

Tribunale di Napoli Nord

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 191/2024 RGE

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Annamaria Buffardo

Custode Giudiziario avv. Aristodemo Bosco

Creditore Procedente: ITACA SPV S.r.l., con sede legale in Via V. Alfieri, 1 - Conegliano (TV)

Debitore

Perizia di Stima dell'immobile pignorato sito nel Comune di Orta di Atella (CE) alla via San Nicola n. 4, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 8 Particella 5112 Subalterno 29, 30.



Francesco Taglialatela

architetto

Premesso che il sottoscritto Arch. Francesco Taglialatela

- con Decreto del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Annamaria Buffardo, è stato nominato Esperto Estimatore nell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Napoli Nord N. 191/2024 RGE avente ad oggetto l'immobile pignorato sito nel Comune di Orta di Atella (CE) alla via San Nicola n. 4, riportato in Catasto Fabbricati al F. 8 P.III 5112 Sub. 29,30;
 - in data 05.05.2025 ha depositato Verbale di Accettazione e Giuramento ed in data 28.05.2025 ha depositato documento di verifica della completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.;
 - in data 12.05.2025 ha acquisito la planimetria catastale, la visura storica catastale di detto immobile, la visura storica catastale del suolo su cui esso ricade e il relativo estratto di mappa catastale (All. 1, 2, 3, 4);
 - in data 14.05.2025 ha acquisito il Certificato di residenza storico, lo Stato di famiglia del debitore esecutato e l'Estratto di matrimonio con annotazione del medesimo (All. 5, 6, 7);
 - in data 02.07.2025 ha effettuato, congiuntamente al custode giudiziario, sopralluogo presso l'immobile sopra indicato, durante il quale è emerso che lo stesso è disabitato, acquisendo ivi documentazione fotografica e rilievo dello stato dei luoghi;
 - in data **11.08.2025**, **26.08.2025**, **01.09.2025** e **18.09.2025** ha acquisito a mezzo pec comunicazioni dell'UTC del Comune di Orta di Atella (CE) Urbanistica-Ambiente-SUAP inerente i titoli edilizi autorizzativi relativi all'immobile pignorato, gli eventuali provvedimenti sanzionatori relativi all'immobile stesso, l'eventuale esistenza di Certificato di agibilità ovvero segnalazione certificata di agibilità, la destinazione urbanistica del suolo su cui insiste detto immobile con insussistenza vincoli, nonché la copia in formato digitale della C.E. 18/97 e della successiva Variante del 14 aprile 1999, con gli allegati elaborati grafici (All. 8, 9, 10);
 - in data 16.09.2025 ha depositato istanza di proroga per la presentazione della Perizia di Stima per la quale il G.E. ha concesso 60 giorni a far data dal 19.09.2025;
 - nelle more ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare reperita dal sito Google Maps con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento (All. 11); ha redatto la planimetria dello stato dei luoghi del bene pignorato (All. 12), quantificandone la reale consistenza ed al fine della verifica della rispondenza della suddetta planimetria dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nella planimetria catastale, ha elaborato la sovrapposizione delle stesse (All. 13);
 - ha svolto indagini sul valore di mercato di immobili appartenenti al segmento dell'immobile pignorato consultando Agenzie immobiliari con sede nel Comune di Orta di Atella (CE), la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate (All. 14);
- tanto premesso, all'esito dell'attività sopra descritta, lo scrivente è in possesso degli elementi occorrenti alla redazione della presente perizia di stima, secondo l'ordine dei quesiti del mandato ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione e delle linee guida per il consulente disponibili



Francesco Taglialatela
architetto

sul sito del Tribunale di Napoli Nord.

Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

L'immobile pignorato, oggetto dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Napoli Nord N. 191/2024 RGE, risulta essere piena proprietà di

per aver acquistato tale immobile, in comune ed indiviso ed in parti uguali tra loro, con Atto per Notaio Vincenzo Di Caprio del 27.4.2009 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28.04.2009 ai nn. 21378/13277 (All. 15).

Tale immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE) con i seguenti dati: Foglio 8 Particella 5112 Subalterno 29, 30.

Di seguito è rappresentata la sovrapposizione tra la foto satellitare reperita sul sito Google Maps e l'estratto della mappa catastale elaborato dalla SOGEI:



Ai fini della vendita, atteso le caratteristiche dell'immobile pignorato, si determina di formare un unico lotto avente i seguenti dati di identificazione catastale e confini:

unità abitativa distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE) al **Foglio 8**



Francesco Taglialatela

architetto

Particella 5112 Subalterno 29, ubicata al piano terzo, confinante a nord con corte comune, a ovest con immobile riportato in Catasto Fabbricati al Subalterno 26, a sud con immobile riportato in Catasto Fabbricati al Subalterno 26 con cassa scale e con immobile riportato in Catasto Fabbricati al Subalterno 13, a est con immobile riportato in Catasto Fabbricati al Subalterno 13;

posto auto scoperto distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE) al **Foglio 8 Particella 5112 Subalterno 30**, ubicato al piano terra, confinante ad est, a nord e ad ovest con corte comune, a sud con immobile riportato in Catasto Fabbricati al Subalterno 2.

Quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

Il bene che costituisce l'unico lotto oggetto della presente relazione di stima è composto da un'unità abitativa ubicata al piano terzo di un fabbricato per civili abitazioni e da un posto auto scoperto ubicato al piano terra, nella corte pertinenziale del fabbricato medesimo. Tale fabbricato, realizzato alla fine dell'ultimo decennio del secolo scorso con struttura portante in cls armato è costituito da quattro piani fuori terra con copertura a falde inclinate e da un piano seminterrato; esso è ubicato nel Comune di Orta di Atella (CE) in via San Nicola, da cui ha accesso diretto pedonale e carrabile, in un'area del centro abitato caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali di varia natura, attività terziarie ed attrezzature pubbliche. L'unità abitativa, che presenta copertura inclinata con altezza minima pari a ml 1,59 ed altezza massima pari a ml 3,02, ha l'ingresso posto sul lato nord del ballatoio di smonto della cassa scale. Detto ingresso immette in un disimpegno che distribuisce un ripostiglio, una camera, un'ampia cucina e un servizio igienico; l'unità abitativa è dotata di balcone ubicato sul lato nord su cui è presente un locale veranda di modeste dimensioni. Il posto auto scoperto ha accesso dalla corte comune e presenta forma rettangolare, esso è delimitato da strisce di pittura di colore chiaro.

La superficie commerciale del bene pignorato, atteso quanto riportato nel seguente Quesito n.6 in riferimento alla regolarità urbanistica ed edilizia dello stesso, calcolata secondo quanto regolato dall'Agenzia del Territorio, è pari a:

55.13 mq, dato dalla somma della sup. dei vani principali dell'appartamento pari a 50.18 mq + la sup. omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento e di servizio pari a 4,95 mq costituita dal balcone nord (9,42 mq x 30%) e dal posto auto scoperto (8,48 mq x 25%); l'appartamento presenta un'altezza interna minima pari a 1,59 mt e un'altezza interna massima pari a 3,02 mt.

Totale superficie commerciale 55,13 mq

La superficie utile del bene pignorato, atteso quanto riportato nel seguente Quesito n.6 in riferimento alla regolarità urbanistica ed edilizia dello stesso, calcolata secondo quanto regolato dall'Agenzia del Territorio, è pari a:



Francesco Taglialatela

architetto

48,10 mq, dato dalla somma della sup. dei vani principali dell'appartamento pari a 43,15 mq + 4,95 mq costituita dal balcone nord (9,42 mq x 30%) e dal posto auto scoperto (8,48 mq x 25%).

Totale superficie utile 48,10 mq

Lo stato manutentivo e di conservazione dell'appartamento, nella fattispecie delle pavimentazioni e dei rivestimenti, degli infissi esterni ed interni delle finiture delle pareti e dei soffitti, è complessivamente discreto, fatta eccezione per le pareti e il soffitto della camera ubicata ad est; la modesta dotazione impiantistica appare in cattivo stato funzionale, la stessa necessita di interventi manutentivi e di messa in sicurezza.

E' da segnalare un buono stato di conservazione e manutenzione del fabbricato in cui è ubicato il bene pignorato così come della corte pertinenziale.

Non risulta agli atti che detto immobile sia dotato di Certificato di prestazione energetica e pertanto lo scrivente stima i costi per la redazione di quest'ultimo, comprensive di IVA e CNPAIA, **€ 500,00**.

Quanto suddetto come da seguente documentazione fotografica e rilievo dello stato dei luoghi:



Foto esterno fabb.to lato sud_est



Foto esterno fabb.to lato nord



Foto ingresso fabb.to



Foto ballatoio d'cesso immobile



Foto ingresso immobile



Foto ripostiglio



Francesco Taglialatela
architetto



Foto camera ad est



Foto camera ad est



Foto cucina



Foto cucina



Foto bagno



Foto bagno

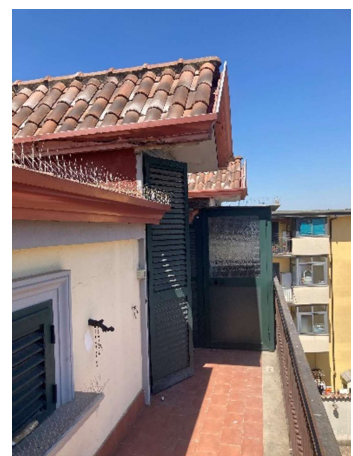


Foto balcone a nord



Francesco Taglialatela
architetto



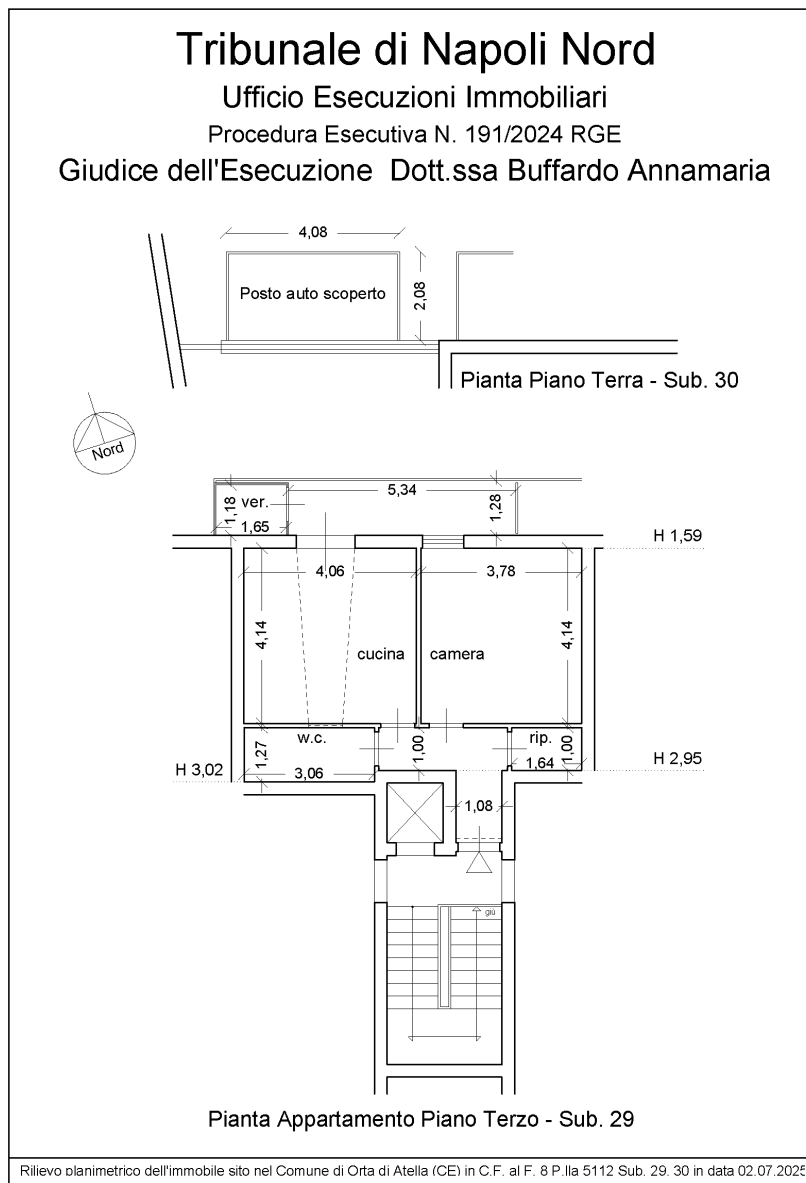
Foto balcone a nord



Foto veranda



Foto posto auto



Francesco Taglialatela

architetto

Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Il bene pignorato è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE) con i seguenti dati catastali: **Foglio 8 Particella 5112 Subalterno 29, 30.**

Il bene attualmente riportato in Catasto Fabbricati al F. 8 P.IIa 5112 Sub. 29, come riportato nella visura storica per immobile, risulta distinto dalla costituzione del 23/11/1999 al 30.11.1999 al F. 8 Particella 5112 Categoria F/3; dal 30.11.1999 al 10.11.2008 al F. 9 P.IIa 5112 Sub. 12 Cat. C/2 Classe 1 Consistenza 46 m², in virtù di Variazione del 30/11/1999 in atti dal 30/11/1999 Divisione Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni Ultimazione Di Fabbricato Urbano (n.Z03514.1/1999); dal 10.11.2008 ad oggi al F. 8 P.IIa 5112 Sub. 29 Cat. A/3 Classe 2 Consistenza 3 vani, in virtù di Variazione del 10/11/2008 Pratica n. CE0509368 in atti dal 10/11/2008 Divisione Con Camb. Di Destinazione (n.28571.1/2008).

Il suolo su cui è ubicato il bene pignorato, identificato in Catasto Terreni del Comune di Orta di Atella (CE) al Foglio 8 Particella 5112, come riportato nella visura storica per immobile, risulta distinto dall'impianto meccanografico del 26/03/1985 (data antecedente al primo atto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento) al 25.02.1999 al Foglio 8 Particella 2 Qualità Seminativo Classe 1 Superficie 119.840 m²; dal 25.02.1999 all'11.03.1999 al Foglio 8 P.IIa 2 Qualità Seminativo Classe 1 Superficie 7.165 m², in virtù di Frazionamento del 25/02/1999 in atti dal 26/02/1999 (n.11.1/1986); dall'11.03.1999 al 05.11.1999 al Foglio 8 P.IIa 5100 Qualità Seminativo Classe 1 Superficie 1.130 m², in virtù di Frazionamento del 11/03/1999 in atti dal 11/03/1999 (n.10546.1/1999); dal 05.11.1999 al 05.11.1999 al F. 8 P.IIa 5112 Qualità Seminativo Classe 1 Superficie 1.060 m², in virtù di Variazione Geometrica del 05/11/1999 in atti dal 05/11/1999 (n. 22849.1/1999); dal 05.11.1999 ad oggi al F. 8 P.IIa 5112 Qualità Ente Urbano Superficie 1.060 m², in virtù di Tipo Mappale del 05/11/1999 in atti dal 05/11/1999 (n.22849.1/1999).

Il bene è pervenuto al debitore esecutato, come detto, per averlo acquistato con Atto per Notaio Vincenzo Di Caprio del 27.4.2009 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28.04.2009 ai nn. 21378/13277.

Vi è rispondenza formale dei dati identificativi catastali del bene pignorato indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto con quelli risultanti dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente; non risultano intervenute variazioni dei dati identificativi catastali del bene pignorato successivamente alla trascrizione del pignoramento dello stesso. Dalla sovrapposizione tra la planimetria dello stato dei luoghi rilevato dallo scrivente in data 02.07.2025 e la planimetria catastale agli atti, emerge che sono presenti le seguenti difformità:

Unità abitativa riportata in Catasto Fabbricati al F. 8 P.IIa 5112 Sub. 29

- modeste traslazioni relative al partito dei vani e delle bucatore esterne;
- modeste differenze planimetriche, differenze queste ultime dovute probabilmente alla restituzione grafica della planimetria catastale;



Francesco Taglialatela

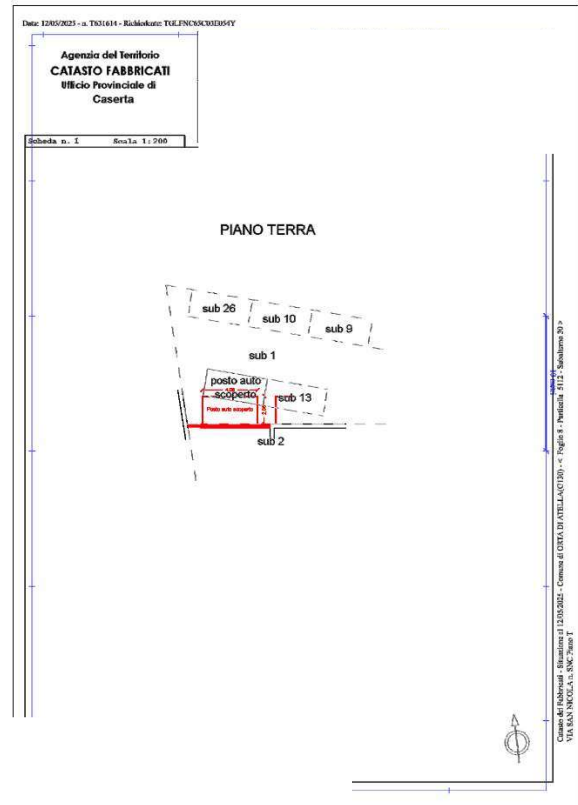
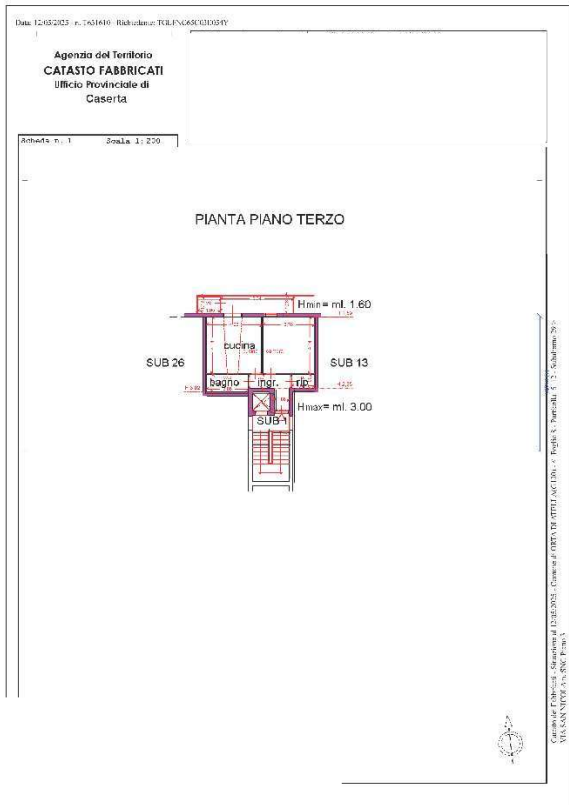
architetto

- ampliamento del balcone posto a nord e realizzazione di veranda ivi;
- modesta variazione dell'altezza massima.

Posto auto scoperto riportato in Catasto Fabbricati al F. 8 P.IIa 5112 Sub. 30

- diversa collocazione nella corte comune;
- diversa consistenza planimetrica.

Di seguito la sovrapposizione tra la situazione riportata nella planimetria catastale e la planimetria dello stato dei luoghi:



In riferimento ai costi relativi all'eliminazione delle riscontrate difformità sopra evidenziate, lo scrivente, atteso che la denuncia al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate non comporta, per quanto significato ai Quesiti n. 1 e n. 6, l'elaborazione di tipo mappale, determina il seguente prospetto:

- spese tecniche per elaborazione e presentazione di pratica DOCFA, comprensive di imposte e diritti catastali € 1.000,00.

Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Lotto Unico: piena proprietà di appartamento sito al piano terzo di fabbricato ubicato in Orta di Atella (CE) alla via San Nicola n. 4, riportato in C.F. al F. 8 P.IIa 5112 Sub. 29; posto auto scoperto sito al piano terra, riportato in C.F. al F.8 P.IIa 5122 Sub. 30. L'appartamento ha



Francesco Taglialatela

architetto

l'ingresso posto sul lato nord del ballatoio di smonto della cassa scale. Detto ingresso immette in un disimpegno che distribuisce un ripostiglio, una camera, un'ampia cucina e un servizio igienico; l'unità abitativa è dotata di balcone ubicato sul lato nord su cui è presente un locale veranda di modeste dimensioni. Il posto auto scoperto ha accesso dalla corte comune e presenta forma rettangolare, esso è delimitato da strisce di pittura di colore chiaro.

L'appartamento confina a nord con corte comune, a ovest con immobile riportato in Catasto Fabbricati al Subalterno 26, a sud con immobile riportato in Catasto Fabbricati al Subalterno 26 con cassa scale e con immobile riportato in Catasto Fabbricati al Subalterno 13, a est con immobile riportato in Catasto Fabbricati al Subalterno 13; il posto auto scoperto confina ad est, a nord e ad ovest con corte comune, a sud con immobile riportato in Catasto Fabbricati al Subalterno 2. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per l'appartamento in ordine a modeste traslazioni relative al partito dei vani e delle bucaure esterne, modeste differenze planimetriche, ampliamento del balcone posto a nord e realizzazione di veranda ivi, modesta variazione dell'altezza massima; per il posto auto scoperto in ordine a diversa collocazione nella corte comune, diversa consistenza planimetrica. Vi è C.E. N. 18 del 26.09.1997 e successiva Variante concessa in data 14.04.1999; il bene ricade in zona omogenea B1 Urbanizzazione recente satura del vigente PUC del Comune di Orta di Atella (CE), esso non è sottoposto a vincolo ai sensi dell'art. 32 e 33 della L. 47/85.

PREZZO BASE euro € € 45.500,00.

Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Il bene pignorato, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Orta di Atella (CE) al Foglio 8 Particella 5112 Subalterno 29 e 30 è pervenuto al debitore esecutato,

, come detto, per averlo acquistato da

, con Atto per Notaio Vincenzo De Caprio del 27.04.2009, registrato all'Agenzia delle Entrate di Caserta il 28.04.2009 al n. 3514 e trascritto all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28.04.2009 ai nn. 21378/13277. A

l'immobile è pervenuto in virtù di Scrittura Privata con sottoscrizione autentica a rogito Dott. Vincenzo Di Caprio, Notaio in Caserta, del 09/04/1999 rep. 126356, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta - SMCV il 12/04/1999 al n.6377.

Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'immobile pignorato risulta realizzato alla fine degli anni novanta del secolo scorso in virtù della

10



Francesco Taglialatela

architetto

C.E. N. 18 del 26.09.1997 e successiva Variante concessa in data 14.04.1999, giuste comunicazioni a mezzo pec dell'UTC del Comune di Orta di Atella (CE) Urbanistica-Ambiente-SUAP, dalle quali emerge, sostanzialmente, che per tale immobile, in riferimento agli intestatari risultanti dalla visura catastale storica, *non sono stati trovati titoli edilizi successivi al titolo edilizio sopra descritto.*

Il suolo su cui insiste l'immobile in trattazione, come riportato nelle suddette comunicazioni, ricade in zona omogenea B1 (Urbanizzazione recente satura) del vigente PUC del Comune di Orta di Atella (CE), non è sottoposto a vincolo ai sensi della normativa vigente in materia di tutela del patrimonio paesaggistico, ambientale, storico/artistico, idrogeologico e/o archeologico; tale suolo non risulta essere demaniale, non risulta essere gravato da censo, livello, usi civici. Al fine di confrontare lo stato dei luoghi dell'immobile pignorato rilevato dallo scrivente con quanto riportato nella Variante alla C.E. N.18/97 concessa in data 14.04.1999, è necessario premettere che nei grafici allegati a detto titolo edilizio non è riportata la pianta del piano in cui è ubicato tale immobile, nella fattispecie il piano terzo; esso è riportato ivi solo nei prospetti e nella sezione; dalla relazione allegata al sopra descritto titolo edilizio emerge che tale piano terzo non è destinato ad uso abitativo.

Per quanto sopra premesso, dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente in data 02.07.2025 e quanto rappresentato nel grafico allegato all'ultimo titolo edilizio autorizzativo, nella fattispecie alla Variante alla C.E. N.18/97 concessa in data 14.04.1999, emergono le seguenti difformità:

Unità immobiliare ubicata al piano terzo

- a) recupero ai fini abitativi del sottotetto non abitabile;
- b) diversa configurazione delle bucaure esterne;
- c) diverse altezze interne, nella fattispecie: h 1,59 ml in luogo di 1,50 ml assentita, h 2,95 in luogo di 2.80 assentita;
- d) realizzazione di veranda sul balcone nord.

Posto auto scoperto

- e) diversa collocazione geometrica nel viale comune.

Le opere che costituiscono le difformità di cui alla lettera a) incidono sui parametri urbanistici dell'immobile in trattazione, esse possono essere sanate con accertamento di conformità ex art. 36 bis del DPR 380/2001 e smi, atteso che il recupero ai fini abitativi risulta essere stato realizzato dopo l'entrata in vigore della L.R. della Campania N.15/2000 e che l'immobile risulta preesistente alla data di entrata in vigore della medesima, giusta visura storica catastale dell'immobile stesso;

le opere che costituiscono la difformità di cui alla lettera b) non incidono sui parametri urbanistici dell'immobile in trattazione, esse possono essere sanate con accertamento di conformità ex art. 37 del DPR 380/2001 e smi;

le opere che costituiscono le difformità di cui alla lettera c) ed e), atteso la superficie utile



premessa, è emerso che l'immobile in oggetto è disabitato

Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Non risultano pendenti per il bene pignorato procedimenti giudiziari civili e non sono stati riscontrati atti impositivi di servitù sullo stesso bene.

Dalle citate comunicazioni a mezzo pec dell'UTC del Comune di Orta di Atella (CE) Urbanistica-Ambiente-SUAP emerge che per l'area su cui è ubicato il bene pignorato non vigono vincoli e non risulta siano stati eseguiti per il bene pignorato provvedimenti sanzionatori per violazioni urbanistico/edilizie.

E' attivo presso il compendio immobiliare ove è ubicato l'immobile pignorato il condominio denominato "Condominio Parco San Nicola" Via San Nicola n. 4 - 81030 Orta di Atella (CE) C.F. 90020880614, esso non è dotato di regolamento condominiale e di tabelle millesimali, giusta comunicazione dell'Amministratore

Di seguito sono distinti oneri e vincoli a carico dell'acquirente e oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- non risultano per il bene in trattazione oneri e vincoli a carico dell'acquirente;

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

- Ipoteca Volontaria come da Atto notarile pubblico del Notaio Vincenzo Di Caprio del 27/04/2009 rep. 191458/33689 iscritta a Caserta il 28.04.2024 ai nn 21379/5304;
- Pignoramento trascritto a Caserta in data 27 maggio 2024 ai nn. 20745/16936;
- Regolarizzazione delle difformità catastali come indicato in risposta al Quesito n. 3, i cui costi, pari ad € 1.000,00, sono stati detratti dalla determinazione del prezzo a base d'asta.
- Regolarizzazione delle difformità urbanistiche, come indicato in risposta al Quesito n. 6, i cui costi, pari ad € 8.185,00, sono stati detratti dalla determinazione del prezzo a base d'asta.

Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.

Non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

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

Dalla comunicazione dell'Amministratore in carica del condominio ove è ubicato l'immobile pignorato Avv. acquisita dallo scrivente a mezzo mail del 04.11.2025, emerge che le spese condominiali relative a tale immobile ammontano ad € 480,00 annui e che i debitori esecutati hanno versato tutte le rate ordinarie pregresse sino alla rata di ottobre 2025.



Oltre al procedimento giudiziario che ha generato la presente procedura esecutiva, non risultano procedimenti giudiziari in corso.

Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.

Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato sopra descritto. Per tale finalità, la pratica estimativa corrente prevede l'utilizzo di due procedimenti o metodi di stima, nella fattispecie il metodo diretto o sintetico e il metodo indiretto o analitico. Il metodo di stima diretto è fondato sul criterio della comparazione ed è adottato quando risulta possibile ricavare, direttamente dal mercato in cui è ipotizzabile lo scambio del bene oggetto della stima, una scala di valori noti riferiti a beni assimilabili al bene stesso. Il metodo di stima indiretto è fondato su elementi e fattori analitici appartenenti al bene oggetto di stima, opportunamente elaborati mediante coefficienti di virtualizzazione; esso è adottato quando non risulta possibile formare una scala di valori noti desumibili dal mercato in cui è ipotizzabile lo scambio del bene stesso. Per l'immobile pignorato, lo scrivente ritiene opportuno scegliere il criterio di stima diretto ovvero sintetico comparativo in quanto è stato possibile ricavare, direttamente da un mercato omogeneo in cui è ipotizzabile lo scambio di tale bene, una scala di valori noti ed attuali riferibili a beni assimilabili al bene stesso. Il parametro tecnico adottato per effettuare la stima con tale criterio, così come indicato nelle linee guida relative al presente quesito, è il metro quadro di superficie commerciale, così come regolato dall'Agenzia del Territorio, assumendo i prezzi medi unitari di mercato praticati nella zona in cui è ubicato l'immobile, riferiti ad abitazioni aventi caratteristiche analoghe allo stesso. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riporta per le residenze site nella zona del Comune di Orta di Atella (CE) ove è ubicato il bene in oggetto, nel I semestre 2025, l'intervallo di valori unitari di mercato compreso tra 900,00 €/mq e 1.200,00 €/mq. Entro tale intervallo, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci appartenenti all'immobile in oggetto, quali la tipologia edilizia e dimensionale, le caratteristiche delle finiture, il livello manutentivo e la dotazione di pertinenze al servizio dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene di poter adottare un valore unitario di mercato pari a 1.050,00 €/mq.

Le indagini dirette effettuate presso agenzie immobiliari con sede nel Comune di Orta di Atella (CE), basate sul raffronto tra i valori unitari di mercato di residenze con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in trattazione ubicate nel bacino commerciale dello stesso, forniscono i seguenti dati:

- Orta real estate con sede in Via Bugnano n.67, intervallo compreso tra 1.100,00 €/mq e 1.200,00 €/mq;
- Gabetti Franchising Domino Immobiliare SRL con sede in San Massimo n. 82, intervallo compreso tra 1.200,00 €/mq e 1.300,00 €/mq;
- Tecnocasa affiliato Tecnoimmobiliare 4 SRL con sede in Via Arturo Toscanini n. 4, intervallo compreso tra 1300,00 €/mq e 1.400,00 €/mq,



Francesco Taglialatela

architetto

da cui si desume un valore di mercato unitario da adottare, ricavato dalla media aritmetica dei dati rilevati, pari a 1.250,00 €/mq.

Atteso i valori sopra rilevati, il valore di mercato unitario del bene pignorato, ricavato per confronto aritmetico degli stessi, risulta pari a 1.150,00 €/mq. Ai suddetti valori di mercato unitari lo scrivente ritiene applicare un coefficiente di virtualizzazione pari a 0,94 in relazione alle caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dal bene pignorato quali lo stato di conservazione e manutenzione, la vetustà, l'adeguatezza della dotazione impiantistica, il livello di piano, l'esposizione, l'affaccio e l'accessibilità (il compendio immobiliare in cui è ubicato l'immobile è dotato di ascensore). Applicando tale coefficiente di virtualizzazione il sottoscritto determina un valore di mercato unitario pari a 1081,00 €/mq. Il valore di mercato dell'immobile pignorato stimato dallo scrivente è pertanto dato dal prodotto tra la superficie commerciale dello stesso ed il relativo valore unitario di mercato, come sopra determinato, meno le somme occorrenti alla regolarizzazione catastale ed urbanistica indicate nei precedenti quesiti, così calcolato:

Sup. commerciale 55,13 mq x 1.081 €/mq - € 9.185,00 (1.000,00 + 8.185,00) = € 50.410,53.

Il prezzo a base d'asta dell'immobile pignorato proposto dallo scrivente, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto dello stesso in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, atteso le differenze esistenti al momento della stima tra i suddetti contesti, è dato dall'applicazione di una riduzione del 10% del prezzo di mercato come sopra determinato, così calcolato:

€ 50.410,53 - € (50.410,53 x 10%) = € 45.369,47 in ct **€ 45.500,00**.

Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento in trattazione non ha ad oggetto una quota indivisa.

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.

Lo scrivente ha acquisito il Certificato di residenza storico, il Certificato di stato di famiglia e l'Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio con annotazione del debitore esecutato.

Giugliano, lì 10.11.2025

L'Esperto Estimatore
Arch. Francesco Taglialatela

Allegati:

- All. 1 Planimetria catastale dell'immobile pignorato;
- All. 2 Visura castale storica dell'immobile pignorato;
- All. 3 Visura storica suolo su cui insiste l'immobile pignorato;
- All. 4 Estratto di mappa catastale del suolo su cui insiste l'immobile pignorato;



Francesco Taglialatela

architetto

- All. 5 Certificato di residenza storico del debitore esecutato;
- All. 6 Stato di famiglia del debitore esecutato;
- All. 7 Estratto di Matrimonio con annotazione del debitore esecutato;
- All. 8 Riscontri dell'UTC del Comune di Orta di Atella (CE) Urbanistica-Ambiente-SUAP;
- All. 9 Copia C.E. N. 18 del 26.09.1997 con elaborati grafici;
- All. 10 Copia Variante alla C.E. N.18/97 concessa in data 14.04.1999;
- All. 11 Sovrapposizione estratto di mappa SOGEI e immagine satellitare;
- All. 12 Planimetria dello stato dei luoghi dell'immobile pignorato rilevato in data 02.07.2025;
- All. 13 Sovrapposizione planimetria catastale con planimetria dello stato dei luoghi dell'immobile pignorato;
- All. 14 Documentazione OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- All. 15 Atto di acquisto immobile pignorato;
- All. 16 Documentazione fotografica.

