TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura di espropriazione immobiliare

n.R.G.E. 280/2025 promossa da

[redacted]

CESPITI

Piena proprietà di:

- **Appartamento** in Orta di Atella (CE)Via Guglielmo Marconi n. 40 Piano 1 NCEU Orta di Atella Foglio 9 P.lla 273 Sub 3.

GIUDICE:

[redacted]

angelapassaro@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

-1. Premessa

-2. Elenco Allegati

- 3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

- Quesito1
- Quesito2
- Quesito3
- Quesito4
- Quesito5
- Quesito6
- Quesito7
- Quesito8
- Quesito9
- Quesito10
- Quesito11
- Quesito12
- Quesito13
- Quesito14

-4. Allegati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

Con mandato del Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Monica Marrazzo, veniva conferito incarico a me sottoscritta Arch Angela Passaro, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli al n. 7814, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 280/2025 in epigrafe. Formulati al CTU i quesiti, il G.E. rinviava le parti all'udienza del 19.05.2026.

1. . ELENCO ALLEGATI

1) Certificazione notarile
2) Verbale di operazioni peritali
3) Rilievi grafici
4) Documentazione fotografica
5) Documentazione catastale
6) Documentazione urbanistica
7) Documentazione ipotecaria
8) Documentazione attestante provenienza
9) Quotazioni di riferimento
10) Certificato stato civile – Certificato di residenza – Certiifcato di matrimonio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Controllo preliminare

Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

È presente agli atti della procedura immobiliare la documentazione ex art. 567 c.p.c., costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del [redacted]

La certificazione in questione risale sino ad un atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Non risulta tra i documenti presenti nel fascicolo il certificato di residenza, stato civile, certificato matrimonio dell'esecutato ed il titolo di provenienza del bene, la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisirli allegandoli alla consulenza.

Quesito 1

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Proprietà 1000/1000 dell'unità immobiliare:

- **Appartamento** in Orta di Atella (CE)Via Guglielmo Marconi n. 40 Piano 1 NCEU Orta di Atella Foglio 9 P.lla 273 Sub 3.

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossi **piena proprietà**, del **sub 3** corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato [redacted] Nota presentata con Modello Unico n.22305.1/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 19/07/2007

Non esistono "difformità formali" dei dati di identificazione catastale.

Non esistono "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale.

Il bene oggetto di pignoramento non è interessato da "espropriazione per pubblica utilità".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 1: mappa catastale: particella p.lla 273

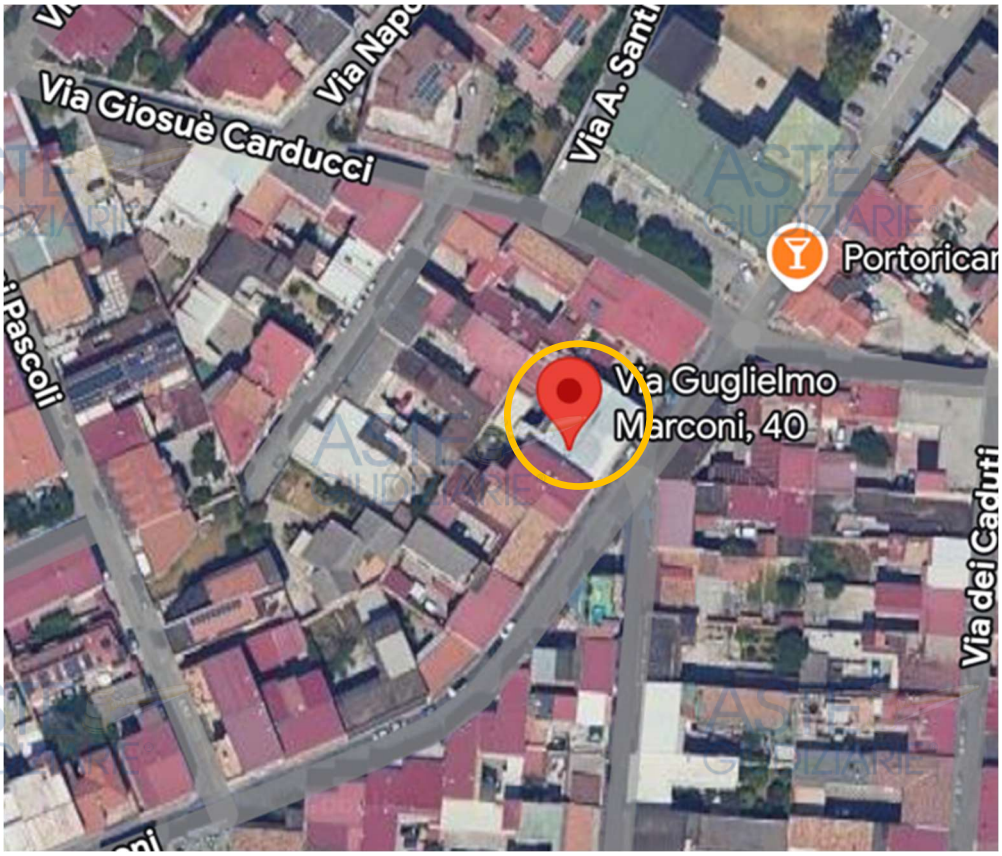


Foto 2: foto satellitare: particella p.lla 273

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalla sovrapposizione della mappa catastale con la mappa satellitare del fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare pignorata, si è riscontrato che: La mappa satellitare riporta l'effettivo fabbricato, in cui è sita l'unità immobiliare pignorata, nello stato dei luoghi visionato.

Il lotto a vendersi sarà unico e precisamente:

Proprietà 1000/1000 dell'unità immobiliare:

- **Appartamento** in Orta di Atella (CE)Via Guglielmo Marconi n. 40 Piano 1 NCEU Orta di Atella Foglio 9 P.lla 273 Sub 3.

CONFINI:

L'immobile pignorato risulta avere i seguenti confini:

- a nord con proprietà aliena
- a sud con proprietà aliena
- a est con via Marconi
- a ovest con cortile interno

Quesito 2

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO UNICO:

Proprietà 1000/1000 dell'unità immobiliare:

- **Appartamento** in Orta di Atella (CE)Via Guglielmo Marconi n. 40 Piano 1 NCEU Orta di Atella Foglio 9 P.lla 273 Sub 3.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è in cemento armato ed appartiene ad una tipologia edilizia a carattere non intensivo. Le facciate dell'edificio sono trattate con intonaco e tinteggiatura in condizioni buone di manutenzione.

Il fabbricato ha accesso da un via Marconi, n. 40.

L'immobile, posto al piano primo, risulta essere attualmente frazionato in due unità immobiliari, con accesso tramite uno spazio comune che si dirama dal balcone esterno:

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La prima unità è composta da:

- Cucina, una camera letto, 1 bagno, disimpegno, ripostiglio e balcone

Presenta le seguenti caratteristiche interne e di finitura:

- Pavimento per cucina in gres porcellanato bianca con venature rosa dim. 30 x 60 cm, mentre per restante casa è gres porcellanato effetto doghe legno.
- Cucina rivestita per un lato ceramica bianca, per un lato con pietre colore
- Bagno padronale completo di sanitari con pareti rivestite in mattonelle ceramica grigia più marmo granito nero
- Bagno di servizio completo di sanitari con pareti rivestite in mattonelle ceramica color azzurro e canapa
- Pitturazione interna lavabile
- Porta di ingresso in alluminio non blindata
- Infissi interni in alluminio color bianco sfinestrati non a taglio termico, Non ci sono blindati esterni né tapparelle
- Porte interne in laminato colore bianco
- Impianto acqua idrosanitaria con boiler
- Il riscaldamento viene effettuato attraverso stufe alogene, non ci sono radiatori; solo in alcuni punti presente impianto termosifoni
- Balcone esterno rivestito in gres

La seconda unità è composta da:

- Cucina/salone, due camere da letto, 1 bagno, disimpegno, camera ripostiglio e balcone

Presenta le seguenti caratteristiche interne e di finitura:

- Pavimento per intera casa in gres porcellanato beige
- Bagno completo di sanitari con pareti rivestite in gres beige
- Pitturazione interna lavabile con presenza di controsoffitti
- Porta di ingresso blindata
- Infissi interni in alluminio color bianco a taglio termico
- Tapparelle esterne motorizzate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Porte interne linea "invisibile"
- Impianto acqua idrosanitaria con boiler
- Il riscaldamento viene effettuato attraverso split, non ci sono radiatori
- Balcone esterno rivestito in gres

Composizione immobile:

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile, considerato non frazionato, ma nella sua interezza è pari a:

appartamento 144 mq + balconi 8,10 mq (balconi 32,38 mq x 25%)

= **mq 152**

La superficie netta dell'appartamento è così suddivisa:

Spazio comune di accesso alle due unità immobiliari: mq 7,95

Unità 1:

- Cucina mq 23,10
- Camera mq 12,57
- Bagno mq 3,68
- Disimpegno mq 3,28
- Ripostiglio mq 1,83

Per una superficie utile di: mq 44,46

Unità 2

- Cucina/salone mq 8,45
- Camera 1 mq 15,32
- Camera 2 mq 15,32
- Bagno 1 mq 5,43
- Camera ripostiglio mq 4,18
- Disimpegno mq 2,05

Per una superficie utile di: mq 63,45

La Superficie Utile Totale è di: mq 115,86

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 1: Esterno strada di accesso unità immobiliare – Via Marconi

Foto 2. Prospetto interno cortile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 3: Prospetto unità immobiliare sul cortile interno

Foto 4: Scala acceso al piano primo

Foto 5 - Foto 6: Scala acceso al piano rialzato unità immobiliare dal cortile interno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

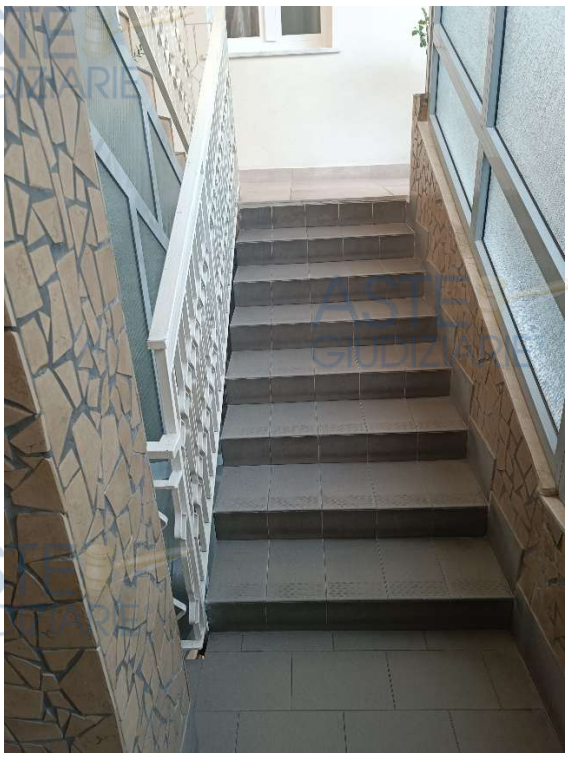


Foto 7 - Foto 8: Scala acceso al piano primo unità immobiliare dal cortile interno

Foto 9 - Foto 10. Balcone acceso al piano primo unità immobiliare dal cortile interno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 11- foto 12. Balcone acceso al piano primo unità immobiliare dal cortile interno; Spazio comune per ingresso delle due unità, ricavato dall'unità immobiliare pignorata

Foto 13 - foto 14. Balcone acceso al piano primo unità immobiliare dal cortile interno; Visibile il ripostiglio esterno sul balcone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO UNITA' 1

Foto 1 – Foto 2. Cucina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 3 – Foto 4. Camera da letto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 5 – Foto 6. Corridoio e ripostiglio

Foto 7 – Foto 8. Bagno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO UNITA' 2

Foto 1. Foto 2 Cucina/Salone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 3 – Foto 4. Camera letto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 5 - 6. Bagno

Foto 7 – Foto 8. Cameretta

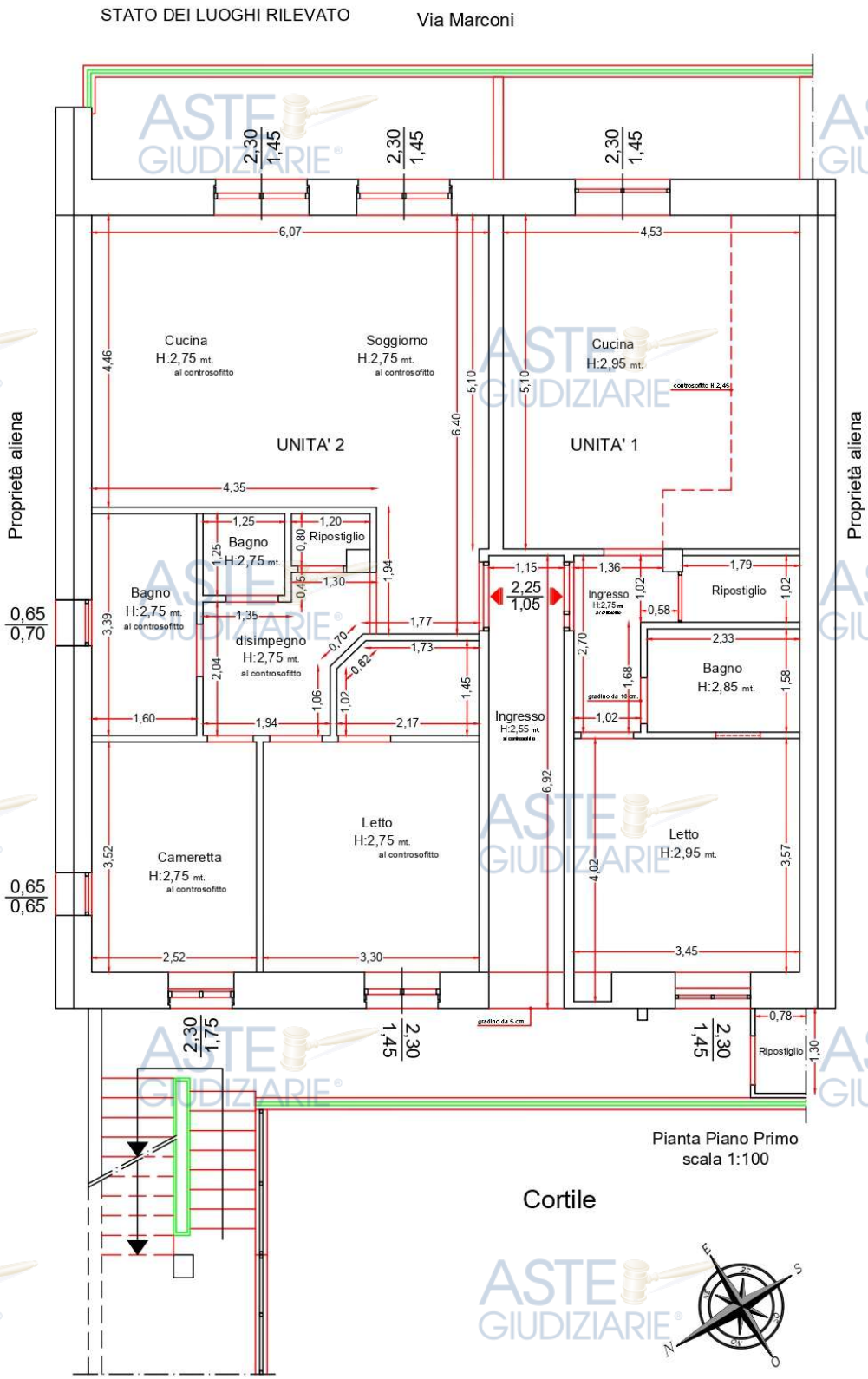
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 9 - 10. Corridoio

Foto 11 – Foto 12. Balcone

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

APPARTAMENTO sub 3 – STATO DEI LUOGHI RILEVATO



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il lotto immobiliare pignorato è identificato catastalmente:

Proprietà 1000/1000 dell'unità immobiliare:

- **Appartamento** in Orta di Atella (CE)Via Guglielmo Marconi n. 40 Piano 1 NCEU Orta di Atella Foglio 9 P.lla 273 Sub 3.

Storia catastale del bene:

Classamento:

Rendita: Euro 397,67 Rendita: Lire 770.000

Categoria A/3a), Classe 4, Consistenza 5,5 vani Foglio 9 Particella 273 Subalterno 3 Indirizzo: VIA GUGLIELMO MARCONI n. 40 Piano 1

Dati di superficie: Totale: 156 mq Totale escluse aree scoperte b): 148 mq

Dati identificativi: Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo: Dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati di superficie: Dati derivanti da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/09/1985, prot. n. 1530A

Intestatario:

[redacted] Nota presentata con Modello Unico n.22305.1/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 19/07/2007***(vedi all.5)***

Nell'atto di pignoramento con relativa nota di trascrizione l'immobile pignorato è indicato con i seguenti dati catastali

- **Appartamento** in Orta di Atella (CE)Via Guglielmo Marconi n. 40 Piano 1 NCEU Orta di Atella Foglio 9 P.lla 273 Sub 3.

Negli atti di provenienza del bene pignorato, fino all'atto ultraventennale, l'immobile è indicato con i seguenti dati catastali:

- **Appartamento** in Orta di Atella (CE)Via Guglielmo Marconi n. 40 Piano 1 NCEU Orta di Atella Foglio 9 P.lla 273 Sub 3.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per cui vi è una esatta corrispondenza formale con le attuali risultanze catastali per l'atto di pignoramento, ed in relazione all'atto di provenienza, fino all'ultraventennale, vi è una esatta corrispondenza formale con le attuali risultanze catastali.

Non risultano variazioni riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali intervenuti in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento, a parte l'indirizzo attuale che è invece Via Genova n. 1 e non Via Firenze 10.

Esistono difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, precisamente:

- Frazionamento in due unità immobiliari
- Diversa distribuzione spazi interni
- Ampliamento volumetrico
- Cambio di prospetto

Per la diversa distribuzione spazi interni e frazionamento è possibile la sanabilità urbanistica per cui una volta sanato urbanisticamente gli abusi bisognerà variare la planimetria catastale esistente tramite presentazione Do.C.Fa.

Per il cambio di prospetto sarà possibile la sanabilità urbanistica previo parere favorevole degli altri proprietari del fabbricato.

Per l'ampliamento volumetrico si prevede il ripristino dello stato dei luoghi tramite sua demolizione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

APPARTAMENTO sub 3 – PLANIMETRIA CATASTALE

Data presentazione: 16/09/1985 - Data: 12/12/2025 - n. T152531 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

MODULARIO F. - rig. rend. - 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 100

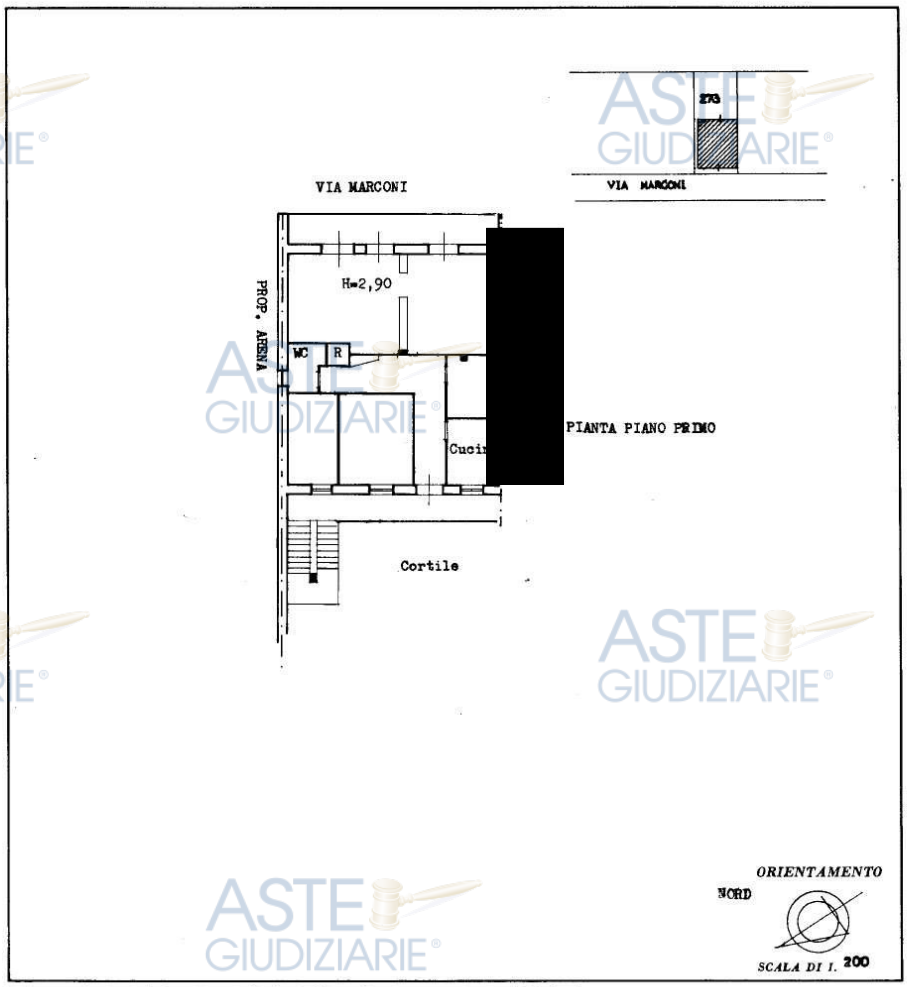
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

P[redacted]

D[redacted]

Al[redacted]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	Sub 3 9 273 3

Compilata dal l'Ingegnere
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Nicola Di Mauro
Iscritto all'Albo degli Ingegneri N° 834
della Provincia di CASERTA
DATA SET. 1985
Firma:

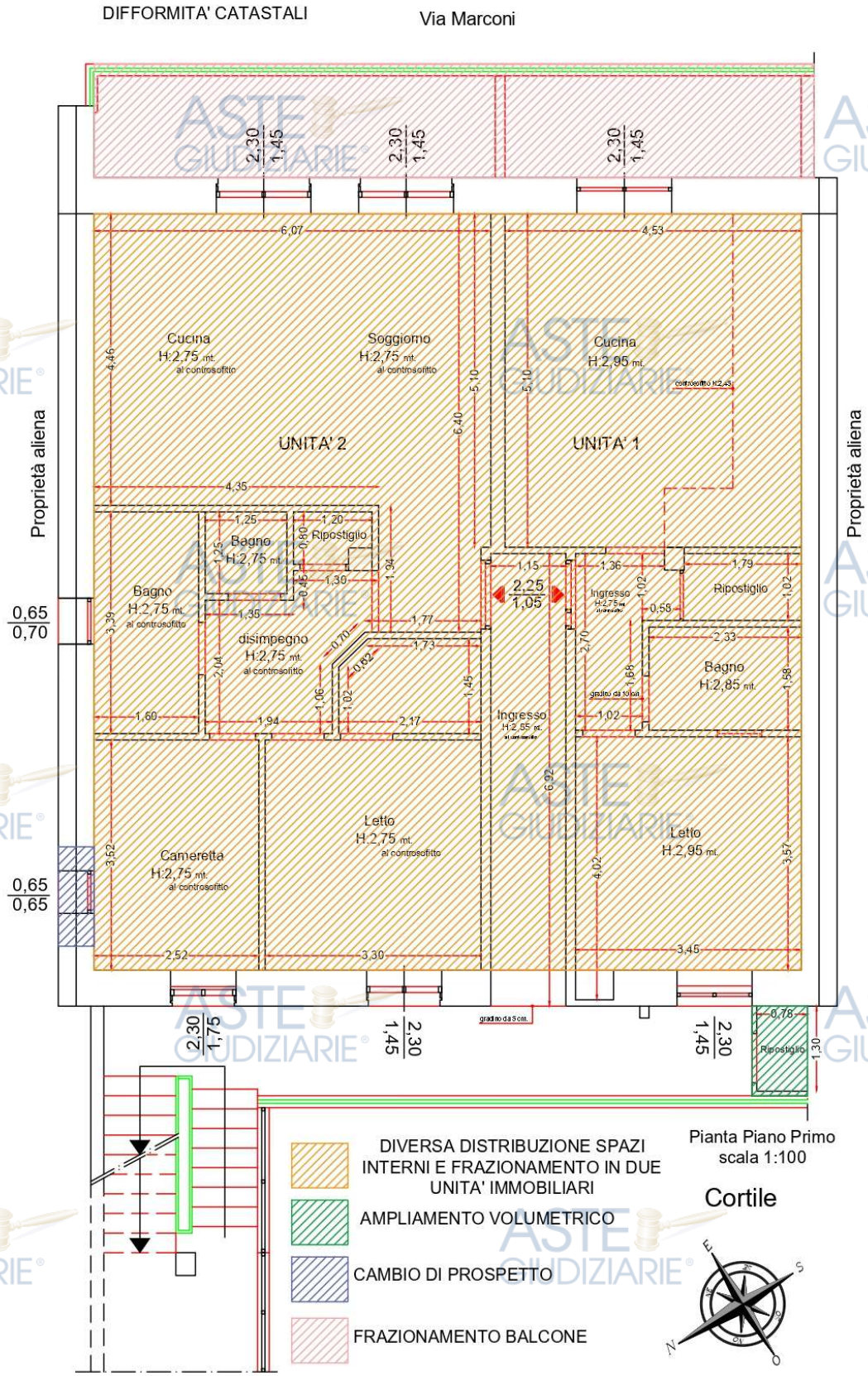
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 16/09/1985 - Data: 12/12/2025 - n. T152531 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/12/2025 - Comune di ORTA DI ATELLA(G130) - < Foglio 9 - Particella 273 - Subalterno 3 >
VIA GUGLIELMO MARCONI n. 40 Piano 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

APPARTAMENTO sub 3 – DIFFORMITA' CATASTALI



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito n. 4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Proprietà 1000/1000 dell'unità immobiliare:

- **Appartamento** in Orta di Atella (CE)Via Guglielmo Marconi n. 40 Piano 1 NCEU Orta di Atella Foglio 9 P.lla 273 Sub 3.

L'appartamento, posto al piano primo, risulta essere attualmente l'abitazione [redacted]

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è in cemento armato ed appartiene ad una tipologia edilizia a carattere non intensivo. Le facciate dell'edificio sono trattate con intonaco e tinteggiatura in condizioni buone di manutenzione.

Il fabbricato ha accesso da un via Marconi, n. 40.

L'immobile, posto al piano primo, risulta essere attualmente frazionato in due unità immobiliari, con accesso tramite uno spazio comune che si dirama dal balcone esterno:

[redacted]

L' immobile pignorato risulta avere i seguenti confini: a nord con proprietà aliena, a sud con proprietà aliena, a est con via Marconi, a ovest con cortile interno.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale pignorata.

In base agli accessi agli atti dello Sportello edilizia del Comune di Orta di Atella CE, si è rilevato che:

L'immobile pignorato è sito in un edificio Legittimato con:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 077/2003 del 27.1.2003**

Ai nomi dei signori indicati nella visura catastale allegata alla richiesta in oggetto non trovano riscontro negli elenchi delle pratiche edilizie del Settore Edilizia, (DIA. CILA, SCIA, SCAG e altre richieste di Sanatoria edilizia ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03 interessanti l'immobile pignorato);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale, sia stato acquisito al patrimonio comunale né sia gravato da uso civico, censo o livello;

La particella 273 del foglio 9 ricade nel PUC vigente come **zona B1** *Urbanizzata Recente Satura* e non risulta gravato da alcun vincolo;

Il prezzo base d'asta del lotto unico è: **165.762 euro**

Quesito 5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Provenienze del ventennio:

Proprietà 1000/1000 dell'unità immobiliare:

- **Appartamento** in Orta di Atella (CE)Via Guglielmo Marconi n. 40 Piano 1 NCEU Orta di Atella Foglio 9 P.lla 273 Sub 3.

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossi **piena proprietà**, del **sub 3** corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato [redacted] Nota presentata con Modello Unico n.22305.1/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 19/07/2007

- [redacted] il 08/01/1935 il terreno su cui hanno edificato il fabbricato in cui è sita l'unità immobiliare pignorata è derivato da Atto [redacted] data 24 aprile 1965 rep. N. 52863 registrato ad Aversa il 12 maggio 1965 al n 1118, trascritto a Caserta il 17 maggio 1965 ai numeri 15989/14327

Quesito 6

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

In base agli accessi agli atti dello Sportello edilizia del Comune di Orta di Atella CE, si è rilevato che:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile pignorato è sito in un edificio Legittimato con:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 077/2003 del 27.1.2003**

Ai nomi dei signori indicati nella visura catastale allegata alla richiesta in oggetto non trovano riscontro negli elenchi delle pratiche edilizie del Settore Edilizia, (DIA. CILA, SCIA, SCAG e altre richieste di Sanatoria edilizia ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03 interessanti l'immobile pignorato);

Non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale, sia stato acquisito al patrimonio comunale né sia gravato da uso civico, censo o livello;

La particella 273 del foglio 9 ricade nel PUC vigente come **zona B1** *Urbanizzata Recente Satura* e non risulta gravato da alcun vincolo;

Da un confronto tra i grafici di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 077/2003 del 27.1.2003 e stato dei luoghi rilevato si è verificato che **esistono le seguenti difformità**, precisamente:

- Frazionamento in due unità immobiliari
- Diversa distribuzione spazi interni
- Ampliamento volumetrico
- Cambio di prospetto

E' possibile sanare tramite Accertamento di Conformità art. 36 del D.P.R. 380/2001, la diversa distribuzione spazi interni e frazionamento.

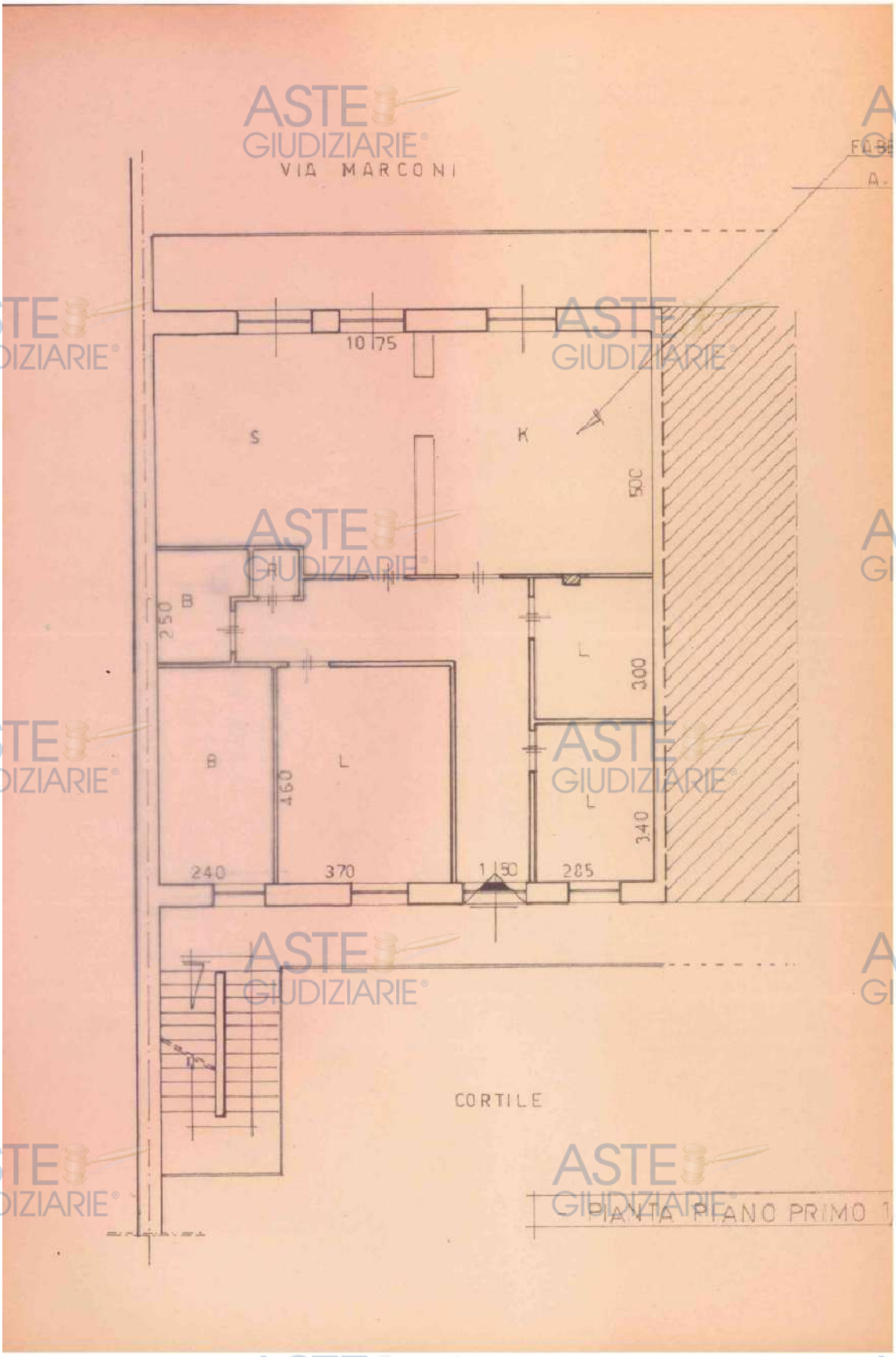
Per il cambio di prospetto sarà possibile la sanabilità urbanistica previo parere favorevole degli altri proprietari del fabbricato.

Per l'ampliamento volumetrico si prevede il ripristino dello stato dei luoghi tramite sua demolizione.

Di seguito vengono riportate le planimetrie urbanistiche dei grafici Concessione Edilizia in Sanatoria n. 077/2003 del 27.1.2003 con planimetrie dello stato reale *con difformità urbanistiche evidenziate*

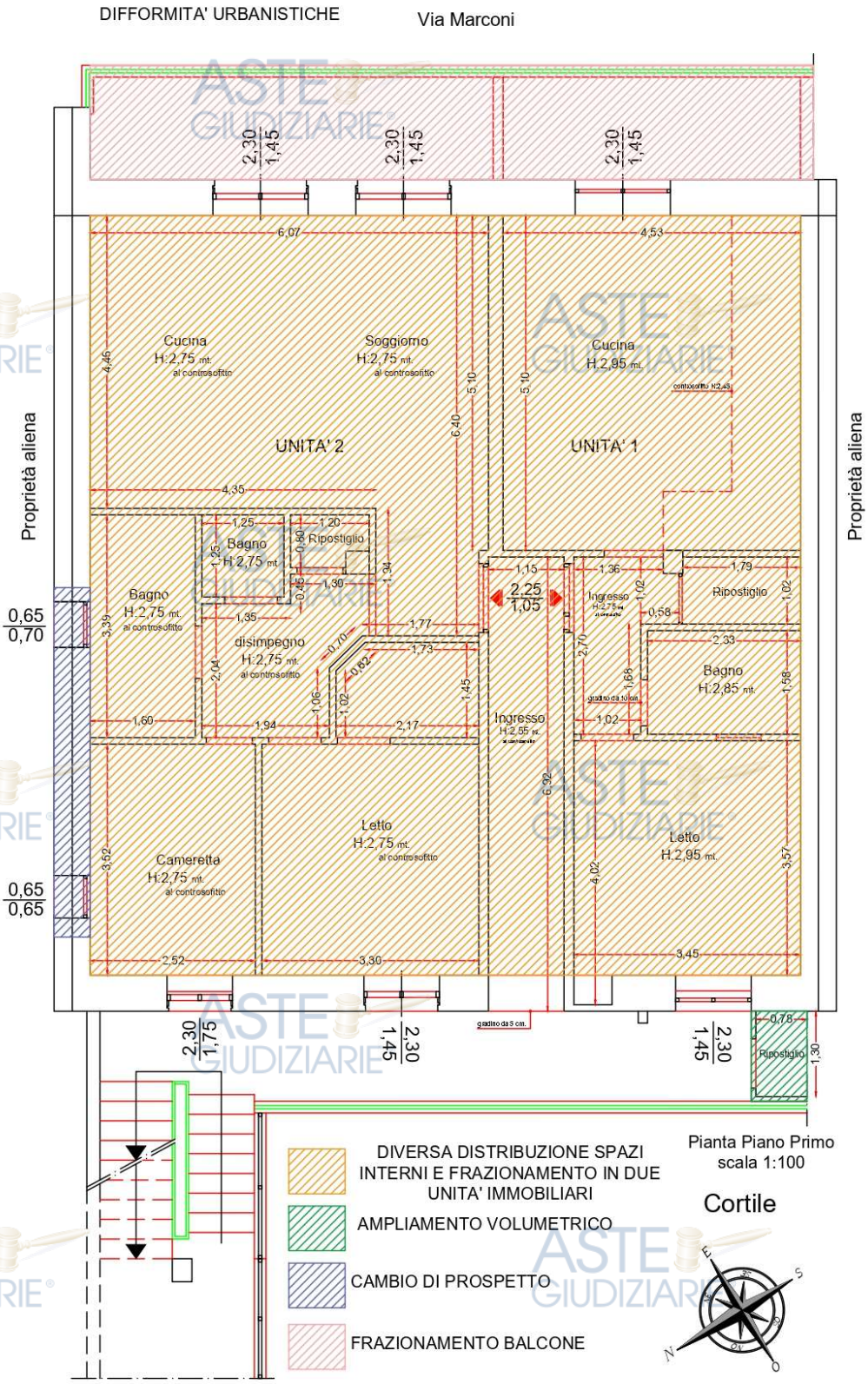
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

APPARTAMENTO sub 3 – grafici di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 077/2003 del 27.1.2003



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DIFFORMITA' URBANISTICHE rispetto ai grafici di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 077/2003 del 27.1.2003



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quesito 7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato risulta essere l'abitazione principale [redacted] A) Repertorio n. 83348 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n.22305.1/2007 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 19/07/2007 ***(vedi all.5)***

Quesito 8

Specificare i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene.

a) Verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura esecutiva – la pendenza di altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse:

Quelli indicate nell'ispezione ipotecaria effettuata dalla sottoscritta per il sub 3 e per l'esecutato

b) Verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto presso la cancelleria del Tribunale.

Non sussiste il caso.

c) Acquisire copia di eventuale provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale

Non sussiste il caso.

d) Acquisire copia di provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici:

Non sussiste il caso.

e) Verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di regolamento condominiale e la eventuale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

trascrizione dello stesso:

Non esiste un condominio secondo dichiarazione dell'esecutato.

f) Acquisire copia degli atti impositivi di servitù sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari:

Non sussiste il caso.

N.B. La verifica è stata effettuata tramite ispezione ipotecaria fatta dalla sottoscritta CTU relativamente all'immobile pignorato sub 3, sulla persona esecutata.

Non risultano essere stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale.

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

1) Domande giudiziali:

Non sussiste il caso

2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Vedere quesito 6

3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Non sussiste il caso

4) Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale:

Non sussiste il caso

5) Provvedimenti di imposizioni di vincoli storico-artistici e di altro tipo:

Non sussiste il caso

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

1) Iscrizioni ipotecarie: tutte quelle presenti in visura ipotecaria effettuata, indicate anche nella certificazione notarile

2) Pignoramenti ed altre iscrizioni pregiudizievoli: tutte quelle presenti in visura ipotecaria effettuata ed indicate anche nella certificazione notarile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3) *Difformità urbanistico-edilizie:* indicate al quesito 6

4) *Difformità catastali:* indicate al quesito 3 **(cfr. all.7)**

Quesito 9

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

Quesito 10

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Procedere alla verifica se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria:

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito 11

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

Fornire ogni informazione concernente:

1) L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese ordinarie condominiali)

2) Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

3) Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia

4) Eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato

Non esiste un condominio secondo dichiarazione dell'esecutato

Quesito 12

Procedere alla valutazione dei beni

Per una chiara ed immediata individuazione del bene, quest'ultimo resta definito nel seguente lotto:

LOTTO UNICO:

Proprietà 1000/1000 dell'unità immobiliare:

- **Appartamento** in Orta di Atella (CE)Via Guglielmo Marconi n. 40 Piano 1 NCEU

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Orta di Atella Foglio 9 P.lla 273 Sub 3.

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile, considerato non frazionato, ma nella sua interezza è pari a:

appartamento 144 mq + balconi 8,10 mq (balconi 32,38 mq x 25%)

= **mq 152**

DATI METRICI

Dati metrici

- **coefficiente di stato manutentivo immobile** (**C_{cons}**) - *stato di conservazione*

  ***buono: 1.00**; discreto 0,90; mediocre 0,80.*

Al precipuo scopo di determinare il più probabile valore degli immobili in questione, si procede al calcolo della **Superficie Commerciale (Sc)** ai sensi della Norma UNI 10750, così come risultante dai rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta; nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento, per pervenire in tal modo alla definizione della **Superficie Commerciale Ragguagliata (S_R)** sulla base della quale verrà effettuata la stima: **coefficienti di destinazione**(**C_{DEST}**) relativi alle diverse porzioni dell'immobile (tenendo conto che nel calcolo sono state computate, come consuetudinariamente adottato in materia di estimo, le murature esclusive al 100%, le murature di confine al 50%):

Appartamento – civile abitazione 1,00

Area esterna di pertinenza (balconi e terrazzo) 0,25

coefficiente di stato manutentivo (**Ccons**) - *stato di conservazione**buono: 1.00**; discreto 0,90; mediocre 0,80*

CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE

Si procederà alla stima del **Valore di Mercato con metodo sintetico comparativo**. Pertanto, si adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**, teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione ed appetibilità. Esso sarà dedotto tramite quotazioni parametriche desunte da attendibili osservatori del mercatoimmobiliare (*Osservatorio del Mercato*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate 2° sem. 2025 **cfr.all.9**)

Non è stato possibile verificare con indagini di mercato espletate direttamente in loco perché non rinvenute unità immobiliari omogenee (*Immobiliare.it,* ecc.); vengono di seguito illustrati in forma tabellare i valori di riferimento:

VALORI DI MERCATO ALL'ATTUALITA' - TIPOLOGIA RESIDENZIALE APPARTAMENTI TIPO civile abitazione in Orta di Atella (CE) Via Marconi 40			
FONTE	**ZONA**	**VALORI**	
		min	**max**
OSSERVATORI			
O.M.I. 1° Sem. 2025	Zona B6	910,00	1.200,00
Indagini di Mercato	immobiliare	1,343,00	1.647,00
MEDIA		1.127,00	1.423,00
QUOTAZIONE PARAMETRICA DI RIFERIMENTO in c.t. (Qr) €/mq		**1.275,00 euro**	

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene ed estrinseche della zona, per conferire alla stima la necessaria prudenzialità, la quotazione parametrica di riferimento è stata ottenuta dalla media aritmetica delle quotazioni registrate.

In definitiva, quali quotazioni di riferimento verranno assunti i valori medi ottenuti pari a:

€1.275,00/mq per la destinazione **Residenziale: A2 Civile Abitazione**

STIMA DEI BENI – VALORE DI MERCATO

STIMA DELL'IMMOBILE

La **stima** del complesso sarà riferita alla Superficie Commerciale appena individuata **nelle condizioni in cui si trova, nell'attuale stato manutentivo e locativo** per pervenire alla definizione del più probabile valore di mercato.

Il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO** del bene in esame, si ottiene applicando alla Superficie Commerciale ragguagliata calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (**S_R**) precedentemente individuate e pari a:

S_R = 152 mq.

Avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

€1.275,00/mq. destinazione civile abitazione (**Q_r**)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto, il più probabile valore di mercato del cespite in esame (**V_m**) viene definito dalla relazione che segue (in cifra tonda):

V_m = (**S_R**x**Q_r**)

Vm= (152 mq x 1.275,00 euro/mq) =**193.800 euro**

Si applica una riduzione del 5 **%** sull'importo calcolato, al fine di rendere lecito urbanisticamente l'immobile in base a quanto detto in risposta al quesito 6,compreso la demolizione e pratica Do.C.fa. per cui avremo:

Vm = 193.800 euro – 9.620 euro (10%) **= 184.180 euro**

Il valore di mercato del bene in esame (**V_m**) viene decrementato, sottraendo ad esso una riduzione del **10%** sull'importo calcolato, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata e per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi (in cifratonda).
Per cui avremo:

Vm = 184.180 – 18.418 euro (10%) = **165.762 euro**

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame, con il metodo valore di mercato, al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

165.762 euro

Quesito 13

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Non sussiste il caso.

Quesito 14

Da Certificati di Residenza, matrimonio, allegati alla consulenza, si evince che: [redacted]

Calvizzano NA,24.03.2026 In fede

C.T.U. Arch. Angela Passaro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009