

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
Sezione III
G.E. Dott.ssa Fabrizia Fiore



BNL S.p.A. / [REDACTED]

R.G.N°497/2021

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

II CTU

Arch. Emilio Porcaro

INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Esito del controllo preliminare	pag. 4
3. Quesito 1 identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento	pag. 6
4. Quesito 2 individuazione beni componenti ciascun lotto	pag. 9
5. Quesito 3 identificazione catastale del bene pignorato	pag. 20
6. Quesito 4 procedere a schema sintetico-descrittivo lotto	pag. 23
7. Quesito 5 ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato	pag. 25
8. Quesito 6 verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio	pag. 26
9. Quesito 7 indicazione stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 27
10. Quesito 8 vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 28
11. Quesito 9 verifica di bene pignorato su suolo demaniale	pag. 28
12. Quesito 10 verifica di pesi od oneri di altro tipo	pag. 28
13. Quesito 11 informazioni sulle spese di gestione dell'immobile	pag. 29
14. Quesito 12 valutazione del bene	pag. 29
15. Quesito 13 valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato	pag. 39
16. Quesito 14 certificazione di stato civile	pag. 39
17. Conclusioni	pag. 40

1. PREMESSA

Con ordinanza del 09/05/2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Fabrizia Fiore della Sezione III del Tribunale di Napoli Nord nominava il sottoscritto Arch. Emilio Porcaro - con studio in Napoli alla via Eduardo Suarez n.10, iscritto al n. 11956 dell'Albo degli Architetti di Napoli ed al n. 13524 dell'Albo dei C.T.U del Tribunale di Napoli, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva R.G.N. 497/2021 promossa dalla BNL S.p.A. contro la sig.ra [REDACTED], proprietaria per piena proprietà dei beni con dati catastali:

- Comune di Orta di Atella - foglio 8 - p.lla 5631 - sub.140 – a/2
- Comune di Orta di Atella - foglio 8 - p.lla 5631 - sub.155 – c/6

Tanto al fine della stima dell'immobili, oggetto del pignoramento, ubicati in via Clanio n.33 "Parco Arcobaleno", scala a/5, piano primo e piano seminterrato, Comune di Orta di Atella, provincia di Caserta con conseguente istanza di vendita dei predetti beni di proprietà degli esecutati da parte del soggetto pignorante.

La procedura di pignoramento immobiliare è stata promossa dalla BNL S.p.A. con trascrizione presso l'Agenzia del Territorio di Napoli2 il 18 gennaio 2022 ai nn. 1518/1157.

Il giorno 06 giugno 2022 lo scrivente prestava giuramento di rito e dava, poi, inizio alle operazioni peritali in data 09/05/2023,

preliminarmente procedendo all'acquisizione di documenti necessari prima dell'accesso agli immobili.

RISPOSTE AI QUESITI

2.ESITO DEL CONTROLLO PRELIMINARE EX ART.567 CPC

In merito al controllo preliminare richiesto si è riscontrato che il creditore procedente optava per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, come da documentazione presente nel fascicolo informatico recante R.G.N. 497/2021.

Lo scrivente riporta che all'interno del fascicolo telematico vi è presenza della nota di trascrizione del 18 gennaio 2022 ai nn. 1518/1157 relativa al pignoramento in atto.

Dalla certificazione notarile sostitutiva si evince che gli immobili all'esecutata provengono da:

- atto di compravendita rogato per notaio ██████████ in data 23/01/2009 e trascritto il successivo giorno 18/02/2009, riportati in catasto alla sezione del:

- Comune di Orta di Atella - foglio 8 - p.lla 5631 - sub.140 – a/2
- Comune di Orta di Atella - foglio 8 - p.lla 5631 - sub.155 – c/6

Esaminata la documentazione di cui alla certificazione notarile ventennale, si è proceduto con l'acquisizione degli atti riportati nella stessa.

Si attesta che nella documentazione depositata dal creditore procedente non era presente né l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico degli immobili, né planimetria catastale, i

quali sono stati acquisiti in via telematica tramite il servizio “Sister” dell’Agenzia delle Entrate, come da allegati alla presente.

Si riporta che la visura storica degli immobili riporta gli stessi dati catastali, attuali e storici, degli immobili pignorati presenti nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente.

Deve ancora evidenziarsi che il creditore precedente non ha depositato certificato di stato civile, ovvero matrimonio, dell’esecutata che è stato reperito dallo scrivente.

Quanto alla verifica tecnica dell’immobile in oggetto lo scrivente, in data 07/06/2023, tanto avendo concordato con il custode giudiziario, si recava presso il cespite per rilevarne la consistenza, la conformità con i dati catastali e per l’effettuazione del rilievo planivolumetrico, riuscendo ad eseguire accesso. All’accesso eseguito era presente l’esecutata e la sua famiglia, identificata all’interno del verbale d’accesso, ed il custode nominato dalla S. V. Ill.ma.

Sulla base di quanto fin qui rappresentato, si procede a dare riscontro ai quesiti formulati.

QUESITO N.1: identificazione diritti reali e beni oggetto del pignoramento

Dalla documentazione prodotta dal creditore precedente e da quella acquisita dallo scrivente gli immobili oggetto di pignoramento si identificano in un diritto reale di piena ed intera proprietà

Identificazione tramite foto satellitare



Sovrapposizione delle due carte



Visione assonometrica dello stabile

Lo scrivente riporta che, al fine di una possibile vendita, si possano considerare i cespiti con dati catastali:

- Comune di Orta di Atella - foglio 8 - p.lla 5631 - sub.140 – a/2
- Comune di Orta di Atella - foglio 8 - p.lla 5631 - sub.155 – c/6

quali lotto unico, al fine di una maggiore appetibilità sul mercato.

Si riporta che l'appartamento categoria a/2 confina a nord con area pertinenziale al fabbricato, a sud con altra unità immobiliare, ad est con altra unità immobiliare e vano scala ed ad ovest con area pertinenziale al fabbricato e che il garage categoria c/6 confina a nord con area pertinenziale al fabbricato, a sud con area di manovra, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con rampa di discesa verso il piano seminterrato.

Si riporta inoltre, al fine della identificazione effettuata dallo scrivente, la vax del mappale terreni su cui il fabbricato si eleva (all.13)



Vax

QUESITO N.2: individuazione beni componenti ciascun lotto

Gli immobili del **lotto unico** sono ubicati nella città di Orta di Atella, provincia di Caserta, al civico 33 di via Clanio all'interno del complesso residenziale nominato "Parco Arcobaleno".

L'immobile residenziale è posto al piano primo, in edificio con sistema edilizio "a blocco" di collegamento dei piani superiori, avente accesso da strada di collegamento interno ai complesso residenziale da via Clanio, mentre l'immobile box auto è posto al piano interrato del fabbricato.

Per quanto concerne i cespiti oggetto del **lotto unico**:

L'appartamento, con dati catastali Comune Orta di Atella

foglio 8 - p.lla 5631 - sub.140 – a/2 e mappale terreno foglio 8 – **particella 5631** è ubicato al piano primo, di una unità edilizia di recente espansione costituita da quattro livelli fuori terra di tipologia di edificio a "blocco".

confina a nord con area pertinenziale al fabbricato, a sud con altra unità immobiliare, ad est con altra unità immobiliare e vano scala ed ad ovest con area pertinenziale al fabbricato.

L'ingresso è da porta di caposcala che da accesso negli ambienti del cespite:

1) **Ambiente 1** di 34 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,70 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado dovute all'usura od a

possibili agenti esterni. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,38x2,30 m, con uscita su balcone (con parte a loggia)avente una dimensione di 32 mq, e finestra di dimensione 0,64x1,40 m;

2) **Ambiente 2** di 10 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,70 m. L'ambiente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, presenta azioni di degrado con presenza di muffe nella parte intradossale del solaio in prossimità della parte perimetrale. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,38x2,30 m con uscita su balcone di 32 mq;

3) **Ripostiglio** di 4 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,70 m.

4) **Bagno 1** di 8 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,70 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,64x1,40 m;

5) **Ambiente 3** di 10 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,70 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado dovute all'usura o a possibili agenti esterni. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,38x2,30 m con uscita su balcone di 32 mq;

6) **Bagno 2** di 4 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,70 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di

manutenzione. Presenta areazione naturale data da finestra di dimensione 0,64x1,40 m;

7) **Ambiente 4** di 16 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 2,70 m. L'ambiente si presenta in buone condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado dovute all'usura o a possibili agenti esterni. Presenta areazione naturale data da porta-finestra di dimensione 1,38x2,30 m con uscita su balcone di 10 mq;

In totale l'appartamento consta di 4 ambienti più doppio servizio per un totale di 92 mq di superficie utile netta e 42 mq di balcone.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica per la cui acquisizione può stimarsi un costo variabile da 80 euro a 200 euro, come accertato tramite ricerca di mercato effettuata tramite vari motori di ricerca, tale costo variando da professionista a professionista. Tanto si evidenzia per quanto necessario.

Il box auto, con dati catastali Comune Orta di Atella - foglio 8 - p.la 5631 - sub.155 – c/6 e mappale terreno foglio 8 – particella 5631 è ubicato al piano interrato, di una unità edilizia di recente espansione costituita da quattro livelli fuori terra di tipologia di edificio a "blocco".

Il box auto, confina a nord con area pertinenziale al fabbricato, a sud con area di manovra, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare.

L'ingresso è da passaggio carrabile:

1) Ambiente 1 di 37 mq, altezza da piano di calpestio ad intradosso solaio 3,60 m.

L'ambiente si presenta in discrete condizioni di manutenzione, non presenta azioni di degrado dovute all'usura o a possibili agenti esterni.



Fabbricato



Portone d'accesso



Ingresso cespite



Ambiente 1



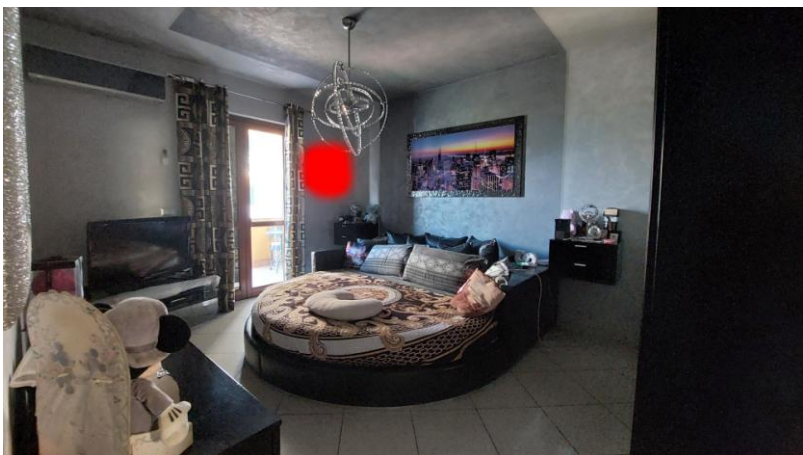
Ambiente 2



Bagno 1



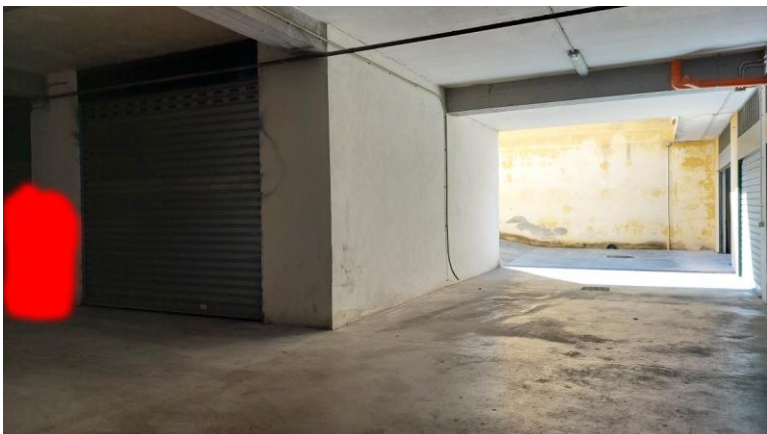
Ambiente 3



Ambiente 4



Bagno 2



Box auto



Box auto

Ad integrare il rilievo fotografico si riporta il rilievo eseguito dallo scrivente per la verifica della reale consistenza dell'immobile:



Planimetria dello stato reale dei luoghi dello scrivente

QUESITO N.3: identificazione catastale del bene pignorato

Il sottoscritto precisa di aver acquisito presso l’Agenzia delle Entrate, servizio Sister, le planimetrie catastali del **lotto unico** con dati:

- Comune di Orta di Atella - foglio 8 - p.lla 5631 - sub.140 – a/2
- Comune di Orta di Atella - foglio 8 - p.lla 5631 - sub.155 – c/6

Lo scrivente riporta, inoltre, che in fascicolo non erano presenti le visure storiche del cespite che sono state di conseguenza reperite.

Dalla visura storica dei cespiti facenti parte del **lotto unico** risulta, per entrambi i beni oggetto del pignoramento, quanto segue:

> **Storia degli intestati dell’immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ORTA DI ATELLA (G130)(CE) Foglio 8 Particella 5631
Sub. 140

- > 1. **[REDACTED]**
Sede in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)
dal 17/07/2007 al 23/01/2009
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
1. COSTITUZIONE del 17/07/2007 Pratica n. CE0346820 in atti dal 17/07/2007 COSTITUZIONE (n. 2774.1/2007)
- > 1. **[REDACTED]**
nata a NAPOLI (NA) il 31/05/1987
dal 23/01/2009
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)
2. Atto del 23/01/2009 Pubblico ufficiale **[REDACTED]**
Sede ACERRA (NA) Repertorio n. 37246 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5426.1/2009 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 18/02/2009

> **Storia degli intestati dell’immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ORTA DI ATELLA (G130)(CE) Foglio 8 Particella 5631
Sub. 140

- > 1. **[REDACTED]**
Sede in GIUGLIANO IN CAMPANIA (NA)
dal 17/07/2007 al 23/01/2009
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
1. COSTITUZIONE del 17/07/2007 Pratica n. CE0346820 in atti dal 17/07/2007 COSTITUZIONE (n. 2774.1/2007)
- > 1. **[REDACTED]**
nata a NAPOLI (NA) il 31/05/1987
dal 23/01/2009
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)
2. Atto del 23/01/2009 Pubblico ufficiale **[REDACTED]**
Sede ACERRA (NA) Repertorio n. 37246 -
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5426.1/2009 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 18/02/2009

Lo scrivente può affermare che sussiste esatta corrispondenza tra i dati catastali di cui alla visura storica degli immobili del lotto unico, acquisita all’Ufficio Catasto dell’Agenzia delle Entrate, e quelli indicati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, mentre

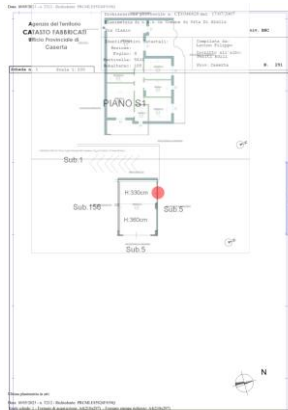
non risultano variazioni successive alla trascrizione dell'atto di pignoramento.

Si riporta che i dati catastali corrispondono con i beni del lotto unico oggetto di pignoramento:

- Comune di Orta di Atella - foglio 8 - p.lla 5631 - sub.140 – a/2
- Comune di Orta di Atella - foglio 8 - p.lla 5631 - sub.155 – c/6

Si riscontrano difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale per quanto concerne l'immobile c/6.

Lo scrivente inserisce di seguito sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria catastale per la dovuta verifica:



Sovrapposizione con planimetria catastale

La difformità indicata in sovrapposizione relativa a:

- Chiusura ingresso

Tale difformità sarà meglio affrontata nei quesiti successivi.

Tanto si riporta per quanto necessario.

QUESITO N.4: procedere a schema sintetico-descrittivo lotto

Lotto Unico :

- piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Clanio n.33, Comune di Orta di Atella, provincia di Caserta, piano primo, al quale si accede da viale privato interno al condominio; dati catastali [Comune di Orta di Atella - foglio 8 - p.lla 5631 - sub.140 – a/2](#), 4 vani più doppio servizio; confina a nord con area pertinenziale al fabbricato, a sud con altra unità immobiliare, ad est con altra unità immobiliare e vano scala ed ad ovest con area pertinenziale al fabbricato;
- piena ed intera proprietà di box auto ubicato in Clanio n.33, Comune di Orta di Atella, provincia di Caserta, piano primo, al quale si accede da viale privato interno al condominio; dati catastali [Comune Orta di Atella - foglio 8 - p.lla 5631 - sub.155 – c/6](#); 1 vano; confina a nord con area pertinenziale al fabbricato, a sud con area di manovra, ad est con altra unità immobiliare ed ad ovest con altra unità immobiliare;

il descritto stato dei luoghi non corrisponde nella sua interezza alla consistenza catastale in ordine al rilievo eseguito dal sottoscritto perito; vi è rilascio di permesso di costruire n.59 del 19/05/2005 afferente alla “...costruzione di un parco residenziale...”, con richiesta protocollata il 01/04/2005 n.3715, dal Comune di Orta di Atella. Successivamente veniva anche rilasciata variante al permesso di costruire n.59/2005 con pratica 184 del 2005.

Successivamente al rilascio di tale permesso di costruire, sempre con informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico, vi era annullamento del permesso di costruire n.59/2005 da parte dello stesso Comune di Orta di Atella con ordinanza n.71 del 04/12/2009.

Da ulteriori informazioni assunte dallo scrivente all'attualità tale annullamento è ritenuto effettivo dal Consiglio di Stato IV Sezione con sentenza pubblicata il 30/05/2023 n.05293/2023.

Non Vi è presenza di istanze di condono.

ricade in zona B1 dell'attuale PUC del Comune di Orta di Atella.

Prezzo Base Lotto Unico euro: **91.532,00**

(novantunomilacinquecentotrentadue/00).

QUESITO N.5: ricostruzione passaggi di proprietà bene pignorato

Le variazioni di proprietà intervenute sul bene oggetto del pignoramento nei vent'anni antecedenti la trascrizione dello stesso sono state relative al passaggio di proprietà:

- da [REDACTED] nato a San Marcellino il 23/03/1927, da [REDACTED] nato a Perugia il 16/09/1967, da [REDACTED] nata a Cassino il 25/10/1969, da [REDACTED] nato a Gorizia il 01/02/1961, da [REDACTED] nata a Orta di Atella il 14/10/1942, da [REDACTED] nata a Atella di Napoli il 03/10/1935, da [REDACTED] nato a Atella di Napoli il 20/03/1934, da [REDACTED] nato a Atella di Napoli il 17/03/1931 e da [REDACTED] nata a Orta

di Atella il 27/07/1928, alla società [REDACTED] [REDACTED], con sede in Giugliano in Campania, con atto di compravendita dei terreni su cui sarà edificato il complesso residenziale, rogato da notaio [REDACTED], rep. 24434, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta il 18/05/2005 nn.24868/13886.

Lo scrivente riporta di aver acquisito copia della trascrizione (all.5);

- Infine dalla [REDACTED] all'esecutata [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita rogato da notaio [REDACTED] il 23/01/2009 rep.14231, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta il 18/02/2009 nn.8769/5426. Copia del presente atto è stato reperito dallo scrivente.

Si riportano i cespiti del lotto unico con sezione al NCEU del Comune di Orta di Atella:

- Comune di Orta di Atella - foglio 8 - p.lla 5631 - sub.140 – a/2
- Comune di Orta di Atella - foglio 8 - p.lla 5631 - sub.155 – c/6

QUESITO N.6: verifica regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

L'immobile appartiene ad unità edilizia di espansione recente di nessuna valenza storico-artistica.

Lo scrivente ha verificato che, con accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Orta di Atella, alla data precedente all'edificazione del complesso residenziale è stato rilasciato permesso di costruire n.59 del 19/05/2005 afferente alla “...costruzione di un parco residenziale...”, con richiesta protocollata il 01/04/2005 n.3715, dal Comune di Orta di Atella. Successivamente veniva anche rilasciata variante al permesso di costruire n.59/2005 con pratica 184 del 2005.

Non è stato possibile verificare la presenza di dichiarazione di agibilità, sempre da ricerca effettuata dallo scrivente presso gli Uffici Tecnici del Comune di pertinenza. Tanto si evidenzia per quanto necessario.

Successivamente al rilascio di tale permesso di costruire, sempre con informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico, vi era annullamento del permesso di costruire n.59/2005 da parte dello stesso Comune di Orta di Atella con ordinanza n.71 del 04/12/2009.

Da ulteriori informazioni assunte dallo scrivente all'attualità tale annullamento è ritenuto effettivo dal Consiglio di Stato IV Sezione con sentenza pubblicata il 30/05/2023 n.05293/2023.

Ne consegue che, all'attualità, dalle informazioni assunte dallo scrivente, l'intero complesso residenziale e quindi anche il fabbricato in cui è posto il lotto unico oggetto della presente procedura di pignoramento immobiliare è privo di titolo edilizio.

ovvero mancante di concessioni edilizie che attesterebbero la sua regolarità dal punto di vista urbanistico.

Per quanto concerne la difformità rilevata per il cespite appartenente al lotto unico con categoria catastale c/6 lo scrivente riporta a titolo informativo, data la situazione in atti della regolarità del fabbricato, che la chiusura di accesso presente su planimetria catastale sarebbe necessitante di ripristino dello stato riportato sulla planimetria stessa con costo che andrà ad essere detratto dal valore di stima in quota percentuale. Tanto si riporta per quanto necessario.

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

Dall'accesso eseguito si è constatato che l'immobile è occupato dall'esecutata e la sua famiglia e che per ogni altra informazione ci si riporta a quanto scritto nel verbale d'accesso redatto dal custode giudiziario.

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

In risposta al presente quesito si precisa che non sono presenti vincoli ed oneri giuridici che gravano sul bene diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e risulta quale iscrizione Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV il 10/10/2008 ai n.45185/7680. In merito all'esistenza di regolamento

condominiale, si precisa che, lo scrivente ha inoltrato richiesta tramite pec all'amministratore di condominio corrente, il quale ha trasmesso copia dello stesso.

Il fabbricato non risulta essere sottoposto a vincoli storico-artistici, come da richiesta effettuata presso la Soprintendenza dell'area Metropolitana di Caserta.

QUESITO N.9: verifica di bene pignorato su suolo demaniale

In merito al presente quesito si attesta che il bene oggetto del pignoramento non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N.10: verifica di pesi od oneri di altro tipo

Si può dichiarare che il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e che il diritto di proprietà sia a favore dell'esecutata, come già evidenziato nei quesiti precedenti.

QUESITO N.11: informazioni sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Per l'importo annuo delle spese fisse di gestione/manutenzione relativo alle spese condominiali ordinarie si riporta quanto trasmesso via pec dall'amministratore di condominio:

- L'importo annuo della gestione ordinaria ammonta ad € 583,32
- Non vi sono spese straordinarie deliberate
- La situazione debitoria è la seguente: Conguaglio residuo al 30/06/2022 € 3114,28 (per una parte dell'importo esiste un decreto ingiuntivo esecutivo). Rate ordinarie Maggio e Giugno 2023 €104,64

QUESITO N.12: valutazione del bene

La valutazione verrà effettuata adottando il metodo di stima sintetico che consiste nel determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al bene quale risultato economicamente giustificabile tra la domanda e l'offerta. Un corretto sviluppo del metodo è supportato da indagini di carattere tecnico economico e deve tenere conto sia dell'appetibilità del cespite che di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso, con particolare riferimento all'ubicazione nel contesto urbanistico ed alla consistenza planimetrica, ciò rifacendosi anche a quanto previsto dal Regolamento Europeo n. 575/2013 all'art. 4 comma 1, punto 76.

Per ottenere il valore di partenza la scrivente ha svolto una indagine di mercato prendendo dati da più fonti che trattano gli immobili della zona interessata, assimilando il cespite da stimare, in assenza di gravami e servitù particolari, ad immobili simili e similari alienati recentemente o in corso di trattativa.

Andrà ad effettuarsi il valore di mercato per i cespiti facenti parte il

Lotto unico:

- Comune di Orta di Atella - foglio 8 - p.lla 5631 - sub.140 – a/2

Le fonti di ausilio alla determinazione del valore di mercato sono state le seguenti:

- 1) Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari anno 2022 Il semestre che nel Comune di Orta di Atella per zona via Clanio

attribuisce un valore di mercato, per abitazioni civili, oscillante tra un minimo di 850,00 €/mq ad un massimo di 1.000,00€/mq.

Considerata la qualità e lo stato dell'immobile, lo scrivente adotterà per questa fonte un valore di medio pari a 925,00 €/mq.

2) BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Orta di Atella in zona via Clanio un valore di mercato in fascia media con valore medio pari a 953,00 €/mq .

3) Tra gli immobili attualmente in vendita simili al cespite in oggetto, lo scrivente ha selezionato un appartamento ubicato in via Clanio, in Orta di Atella, che riporta un'offerta di euro 155.000,00 per una superficie di mq 124 (<http://www.immobiliare.it/>), valutabile per un prezzo di 1.250,00 €/mq, che sarà utilizzato come ultimo parametro di riferimento.

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a 1.042,00 €/mq, vicino alla media aritmetica delle stime raccolte.

$$(925,00+953,00+1.250,00 / 3 = 1.042 \text{ €/mq})$$

Al fine però di meglio precisare il costo a metro quadro dell'immobile in esame lo scrivente, inoltre, adotterà la seguente tabella, mediante la quale si applicano al valore raggiunto dei coefficienti moltiplicatori che tengono conto delle peculiarità del cespite.

Caratteristiche dell'immobile	Coeff. moltiplicatore utilizzabile	Coeff. adottati	Prezzo medio

UBICAZIONE			
Vie principali	1		
Vie laterali di minore importanza	0,95	0,95	989,00
Vie isolate	0,9		
UNITA' IMMOBILIARE			
Libera da affitto	1		
Occupata	0,75		
Attuali proprietari	0,9	0,9	937,00
EDIFICI CON ASCENSORE			
Piano terra	0,85		
Piano primo	0,9	0,9	937,00
Piano secondo	0,95		
Piani superiori intermedi	1		
Piano ultimo	1,1		
Piano interno con terrazzo	1,15		
SERVIZI DELL'APPARTAMENTO			
Privo di servizi	0,7		
Servizi semplici	1		
Servizi doppi	1,025	1,025	1.068,00
Servizi tripli	1,05		
CONDIZIONAMENTO			
Condizionamento estate/inverno	1,1	1,1	1.146,00
Riscaldamento autonomo	1		
Riscaldamento centralizzato	0,95		
Senza riscaldamento	0,9		
SOLAI			

In latero-cemento o in ferro	1	1	1.042,00
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguito	1,1		
Sufficiente	1	1	1.042,00
Insufficiente	0,95		
PORTIERATO			
Con custode	1		
Senza custode	0,95	0,95	989,00
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		
Buona	1		
Media	0,9	0,9	937,00
Pessima	0,75		
BOX/POSTO AUTO			
Dotato di box e posto auto	1,2		
Dotato di box	1,1		
Dotato di posto auto	1	1	1.042,00
Dotato di cantinola	1		
Senza box posto auto e cantinola	0,9		
SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05		
Senza	0,95	0,95	989,00
ESPOSIZIONE			

Strada interna	0,9	0,9	937,00
Via principale	1		
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		
Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	937,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	1.042,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>	<u>Euro /mq 935,00</u>		

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 935,00, dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

Tale valore sarà quindi moltiplicato per il valore di **Superficie Commerciale** dell'immobile ottenuto da: superfici principali + superfici di ornamento.

Superfici Principali:

Superficie utile netta calpestabile + superficie utile netta calpestabile al 10% che è pari al calcolo delle murature perimetrali e interne

Superficie u.n.c. : 92 mq

Superficie u.n.c al 10%: 9 mq

92 mq+ 9 mq= 101 mq **Superfici Principali**

Superfici di Ornamento:

balcone calcolato al 25% applicabile sino a 25 mq, ogni mq aggiuntivo è calcolato al 10%

Balconi 25 mq al 25% + 17 al 10%= 8 mq

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 101 mq + 8 mq= 109 mq.

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 935,00 x 109 cifra che arrotondata è pari a = Euro 101.915,00 (centounomilanovecentoquindici/00).

Sulla scorta del Valore di Mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al Valore di Mercato, come sopra individuato, nella misura del 10% del Valore di Mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tale valore ammonta ad euro 10.191,00 che comporta un valore di euro 91.000,00 (novantunomila00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione un'ulteriore decurtazione del 15% del valore per quanto riguarda l'attuale situazione concernente la mancanza di regolarità urbanistica dell'intero complesso residenziale in cui è posto il cespite appartenente al lotto unico per come verificato dalle informazioni

raccolte dallo scrivente, che ammonta a euro 13.650,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 77.350,00 (settantasettemilatrecentocinquanta/00).

- Comune di Orta di Atella - foglio 8 - p.lla 5631 - sub.155 – c/6

Le fonti di ausilio alla determinazione del valore di mercato sono state le seguenti:

- BorsinoImmobiliare.it, Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali che per il Comune di Orta di Atella in zona via Clanio un valore di mercato in fascia media con valore medio pari a 543,00 €/mq .

Ciò premesso lo scrivente procede con la determinazione di un costo a metro quadrato di un immobile in buone condizioni pari a 543,00 €/mq.

Al fine però di meglio precisare il costo a metro quadro dell'immobile in esame lo scrivente, inoltre, adotterà la seguente tabella, mediante la quale si applicano al valore raggiunto dei coefficienti moltiplicatori che tengono conto delle peculiarità del cespite.

Caratteristiche dell'immobile	Coeff. moltiplicatore utilizzabile	Coeff. adottati	Prezzo medio
UBICAZIONE			
Vie principali	1		
Vie laterali di minore importanza	0,95	0,95	515,00
Vie isolate	0,9		
UNITA' IMMOBILIARE			

Libera da affitto	1		
Occupata	0,75		
Attuali proprietari	0,9	0,9	488,00
EDIFICI CON ASCENSORE			
Piano interrato	0,75	0,75	407,00
Piano terra	0,85		
Piano primo	0,9		
Piano secondo	0,95		
Piani superiori intermedi	1		
Piano ultimo	1,1		
SOLAI			
In latero-cemento o in ferro	1	1	543,00
In legno	0,9		
ISOLAMENTO TERMICO			
Adeguate	1,1		
Sufficiente	1		
Insufficiente	0,95		
MANUTENZIONE APPARTAMENTO			
Ottima	1,1		
Buona	1	1	543,00
Media	0,9		
Pessima	0,75		
ESPOSIZIONE			
Strada interna	0,9	0,9	488,00
Via principale	1		
PANORAMICITA'			
Panoramico	1,1		
A distanza superiore ai venti metri	1		

Non panoramico-non a distanza	0,9	0,9	488,00
RAPPORTO SUPERFICIE / VANI			
Razionale	1	1	543,00
Non strutturalmente razionale	0,85		
Non razionale ma modificabile	0,95		
<u>VALORE FINALE in c.t.</u>	<u>Euro /mq 501,00</u>		

Il valore di mercato al metro quadro da attribuire alla superficie dell'immobile secondo le sue peculiarità è pari a €/mq 501,00 dato dalla media aritmetica dei valori tabellari sopra raccolti.

Tale valore sarà quindi moltiplicato per il valore di **Superficie Commerciale** dell'immobile ottenuto da: superfici principali + superfici di ornamento.

Superfici Principali:

Superficie utile netta calpestabile

Superficie u.n.c. : 37 mq **Superfici Principali**

Da tanto si desume il valore del cespite per la **Superficie Commerciale**: 37 mq.

Si conclude affermando che il Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è pari a €/mq 501,00 x 37 cifra che arrotondata è pari a = Euro 18.537,00 (diciottomilacinquecentotrentasette/00).

Sulla scorta del Valore di Mercato determinato come sopra, lo scrivente propone al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita

forzata dell'immobile, applicando a tal riguardo una riduzione rispetto al Valore di Mercato, come sopra individuato, nella misura del 10% del Valore di Mercato al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Tale valore ammonta ad euro 1.853,00 che comporta un valore di euro 16.684,00 (sedecimilaseicentottantquattro/00).

A questo vanno inoltre aggiunti, in sottrazione un'ulteriore decurtazione del 15% del valore, per quanto riguarda l'attuale situazione concernente la mancanza di regolarità urbanistica dell'intero complesso residenziale in cui è posto il cespite appartenente al lotto unico per come verificato dalle informazioni raccolte dallo scrivente ed il ripristino stimato, che ammonta a euro 2.502,00 che comporta un valore per l'immobile di euro 14.182,00 (quattordicimilacentottantadue/00).

Vanno quindi a sommarsi i valori ottenuti dell'appartamento e del box auto per il valore del **Lotto Unico**:

Lotto Unico (appartamento+box auto): 77.350,00 € + 14.182,00 € = 91.532,00 (novantunomilacinquecentotrentadue/00).

Ne Consegue un **prezzo base d'asta** per il lotto unico di euro **91.532,00** (novantunomilacinquecentotrentadue/00).

QUESITO N.13: valutazione di quota indivisa per l'immobile pignorato

Il pignoramento in esame non ha quota indivisa

QUESITO N.14: certificazione di Stato Civile o Visura Camerale

Si rappresenta che è stato reperito il certificato di stato civile oltre al certificato di residenza dell'esecutata.

CONCLUSIONI LOTTO UNICO

- **Comune di Orta di Atella, foglio 8, particella 5631, sub 140, cat A/2**
- **Comune di Orta di Atella, foglio 8, particella 5631, sub 155, cat C/6**

Prezzo base d'asta lotto unico 91.532,00 euro

In fede

Il CTU Arch. Emilio Porcaro

