

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**III sezione civile**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. RGE 50/2023**

Giudice dell'esecuzione: dott. Alessandro Auletta

Esperto stimatore: arch. Claudia Capelli

**IMMOBILI INTERESSATI DAL PIGNORAMENTO:**

<b>Descrizione:</b>	n.1 unità immobiliare - LOTTO UNICO
<b>Ubicazione:</b>	Orta di Atella (Ce) via Fausto Coppi n.35 Parco Oliteama (al Catasto via Del Barone n.SNC) piani S1-T-1
<b>Tipo Catasto:</b>	NCEU
<b>Dati Catastali:</b>	Sez. U – Foglio 6 - P.Illa 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:**

[REDAZIONE]

**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](mailto:claudia.capelli@archiworldpec.it)

Napoli, li 18.09.2023

## INDICE

- <b>Premessa</b>	<b>pag. 3</b>
- <b>Risposta al Quesito n.1:</b> Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	<b>pag.4</b>
- <b>Risposta al Quesito n.2:</b> Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	<b>pag.6</b>
- <b>Risposta al Quesito n.3:</b> Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	<b>pag.23</b>
- <b>Risposta al Quesito n.4:</b> Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	<b>pag.25</b>
- <b>Risposta al Quesito n.5:</b> Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	<b>pag.26</b>
- <b>Risposta al Quesito n.6:</b> Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	<b>pag.28</b>
- <b>Risposta al Quesito n.7:</b> Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	<b>pag.34</b>
- <b>Risposta al Quesito n.8:</b> Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	<b>pag.34</b>
- <b>Risposta al Quesito n.9:</b> Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	<b>pag.36</b>
- <b>Risposta al Quesito n.10:</b> Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	<b>pag.36</b>
- <b>Risposta al Quesito n.11:</b> Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile E su eventuali procedimenti in corso	<b>pag.36</b>
- <b>Risposta al Quesito n.12:</b> Procedere alla valutazione dei beni	<b>pag.37</b>
- <b>Risposta al Quesito n.13:</b> Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	<b>pag.41</b>
- <b>Risposta al Quesito n.14:</b> Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso Di matrimonio	<b>pag.41</b>
- <b>Elenco allegati</b>	<b>pag.43</b>



## 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]

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] 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], 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;

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
III SEZ. CIVILE – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – R.G. 50/2023

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

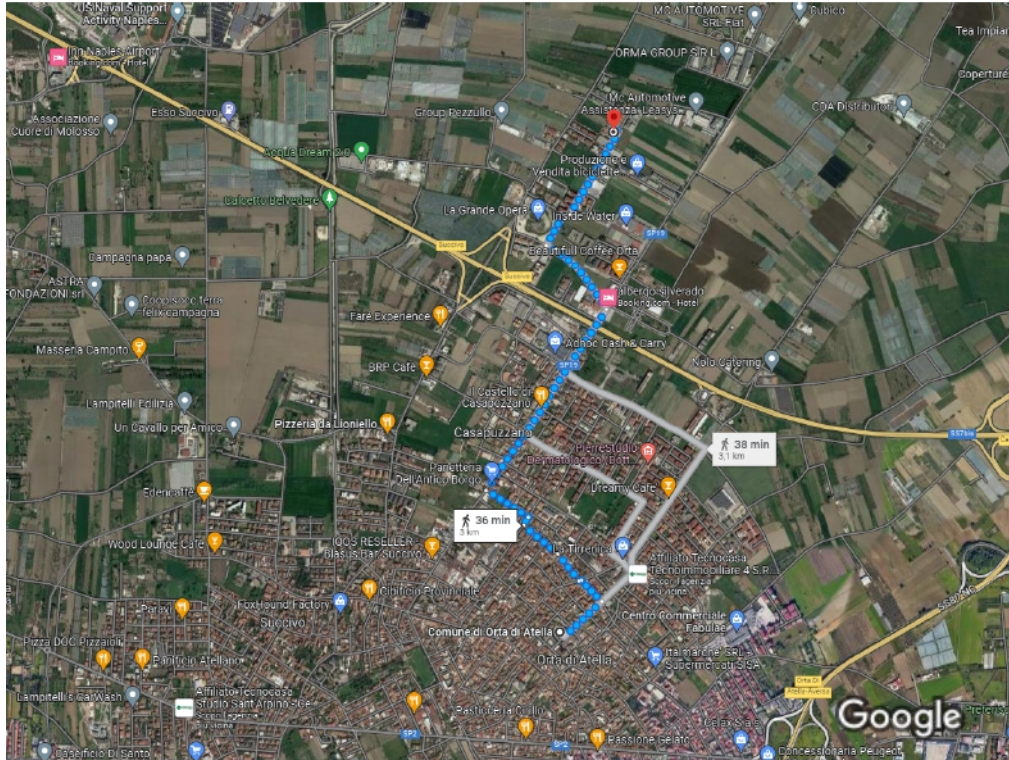
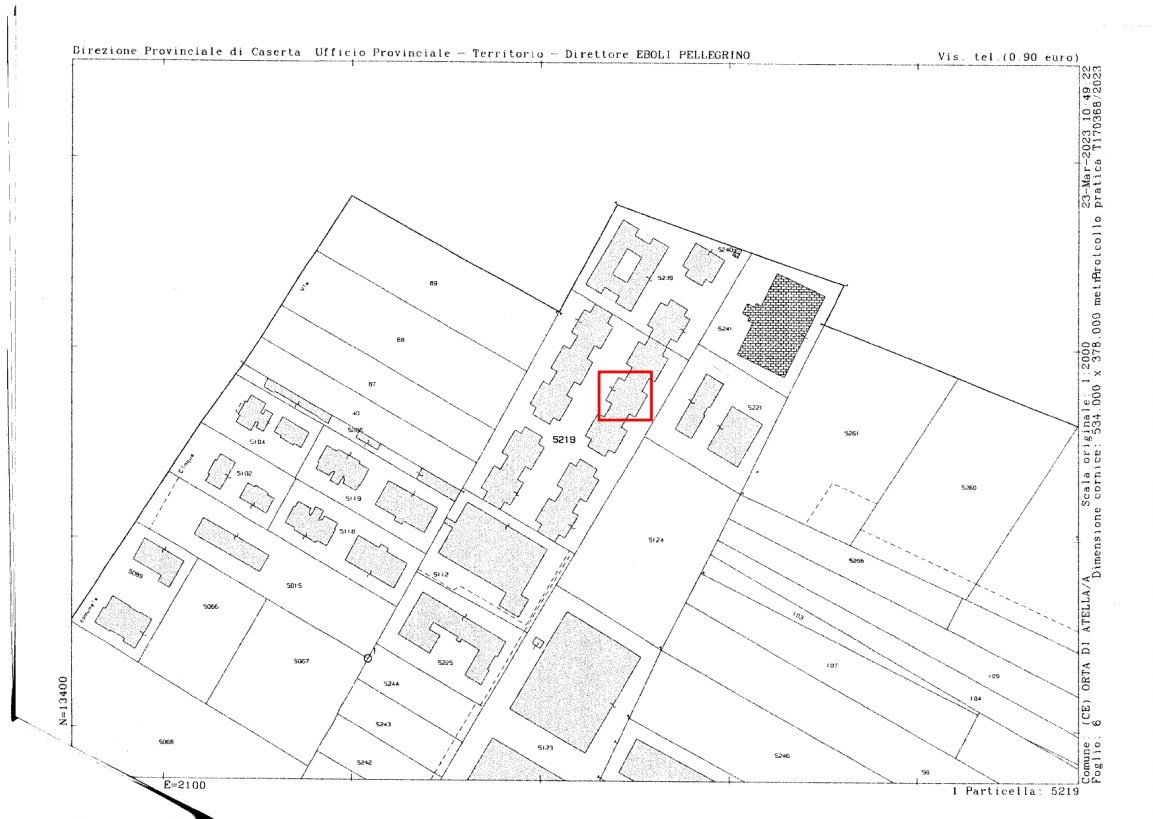


Foto satellitare dell'area con indicaz. della distanza dal centro di Orta di Atella



Foto satellitare ravvicinata della p.lla di interesse



*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):

<b>LOTTO UNICO</b>	<b>diritto reale pignorato corrispondente alla quota di 1/1 dell'immobile</b>
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>UFFICIO/STUDIO PRIVATO</b>
<b>COMUNE</b>	<b>ORTA DI ATELLA (CE)</b>
<b>DATI CATASTALI</b>	<b>Foglio 6 – P.lla 5219 – Sub29 – Cat. A/10</b>
<b>TOPONOMASTICA REALE ATTUALE</b>	<b>VIA FAUSTO COPPI N.35 PARCO OLITEAMA palazzina B11</b>
<b>CONFINI</b>	<b>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</b>



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.

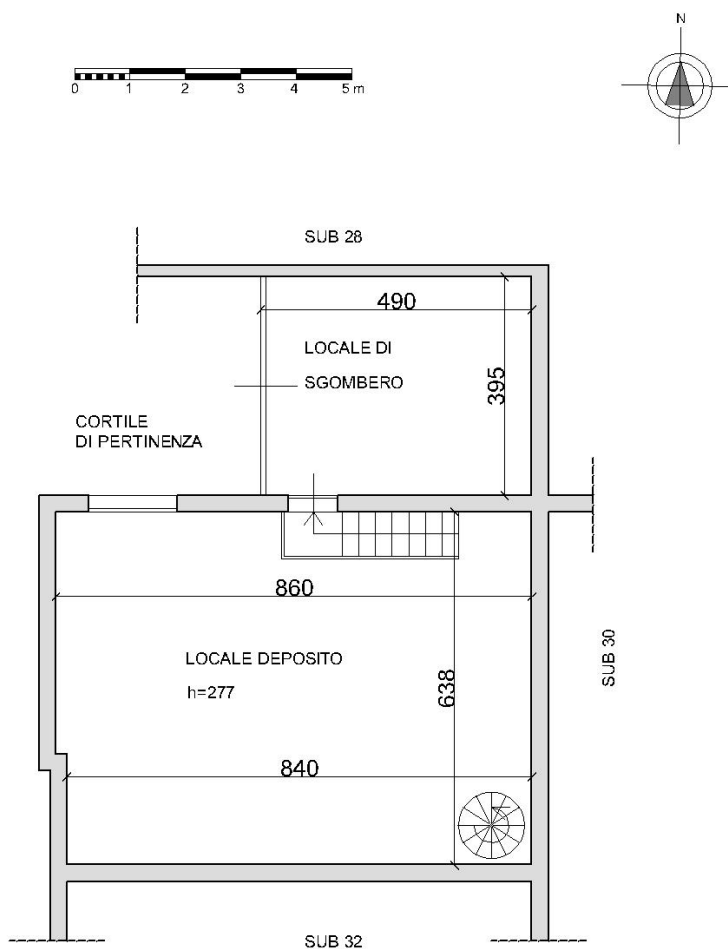
Le planimetrie dello stato reale dei luoghi sono state redatte dalla scrivente ed allegare in formato ordinario alla presente relazione. Si riportano inoltre alcune foto che meglio chiariscono la distribuzione e lo stato di conservazione degli spazi (la documentazione fotografica viene riportata in allegato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

VISTE ESTERNE:









*Planimetria del piano seminterrato – stato reale dei luoghi*

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.



VISTE DEL PIANO SEMINTERRATO



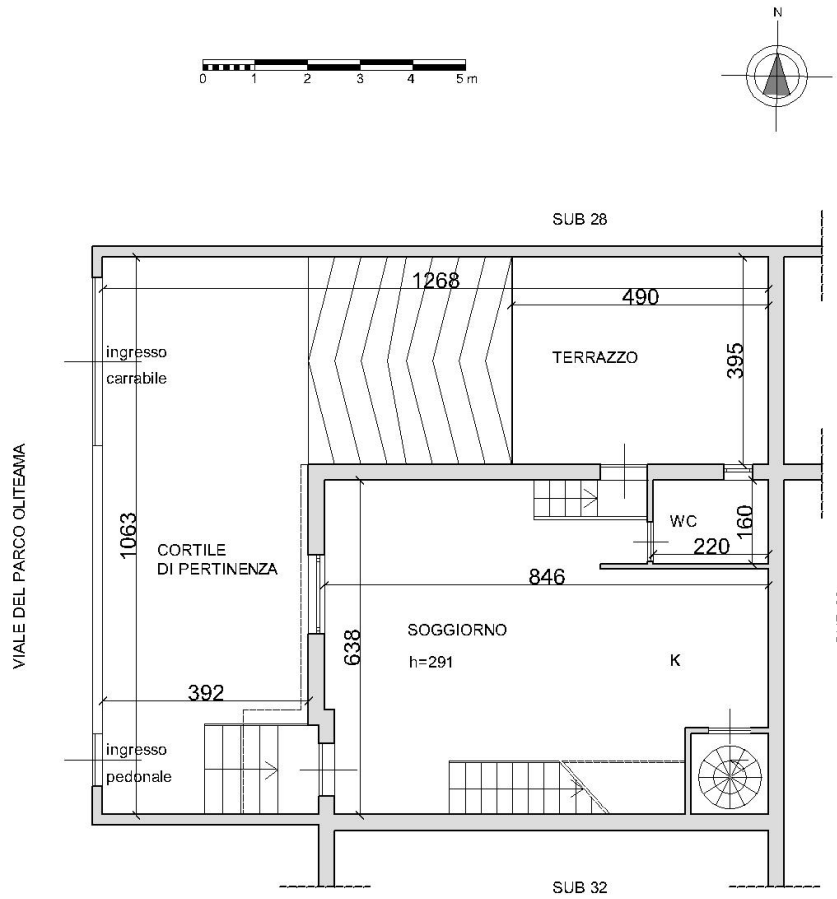
*Locale di sgombero/box auto con accesso al locale deposito*



*Locale deposito*



*Locale deposito*



*Planimetria del piano terra – stato reale dei luoghi*



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*



Soggiorno/cucina



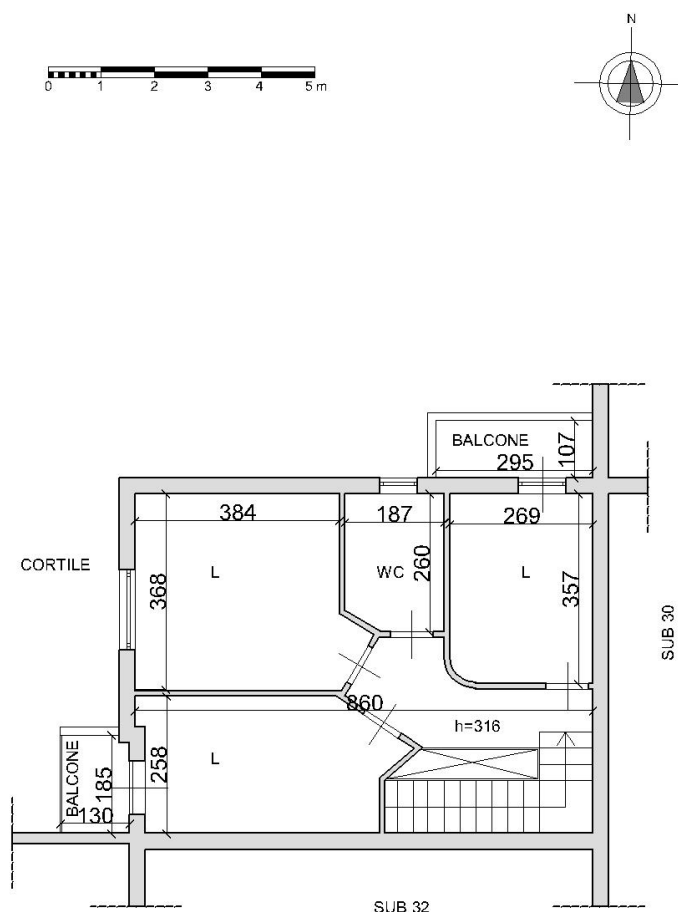


*Il bagno al piano terra*



*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 ragguglio per l'immobile pignorato**

Livelli	Superf. Calpestabile [mq]	Coeff. di ragguglio	Superf. Calpestabile Raggiagliata [mq]
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>			
Locale deposito h= m 2,77	73,82	0,75	55,37
<b>PIANO TERRA</b>			
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
<b>PRIMO PIANO</b>			
Superficie interna h= m 3,16	46,53	1,10	51,18
Balconi	6,32	0,25	1,58
<b>TOTALE</b>	<b>256,84</b>		<b>176,98</b>

**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.IIa 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.IIa 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.IIa 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.IIa 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.IIa/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 allegare 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.IIa 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.IIa 5219 - a Est il sub.30 della p.IIa 5219 – a Sud il sub.32 della p.IIa 5219– a Ovest il sub.1 della p.IIa 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, soppresse 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 **De Magistris Gianluca (c.f. DMGGLC71H10D086G) nato a Cosenza (Cs) il 10/06/1971** 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 ██████████ 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 ██████████ nato a Mugnano di Napoli il 26.10.1964 per i diritti di 1/3 di piena proprietà, ██████████ nato a Villaricca il 22.04.1963 per i diritti di 1/3 di piena proprietà, ██████████ nata a Mugnano di Napoli il 03.10.1970 per i diritti di 1/3 di piena proprietà e contro ██████████ nato a Caserta il 21.04.1972 per i diritti di 1/1 di piena proprietà;
- Originariamente beni di piena ed esclusiva proprietà di ██████████ nato a Caserta il 21.04.1972, ad esso pervenuti in forza di atto notarile di compravendita del 11.06.1994 Notaio ██████████ 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. ██████████, 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 ██████████ con sede in Casal di Principe per i diritti di 1/1 di piena proprietà contro ██████████ nato a Mugnano di Napoli il 26.10.1964 per i diritti di 1/3 di piena proprietà, ██████████ nato a Villaricca il 22.04.1963 per i diritti di 1/3 di piena proprietà, ██████████ 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 ██████████ 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 ██████████ nato a Mugnano di Napoli il 26.10.1964 per i diritti di 1/3 di piena proprietà, ██████████ nato a Villaricca il 22.04.1963 per i diritti di 1/3 di piena proprietà, ██████████ nata a Mugnano di Napoli il 03.10.1970 per i diritti di 1/3 di piena proprietà e contro ██████████ 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.IIa 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] [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] [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] [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] [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:

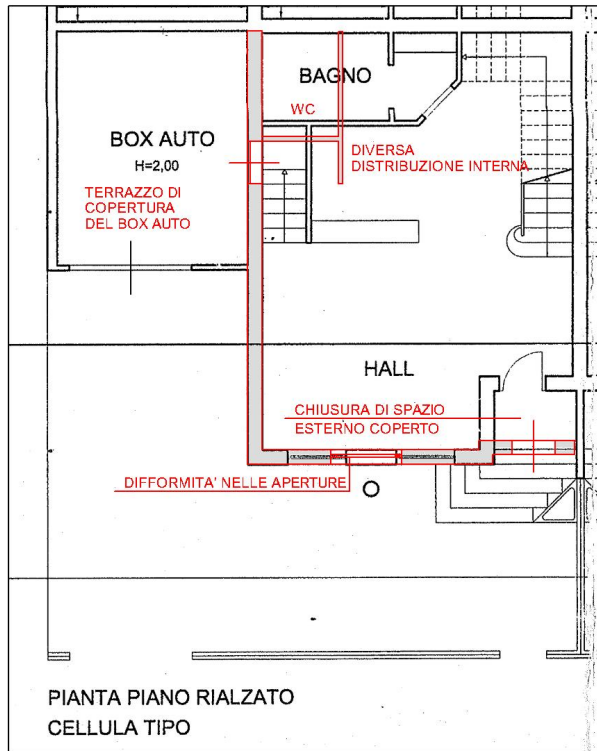
- 
- 1) Al Piano Seminterrato allo stato attuale esiste una finestra alta (m 1,50x0,50) che non viene rappresentata nei grafici di progetto.
  - 2) Al Piano Terra o Rialzato l'esperto ha riscontrato le seguenti difformità:
    - a) avanzamento di una porzione della facciata d'ingresso (lato Ovest) che 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.

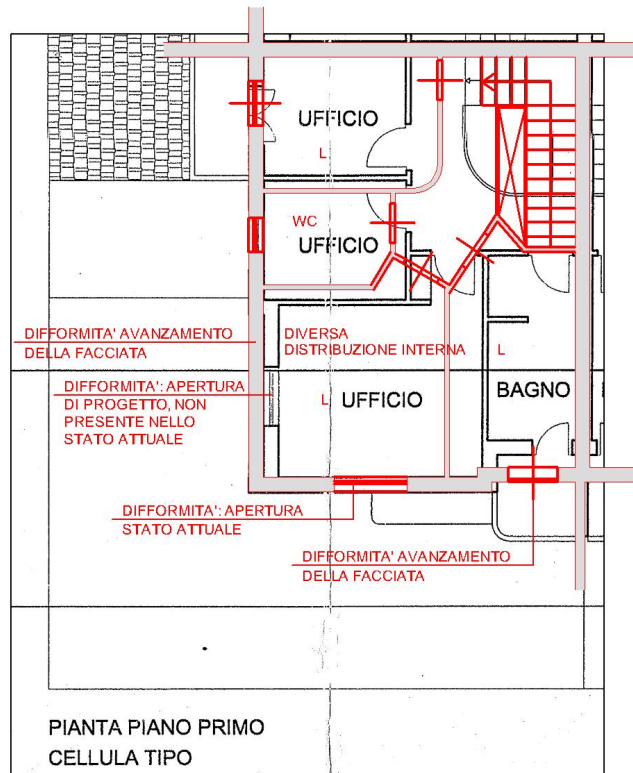


*Difformità tra progetto del P.d.C. e stato reale – Piano Seminterrato*



 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

#### *Difformità 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 ██████████ ██████████ 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 Ufficiale giudiziario 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 ██████████ 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 ██████████ 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. ██████████ 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. ██████████ 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:

Vm (valore di mercato) = 767,00 €/mq \* 1,35 \* 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] in regime di separazione dei beni;

- [REDACTED] 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 [REDACTED] 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

FIRMA  
arch. Claudia Capelli  
CLAUDIA  
CAPELLI  
ALBO N.  
4852



## 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** Diffformità 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