durante i lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi edilizi, non comportando violazione della

disciplina urbanistica e edilizia né pregiudicando l'agibilità dell'immobile.

L'immobile, con destinazione ufficio, ricade in Zona B1 "Urbanizzazione recente satura" del P.U.C. adottato dal Comune di Orta di Atella (Ce) con Delibera della Commissione Straordinaria n.94 del 06.11.2011. 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.

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

All'accesso agli immobili pignorati, avvenuto in data 03.07.2023 e verbalizzato dal custode giudiziario, l'immobile è risultato occupato dalla [REDACTED] (debitrice esecutata) e dal suo nucleo familiare.

QUESITO N.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In riferimento ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, a seguito delle indagini effettuate sull'immobile pignorato (allegate alla presente relazione), si è accertato che non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa sul medesimo bene pignorato, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi non sussistono altre procedure esecutive.

Dall'elenco delle formalità, estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Caserta, sia sul bene oggetto di esecuzione che sulle persone, dal 10.09.1990, risulta esclusivamente:

1. TRASCRIZIONE del 09.10.2014 – Registro particolare 23362 Registro generale 36734 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 2920 del 22.01.2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO PREVENTIVO.

Annotazione n. 2780 del 10.08.2018 (DISSEQUESTRO)

2. TRASCRIZIONE del 17.02.2023 – Registro particolare 5126 Registro generale 6679 Pubblico ufficiale Tribunale Napoli Nord Repertorio 461/2023 del 18.01.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Oltre a quanto sopra elencato non risultano altri vincoli ed oneri del seguente tipo: domande giudiziali e sequestri, atti di asservimento urbanistico,

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, altri pesi o limitazioni d'uso.

Tali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato saranno ovviamente cancellati al momento della procedura stessa con la vendita dell'immobile.

In particolare, quindi:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: non vi sono allo stato attuale altre domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre quelle sopra elencate.
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: trattandosi di fabbricato urbano e non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: insoluti condominiali per un totale di € 1.477,57 (vedi risposta al quesito n.11). Tali costi vengono detratti nella determinazione del prezzo base d'asta.
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: l'immobile non è vincolato.

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

- ISCRIZIONE del 26/06/2012 – Registro Particolare 1861 Registro Generale 23788 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 74660/14188 del 21/06/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE del 17.02.2023 – Registro particolare 5126 Registro generale 6679 Pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario Tribunale Napoli Nord Repertorio 461/2023 del 18.01.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- DIFFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIE: non vi sono difformità;
- DIFFORMITÀ CATASTALI: non vi sono difformità;

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

Dalle indagini effettuate sul sito dell'Agenzia del demanio (opendemanio) la scrivente ha verificato che l'immobile pignorato non appartiene al patrimonio del demanio.

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

Dalle verifiche catastali effettuate fino all'impianto catastale e dai riscontri con i titoli di proprietà pregressi risulta che il bene pignorato non è gravato da vincoli del tipo censo, livello o uso civico.

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

L'immobile pignorato si trova all'interno del "Parco Oliteama" nel Comune di Orta di Atella (Ce). Il "Parco Oliteama" è dotato di un condominio con regolare Regolamento condominiale (allegato alla presente relazione). La scrivente ha provveduto a contattare l'amministrazione del suddetto condominio ed ha ottenuto le seguenti informazioni relative all'immobile staggito:

- L'importo annuo relativo agli oneri condominiali ordinari, relativi all'immobile in oggetto, ammonta ad € 300,00;
- Il conguaglio di bilancio al 30.04.2023, non pagato, ammonta ad € 438,83 (una parte di questo conguaglio deve essere pagata alla ditta [REDACTED] che ha emesso decreto ingiuntivo);
- Rate da maggio 2023 ad agosto 2023, non pagate, ammontano ad € 100,00;
- La quota non pagata, relativa a quanto dovuto dal condominio "Parco Oliteama" all'avvocato [REDACTED] ammonta ad € 81,22. Tale compenso deriva dalla lite successiva alla sentenza emessa dal tribunale di Napoli Nord n.787/2019 R.G. n.7867/2015 Rep. n.1605/2019 del 21.03.2019 in virtù della quale il condominio "Parco Oliteama" è condannato al pagamento in favore del geom. [REDACTED] amministratore per il periodo 2012-2014, di € 6.353,49 oltre interessi legali codicistici dal 29.06.2015 (non vi è ripartizione delle quote);

- La quota non pagata, relativa a quanto dovuto dal condominio "Parco Oliteama" all'ex amministratrice avv. [REDACTED] per il periodo 01.07.2015 – 30.05.2018, ammonta ad € 857,52.

In conclusione, la quota complessiva non pagata, relativa all'immobile staggito è di € 1.477,57 oltre quella da definire relativa alla Sentenza emessa dal tribunale di Napoli Nord n.787/2019 R.G. n.7867/2015 Rep. n.1605/2019 del 21.03.2019.

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.

Criteri di stima:

la metodologia estimativa è un insieme di tecniche, norme e procedure che portano a formulare il valore di un bene in termini monetari, secondo i principi logici e metodologici della disciplina dell'estimo. La dottrina estimativa nazionale ha subito, in particolare negli ultimi dieci anni, una notevole evoluzione sulla base delle profonde innovazioni registratesi sia a livello scientifico che normativo. Sul versante normativo sono numerose le modifiche intervenute nella regolamentazione dell'attività creditizia con Basilea II e III, con la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi e al suo esercizio. Sul versante scientifico, la principale spinta propulsiva è costituita dall'affermazione delle best practices internazionali e, in particolare, degli International Valuation Standards (IVS) che si basano su metodologie incentrate sulla qualità sostanziale del prodotto e sulla intellegibilità a livello globale dei procedimenti di stima: Market Comparison Approach o metodo del confronto di mercato, Income Capitalization Approach o metodo finanziario e Cost Approach o metodo del costo (di riproduzione deprezzato).

Il metodo del confronto di mercato o Market Comparison Approach (MCA) si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo. Tale metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, anche su larga scala come nel caso di borsini immobiliari (tipo OMI in Italia).

Il procedimento per capitalizzazione del reddito o Income Capitalization Approach comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione. Tale procedimento è utilizzato quando non è possibile rilevare nel mercato dati sufficienti per applicare il metodo del confronto del mercato oppure nella verifica del valore di mercato ottenuto con gli altri procedimenti.

Il metodo del costo o Cost Approach mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. Tale metodo è utilizzato nella stima di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l'uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.

Per il caso in esame si è scelto il metodo del Market Comparison Approach (MCA) che, di fatto, è il metodo di stima più attendibile e diffuso nel mondo.

IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per l'applicazione del metodo MCA si è fatto riferimento all'analisi delle quotazioni di mercato, a indagini effettuate in sito, confrontandoli con le banche dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare–quotazioni immobiliari nazionali, giungendo

a valori parametrici di riferimento per immobili aventi caratteristiche generali simili a quello in esame.

Lo scopo è quello di ricercare *“Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto”*. Per valore di mercato si intende: *“l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti”*

Alla luce delle considerazioni esposte, si procede nel modo seguente:

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA:

Il Valore di mercato è dato da:

Sup. commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito.

La superficie commerciale calcolata è pari a: mq 176,98.

Relativamente alle quotazioni al mq si sottolinea che l'immobile ha destinazione urbanistica di ufficio e non è consentito il cambio di destinazione d'uso a residenziale (vedi risposta al quesito n.6). La zona in cui ricade l'immobile in oggetto è definita, da un punto di vista immobiliare, Periferica Nord (D3). I dati presenti all'Agenzia delle Entrate (dati OMI) non prevedono, in questa zona, attività di terziario, ma solo residenziale. Si riporta di seguito la tabella dati per immobili analoghi per posizione geografica:

Orta di Atella (Ce) – Zona Periferica Nord

Codice di zona: D3

Tipologia prevalente: abitazioni civili – Destinazione: uffici

Tabella dati per immobili analoghi per posizione geografica: Orta di Atella (Ce) – Zona Periferica Nord (D3) – Tipologia prevalente: abitazioni civili – Destinazione: residenziale/terziario

	VALORE MIN €/MQ	VALORE MAX €/mq	VALORE MEDIO €/mq
FONTE OMI 2° semestre anno 2022	600	900	750
BORS. IMMOB.	500	800	650
AG. IMMOBILIARE	600	1.200	900
MEDIA ARITMETICA:			767,00 €/mq

Partendo da tale quotazione media al metro quadrato nella zona specifica, si deve poi tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile (coefficienti di merito).

A tale scopo si analizzano i principali coefficienti di merito così schematizzati:

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10%(-20% senza giardino)	-10%(-20% senza giardino)
Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piani superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFF. DI MERITO
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

LUMINOSITA'	NOTE	COEFF. DI MERITO
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno	+5%
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFF. DI MERITO
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1-20 anni	+10%	0%	-5%
20-40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	0%	0%	-15%

RISCALDAMENTO	COEFF. DI MERITO
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

In seguito ad un'analisi specifica delle caratteristiche dell'immobile pignorato, la scrivente ritiene di dover applicare i seguenti coefficienti.

0%; +5%; +10%; +5%; +10%; +5%

e si giunge al coefficiente complessivo pari a: +35%.

Da cui:

V_m (valore di mercato) = $767,00 \text{ €/mq} * 1,35 * \text{mq } 176,98$ (superficie commerciale) = € 183.253,94

Al valore così ottenuto vanno detratti i costi che il futuro acquirente dovrà sostenere:

- Adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente: € 2.000,00;
- Certificazione di prestazione energetica: € 200,00;
- Ammontare delle quote condominiali non versate €1.477,57

Per un ammontare complessivo di € 3.677,57.

Da cui: = € 183.253,94 - € 3.677,57 = € 179.576,37

Valutando inoltre la differenza tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica un'ulteriore riduzione dell'8% rispetto al valore di mercato sopra individuato.

Da cui: € 179.576,37 * 0,92 = € 165.210,26

In conclusione, avremo in cifra tonda: € 165.210,00

PREZZO BASE D'ASTA PER LOTTO UNICO € 165.210,00

- **QUESITO N.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Non ci si trova nella circostanza con pignoramento di sola quota indivisa, essendo sottoposta a pignoramento l'intera proprietà dei beni.

- **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.**

La scrivente ha provveduto ad acquisire, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Orta di Atella (Ce) e di Marano di Napoli (Na) certificati storici di residenza ed estratto per riassunto degli atti di matrimonio dei debitori eseguiti. Si evince che:

- [REDACTED] nata a Calvizzano (Na) il 19.04.1953 è residente dal 13.06.2013 in via Fausto Coppi n.35 Sc 11 Pi B Comune di Orta di Atella ed è vedova;
[REDACTED] nata a Napoli il 13.05.1975 è residente dal 20.11.2009 a Marano di Napoli (Na) in corso Europa n.48, scala A int.12 ed è coniugata con [REDACTED]
[REDACTED] in regime di separazione dei beni;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

██████████ nato a
Cosenza il 10.06.1971 è residente dal 20.11.2009 a Marano di Napoli
(Na) in corso Europa n.48, scala A int.12 ed è coniugato con ██████████
██████████ in regime di separazione dei beni;

La sottoscritta, arch. Claudia Capelli, ringrazia il G.E. per la fiducia accordata
e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Napoli, addì 18.09.2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Claudia Capelli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ELENCO ALLEGATI

- **N.01** Nota di Trascrizione dell'atto di pignoramento
- **N.02** Certificato notarile
- **N.03** Verbale di accesso del 03.07.2023
- **N. 04** Documentazione catastale:
 - Foglio di Mappa.
 - Visura catastale storica dell'u.i. pignorata al Catasto Fabbricati;
 - Visura catastale storica per la p,lla catastale al Catasto Terreni;
 - Planimetrie catastali attuali;
 - Visure catastali storiche delle particelle soppresse;
- **N.05** Planimetrie dello stato reale dell'immobile pignorato
- **N.06** Documentazione fotografica
- **N.07** Titolo di proprietà
- **N.08** Documentazione Urbanistica:
 - Permesso di Costruire n.35/2006 con grafici allegati;
 - Vicenda amministrativa del P. d.C. n.35/2006;
 - P.U.C. con individuazione destinazione urbanistica.
- **N.09** Differenza tra Stato reale e grafici del P.d.C. n.35/2006
- **N.10** Ispezioni ipotecarie sull'immobile e sui debitori eseguiti.
- **N.11** Documentazione spese condominiali.
- **N.12** Quotazioni immobiliari
- **N.13** Certificati anagrafici dei debitori eseguiti
- **N.14** Attestazione di invio Relazione di stima alle parti

