

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°370/24 R.G.E.

LOTTO UNICO

APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO SCALA A, INTERNO N.8

CON BOX AUTO AL PIANO INTERRATO

CONDOMINIO PARCO ARCOBALENO 3 – EDIFICIO A/13 –

VIA CLANIO N.33, ORTA DI ATELLA (CE)

N.C.E.U. - FOGLIO 8 PARTICELLA 5632 - SUB 15

N.C.E.U. - FOGLIO 8 PARTICELLA 5632 - SUB 43

G.E. Dr.ssa ANNAMARIA BUFFARDO

L'Esperto Stimatore

Dr. Ing. Enrico Rossetti

S.S. 87 Sannitica n°77

81100 Vaccheria - Caserta

Tel/fax 08231542355

Cell. 3392151953

E-mail ingenricorossetti@libero.it

P.E.C. enrico.rossetti@ordingce.it

Aprile 2025



INDICE

| | |
|--|-----------|
| Elenco Allegati | 4 |
| 1. PREMESSA..... | 6 |
| 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA | 6 |
| 2.1 Verifica preliminare | 6 |
| 3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL' INCARICO | 7 |
| 3.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento...7 | 7 |
| 3.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto | 9 |
| 3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato ...15 | 15 |
| 3.4 QUESITO n. 4: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato | 16 |
| 3.5 QUESITO n. 5: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico..... | 17 |
| 3.6 QUESITO n. 6: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile..... | 18 |
| 3.7 QUESITO n. 7: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene..... | 18 |
| 3.7.1 <i>SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente</i> | <i>18</i> |
| 3.7.2 <i>SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura .</i> | <i>19</i> |
| 3.8 QUESITO n. 8: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale | 19 |
| 3.9 QUESITO n. 9: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo | 19 |
| 3.10 QUESITO n. 10: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso..... | 20 |
| 3.11 QUESITO n. 11: Procedere alla valutazione dei beni | 20 |
| 3.11.1 <i>Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione</i> | <i>21</i> |
| 3.11.2 <i>Valore di mercato totale e valore di mercato al mq</i> | <i>25</i> |
| 3.11.3 <i>Adeguamenti e correzione della stima</i> | <i>25</i> |
| 3.11.4 <i>Prezzo base d'asta</i> | <i>25</i> |



-
- 3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota26**
- 3.13 QUESITO n. 13: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio26**
- 3.14 QUESITO n. 14: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto26**
- 3.15 Prospetto riepilogativo finale con indicazione del numero di lotto, diritto posto in vendita, dati identificativi catastali e valore stimato.....27**
- 3.15.1 Lotto UNICO - Prezzo a base d'asta: € 77.000,00..... 27*



Elenco Allegati

1. Verbale di sopralluogo ai beni pignorati del 25/02/2025;
2. Visura catastale storica della particella 5632, sub 15, foglio 8, Orta di Atella;
3. Visura catastale storica della particella 5632, sub 43, foglio 8, Orta di Atella;
4. Sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale del Comune di Orta di Atella;
5. Estratto di mappa del foglio 8 del Comune di Orta di Atella;
6. Elaborato planimetrico catastale della particella 5632, foglio 8, Orta di Atella;
7. Foto del LOTTO UNICO;
8. Planimetrie attuali del LOTTO UNICO;
9. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 5632, foglio 8 in Orta di Atella;
10. Planimetria catastale della p.lla 5632, sub 15, foglio 8, Orta di Atella;
11. Planimetria catastale della p.lla 5632, sub 43, foglio 8, Orta di Atella;
12. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 37552/30084 del 07/10/2024;
13. Atto d'acquisto del 30/07/2009 del LOTTO UNICO;
14. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto nn. 37433/24196 del 06/08/2009;
15. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del terreno nn. 24868/13886 del 18/05/2005;
16. Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità terreno nn. 6501/14688 del 25/02/2011;
17. Atto di divisione del terreno del 14/07/1958;
18. Permesso di Costruire n.59/2005 del 19/04/2005 con elaborati grafici;
19. Variante al Permesso di Costruire n.184/2005 del 29/06/2005 con elaborati grafici;
20. DIA prot. n. 317 del 09/12/2005 con elaborati grafici;
21. Ordinanza del Comune di Orta di Atella n.71 del 04/12/2009 per annullamento titoli urbanistici;
22. Sentenza n.5293/2023 del 30/05/2023 emessa dal Consiglio di Stato;
23. Regolamento di condominio del Parco Arcobaleno 3;
24. Tabelle millesimali del Condominio Parco Arcobaleno 3;
25. Comunicazione dell'Amministratore condominiale sulla quota condominiale mensile e sugli insoluti;
26. Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato;
27. Ispezione ipotecaria sulla debitrice esecutata;



-
- 28.**Ispezione ipotecaria sui subalterni 15 e 43 della particella 5632, foglio 8 in Orta di Atella;
 - 29.**Nota di trascrizione servitù da elettrodotto nn 75507/37360 del 16/12/2006;
 - 30.**Nota di trascrizione servitù da elettrodotto nn 75508/37361 del 16/12/2006;
 - 31.**Nota di iscrizione ipoteca volontaria nn. 37434/8038 del 06/08/2009;
 - 32.**Verifica di appartenenza dei beni pignorati al Demanio della Regione Campania;
 - 33.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato;
 - 34.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato;
 - 35.**Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato;
 - 36.**Certificato di residenza e stato di famiglia dei debitori eseguiti;
 - 37.**Estratto di matrimonio dei debitori eseguiti;
 - 38.**Ricevuta di trasmissione via pec della relazione di stima dell'Esperto Stimatore, inviata al creditore precedente;
 - 39.**Ricevuta di trasmissione via posta della relazione di stima dell'Esperto Stimatore inviata ai debitori eseguiti.



1. PREMESSA

Il giorno 05/02/2025 innanzi al Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Annamaria Buffardo del Tribunale di Napoli Nord – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – il sottoscritto Dr. Ing. Enrico Rossetti prestava il giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico nella procedura esecutiva n°370/24 del R.G.E., promossa [REDACTED]

contro i Signori XXXXXXXXX e XXXXXXXXX (debitori esecutati).

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 25/02/2025 con l'esecuzione dei rilievi visivi, metrici e fotografici ai beni pignorati, così come riportato nel verbale redatto unitamente al custode giudiziario Avv. Luigi Rampone **[all. n. 1]**.

2.1 Verifica preliminare

Dalla verifica della documentazione in atti in riferimento ai beni pignorati è emerso che al N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella sono censiti i seguenti immobili:

- Appartamento – Foglio 8 – Particella 5632 – Sub 15 – Categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza 5,5 vani – Rendita € 426,08;
- Box auto – Foglio 8 – Particella 5632 – Sub 43 – Categoria C/6 – Classe 2 – Consistenza 17,00 mq – Rendita € 36,00.

Per tale bene il creditore procedente ha depositato la relazione notarile a firma del Notaio XXXXXX con l'elenco delle iscrizioni fino al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 07/10/2024 e con l'elenco della continuità delle trascrizioni degli atti di acquisto a carattere traslativo inter vivos, fino al primo titolo antecedente alla trascrizione del pignoramento del 07/10/2024.

Non è presente la nota di trascrizione del pignoramento che è stata depositata dall'Esperto Stimatore.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa.

Il pignoramento è stato notificato il 04/09/2024; l'istanza di vendita è stata depositata il 14/10/2024, mentre la certificazione notarile è stata depositata il 03/12/2024, ovvero il deposito dell'istanza di vendita e della certificazione notarile sono stati eseguiti entro la proroga dei 45 giorni secondo l'articolo 567 cpc di cui all'istanza del 14/10/2024, autorizzata con il provvedimento del GE del 17/11/2024.

È presente l'istanza di vendita depositata nei termini ex art.497 cpc.



È presente la certificazione notarile depositata entro la proroga dei 45 giorni secondo l'articolo 567 cpc di cui all'istanza del 14/10/2024, autorizzata con il provvedimento del GE del 17/11/2024.

È stata eseguita la notifica del pignoramento ai debitori esecutati che si è perfezionata ai sensi dell'art.140 cpc.

Sussiste la continuità delle trascrizioni indicate nella relazione notarile.

Non vi sono altri creditori iscritti oltre al creditore pignorante.

Non vi sono comproprietari.

Non vi sono pignoramenti antecedenti.

Il pignoramento è stato trascritto contro i debitori esecutati.

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO

3.1 QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Il diritto reale oggetto del pignoramento del LOTTO UNICO è rappresentato dalla **piena proprietà** dell'appartamento al primo piano, scala A, interno n.8 con box auto pertinenziale al piano interrato del Condominio Parco Arcobaleno 3 – Edificio A/13 alla via Clanio n.33 in Orta di Atella (Ce), censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Orta di Atella:

- Appartamento al primo piano censito al N.C.E.U. - Foglio **8** - Particella **5632** - Sub **15** - Categoria **A/2** - Classe **3** - Consistenza **5,5 vani [all. n. 2]**;
- Box auto al piano interrato censito al N.C.E.U. - Foglio **8** - Particella **5632** - Sub **43** - Categoria **C/6** - Classe **2** - Consistenza **17,00 mq [all. n. 3]**.

Il diritto reale pignorato coincide a quello in titolarità ai debitori esecutati, in forza dell'atto di acquisto eseguito in regime di comunione legale dei beni.

I beni oggetto del pignoramento coincidono con l'identificazione catastale attuale.

Inoltre, a seguito della sovrapposizione **[all. n. 4]** tra la foto satellitare e la mappa catastale elaborata dalla SOGEI **[all. n. 5]**, è stata riportata l'individuazione dei beni oggetto del pignoramento (Figure 1 e 2).



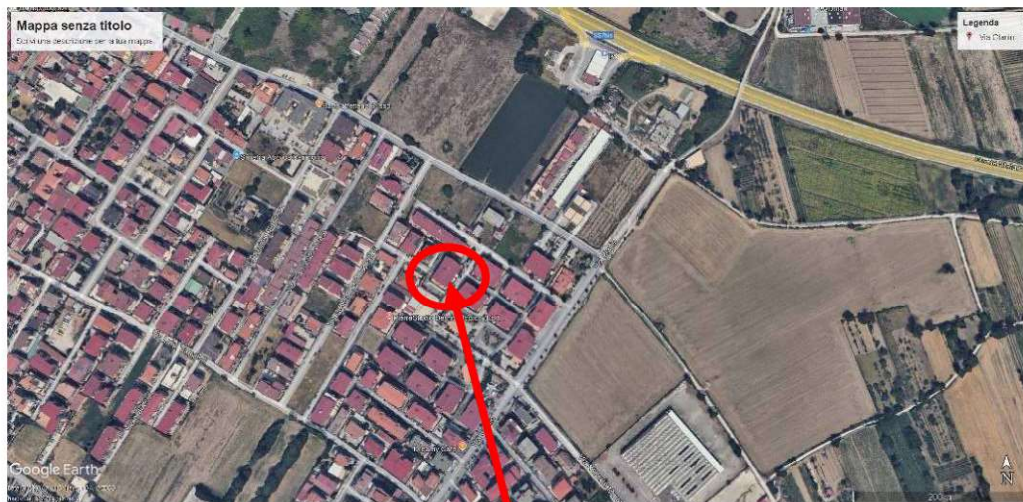


Figura 1 Foto satellitare dei beni pignorati



Figura 2 Mappa catastale - foglio 8 Comune di Orta di Atella

Ai fini della vendita, per rendere i beni composti da un appartamento al primo piano, scala A, interno n.8 con box auto pertinenziale al piano interrato del Condominio Parco Arcobaleno 3 – Edificio A/13 maggiormente appetibile sul mercato si è formato il **LOTTO UNICO** in quanto i beni pignorati sono indivisibili e rappresentano una tipologia abitativa molto diffusa nella zona residenziale di Comune di Orta di Atella.

Pertanto, sulla base dell'elaborato planimetrico catastale **[all. n. 6]** sono stati individuati i confini dell'appartamento al primo piano interno n.8 che costituisce il **LOTTO UNICO** precedentemente descritto, ovvero:

- A Sud con il sub 16 della particella 5632 del foglio 8;
- Ad Est con il vano scala di cui al sub 2 della particella 5632 del foglio 8.



I confini del box auto al piano interrato che appartiene al **LOTTO UNICO** precedentemente descritto, sono:

- A Sud con la corsia di manovra comune di cui al sub 8 della particella 5632 del foglio 8;
- A Nord con il sub 41 della particella 5632 del foglio 8;
- Ad Ovest con il sub 44 della particella 5632 del foglio 8;
- Ad Est con il sub 42 della particella 5632 del foglio 8.

3.2 QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

Il LOTTO UNICO è costituito dall'appartamento al primo piano, scala A, interno n.8 con box auto pertinenziale al piano interrato del Condominio Parco Arcobaleno 3 – Edificio A/13 ed è sito alla via Clanio n.33 in Orta di Atella (Ce), con accesso per il tramite del cortile interno comune; I beni pignorati sono, pertanto, accessibili dai mezzi rotabili (Figure 3, 4).



Figura 3 facciata sud/est del fabbricato con accesso pedonale e carrabile al cortile comune del Condominio Parco Arcobaleno 3 – Edificio A/13 in Orta di Atella



Figura 4 facciata nord/est del fabbricato del Condominio Parco Arcobaleno 3 – Edificio A/13 in Orta di Atella

Il contesto in cui sorgono i beni pignorati è completamente urbanizzato, ovvero l'immobile è localizzato nella zona residenziale posta a nord del Comune di Orta di Atella (Figura 5).



Figura 5 Collocazione dei beni pignorati nel contesto urbano del Comune di Orta di Atella



Inoltre, il fabbricato del Condominio Parco Arcobaleno 3 – Edificio A/13 in cui sono situati gli immobili pignorati è dotato di un vano scala con ascensore ed ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi con cinque piani fuori terra oltre al piano interrato. L'appartamento al primo piano è situato all'interno n.8 della scala A dell'Edificio A/13 con il box auto al piano interrato del Condominio Parco Arcobaleno 3 e rappresenta una tipologia abitativa molto diffusa nel Comune di Orta di Atella, ovvero è posto all'interno di un parco Condominiale.

Il LOTTO UNICO è costituito dall'appartamento al primo piano interno n.8 della scala A dell'Edificio A/13 suddiviso in un salone, una cucina, due camere da letto, due bagni, un disimpegno, un ripostiglio e due balconi; completa il LOTTO UNICO il box auto posto al piano interrato **[all. n. 7]** (Figure 6 - 27).



Figura 6 accesso carrabile al piano interrato del Condominio Parco Arcobaleno 3 in Orta di Atella alla via Clanio n.33



Figura 7 accesso pedonale e carrabile al cortile comune del Condominio Parco Arcobaleno 3 – Edificio A/13 in Orta di Atella



Figura 8 accesso alla scala A dell'Edificio A/13 del Condominio Parco Arcobaleno 3 dal cortile comune

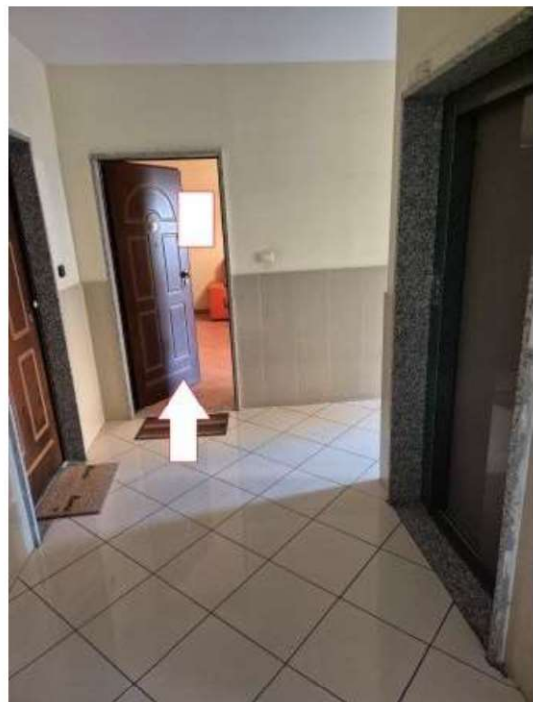


Figura 9 accesso all'appartamento al primo piano interno n.8 della scala A del Condominio Parco Arcobaleno 3





Figura 10 salone



Figura 11 salone



Figura 12 cucina



Figura 13 cucina



Figura 14 camera da letto 1



Figura 15 camera da letto 1





Figura 16 camera da letto 2



Figura 17 camera da letto 2



Figura 18 bagno 1



Figura 19 bagno 2



Figura 20 disimpegno

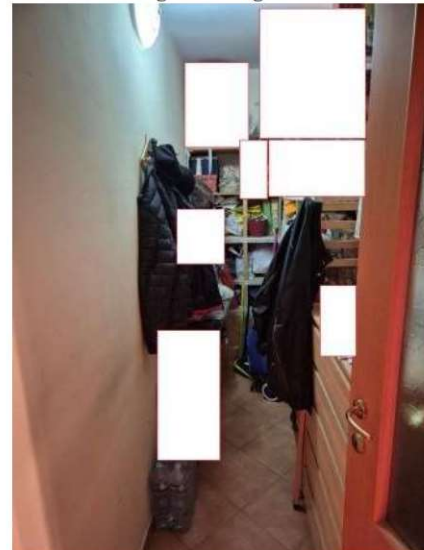


Figura 21 ripostiglio





Figura 22 balcone 1



Figura 23 balcone 2



Figura 24 accesso carrabile al piano interrato del Condominio Parco Arcobaleno 3 in Orta di Atella alla via Clanio n.33



Figura 25 rampa carrabile del piano interrato del Condominio Parco Arcobaleno 3 in Orta di Atella alla via Clanio n.33



Figura 26 accesso al box auto al piano interrato



Figura 27 interno del box auto al piano interrato



Dalle planimetrie **[all. n. 8]** dell'appartamento al primo piano e del box auto al piano interrato è stato possibile dedurre la superficie utile interna complessiva di 82,10 mq, suddivisa tra i vari ambienti: (Figura 28):

- **Primo Piano - altezza utile interna di 2,70 m**
 - Salone della superficie di 23,00 mq;
 - Cucina della superficie di 11,20 mq;
 - Camera da letto 1 della superficie di 16,80 mq;
 - Camera da letto 2 della superficie di 11,40 mq;
 - Bagno 1 della superficie di 6,40 mq;
 - Bagno 2 della superficie di 4,20 mq;
 - Disimpegno della superficie di 4,80 mq;
 - Ripostiglio della superficie di 4,30 mq;
 - Balcone 1 della superficie di 23,70 mq;
 - Balcone 2 della superficie di 9,50 mq.
- **Piano Interrato - altezza utile interna di 2,80 m**
 - Box auto della superficie di 16,40 mq.

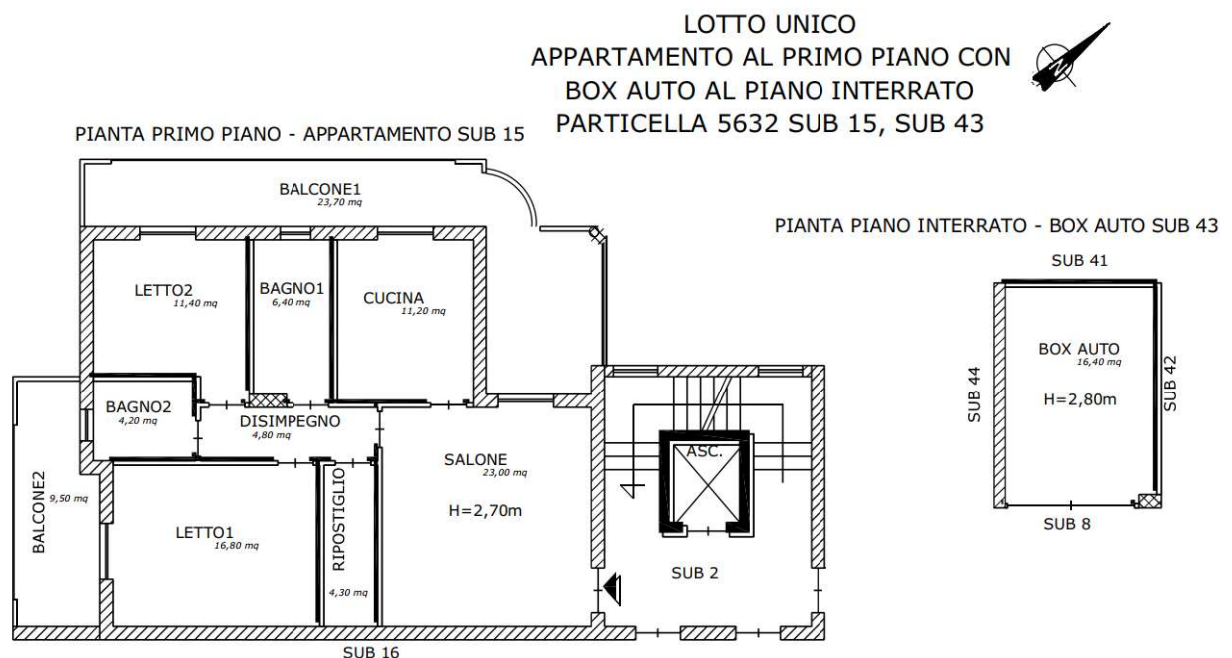


Figura 28 planimetria dell'appartamento al primo piano con il box auto al piano interrato

Il LOTTO UNICO rientra nell'Edificio A/13 del contesto condominiale del Condominio Parco Arcobaleno 3 e, pertanto, condivide con le restanti unità immobiliari tutti gli spazi comuni quale cortile interno, vano scala, ascensore, rampa carrabile e corsia di manovra.



Ai fini della determinazione della superficie commerciale si sono utilizzati i seguenti coefficienti:

- C = 1,00 per tutti gli ambienti interni all'appartamento al primo piano;
- C = 0,45 per il box auto al piano interrato;
- C = 0,25 per i balconi.

Applicando ciascun coefficiente ad ognuno delle superficie determinate, si ha che la superficie commerciale è pari a **97,78 mq.**

Gli immobili si trovano in discrete condizioni di manutenzione con la necessità di eseguire degli eventuali interventi di manutenzione ordinaria, oltre alla riparazione dell'infiltrazione nella camera da letto 2 proveniente dal bagno 2 ed alla tinteggiatura delle pareti.

L'impianto elettrico è conforme alla normativa vigente (Legge 37/08) ed il costo necessario per una revisione generale è pari ad € 1.000,00.

L'appartamento è privo dell'attestato di prestazione energetica ed il costo necessario per l'acquisizione è pari ad € 300,00.

Gli immobili pignorati sono occupati dai debitori eseguiti unitamente alla loro prole.

3.3 QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Il LOTTO UNICO è costituito dall'appartamento al primo piano, scala A, interno n.8 dell'Edificio A/13 3 con il box auto pertinenziale al piano interrato del Condominio Parco Arcobaleno 3 ed è sito alla via Clanio n.33 in Orta di Atella (Ce) ed è censito al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Orta di Atella:

Dati catastali attuali e storici del sub 15 della particella 5632 del foglio 8 [all. n. 2]

- Dal 06/04/2009 - Comune di Orta di Atella - N.C.E.U. - Foglio 8 - Particella 5632 - Sub 15.

Dati catastali attuali e storici del sub 43 della particella 5632 del foglio 8 [all. n. 3]

- Dal 06/04/2009 - Comune di Orta di Atella - N.C.E.U. - Foglio 8 - Particella 5632 - Sub 43.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è la particella 5632 del foglio 8, ottenuta dal frazionamento delle particelle 65, 66 e 67 del foglio 8 [all. n. 9].

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione, nell'atto di acquisto e nella relativa nota di trascrizione, coincidono con quelli attuali.



L'appartamento al primo piano è dotato della planimetria catastale **[all. n. 10]** cui è conforme lo stato dei luoghi; il box auto al piano interrato è dotato della planimetria catastale **[all. n. 11]** cui è conforme lo stato dei luoghi.

3.4 QUESITO n. 4: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Di seguito si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativamente al LOTTO UNICO, fino al primo passaggio di proprietà anteriore al ventennio dalla data di trascrizione dell'atto di pignoramento del 14/09/2024, trascritto il **07/10/2024** ai nn. 37552/30084 **[all. n. 12]**, contro XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX (debitori esecutati) ed a favore di [REDACTED] (mandante del creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano interno n.8 con box auto pertinenziale al piano interrato censiti nel N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella al foglio 8, particella 5632, sub 15 e sub 43, pervenuto ai debitori esecutati per acquisto eseguito in comunione legale dei beni.

- **Trascrizioni antiventennali relativi ai passaggi di proprietà del LOTTO UNICO:**
 - *Atto di acquisto* del 30/07/2009 **[all. n. 13]**, trascritto il 06/08/2009 ai nn. 37433/24196 [all. n. 14], contro XXXXX ed a favore di XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX (debitori esecutati), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano interno n.8 con box auto pertinenziale al piano interrato censiti nel N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella al foglio 8, particella 5632, sub 15 e sub 43, pervenuto ai debitori esecutati per acquisto eseguito in comunione legale dei beni;
 - *Atto di acquisto* del 04/05/2005, trascritto il 18/05/2005 ai nn. 24868/13886 [all. n. 15], contro la quota di 45/54 della proprietà di XXXXXXXXXXXXX e la quota di 9/54 della proprietà di XXXXXXXXXXXXX ed a favore di XXXXXXXXXXXXX, relativamente ai terreni su cui è stato edificato il parco a cui appartiene il fabbricato con gli immobili pignorati censiti nel N.C.T. del Comune di Orta di Atella al foglio 8, particelle 65, 66, 67. Si rappresenta che nell'atto suddetto i venditori hanno espressamente rinunciato al giudizio di divisione pendente presso la Corte di Appello di Napoli avverso la sentenza n. 2794/02 emessa dal Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, relativamente ai terreni oggetto di alienazione; inoltre, i signori XXXXXXXXXXXXX hanno accettato la quota di 45/54 della proprietà dei suddetti terreni;



- **Accettazione tacita di eredità** del 04/05/2005, trascritta il 25/02/2011 ai nn. 6501/4688 [all. n. 16], contro la quota di 9/54 della proprietà di XXXXXXXX ed a favore della quota di 9/54 della proprietà di XXXXXXXXXX, relativamente ai terreni su cui è stato edificato il parco a cui appartiene il fabbricato con gli immobili pignorati censiti nel N.C.T. del Comune di Orta di Atella al foglio 8, particelle 65, 66, 67;
- **Atto di divisione** del 14/07/1958 [all. n. 17], trascritto il 07/11/1959 ai nn. 31554/28576, a favore di XXXXXXXX e contro XXXXXXXXXX, relativamente alla piena proprietà dei terreni su cui è stato edificato il parco a cui appartiene il fabbricato con gli immobili pignorati censiti nel N.C.T. del Comune di Orta di Atella al foglio 8, particelle 65, 66, 67.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è la particella 5632 del foglio 8, ottenuta dal frazionamento delle particelle 65, 66 e 67 del foglio 8 [all. n. 9].

3.5 QUESITO n. 5: Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il Comune di Orta di Atella è dotato del Piano Urbanistico Comunale adottato con Delibera di Giunta Comunale n.97 del 11/06/2013 ed il fabbricato da cui appartengono gli immobili pignorati di cui al LOTTO UNICO ricade in zona B2 residenziale edificata di recupero urbano, mentre secondo il Piano Regolatore Generale previgente il fabbricato da cui appartengono gli immobili pignorati di cui al LOTTO UNICO ricadeva in zona omogenea C1 e C2 residenziale di nuova espansione estensiva.

Dall'estrazione dei documenti eseguita presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Orta di Atella è emerso che l'attuale consistenza del fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è stata assentita mediante il Permesso di Costruire n.59/2005 del 19/04/2005 [all. n. 18] e successiva variante al Permesso di Costruire n.184/2005 del 29/06/2005 [all. n. 19]; lo stato dei luoghi dell'appartamento al primo piano e del box auto al piano interrato è conforme alla DIA prot. n. 317 del 09/12/2005 [all. n. 20]; tuttavia, con ordinanza n.71 del 04/12/2009 [all. n. 21] sono stati annullati in autotutela tutti i titoli urbanistici che hanno assentito l'edificazione del parco Arcobaleno a cui appartengono gli immobili pignorati, a seguito dell'assenza della preventiva approvazione dei piani di lottizzazione convenzionata come previsto dal PRG vigente, così come riportato nella Sentenza n.5293/2023 del 30/05/2023 emessa dal Consiglio di Stato [all. n. 22].



Non sono state emesse ordinanze di demolizione.

3.6 QUESITO n. 6: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Gli immobili pignorati sono occupati dai debitori eseguiti unitamente alla loro prole.

3.7 QUESITO n. 7: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Il LOTTO UNICO è costituito da un appartamento al primo piano, interno n.8 della scala A con il box auto pertinenziale al piano interrato dell'Edificio A/13 del Condominio Parco Arcobaleno 3 alla via Clanio n.33 in Orta di Atella (Ce); vi è il regolamento di condominio **[all. n. 23]** con le tabelle millesimali **[all. n. 24]**.

La quota condominiale mensile è di € 50,00 per l'appartamento ed il box auto e gli insoluti ammontano ad € 400,00 **[all. n. 25]**.

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

Non ci sono vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO UNICO che restano a carico dell'acquirente, così come è emerso dalle ispezioni ipotecarie eseguite sul signor XXXXXXXXXXXX (debitore eseguito) **[all. n. 26]**, sulla signora XXXXXXXXXXXX (debitrice eseguita) **[all. n. 27]** e dalle ispezioni ipotecarie eseguite sull'appartamento e sul box auto censiti al sub 15 ed al sub 43 della particella 5632 del foglio 8 del Comune di Orta di Atella **[all. n. 28]**, ad eccezione di:

- ***Servitù da elettrodotto*** del 17/11/2006, trascritta il 16/12/2006 ai nn. 75507/37360 **[all. n. 29]**, contro XXXXXXXXXXXX (dante causa dei debitori eseguiti) ed a favore di Enel Distribuzione Spa, relativamente alla servitù di passaggio da elettrodotto sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati censito nel N.C.T. del Comune di Orta di Atella al foglio 8, particella 66;
- ***Servitù da elettrodotto*** del 17/11/2006, trascritta il 16/12/2006 ai nn. 75508/37361 **[all. n. 30]**, contro XXXXXXXX (dante causa dei debitori eseguiti) ed a favore di Enel Distribuzione Spa, relativamente alla servitù di passaggio da elettrodotto sul terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati censito nel N.C.T. del Comune di Orta di Atella al foglio 8, particella 66.



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

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul LOTTO UNICO che saranno cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura sono:

- **Ipoteca volontaria** del 30/07/2009, iscritta il 06/08/2009 ai nn. 37434/8038 [all. n. 31], contro XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX (debitori esecutati) ed a favore di [REDACTED] creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano interno n.8 con box auto pertinenziale al piano interrato censiti nel N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella al foglio 8, particella 5632, sub 15 e sub 43, pervenuto ai debitori esecutati per acquisto eseguito in comunione legale dei beni;
- **Atto di pignoramento immobiliare** del 14/09/2024, trascritto il 07/10/2024 ai nn. 37552/30084 **[all. n. 12]**, contro XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX (debitori esecutati) ed a favore di [REDACTED] (mandante del creditore procedente), relativamente alla piena proprietà dell'appartamento al primo piano interno n.8 con box auto pertinenziale al piano interrato censiti nel N.C.E.U. del Comune di Orta di Atella al foglio 8, particella 5632, sub 15 e sub 43, pervenuto ai debitori esecutati per acquisto eseguito in comunione legale dei beni.

Il costo necessario per la revisione dell'impianto elettrico è pari ad € 1.000,00, mentre il costo per l'attestato di prestazione energetica è pari ad € 300,00.

Gli insoluti condominiali sono pari ad € 400,00.

Tali costi sono stati detratti nella determinazione del prezzo base d'asta, in quanto non si è proceduto alla regolarizzazione nel corso della procedura.

3.8 **QUESITO n. 8: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale**

Il LOTTO UNICO non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio **[all. n. 32]**.

3.9 **QUESITO n. 9: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo**

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore dei debitori esecutati e dei loro danti causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul LOTTO UNICO.



Inoltre, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono terreni gravati da usi civici nel Comune di Orta di Atella e, pertanto, nemmeno sul LOTTO UNICO.

3.10 QUESITO n. 10: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Il LOTTO UNICO è costituito da un appartamento al primo piano, interno n.8 della scala A con il box auto pertinenziale al piano interrato dell'Edificio A/13 del Condominio Parco Arcobaleno 3 alla via Clanio n.33 in Orta di Atella (Ce); vi è il regolamento di condominio **[all. n. 23]** con le tabelle millesimali **[all. n. 24]**.

La quota condominiale mensile è di € 50,00 per l'appartamento ed il box auto e gli insoluti ammontano ad € 400,00 **[all. n. 25]**.

3.11 QUESITO n. 11: Procedere alla valutazione dei beni

Gli Standard Internazionali per le Valutazioni Immobiliari rappresentano una metodologia valutativa al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare.

Essi si basano sull'insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare, che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati, oltre al valore stimato, anche le finalità della stima, il metodo di stima utilizzato e le assunzioni assunte nella stima.

Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare - immobili aventi caratteristiche comuni - a cui appartiene l'immobile oggetto di analisi economico-estimativa, definendo i seguenti parametri principali quali: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.

Infine, il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione quali: il principio della previsione del prezzo secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo; il principio dello scopo secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima; il principio dell'ordinarietà e della comparazione secondo cui il giudizio di stima è ordinario, ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.



Il valore di mercato, inoltre, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Secondo gli International Valuation Standards tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

In particolare, il MCA si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti, ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima.

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione sono: le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile e contesto urbano, territoriale ed ambientale); le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione); le caratteristiche tipologiche (stato di manutenzione, stato degli impianti); le caratteristiche economiche (immobile libero, affittato, concesso in servitù); le caratteristiche istituzionali (piano regolatore esistente e sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici), le caratteristiche superficiali (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne).

3.11.1 Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione

Il procedimento di valutazione immobiliare utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA), basato sul confronto tra l'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o con valore di mercato noto, aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Pertanto, tenendo conto della procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto all'acquisizione dei dati di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, aventi un valore noto.

In particolare, il segmento di mercato considerato è rappresentato dagli appartamenti ad uso residenziale in contesti condominiali all'interno della zona residenziale saturata.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Orta di Atella.

Infine, il tipo di contratto assunto nell'acquisizione dei valori immobiliari è stato la compravendita che prevede una netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla



domanda di acquisto, tale da influenzare direttamente il livello del prezzo e caratterizzare la forma di mercato presente nella zona in cui ricade il bene oggetto di valutazione.

Pertanto, sulla base dei dati immobiliari assunti dall'Agenzia Immobiliare XXXXXXXXXXXXXXX si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

- IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati n. 1) **[all. n. 33]**
 - Valore di mercato noto = € 130.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
 - Superficie utile interna = 109,50 mq (comprende il 45% del box auto);
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 12,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - Numero di piano dell'immobile = secondo piano;
 - Livello di manutenzione dell'immobile = buono con interventi di manutenzione ordinaria.
- IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2) **[all. n. 34]**
 - Valore di mercato noto = € 180.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 10 mesi;
 - Superficie utile interna = 123,50 mq (comprende il 45% del box auto);
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 12,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - Numero di piano dell'immobile = secondo piano;
 - Livello di manutenzione dell'immobile = ottimo con interventi di manutenzione ordinaria.
- IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3) **[all. n. 35]**
 - Valore di mercato noto = € 135.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 2 mesi;
 - Superficie utile interna = 91,70 mq (comprende il 45% del box auto);
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 10,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - Numero di piano dell'immobile = secondo piano;



○ Livello di manutenzione dell'immobile = buono con interventi di manutenzione ordinaria.

• IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

- Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
- Superficie utile interna = 89,48 mq (comprende il 45% del box auto);
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 33,20 mq;
- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
- Numero di piano dell'immobile = primo piano;
- Livello di manutenzione assimilato all'immobile = discreto con interventi di manutenzione ordinaria.

Avendo assunto:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile pertinenziale = 15,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa e balcone/terrazzo = 25,00%;
- L'aliquota di incremento del valore in base ai numeri di piani = 3,00%;
- Il costo necessario per costruire un bagno = € 5.000,00;
- Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 15.000,00;

Nella seguente scala del livello di manutenzione e di intervento utilizzata si ha che gli aggettivi, oltre a caratterizzare il grado strutturale e funzionale dell'immobile, identificano anche, in base al tipo di intervento richiesto, il livello ed il costo della manutenzione e della regolarizzazione necessaria (dal rifacimento completo fino alla semplice tinteggiatura rinfrescante):

| SCALA DEL LIVELLO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO | |
|---|---|
| 0 | Demolizione e Ricostruzione - (valutazione del terreno edificato) |
| 0,5 | Pessimo (rischio crollo) - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 1 | Scadentissimo (non abitabile e non utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 1,5 | Scadente (non abitabile e utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 2 | Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 2,5 | Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Ordinaria |
| 3 | Sufficiente - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 3,5 | Sufficiente - Interventi di Manutenzione Ordinaria |
| 4 | Discreto - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 4,5 | Discreto - Interventi di Manutenzione Ordinaria |



| | |
|-----|---|
| 5 | Buono - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 5,5 | Buono - Interventi di Manutenzione Ordinaria |
| 6 | Distinto - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 6,5 | Distinto - Interventi di Manutenzione Ordinaria |
| 7 | Ottimo - Interventi di Manutenzione Straordinaria |
| 7,5 | Ottimo - Interventi di Manutenzione Ordinaria |
| 9 | Eccellente - Interventi di Manutenzione Ordinaria |
| 10 | Eccellentissimo - Nessun Tipo di Intervento |

Si è generata la seguente tabella dei dati:

| TABELLA DEI DATI | | | | |
|---|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Caratteristiche considerate | Immobile oggetto di valutazione | Immobile 1 | Immobile 2 | Immobile 3 |
| Prezzo o valore noto | | € 130 000,00 | € 180 000,00 | € 135 000,00 |
| Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto | 0 mesi | 0 mesi | 10 mesi | 2 mesi |
| Superficie utile interna | 89,48 mq | 109,50 mq | 123,50 mq | 91,70 mq |
| Superficie cortile di pertinenza | 0,00 mq | 0,00 mq | 0,00 mq | 0,00 mq |
| Balconi e Terrazzi | 33,20 mq | 12,00 mq | 12,00 mq | 10,00 mq |
| Numero dei servizi igienici | 2 bagni | 2 bagni | 2 bagni | 2 bagni |
| Numero di piano | 1 piano | 2 piano | 2 piano | 2 piano |
| Livello di manutenzione dell'appartamento | 4,5 | 5,5 | 7,5 | 5,5 |

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per l'immobile pignorato il valore di mercato di € 100.849,46, pari al valore medio corretto desunto dalla seguente tabella di valutazione:

| TABELLA DI VALUTAZIONE | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Caratteristiche considerate | Immobile 1 | Immobile 2 | Immobile 3 |
| Prezzo o valore noto | € 130 000,00 | € 180 000,00 | € 135 000,00 |
| € - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto | € 0,00 | -€ 5 895,00 | -€ 884,25 |
| € - Superficie utile interna | -€ 23 768,04 | -€ 40 389,04 | -€ 2 635,62 |
| € - Superficie cortile di pertinenza | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| € - Superficie dei balconi e terrazzi | € 6 292,24 | € 6 292,24 | € 6 885,84 |
| € - Numero dei servizi igienici | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| € - Piano dell'appartamento | -€ 3 900,00 | -€ 5 400,00 | -€ 4 050,00 |
| € - Livello di manutenzione dell'appartamento | -€ 15 000,00 | -€ 45 000,00 | -€ 15 000,00 |
| € - Valori di mercato corretti | € 93 624,20 | € 89 608,20 | € 119 315,98 |
| Media dei valori corretti | € 100 849,46 | | |



3.11.2 Valore di mercato totale e valore di mercato al mq

Dalla tabella di valutazione relativa alla procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è desunto per il LOTTO UNICO il valore di mercato di € 100.849,46 e, considerando la superficie commerciale pari a 97,78 mq, si è calcolato un valore di € 1.031,39 al mq, ovvero:

| <u>Appartamento al primo piano con box auto al piano interrato p.lla 5632 sub 15 e sub 43</u> | | |
|---|------------------------------------|--------------------------------|
| Superficie Commerciale | Valore lordo al mq €/mq | Valore lordo Totale |
| 97,78 mq | 1.031,39 €/mq. | € 100.849,46 |

3.11.3 Adeguamenti e correzione della stima

Il livello di manutenzione degli immobili è discreto con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria e dell'attuale stato si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

Il costo necessario per la revisione dell'impianto elettrico è pari ad € 1.000,00, mentre il costo per l'attestato di prestazione energetica è pari ad € 300,00; inoltre, gli insoluti condominiali sono pari ad € 400,00, il costo per la riparazione delle infiltrazioni è stimabile in € 1.000,00 comprensivi delle opere idrauliche e murarie ed il costo per la liberazione dell'immobile pignorato è pari ad € 2.149,46.

Avendo riscontrato che con ordinanza n.71 del 04/12/2009 **[all. n. 21]** sono stati annullati in autotutela tutti i titoli urbanistici che hanno assentito l'edificazione del parco Arcobaleno a cui appartengono gli immobili pignorati, si applica una decurtazione di circa il 10% sul valore di mercato stimato al netto delle decurtazioni già determinate, per tener conto dell'assenza della legittimità urbanistica anche se non vi è alcuna ordinanza di demolizione.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti è pari a € 14.849,46 pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad € 86.000,00.

3.11.4 Prezzo base d'asta

Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 10% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità dei beni alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi, per tener conto dello stato di occupazione, per eventuali ulteriori oneri condominiali insoluti, per tener ancora conto della mancanza delle legittimità urbanistica e per tener conto dell'ulteriore svalutazione che gli immobili subiranno dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.



Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 10% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta di **€ 77.000,00.**

3.12 QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

I beni che costituiscono il LOTTO UNICO risultano di piena proprietà dei debitori esegutati.

Pertanto, non si tratta di quote indivise.

3.13 QUESITO n. 13: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

I debitori esegutati sono residenti XXXXXXXX **[all. n. 36]**, ovvero presso gli immobili pignorati.

I debitori esegutati si sono coniugati a XXXXX il 04/06/1994 **[all. n. 37]** scegliendo il regime della comunione legale dei beni.

3.14 QUESITO n. 14: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO: – piena ed intera proprietà di **appartamento al primo piano interno n.8 con box auto al piano interrato** ubicati nella scala A dell'Edificio A/13 del Condominio Parco Arcobaleno 3 alla via Clanio n.33 in Orta di Atella (Ce); l'appartamento ha una superficie utile interna di 82,10 mq, con un'altezza utile interna di 2,70 m ed è composto da un salone, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio, due camere da letto, due bagni e due balconi, oltre al box auto al piano interrato pertinenziale, avente la superficie utile interna di 16,40 mq ed un'altezza utile interna di 2,80 m; l'appartamento confina con il sub 16 a sud, con il sub 2 ad est; il box auto confina con il sub 41 a nord, con il sub 42 ad est, con il sub 44 ad ovest; sono riportati nel **C.F. del Comune di Orta di Atella foglio 8, p.lla 5632, sub 15 e sub 43**; il descritto stato dei luoghi è conforme alla consistenza catastale; vi è Permesso di Costruire n.59/2005 del 19/04/2005 e successiva variante al Permesso di Costruire n.184/2005 del 29/06/2005; lo stato dei luoghi dell'appartamento al primo piano e del box auto al piano interrato è conforme alla DIA prot. n. 317 del 09/12/2005; tuttavia, con ordinanza n.71 del 04/12/2009 sono stati annullati in autotutela tutti i titoli urbanistici che hanno assentito l'edificazione del parco



Arcobaleno a cui appartengono gli immobili pignorati, a seguito della preventiva approvazione dei piani di lottizzazione convenzionata come previsto dal PRG vigente, così come riportato nella Sentenza n.5293/2023 del 30/05/2023 emessa dal Consiglio di Stato. Non sono state emesse ordinanze di demolizione.

PREZZO BASE euro 77.000,00.

3.15 Prospetto riepilogativo finale con indicazione del numero di lotto, diritto posto in vendita, dati identificativi catastali e valore stimato

3.15.1 Lotto UNICO - Prezzo a base d'asta: € 77.000,00

| Appartamento al primo piano interno n.8 con box auto al piano interrato | | | |
|--|---|-----------------------------------|----------|
| Ubicazione: | Orta di Atella (Ce) - via Clanio n.33 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento al primo piano interno n.8 Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 5632, Sub. 15, Categoria A2. | Superficie commerciale | 82,10 mq |
| Pertinenze: | Box auto al piano interrato Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 5632, Sub. 43, Categoria C6 | Superficie | 16,40 mq |
| Stato conservativo: | Gli immobili si trovano in discrete condizioni di manutenzione con la necessità di eseguire degli eventuali interventi di manutenzione ordinaria, oltre alla riparazione dell'infiltrazione nella camera da letto 2 proveniente dal bagno 2 ed alla tinteggiatura delle pareti ed alla revisione dell'impianto elettrico. | | |
| Descrizione: | L'appartamento ha una superficie utile interna di 82,10 mq. con un'altezza utile interna di 2,70 m ed è composto da un salone, una cucina, un disimpegno, un ripostiglio, due camere da letto, due bagni e due balconi, oltre al box auto al piano interrato pertinenziale, avente la superficie utile interna di 16,40 mq ed un'altezza utile interna di 2,80 m; l'appartamento confina con il sub 16 a sud, con il sub 2 ad est; il box auto confina con il sub 41 a nord, con il sub 42 ad est, con il sub 44 ad ovest; il descritto stato dei luoghi è conforme alla consistenza catastale. Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al Piano Urbanistico Comunale adottato con Delibera di Giunta Comunale n.97 del 11/06/2013 ed il fabbricato da cui appartengono gli immobili pignorati di cui al LOTTO UNICO ricade in zona B2 residenziale edificata di recupero urbano, mentre secondo il Piano Regolatore Generale previgente il fabbricato da cui appartengono gli immobili pignorati di cui al LOTTO UNICO ricadeva in zona omogenea C1 e C2 residenziale di nuova espansione estensiva. Il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è stato edificato con Permesso di Costruire n.59/2005 del 19/04/2005 e successiva variante al Permesso di Costruire n.184/2005 del 29/06/2005; lo stato dei luoghi dell'appartamento al primo piano e del box auto al piano interrato è conforme alla DIA prot. n. 317 del 09/12/2005; tuttavia, con ordinanza n.71 del 04/12/2009 sono stati annullati in autotutela tutti i titoli urbanistici che hanno assentito l'edificazione del parco Arcobaleno a cui appartengono gli immobili pignorati, a seguito dell'assenza della preventiva approvazione dei piani di lottizzazione convenzionata come previsto dal PRG vigente, così come riportato nella Sentenza n.5293/2023 del 30/05/2023 emessa dal Consiglio di Stato. Non sono state emesse ordinanze di demolizione. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |

