

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD  
SEZIONE CIVILE ESPROPRIAZIONE

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

procedura di espropriazione immobiliare

n. R.G.E. 494/2017 promossa da

[REDACTED]  
contro

**CESPITE**

**Quota di 1/1 di:**

Immobile in Orta di Atella CE

Via Tenente del Prete 18c

NCEU Orta di Atella CE foglio 10 p.IIa 5057 sub 7 cat. A/2

NCEU Orta di Atella CE foglio 10 p.IIa 5057 sub 18 cat. C/6



**GIUDICE: Dott.ssa M. Lojodice**  
**C.T.U. Arch. Angela Passaro**

**STUDIO DI ARCHITETTURA**

ARCH. ANGELA PASSARO

Via E. Toti, 1 Calvizzano (NA) -

CELL. 347.1114340

E.MAIL [angela.ark@libero.it](mailto:angela.ark@libero.it) - [angelapassaro@archiworldpec.it](mailto:angelapassaro@archiworldpec.it)

## *INDICE*

-1. Premessa

-2. Elenco Allegati

-3. Risposte ai quesiti contenuti nel  
mandato

- Quesito 1
- Quesito 2
- Quesito 3
- Quesito 4
- Quesito 5
- Quesito 6
- Quesito 7
- Quesito 8
- Quesito 9
- Quesito 10
- Quesito 11
- Quesito 12
- Quesito 13
  - Quesito 14

-4. Allegati

## **1. PREMESSA**

In data 17 ottobre 2018 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa M. Lojodice conferiva mandato 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. 494/2017 in epigrafe. Formulati al CTU I quesiti, il G.E. rinviava le parti all'udienza del 15.04.2019. **(cfr. all 1)**.

## **2 . 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

### Controllo preliminare

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

E' presente agli atti della procedura immobiliare la documentazione ex art. 567 c.p.c., costituita dalla certificazione notarile sostitutiva del Notaio dott. Antonio Trotta, Pavia.

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

In tale certificazione sono indicati i dati attuali degli immobili pignorati corrispondenti a quelli storici fino alla data del 05.11.2003, dati derivanti da Costituzione del 05.11.2003 protocollo n. CE0275367.

Non risulta tra i documenti presenti nel fascicolo il certificate di matrimonio e di residenza degli esecutati, la sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisirli allegandoli alla consulenza.

### Quesito 1

#### Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Piena proprietà degli immobili siti in Orta di Atella CE, e precisamente:

- Appartamento, piano secondo interno 5 NCEU di Orta di Atella CE foglio 10 p.Ila 5057 sub 7.
- Box auto, piano S1 NCEU di Orta di Atella CE foglio 10 p.Ila 5057 sub 18.

Il diritto reale indicato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, ossia piena proprietà, del **sub 7** e **sub 18**, corrisponde a quello in titolarità degli esecutati per Atto di Compravendita per Notaio Antonio De Luise del 20.04.2004 rep. 14962 trascritto il 24.04.2004 ai nn. 15721/11858.

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

Non esistono "differmità sostanziali" dei dati di identificazione

catastale.

I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da "espropriazione per pubblica utilità".

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 nello stato dei luoghi visionato.
- La mappa catastale riporta come p.lla 5057 un fabbricato equivalente a quello riportato nella mappa satellitare



Foto 1: mappa catastale: fabbricato p.lla 5057



Foto 2: foto satellitare fabbricato p.IIa 5057

Il lotto a vendersi sarà **unico** composto precisamente da:

- Appartamento, piano secondo interno 5 NCEU di Orta di Atella CE foglio 10 p.IIa 5057 sub 7.
- Box auto, piano S1 NCEU di Orta di Atella CE foglio 10 p.IIa 5057 sub 18.

**CONFINI:**

- Appartamento, piano secondo interno 5 NCEU di Orta di Atella CE foglio 10 p.IIa 5057 sub 7.

Confina con cortile comune per un lato con sub 8 e scala condominiale, per un secondo e terzo lato con corte comune e per un quarto lato con lotto proprietà aliena.

- Box auto piano S1 NCEU di Orta di Atella CE foglio 10 p.IIa 5057 sub 18.  
Confina con area di servizio ai box per un lato, con box sub 17 per un secondo lato, con terrapieno per un terzo e quarto lato.

## Quesito 2

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

#### LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di:

- Appartamento, piano secondo interno 5 NCEU di Orta di Atella CE foglio 10 p.IIa 5057 sub 7.
- Box auto, piano S1 NCEU di Orta di Atella CE foglio 10 p.IIa 5057 sub 18.

**N.B.** Risulta pertinenza dell'appartamento, una cantinola posta al piano S1 **(n.b. riportata anche sulla stessa planimetria catastale e sull'elaborato planimetrico come int. 7 piano S1)**

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, in cemento armato, è come tipologia edilizia un edificio non intensivo, situato in una zona residenziale del comune di Orta di Atella CE.

L'accesso pedonale e carrabile è da Traversa via Tenente del Prete civico 18c.

L'unità immobiliare pignorata è esposta a nord-ovest. Il fabbricato risulta esternamente tinteggiato di colore giallo e grigio.





Foto 1. Esterno fabbricato in cui è sita l' unità immobiliare pignorata

A poca distanza dall'immobile vi è la strada di scorrimento veloce Asse Mediano.

### **DESCRIZIONE IMMOBILE:**

#### **APPARTAMENTO sub 7**

L'immobile risulta essere attualmente l'abitazione principale dei signorixxxx esegutati.

Si accede all'appartamento tramite la rampa di scala condominiale del fabbricato (presente anche l'ascensore).





Foto 1. Ingresso condominiale fabbricato

Foto 2. Pianerottolo condominiale ingresso abitazione

Costituito da n. 2 camere, due bagni, un ripostiglio, un ingresso-cucina, due balconi esterni, l'immobile pignorato è posto al piano secondo.



Foto 3: ingresso-cucina.



Foto 4: cucina.



Foto 5: Cucina.



Foto 6: camera.



Foto 7: camera.





Foto 8: camera.

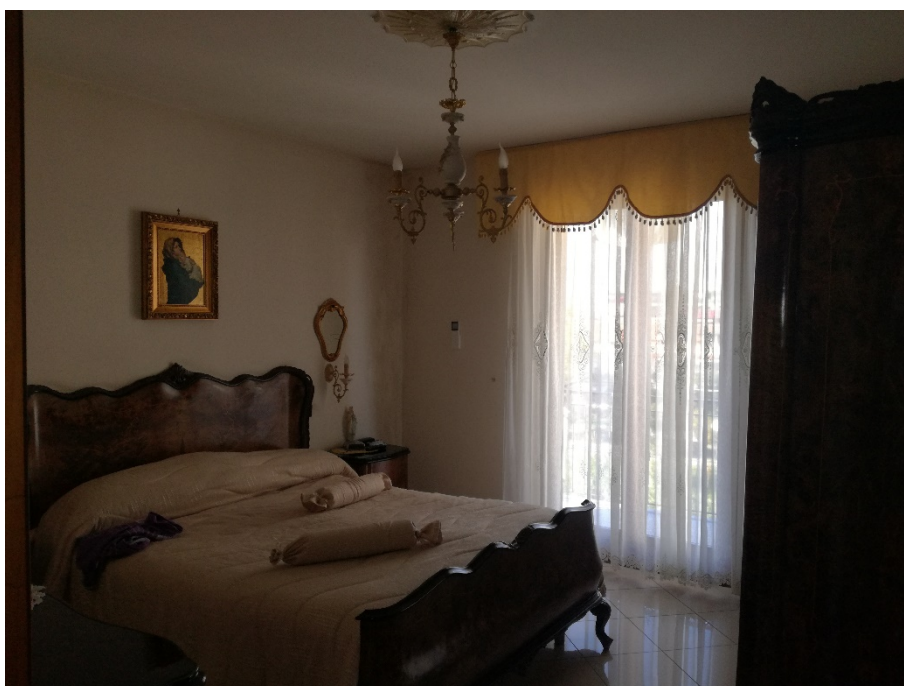


Foto 9: camera



Foto 10: bagno



Foto 11: Bagno con porta laterale ripostiglio



Foto 12: Corridoio



Foto 13: Bagno





Foto 14: Bagno



Foto 15: Balcone





Foto 16: Balcone



Foto 17: Balcone

Come indicato nei titoli di provenienza allegati, nella proprietà del bene è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui tale unità immobiliare fa parte

(spazio condominiale).

Inoltre risulta pertinenza dell'appartamento, una cantinola posta al piano S1 (n.b. riportata anche sulla stessa planimetria catastale e sull'elaborato planimetrico come int. 7 piano S1)



Foto 18: Corridoio di ingresso alla cantinola piano S1



Foto 19: Cantinola piano S1 Int. 7 sull'elaborato planimetrico



Foto 20: Cantinola piano S1 Int. 7 sull'elaborato planimetrico

L'accesso alla cantinola avviene tramite rampa di scala condominiale ed ascensore. La porta di ingresso è in alluminio. E' munita di impianto elettrico, ed esiste un piccolo lume ingrediente per la luce ed il ricambio di aria.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

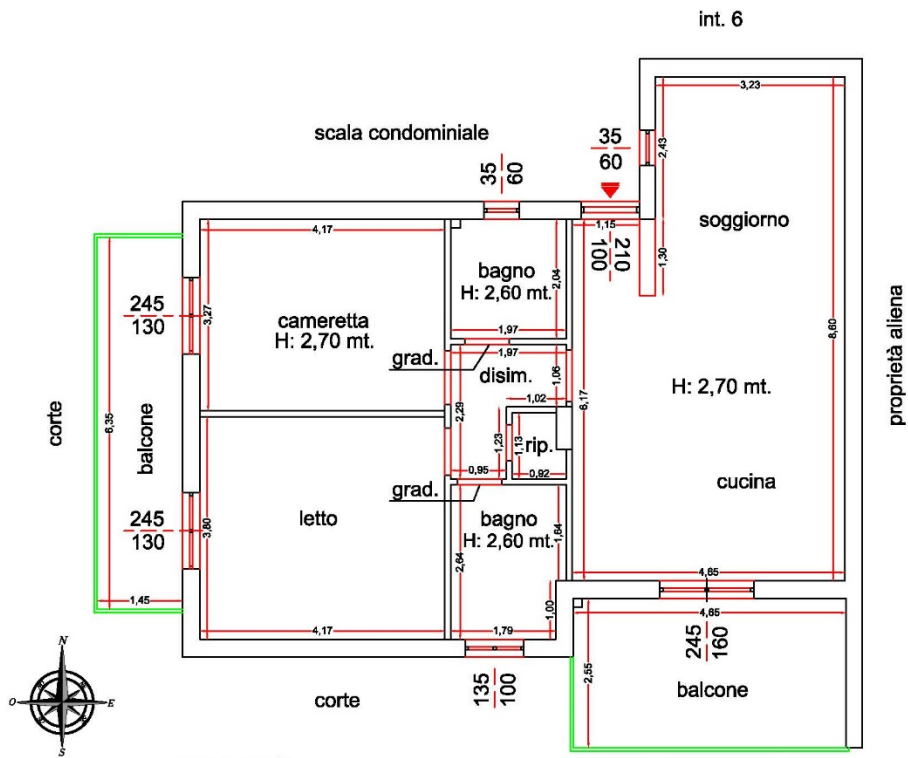
Il pavimento è per l'intera superficie in gres porcellanato beige dim. 40x40 cm.

I bagni sono in gres porcellanato colori chiari. Il balcone è rivestito in klinker dim. 20x20 cm colore grigio.

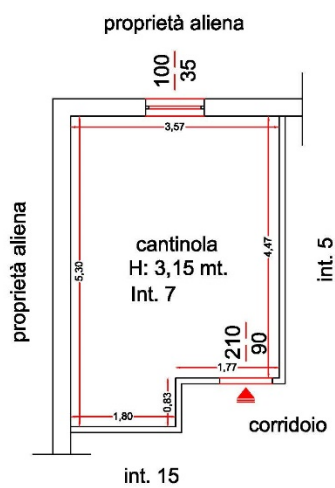
Gli impianti elettrico e idrico sanitario risultano a norma. Esiste sia l'impianto di riscaldamento tramite radiatori e caldaia esterna che l'impianto di condizionamento con split. Di seguito, allegata planimetria stato dei luoghi rilevato.

La pittura in tutto l'appartamento è in parte un decorativo di colore beige in parte è lavabile bianca, gli infissi esterni sono napoletane blindate di colore verde, quelli interni in legno con vetrocamera, le porte interne sono in legno.

APPARTAMENTO sub 7 con CANTINOLA – STATO DEI LUOGHI RILEVATO



RILIEVO  
Pianta Piano Secondo - int 5  
Rapp. 1:100



RILIEVO  
Pianta Cantinola  
Rapp. 1:100





### Composizione immobile:

L'appartamento ha una superficie commerciale di mq 92,91

Determinazione dei coefficienti di determinazione:

coefficiente di età, qualità e stato: edificio di oltre dieci anni, di qualità media in stato di manutenzione buono: 1

La **superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è pari a:

appartamento mq 92,91 + mq 5,46 ((balconi mq x 25%) + 4,23 mq  
(cantinola 21,15 mq x 20%) x coefficiente di differenziazione 1 =

**102,60 mq**

La superficie netta dell'appartamento è così suddivisa:

cameretta: mq 13,61

camera: mq 15,85

ingresso/cucina: mq 36,51

wc: mq 4

wc: mq 5

corr.: mq 3,26

rip.: mq 0,93

per una superficie netta totale di: mq 79,16

### **BOX sub 18**

L'immobile risulta essere attualmente il box auto degli esecutati.

L'accesso carrabile al box avviene tramite la rampa condominiale esterna del fabbricato e quello solo pedonale tramite ascensore e vano scala condominiale.



Foto 21: Accesso carrabile piano S1



Foto 22: Ingresso box sub 18



Foto 23: Interno box sub 18



Foto 24: Interno box sub 18



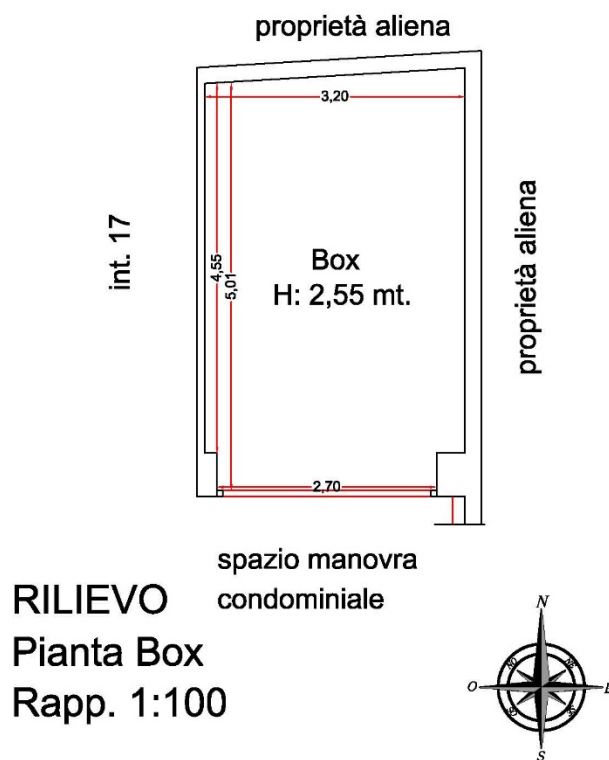
Come indicato nei titoli di provenienza allegati, nella proprietà del bene è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui tale unità immobiliare fa parte.

Il pavimento è per l'intera superficie in piastrelle beige.

La pittura è un lavabile di colore neutro, l'infisso di ingresso è una saracinesca basculante.

Di seguito, allegata planimetria stato dei luoghi rilevato.

### BOX sub 18 – STATO DEI LUOGHI RILEVATO



### **Composizione immobile:**

Il box ha una **superficie commerciale di mq 18,82**

La superficie utile del box è mq 16,10

### Quesito 3

Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Il compendio immobiliare pignorato è identificato catastalmente:

- Appartamento, piano secondo interno 5 NCEU di Orta di Atella CE foglio 10 p.lla 5057 sub 7.
- Box auto, piano S1 NCEU di Orta di Atella CE foglio 10 p.lla 5057 sub 18.

**N.B.** Inoltre risulta pertinenza dell'appartamento, una cantinola posta al piano S1 (**n.b. riportata anche sulla stessa planimetria catastale e sull'elaborato planimetrico come sub 7 piano S1**)

E' allegata alla consulenza la planimetria catastale e visura catastale storica del bene (sia dell'appartamento che del box).

#### ***Storia catastale del bene:***

Attualmente il compendio immobiliare pignorato viene così identificato:

#### **APPARTAMENTO:**

NCEU di Orta di Atella CE foglio 10 p.lla 5057 sub 7.

Dati derivanti da Costituzione del 05.11.2003 protocollo n. CE0275367 in atti dal 05.11.2003. .

Intestati I signori:

- [redacted] nato a xxxx il xxxxx
- [redacted] a xxxxx il xxxxx.

#### **BOX:**

NCEU di Orta di Atella CE foglio 10 p.lla 5057 sub 18

Dati derivanti da Costituzione del 05.11.2003 protocollo n. CE0275367 in atti dal 05.11.2003.

Intestati I signori:

- [redacted] nato a xxxxil xxxx
- [redacted] ta a xxxxx il xxxxx.

Il mappale risulta aggiornato rispetto alla consistenza effettiva dell'immobile sul lotto, per quanto riguarda la parte pignorata.

Nell'atto di pignoramento con relativa nota di trascrizione il compendio pignorato è indicato con i seguenti dati catastali:

- Appartamento, piano secondo interno 5 NCEU di Orta di Atella CE foglio 10 p.lla 5057 sub 7.
- Box auto, piano S1 NCEU di Orta di Atella CE foglio 10 p.lla 5057 sub 18.

Negli atti di provenienza dei beni pignorati agli esecutati gli immobili sono indicati con i seguenti dati catastali:

- Appartamento, piano secondo interno 5 NCEU di Orta di Atella CE foglio 10 p.lla 5057 sub 7.
- Box auto, piano S1 NCEU di Orta di Atella CE foglio 10 p.lla 5057 sub 18.

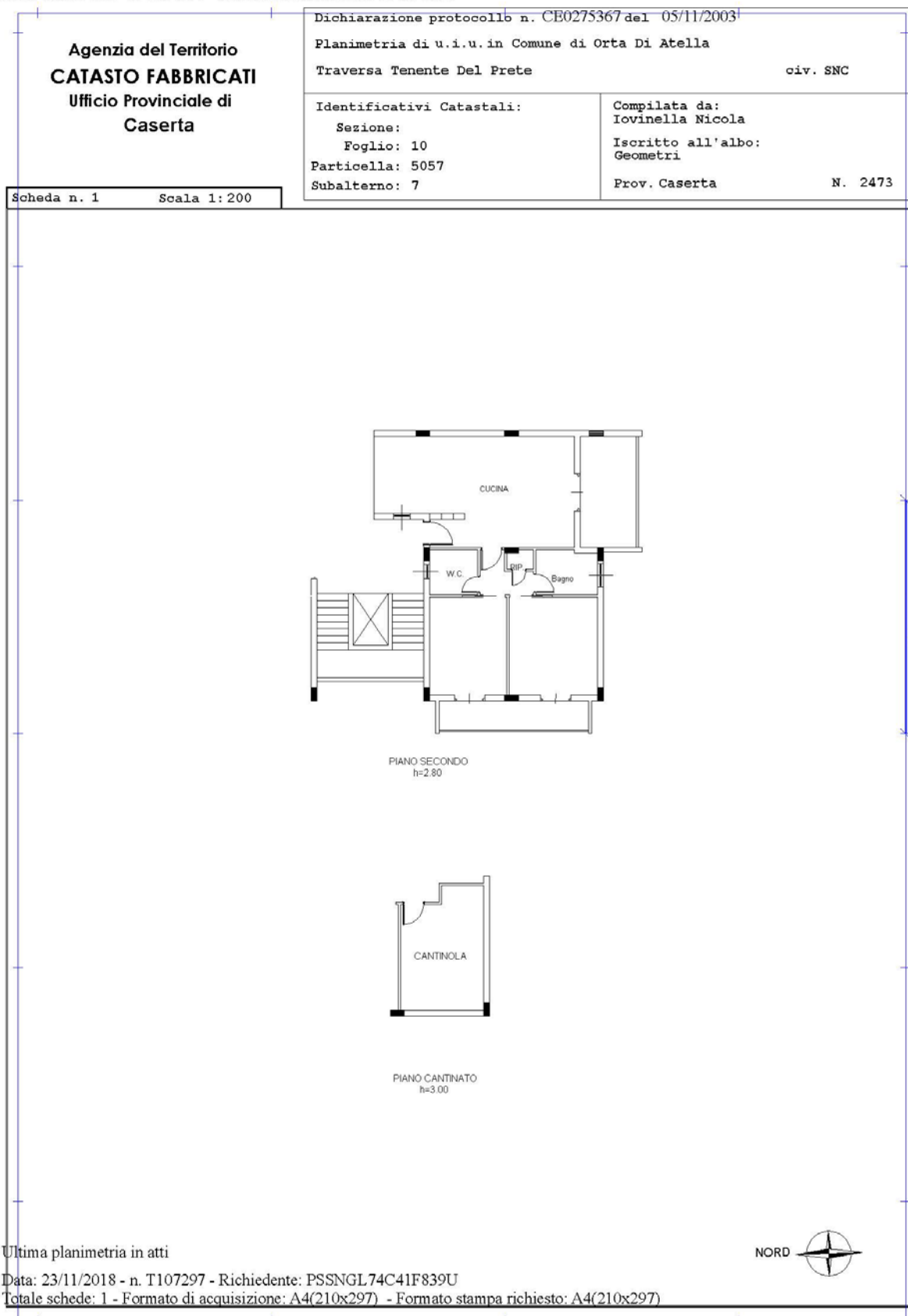
Per cui vi è una esatta rispondenza formale con le attuali risultanze catastali. Non risultano variazioni riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

**Non esistono difformità** tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale, sia per l'appartamento che per il box.

Di seguito viene riportata planimetria catastale e rilievo dello stato reale dei luoghi, sia dell'appartamento che del box.

# APPARTAMENTO sub 7 – PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE

Data: 23/11/2018 - n. T107297 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U



Ultima planimetria in atti

Data: 23/11/2018 - n. T107297 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

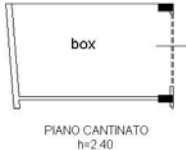
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

# BOX sub 18 – PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE

Data: 23/11/2018 - n. T107298 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Caserta</b>	Dichiarazione protocollo n. CE0275367 del 05/11/2003	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Orta Di Atella Traversa Tenente Del Prete civ. SNC	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 10 Particella: 5057 Subalterno: 18	Compilata da: Iovinella Nicola Iscritto all'albo: Geometri Prov. Caserta N. 2473
Scheda n. 1	Scala 1:200	


  

 <p>PIANO CANTINATO h=2.40</p>
---

Ultima planimetria in atti

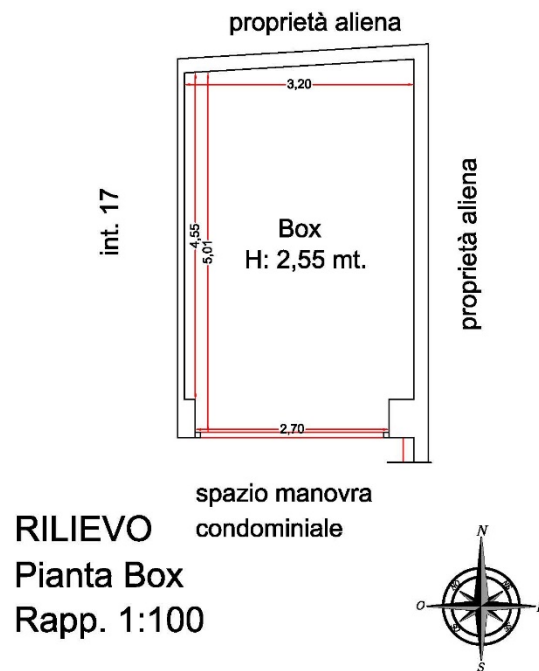
Data: 23/11/2018 - n. T107298 - Richiedente: PSSNGL74C41F839U  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

NORD 

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2018 - Comune di ORTA DI ATELLA (G130) - < Foglio: 10 - Particella: 5057 - Subalterno: 18 >  
TRAVERSA DI VIA TENENTE DEL PRETE SNC piano: S1;



## BOX sub 18 – STATO DEI LUOGHI RILEVATO



### Quesito 4

#### Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

##### **LOTTO UNICO:**

Piena ed intera proprietà di

- Appartamento, piano secondo interno 5 NCEU di Orta di Atella CE foglio 10 p.Ila 5057 sub 7, con cantinola al piano S1.
- Box auto, piano S1 NCEU di Orta di Atella CE foglio 10 p.Ila 5057 sub 18.

Siti in Orta di Atella CE in Traversa via Tenente del Prete civico 18c.

##### **APPARTAMENTO sub 7:**

- E' composto da n. 2 camere, due bagni, una cucina, un salone-ingresso, un ripostiglio, balcone esterno;
- Confina con cortile comune per un lato con sub 8 e scala



condominiale, per un secondo e terzo lato con corte comune e per un quarto lato con lotto proprietà aliena.

- E' riportato nel NCEU di ORTA di ATELLA CE NA foglio 10 p.la 5057 sub 7.
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- Il lotto pignorato è stato realizzato tramite Concessione Edilizia n. 135 del 01.04.2000 e successive Variante del 15.03.2005 rilasciate dal Comune di Orta di Atella CE.
- Non risultano presentate inoltre alcuna richiesta di Condonio Edilizio, S.C.I.A., C.I.L.A. per l'immobile pignorato.
- Non risulta rilasciata Dichiarazione di Agibilità per il fabbricato in cui è sito l' immobile pignorato.
- Da certificato edilizio urbanistico rilasciato dal Comune di Orta di Atella CE in data 21.02. 2019, si evince che:

Il suolo su cui insiste l'immobile pignorato ricade per il PUC vigente in **"Zona Bs – Centro Urbano residenziale edificata saturo (ex art. 23 della NTA)"**

- PREZZO BASE ASTA (Appartamento e box): **106.383 euro**

#### **BOX sub 18:**

- E' composto da un unico ambiente;
- Confina con area di servizio ai box per un lato, con box sub 17 per un secondo lato, con terrapieno per un terzo e quarto lato.
- E' riportato nel NCEU di ORTA di ATELLA CE NA foglio 10 p.la 5057 sub 18.
- Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale;
- Il lotto pignorato è stato realizzato tramite Concessione Edilizia n. 135 del 01.04.2000 e successive Variante del 15.03.2005 rilasciate dal Comune di Orta di Atella CE.
- Non risultano presentate inoltre alcuna richiesta di Condonio Edilizio, S.C.I.A., C.I.L.A. per l'immobile pignorato.
- Non risulta rilasciata Dichiarazione di Agibilità per il fabbricato in cui

è sito l' immobile pignorato.

- Da certificato edilizio urbanistico rilasciato dal Comune di Orta di Atella CE in data 21.02. 2019, si evince che:

Il suolo su cui insiste l'immobile pignorato ricade per il PUC vigente in **“Zona Bs – Centro Urbano residenziale edificata satura (ex art. 23 della NTA)”**

- PREZZO BASE ASTA (Appartamento e box): **106.383 euro**

### **Quesito 5**

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

Il compendio immobiliare pignorato risulta essere di proprietà degli esecutori [redacted] nato a xxxxx il xxxxx e xxxxx xxx nata a xxxxx [redacted]

coniugati in regime di comunione legale dei beni, per Atto di Compravendita per Notaio Antonio De Luise del 20.04.2004 rep. 14962 trascritto il 24.04.2004 ai nn. 15721/11858, dalla società xxxxx. In tale Atto l'immobile pignorato è descritto:

*“a) Appartamento al piano secondo, distinto dal numero interno 5, avente accesso dalla porta a destra di chi arriva al piano salendo le scale, composto da tre vani ed accessori, ivi compresa la cantinola al piano seminterrato; ..... b) locale box al piano cantinato, esteso mq 17 circa.....in catasto: foglio 10, Traversa Tenente del Prete snc, p.lle: a)5057/7 cat. A/3 b) 5057/18 cat. A/6...”*

Alla società [redacted] l'area su cui sorgono gli immobili (in catasto foglio 10 p.lle 5019,5020, 5021, 5018) era pervenuta:

- 1) Le p.lle 5019 e 5020 per atto di vendita Notaio Pasquale Liotti del 22.05.2003 rep. n. 52946 trascritto il 09.06.2003 ai nn. 16306/12351 da parte di [redacted] o ad xxxxx il xxxxx.
- 2) Le p.lle 5018, e 5021 per atto Notaio Pasquale Liotti del 22.05.2003 rep. n. 52946, trascritto il 09.06.2003 ai nn. 16307/12352 da parte di [redacted] nata ad xxxxx il xxxxx

[redacted] immobili erano pervenuti per Atto di Divisione per Notaio Fiorella Covino del 14.07.1999 rep. n. 34848 trascritto il 30.07.1999 ai nn. 20157/15418 ed in rettifica il 04.04.2002 ai nn. 9070/7200, da comproprietà con I sig. [redacted] nato ad xxxx il xxx e xxxmo nato a [redacted] xx.

(cfr. all. 8)

Da Certificato di matrimonio e residenza allegato alla consulenza, si evince che:

La residenza anagrafica dei debitori alla data del pignoramento ed all'attualità risulta essere in Orta di Atella CE Via Tenente del Prete n. 14 (ma dal sopralluogo effettuato e secondo dichiarazioni degli esecutati è il 18/c).

Attualmente gli esecutati risultano essersi sposati il xxx a xxxxx in regime di comunione dei beni.

(cfr. all. 10)

#### Quesito 6

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

I lotti pignorati (appartamento e box) sono stati realizzati tramite Concessione Edilizia n. 135 del 01.04.2000 e successive Variante del 15.03.2005 rilasciate dal Comune di Orta di Atella CE.

Non risultano presentate inoltre alcuna richiesta di Condono Edilizio, S.C.I.A., C.I.L.A. per l'immobile pignorato a nome dei soggetti indicati.

Non risulta rilasciata Dichiarazione di Agibilità per il fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato.

***Dal confronto tra I grafici di Concessione edilizia in Variante allegati del piano secondo e piano cantinato rispetto allo stato dei luoghi rilevato dalla sottoscritta, non si rileva alcuna difformità:***

Di seguito viene riportata grafici di concessione edilizia piano secondo  
e piano cantinato e planimetria dello stato reale :

Foto 1: grafico piano secondo allegato alla concessione edilizia in Variante  
Concessione n. 135 del 01.04.2000

L'appartamento pignorato è quello in alto

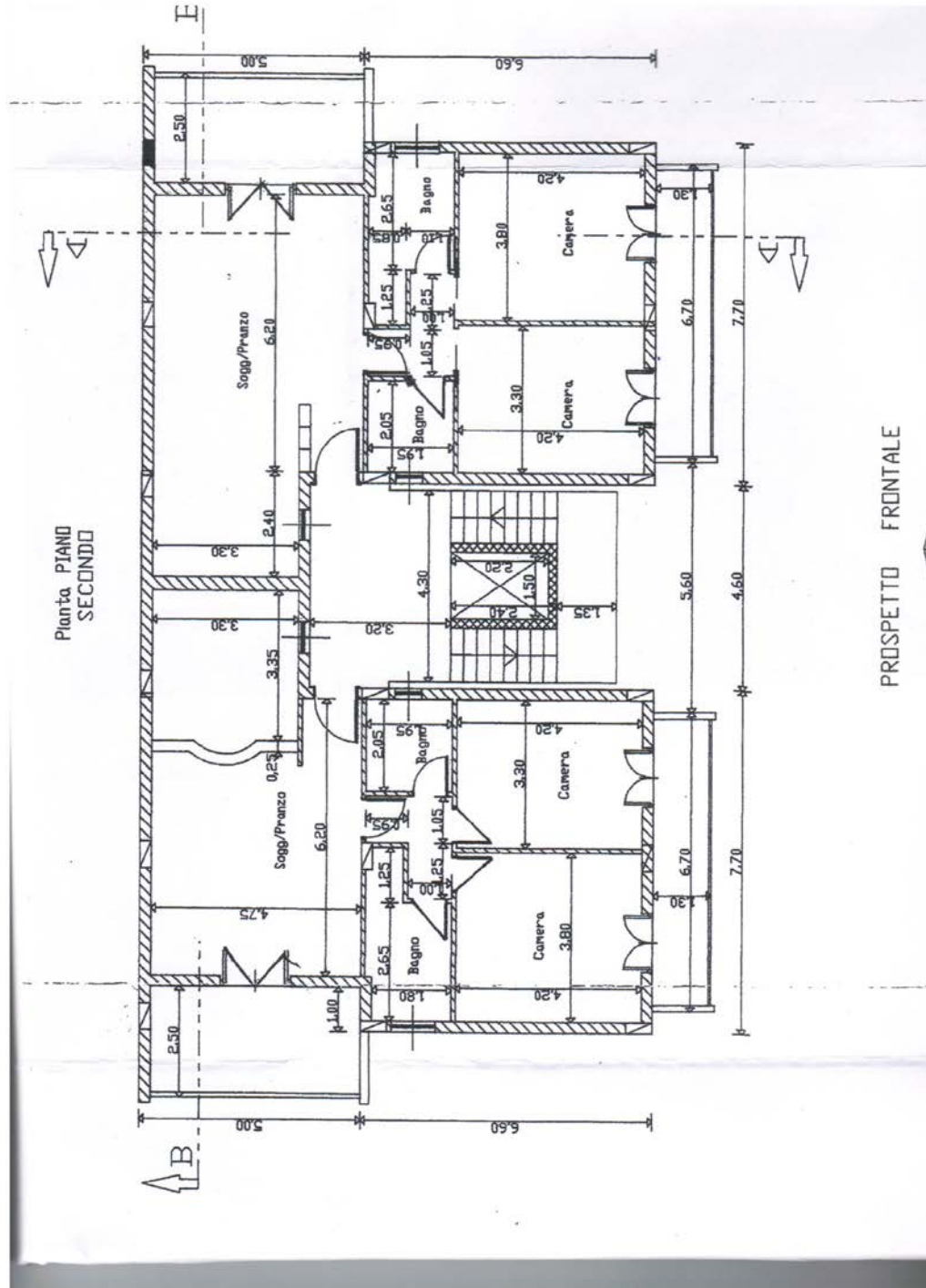


Foto 2: grafico piano cantinato (zona cantinole) allegato alla concessione edilizia in variante Concessione n. 135 del 01.04.2000

La cantinola pignorata è l'ultima in basso a sinistra

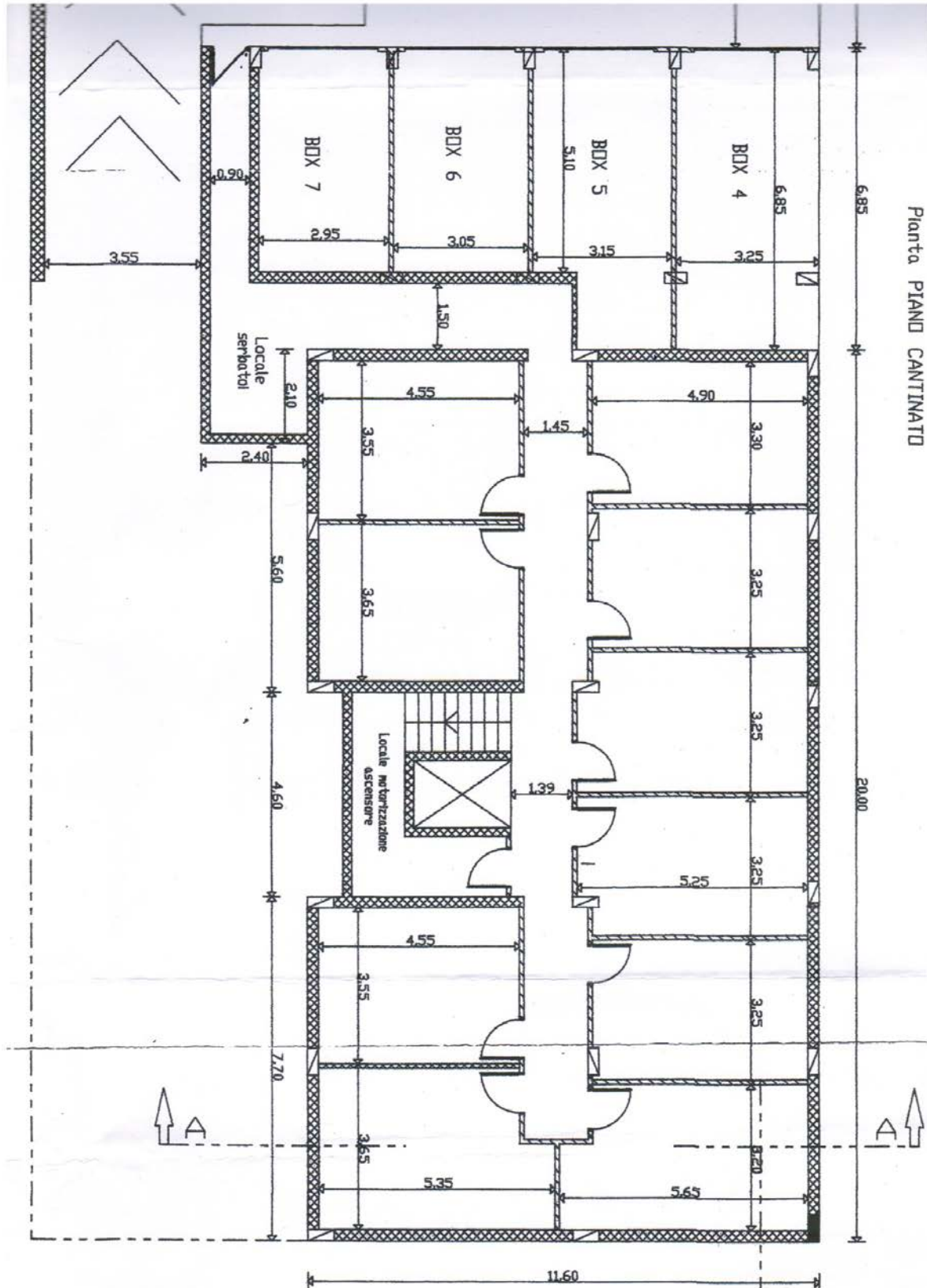
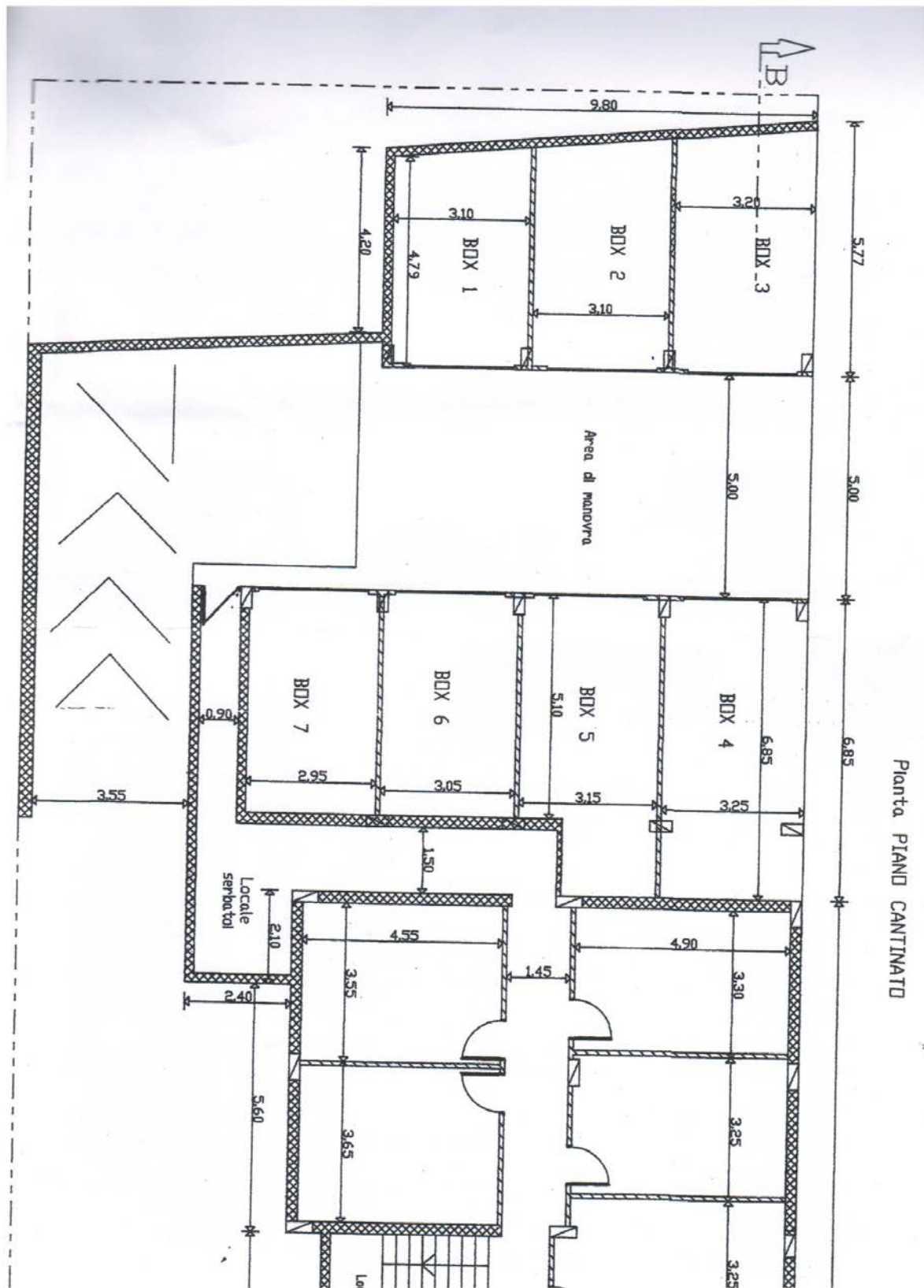


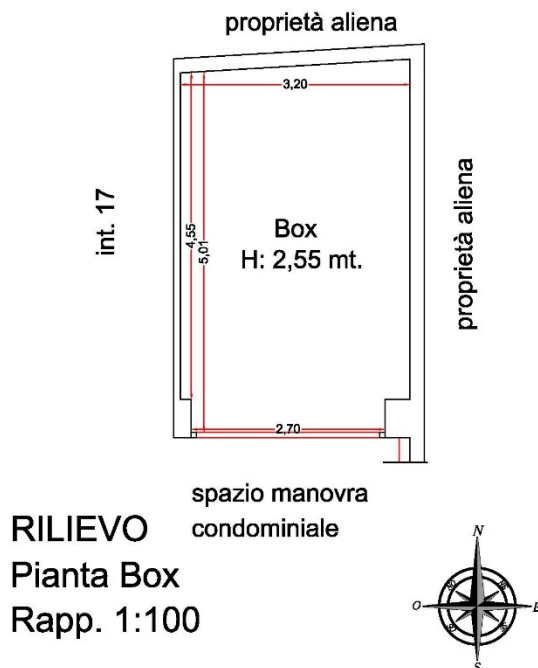
Foto 3: grafico piano cantinato (zona box) allegato alla concessione edilizia in variante Concessione n. 135 del 01.04.2000  
 Il box pignorato è il box n. 3







## BOX sub 18 – STATO DEI LUOGHI RILEVATO




Da certificato edilizio urbanistico rilasciato dal Comune di Orta di Atella CE in data 21.02. 2019, si evince che:

- Il suolo su cui insiste l'immobile pignorato ricade per il PUC vigente in **"Zona Bs – Centro Urbano residenziale edificata satura (ex art. 23 della NTA)"**
- I beni, ad esclusione del vincolo sismico, sono liberi da ogni vincolo rientrante nell'ambito dei Beni culturali e del paesaggio, architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici, e nell'ambito dei vincoli ambientali e di tipo idrogeologico, nè fa parte di aree demaniali o appartenente al patrimonio indisponibile di un ente pubblico, nè risulta gravato da censo, livello ed uso civico;  
**(cfr. all. 6)**

### Quesito 7

#### Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile pignorato, con cantinola e box, risulta essere l'abitazione degli esecutati sig. 

E' allegata alla consulenza certificato storico di residenza e di matrimonio con annotazioni marginali degli esecutati. (cfr. all. 10)

### 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:

Non sussiste il caso.

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 trascrizione dello stesso:

Non esiste un condominio con un amministratore. Secondo dichiarazione del sig. xxxxxx si autogestiscono tra di loro.

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.

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:*

Non sussiste il caso

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 ed indicate anche nella certificazione notarile

2) *Pignoramenti ed altre iscrizioni pregiudizievoli:* tutte quelle

presenti in visura ipotecaria effettuata ed indicate anche nella certificazione notarile

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**

Non sussiste il caso

### **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, per cui non sussiste il caso.

### **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 regolamento condominiale per il fabbricato in cui è sito l'immobile pignorato. Secondo dichiarazione del sig. xxxx si

autogestiscono fra di loro senza un amministratore.

## Quesito 12

### Procedere alla valutazione dei beni

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

#### **LOTTO UNICO:**

Piena ed intera proprietà di:

- Appartamento, piano secondo interno 5 NCEU di Orta di Atella CE foglio 10 p.lla 5057 sub 7, con cantinola al piano S1.
- Box auto, piano S1 NCEU di Orta di Atella CE foglio 10 p.lla 5057 sub 18.

Siti in Orta di Atella CE in Traversa via Tenente del Prete civico 18c.

#### DATI METRICI

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 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)	0,25

- **coefficiente di stato manutentivo** ( $C_{CONS}$ ): *stato di conservazione buono*: 1,00;

Dati  
metrici

- **coefficiente per i box**: in zone con facilità di parcheggio su suolo pubblico: 0,90

**Considerando che per il box non sono disponibili valori di mercato, quest'ultimo verrà valutato come pertinenza dell'appartamento.**

**La superficie lorda totale ragguagliata** dell'immobile è pari a:  
appartamento mq 92,91 + mq 5,46 ((balconi mq x 25%) + 4,23 mq  
(cantinola 21,15 mq x 20%) + 16,94 mq (box 18,82 mq x 0,90) x  
coefficiente di differenziazione 1 = **119,54 mq**

#### **CRITERI DI STIMA E QUOTAZIONI PARAMETRICHE**

Tenute in debita considerazione le caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari (grado di finitura, stato di conservazione, condizioni igieniche ed estetiche) nonché le caratteristiche estrinseche (accessibilità all'area, efficienza dei collegamenti, disponibilità dei servizi pubblici, etc.), nella presente relazione si adotterà il **Metodo di stima sintetico comparativo**.

Detto metodo è 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 mercato immobiliare (*Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate 2° sem. 2018;*) verificate con indagini di mercato espletate direttamente in loco dalla sottoscritta (*Immobiliare.it*); vengono di seguito illustrati i valori di riferimento:

**(cfr. all. 9)**

- **Agenzia delle Entrate – Quotazioni immobiliari anno 2018 semestre 2**

TIPOLOGIA Stato Conservativo Valore mercato/mq

Civile abitazione Normale min 860 euro/mq max 1.100 euro/mq

per una media di euro **980 euro/mq**

- **Borsino immobiliare anno 2018**

Civile abitazione

Quot. 1° fascia Quot. Fascia media Quot. 1° fascia  
media 679 euro/mq 830 euro/mq 981 euro/mq

Con valore medio di euro **830 euro/mq**

- **Immobiliare.it**

IMMOBILI NELLE VICINANZE E CON CARATTERISTICHE SIMILI  
**(Appartamento in Fabbricato con Box annesso)**

A) Appartamento Via San Donato 124 mq + box – euro 125.000 – **euro 1.008/mq**

B) Appartamento Via Napoli 42 mq 131 + box – euro 149.000 – **euro 1.137/mq**

C) Appartamento Via Pasquale Migliaccio mq 100 + box – euro 128.000 – **euro 1.280/mq**

Con valore medio di euro **1.142 euro/mq**

Per cui facendo la media tra i tre valori medi trovati, abbiamo:

$(1.008 \text{ euro} + 830 \text{ euro} + 1142 \text{ euro})/3 =$  **Valore di mercato = 993 euro/mq**

**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 calcolata le quotazioni parametriche assunte. Pertanto, in relazione alle superfici commerciali (**S<sub>R</sub>**) precedentemente individuate e pari a:

$$S_R = 119,54 \text{ mq.}$$

avendo assunto quali quotazioni di riferimento gli importi di:

$$€ 993 /\text{mq.} \quad \text{destinazione civile abitazione (Q}_r)$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato del cespite in esame (**V<sub>m</sub>**) viene definito dalla relazione che segue (in cifra tonda):

$$V_m = (S_R \times Q_r)$$

$$V_m = 119,54 \times 993 \text{ euro/mq} = \mathbf{118.703 \text{ euro}}$$

Il valore di mercato del bene in esame (**V<sub>m</sub>**) viene decrementato, sottraendo ad esso i costi per la redazione di pratica A.P.E.

Infine si applica 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 cifra tonda).

Per cui avremo:

$$V_m = 118.703 - \text{euro } 500 \text{ (redazione A.P.E.)} = \mathbf{\text{euro } 118.203}$$

$$V_m = \text{euro } 118.203 - \text{euro } 11.820 \text{ (10\% sull'importo trovato)} =$$

**Euro 106.383**

In definitiva, il prezzo base d'asta del bene in esame (appartamento + box) al netto delle decurtazioni e correzioni è il seguente (in cifra tonda):

---

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA APPARTAMENTO

€ 106.383

---



**Quesito 13**

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

Non sussiste il caso.

**Quesito 14**

La residenza anagrafica dei debitori alla data del pignoramento ed all'attualità risulta essere in Orta di Atella CE Via Tenente del Prete n. 14 (ma dal sopralluogo effettuato e secondo dichiarazioni degli esecutati è il 18/c).

Attualmente gli esecutati risultano essersi sposati il xxxx a xxxxxx in regime di comunione dei beni.

Risultano allegati alla consulenza sia Certificato di residenza storico che di Matrimonio degli esecutati **(cfr. all. 10)**

Napoli, 11.03.2019

In fede

C.T.U. arch. Angela Passaro