

RELAZIONE DI STIMA

Espropriazione Immobiliare

R.G.E. 490/2024

ORGANA SPV SRL

CONTRO

[..OMISSIS..] E [..OMISSIS..]

immobili siti in

Orta di Atella
via Marco Pantani, 44

Catasto Fabbricati
Foglio 4 p.lla 5105 sub. 180, 221 e 222

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT. ANTONIO CIRMA

ESPERTO STIMATORE: [..OMISSIS..]

SOMMARIO

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	5
QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.	7
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.....	22
QUESITO n. 4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.	30
QUESITO n. 5: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.	34
QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.	36
QUESITO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.	36
QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	37
QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	37
QUESITO n. 10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.	38
QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.....	38
QUESITO n. 12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.	42
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.	42
QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.	43
Prospetto Riepilogativo Finale.....	44

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

nel procedimento esecutivo promosso da

ORGANA SPV SRL

contro

[..OMISSIS..] E [..OMISSIS..]

rubricato al n.

490/2024 R.G.E.

immobili siti in

Orta di Atella

via Marco Pantani, 44

CATASTO FABBRICATI

Foglio 4 p.lla 5105 sub. 180, 221 e 222

Giudice Espropriazione: dott. Antonio Cirma

Esperto stimatore: [..omissis..]

Ill.mo **signor Giudice** dell'**Esecuzione** Immobiliare del Tribunale di Napoli Nord, **dott. Antonio Cirma**;

lo scrivente **[..omissis..]** avendo espletato il mandato affidatogli, rassegna alla Sua attenzione la presente
Relazione di Stima relativa al Procedimento di Espropriazione Immobiliare promosso da **ORGANA SPV**

PREMETTE

- 1) che in data 09.06.2025 lo scrivente veniva nominato quale Esperto Stimatore nella procedura esecutiva in oggetto;
- 2) che in data 11.06.2025 accettava l'incarico secondo le modalità del Processo Civile Telematico;
- 3) che in data 24.09.2025 ha depositato presso la Cancelleria il Modulo per Controllo Documentazione.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono avvenute nel modo seguente:

innanzitutto si sono assunti tutti i dati e gli elementi che stanno alla base della presente Relazione di stima.

Al proposito si sono effettuati tre sopralluoghi presso gli immobili pignorati in data 10.07.2025, 31.07.2025 e 09.09.2025 congiuntamente al Custode Giudiziario nominato nella procedura in oggetto, **avv. Raffaele Della Valle** (di cui si riporta in allegato la copia dei verbali redatti in sede di sopralluogo), al fine di effettuare accurati rilievi metrici e fotografici dei beni pignorati (vedi documentazione allegata). Si sono quindi effettuati presso i diversi Uffici Competenti (Ufficio Tecnico ed anagrafe del Comune di Orta di Atella, Agenzia delle Entrate di Napoli - già Agenzia del Territorio, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari, ecc.) le necessarie verifiche e ricerche di dati relativi ai beni in parola per la definizione di quanto richiesto dal G.E.. Infine, si è effettuata una indagine di mercato immobiliare nel Comune di Orta di Atella attraverso interviste, informazioni reperite presso le locali agenzie immobiliari e dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) nonché dati reperiti dagli annunci sul web.

RELAZIONE E RISPOSTE AI QUESITI RICHIESTI

Il mandato conferitomi dal sig. G. E., richiede i seguenti quesiti di cui si riporta integralmente il testo:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

Il controllo preliminare della documentazione è stato effettuato mediante deposito in Cancelleria in data 24.09.2025, non evidenziando alcuna anomalia nella documentazione prodotta.

In particolare:

in primo luogo il creditore procedente ha optato per il deposito della **relazione notarile sostitutiva** a firma del notaio Niccolò Tiecco di Perugia il 03.02.2025.

Detta certificazione, limitatamente i cespiti oggetto di procedura esecutiva **è completa della provenienza ventennale** dei cespiti ma non riporta un *atto intervivos* a carattere non traslativo oltre il ventennio avente ad oggetto gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva. Pertanto lo stesso è stato individuato in sede di espletamento dell'incarico.

in secondo luogo la relazione notarile riporta i dati catastali attuali e riferiti all'indicazione degli stessi esistenti alla data dei titoli di trasferimento.

in terzo luogo si precisa che il creditore non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati e pertanto lo scrivente si è adoperato nell'acquisizione degli stessi.

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

Ciò premesso, gli immobili oggetto della presente Relazione, sono ubicati nel Comune **Orta di Atella** alla via Marco Pantani, 44 e sono rappresentati da un **appartamento ad uso ufficio** adibito ad **abitazione** sito al piano secondo **con annesso locale deposito** e **box auto** al piano interrato, facenti parte di un **complesso immobiliare ad uso direzionale** ma di fatto adibito ad uso residenziale.

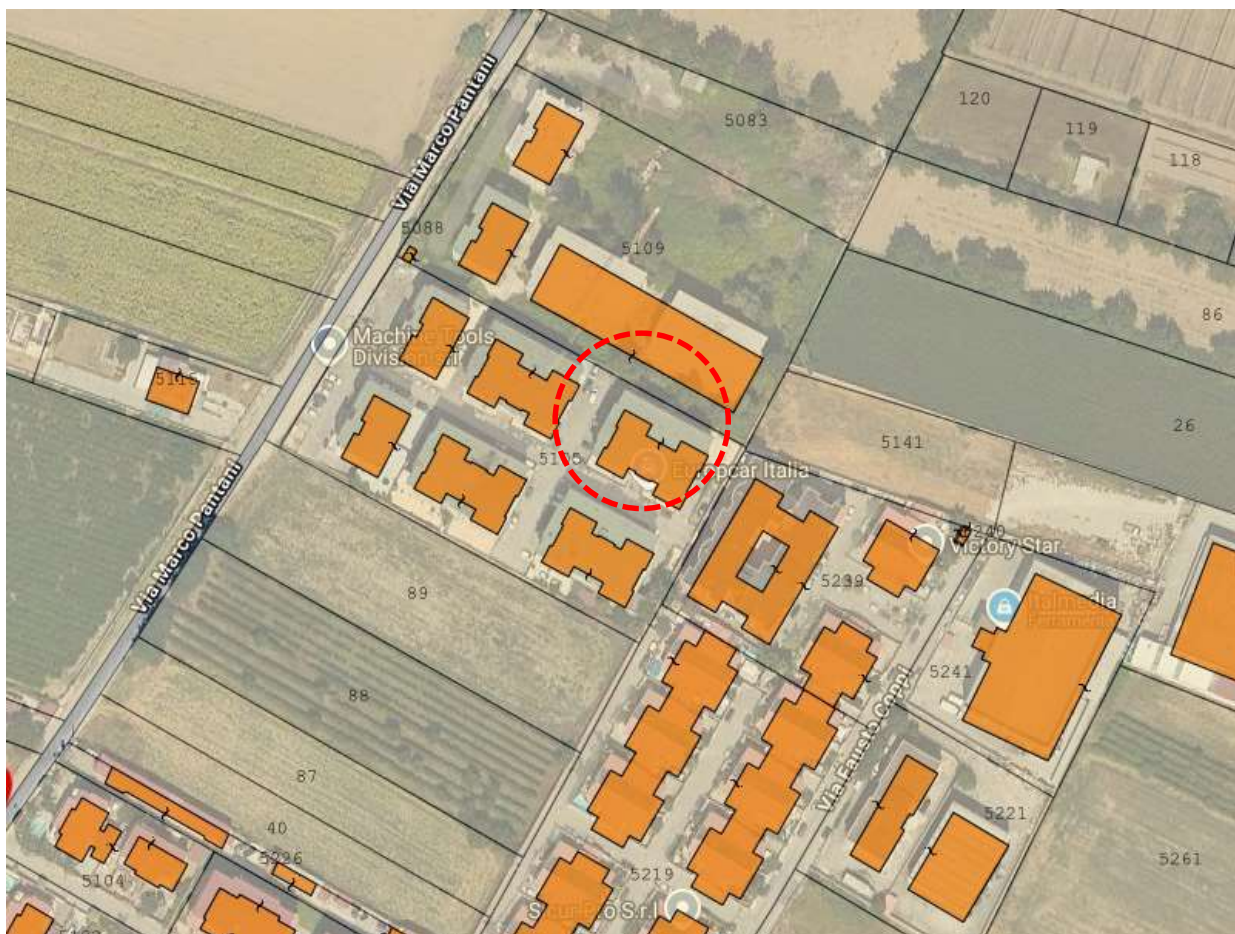
Primo profilo (diritti reali pignorati)

I beni pignorati e riportati in Catasto Fabbricati al predetto Comune di **Orta di Atella**, in **Catasto Fabbricati al Foglio 4 p.la 5105 sub. 180, 221 e 222**, sono stati correttamente pignorati per **la intera quota di proprietà** in danno dei **sigg. [..omissis..] e [..omissis..]**.

Detto diritto pignorato coincide con esatta la quota di possesso in capo agli esecutati, a loro pervenuta (per quota ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni) in forza di **atto di compravendita del 22.12.2009, repertorio 99291** a rogito del notaio Maria Luisa D'Anna, trascritto in data 20.01.2010 ai nn. 2356/1765.

Secondo profilo (beni pignorati)

I beni pignorati sono attualmente riportati in **Catasto Fabbricati** al predetto Comune di **Orta di Atella**, in Catasto Fabbricati al **Foglio 4 p.la 5105 sub. 180, 221 e 222**. Tali dati sono stati correttamente indicati sia nell'atto di pignoramento che sulla nota di trascrizione del medesimo atto di pignoramento. Pertanto non si evidenziano difformità formali e/o sostanziali dei dati catastali identificativi dei cespiti. Così come disposto dal G.E. si è proceduto alla sovrapposizione della mappa SOGEI con la foto satellitare e dalla quale emerge che l'immobile ricade in mappa sulla medesima p.la 5105.



Viste dall'alto e sovrapposizione con mappa catastale

Ai fini della vendita, essendo i cespiti pignorati costituiti da un'unica porzione immobiliare sarà ovviamente formato **un unico lotto di vendita**.

Il tutto come di seguito meglio descritto:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ad uso direzionale (ufficio) adibito ad abitazione, ubicato al **secondo piano** con annessi **locali deposito e box auto** (entrambi al piano seminterrato), siti in **Orta di Atella** alla **via Marco Pantani, 44**.

L'**ufficio** (adibito ad abitazione) è allocato al **piano secondo** della **scala F**, contraddistinto con il numero **interno 11**, si compone di cucina pranzo, tre camere da letto, due wc, un ripostiglio e disimpegno, oltre balcone e terrazzo esterno, il tutto esteso su una superficie calpestabile di circa 93 mq (oltre terrazzo e

balcone). Confina nell'insieme a nord con area esterna, ad est con sub. 179, a sud con vano scala F e sub. 181 e ad ovest con area esterna, salvo se altri.

Il **box auto** e l'adiacente **locale deposito** sono allocati al **piano seminterrato** del medesimo fabbricato. In particolare, il box auto è esteso per circa 20 mq, mentre il locale deposito è esteso per circa 7,50 mq. Confinano nell'insieme a nord con corsia di manovra (b.c.n.c. sub. 13), ad est con rampa di accesso, a sud con unità sub. 207 e ad ovest con spazio di manovra (b.c.n.c. sub. 13), salvo se altri.

Il tutto è riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Orta di Atella**, al **Foglio 4 p.IIIa 5105 sub. 180** (l'ufficio adibito ad abitazione), **cat. A/10**, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 1.162,03, cui non è conforme lo stato dei luoghi in merito a diverse distribuzioni ed alla destinazione d'uso, **sub. 221** (il box auto), **cat. C/6**, classe 2, consistenza 21 mq, rendita € 44,47 e **sub. 222** (il locale deposito), **cat. C/2**, classe 1, consistenza 8 mq, rendita € 12,39.

I cespiti fanno parte di un complesso edilizio edificato in forza del **Permesso di Costruire n. 64 del 08.06.2006**, volturato in data 18.02.2008 cui non è conforme lo stato dei luoghi per destinazione d'uso e per diverse distribuzioni interne. A parere dello scrivente Esperto è possibile presentare C.I.L.A. tardiva solo limitatamente le diverse distribuzioni interne, mentre vanno ripristinate le ulteriori difformità, inclusa la destinazione d'uso direzionale e non residenziale. Non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 103.500,00

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

I beni di cui alla presente relazione di stima sono composti da un ufficio al secondo piano (che di fatto è adibito ad abitazione di tipo civile) con annesso locale box auto e deposito (al piano seminterrato), il tutto facente parte di un complesso residenziale composto di vari corpi di fabbrica sito in **Orta di Atella** alla **via Marco Pantani, 44** (già via Astragata).

La zona è piuttosto periferica, a pochi metri dall'uscita "Succivo" dell'importante asse viario SS7.

Sorge in zona con presenza di numerosi terreni agricoli con aree parzialmente edificate da complessi residenziali, in zona comunque priva dei servizi urbani (negozi, attività di quartiere, ecc).

In particolare i cespiti fanno parte di un ampio complesso edilizio composto di più corpi di fabbrica ed elevati per cinque piani fuori terra oltre il piano seminterrato.

.



VISTE ESTERNA
DEL COMPLESSO
EDILIZIO E DELLA
VIABILITÀ
INTERNA





PORTONCINO DI
INGRESSO ALLA
SCALA F

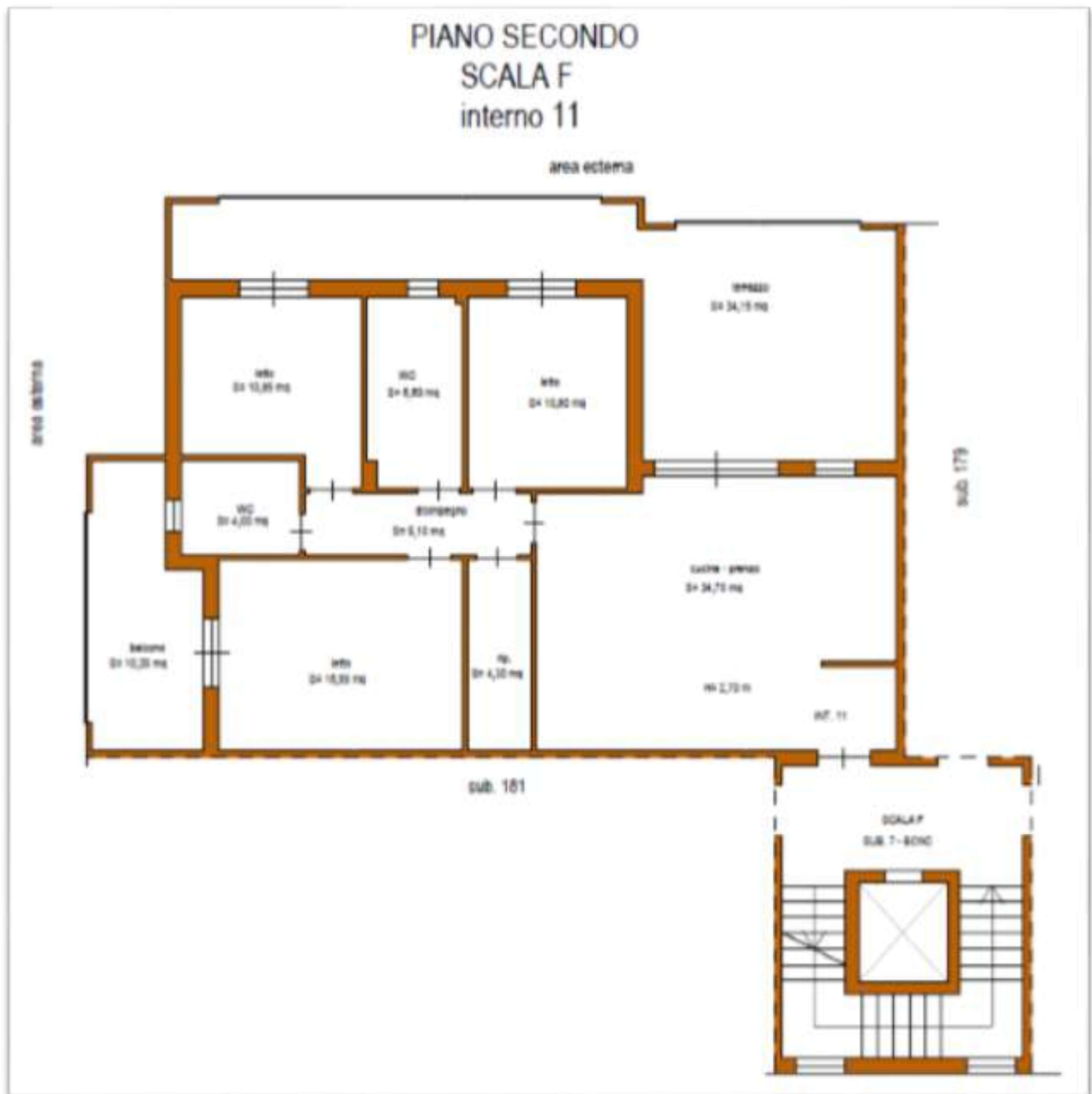
FOTO 1 - 2- 3 Viste esterne del complesso

L'ingresso all'**unità direzionale (adibita ad appartamento)** ubicata al **piano secondo**, avviene percorrendo prima l'area esterna del complesso e poi il **vano scala F** avente pianta quadrata con ascensore ma che al momento dell'accesso non risultava installato.

In particolare, il portoncino di ingresso è allocato di fronte a sinistra uscendo dall'ascensore (non installato). Da questi ci si immette in un ambiente cucina-soggiorno, con annesso terrazzo coperto di circa 34 mq, ove sulla parete est risultava installata una ulteriore cucina. Proseguendo poi per il disimpegno, è possibile accedere alle tre camere da letto di cui due di circa 11 mq ed una (matrimoniale) di circa 16 mq, nonché a due servizi igienici e ad un locale ripostiglio.

Completa la consistenza immobiliare un ulteriore balcone ad est di circa 10 mq che consente l'affaccio sull'area esterna condominiale.

Il tutto come meglio riportato sui sottostanti elaborati grafici di rilievo.



planimetria di rilievo

L'unità versa in **sufficiente stato di conservazione e manutenzione** e non si evidenziano interventi urgenti da eseguire, eccetto tracce di umidità da condensa in più punti del soffitto e negli angoli delle pareti.

Le pavimentazioni sono in piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, eccetto i wc (e le pareti adiacenti i piani cottura) dove sono presenti rivestimenti in piastrelle.

Le aperture esterne sono protette con doppi infissi in legno e romane esterno in ferro, mentre le bussole interne sono in legno tamburato.

L'altezza degli ambienti al piano secondo è di 2,70 m e rispetta i requisiti minimi di abitabilità.

Gli impianti idraulici ed elettrici sono sottotraccia e con ogni evenienza conformi alle normative vigenti.

All'uopo va però evidenziato che non vi sono contatori di energia elettrica autonomi e l'adduzione avviene con unico contatore (ad uso cantiere) le cui spese vengono poi suddivise tra le varie unità immobiliari mediante lettura di misuratori di energia elettrica. All'uopo pertanto si prevedono costi presunti per circa € 3.000,00 necessari alla realizzazione di eventuali opere impiantistiche. Non vi è gas metano, mentre è presente un impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio di colore bianco, il cui generatore di calore è rappresentato da una stufa a biomassa. In taluni ambienti sono stati installati degli split.

Il tutto come meglio riportato sulla documentazione fotografica si seguito riportata.



CUCINA-PRANZO



CUCINA-PRANZO



TERRAZZO



TERRAZZO



DISIMPEGNO



CAMERETTA



RIPOSTIGLIO



CAMERA
MATRIMONIALE



WC



ALTRO WC



BALCONE



ALTRO BALCONE

Viste interne ed esterne dell'unità abitativa

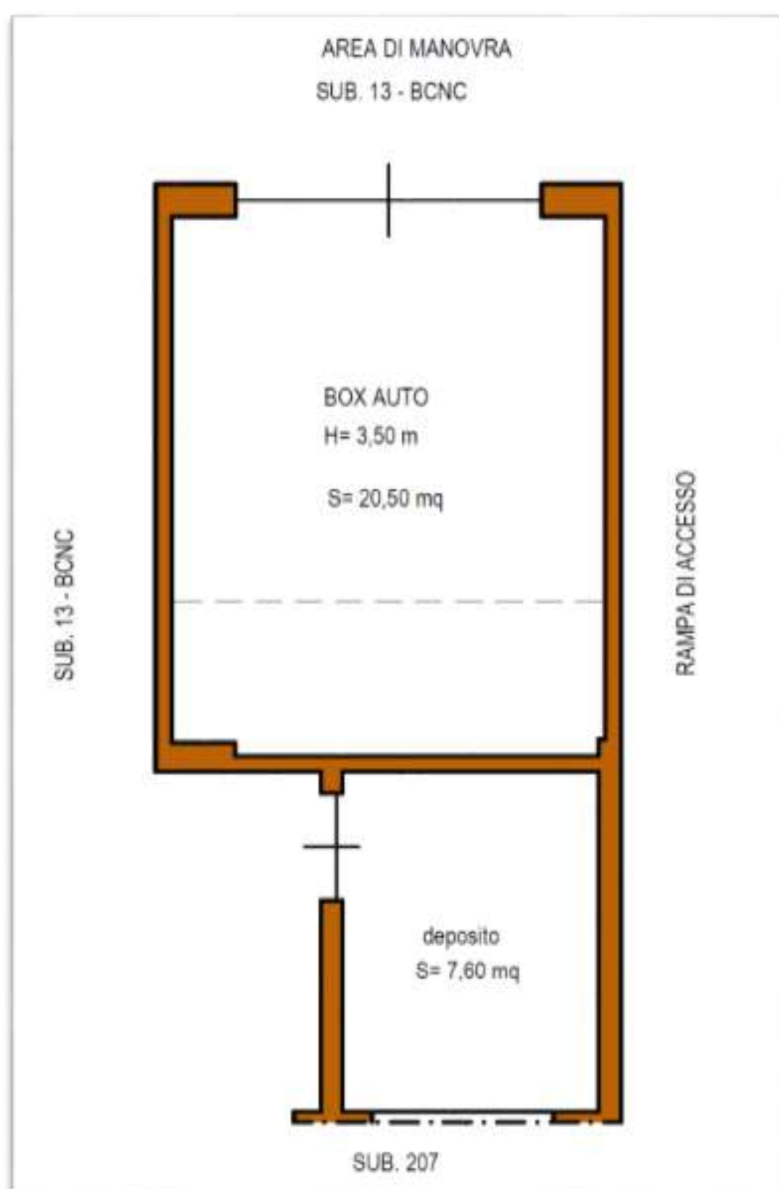
Il locale **box auto** con l'adiacente **locale deposito**, sono allocati al piano seminterrato del medesimo fabbricato, con accesso dalla rampa carrabile e dal vano scala.

In particolare il locale box si compone di un unico ambiente avente forma rettangolare ed esteso per circa 20 mq, la cui apertura è protetta da una porta a battente in ferro. Lo stesso potrebbe ospitare solo veicoli di ridottissime dimensioni.

Il locale deposito invece si compone di un ambiente di circa 7 mq ed è retrostante il locale box, con parete comunicante. Ha accesso dallo spazio di manovra sempre tramite una porta in ferro.

Risultano allo stato semirustico con altezza di 3,50 m, con presenza di tubazioni condominiali sospese all'intradosso dell'impalcato (per lo più condotte fecali).

Il tutto come dalla sottostante planimetria di rilievo e documentazione fotografica.



planimetrie di rilievo



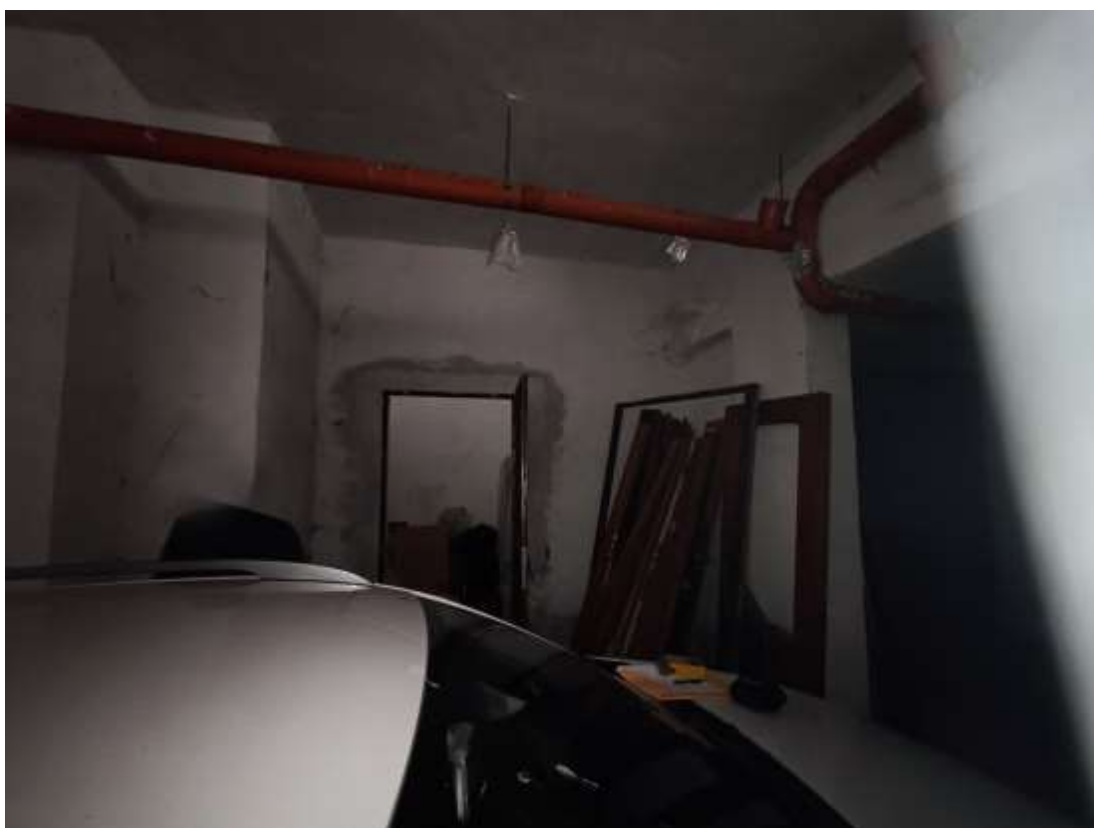
VISTA ESTERNA
DEL BOX



VISTA INTERNA
DEL BOX AUTO



PORTA DI
ACCESSO AL
LOCALE
DEPOSITO





VISTA INTERNA
DEL LOCALE
DEPOSITO

Dalle ricerche effettuate non si è rinvenuta **attestazione di prestazione energetica**, ragion per cui in questa sede se ne ipotizzano i costi per la redazione di nuova attestazione, con previsione dei costi di € 400,00 che saranno detratti dal valore di stima.

Si passa di seguito al calcolo della superficie commerciale, distinta per ambienti, utile ai fini della stima, con l'indicazione dello stato di conservazione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE					
Descrizione	Superficie calpestabile (mq)	Coeff. Omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata	stato di conservazione	eventuali interventi manutentivi urgenti
Cucina-pranzo	34,70	1,00	34,70	sufficiente	-
Ripostiglio	4,30	1,00	4,30	sufficiente	-
Camera 01	16,55	1,00	16,55	sufficiente	-
camera 02	10,85	1,00	10,85	sufficiente	-

camera 03	10,80	1,00	10,80	sufficiente	
wc	4,00	1,00	4,00	sufficiente	-
wc	6,60	1,00	6,60	sufficiente	
Disimpegno	5,10	1,00	5,10	sufficiente	
Terrazzo coperto	34,15	35% fino a 25mq, per l'eccedenza	4,11	sufficiente	
Balcone	10,20	25% fino a 25mq, per l'eccedenza	2,55	sufficiente	
Locale box	20,50	0,45	9,22	sufficiente	
Locale deposito	7,60	0,35	2,66	sufficiente	
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE					
Totale			111,44		
Incidenza murature			11,50		
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			122,94		

Il calcolo della "superficie commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) che rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

All'unità in parola sono annessi i relativi diritti sulle parti comuni.

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

I beni di cui alla presente relazione di stima sono attualmente individuati presso l'Agenzia delle Entrate, settore Territorio (già Agenzia del Territorio), con i seguenti estremi:

CATASTO FABBRICATI								
Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
UNITA' ADIBITA AD ABITAZIONE								
Orta di Atella	4	5105	180	A/10	1	6 vani	Totale: 112 m²	1.162,03
indirizzo Via Marco Pantani, 44 scala F interno 11 Piano 2								
BOX AUTO								

Orta di Atella	4	5105	221	C/6	2	21 m²	Totale: 23 m²	44,47
----------------	---	------	-----	-----	---	-------	---------------	-------

indirizzo Via Marco Pantani, 44 Piano S1

LOCALE DEPOSITO

Orta di Atella	4	5105	222	C/2	1	8 m²	Totale: 10 m²	12,39
----------------	---	------	-----	-----	---	------	---------------	-------

indirizzo Via Marco Pantani, 44 Piano S1

intestati	[..omissis..] nata a [..omissis..] Codice Fiscale [..OMISSIS..] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [..omissis..]							
	[..omissis..] nato a [..omissis..] Codice Fiscale [..OMISSIS..] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [..omissis..]							





STRALCIO VISURE CATASTALI UNITÀ PIGNORATE

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio (vedi visure storiche allegate, estratto di mappa catastale e planimetrie catastali) si è accertato che:

Unità sub. 180 (ufficio adibito ad abitazione)

i **dati catastali identificano esattamente i cespiti**, ma la planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi per diverse distribuzioni interne e diversa destinazione d'uso (destinazione A/10 in luogo di A/2).

In mappa wegis, l'immobile appare correttamente rappresentato e non si segnalano difformità inerenti allineamento mappa o lotto edificato (limitatamente i cespiti pignorati)

L'intestazione risulta corretta come anche i diritti vantati dalla ditta intestataria.

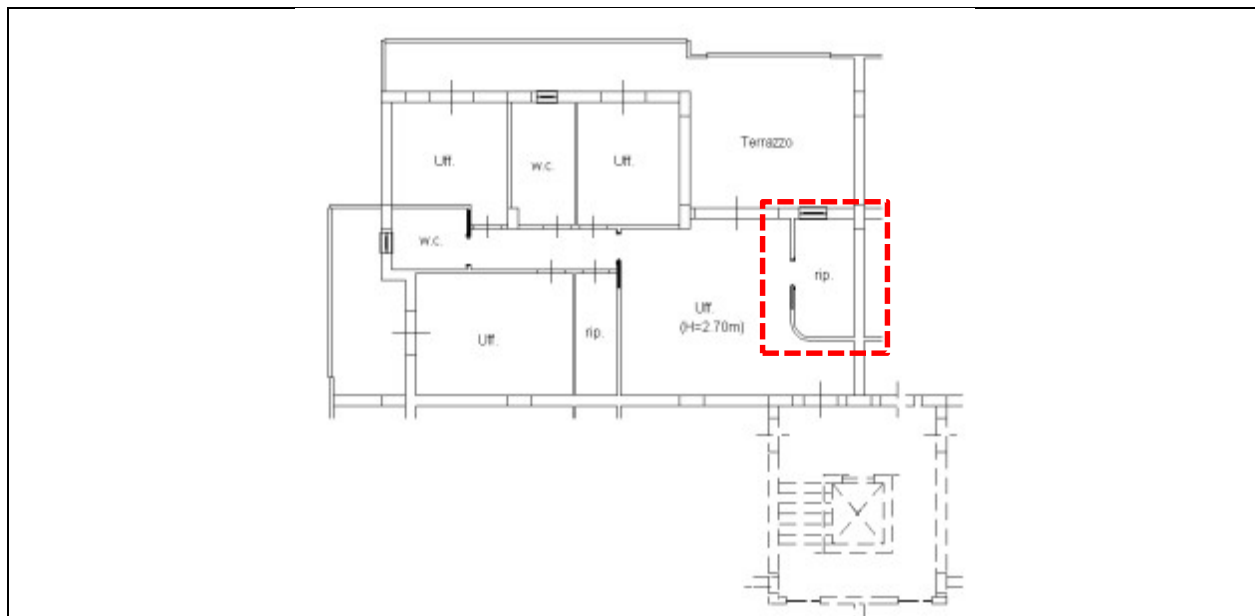
Dalla visura storica catastale emerge che l'unità **sub. 180** risulta costituita il 24/06/2009 Pratica n. CE0306153 in atti dal 24/06/2009 con causale costituzione (n. 2503.1/2009), a seguito di edificazione della p.lla 5105.

La stessa comprende le ex p.lle 5086 e 5087 del catasto terreni.

In particolare sia la p.lla 5086 (di are 39,04) che p.lla 5087 di are 39,64, derivano dalla ex p.lla 23 (di ha 1.86.93 dall'impianto meccanografico) a seguito di FRAZIONAMENTO del 26/07/2006 Pratica n. CE0207949 in atti dal 26/07/2006 (n. 207949.1/2006).

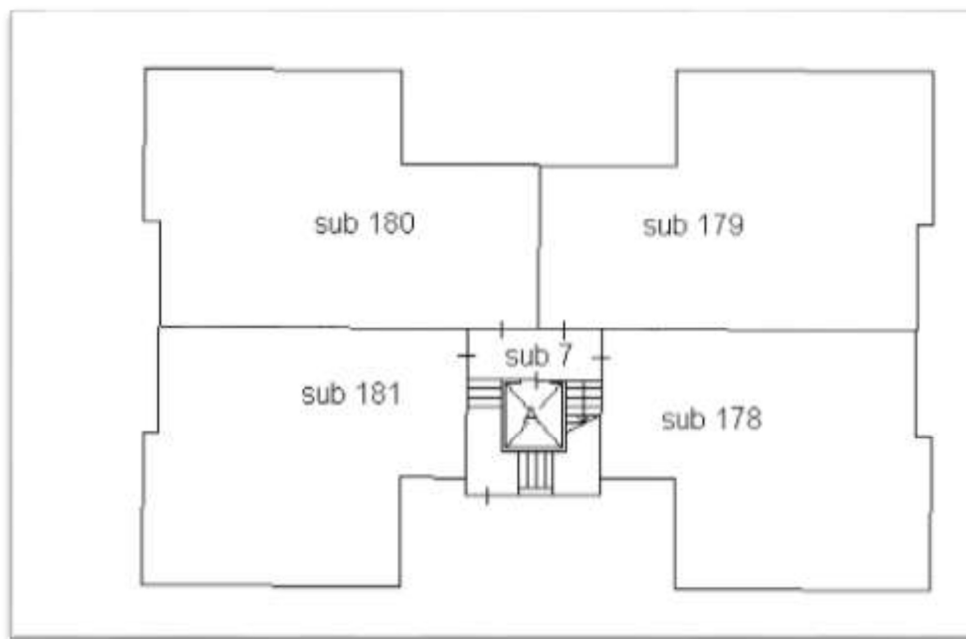
Dall'elenco immobili della p.lla 5105 risultano costituite unità autonome identificanti gli spazi comuni (b.c.n.c.).

[illegible]



CONFRONTO CON LO STATO DEI LUOGHI

Quindi, per rendere conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi andrebbe redatto un documento di aggiornamento planimetrico con procedura do.c.fa. al fine di aggiornare la scheda catastale allo stato dei luoghi ed alla effettiva destinazione, ragion per cui si prevedono costi per € 800,00 necessari alla redazione di tale documento.



Stralcio elaborato planimetrico catastale ed estratto di mappa catastale

Unità sub. 221 e 222 (box auto e locale deposito)

I dati catastali identificano esattamente i cespiti, e la planimetria catastale è pressoché conforme dallo stato dei luoghi eccetto lievi differenze di rappresentazione grafica anche in merito alla errata

posizione della apertura (che non costituisce difformità a mente della circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio).

In mappa wegis, l'immobile appare correttamente rappresentato e non si segnalano difformità inerenti allineamento mappa o lotto edificato (limitatamente i cespiti pignorati)

L'intestazione risulta corretta come anche i diritti vantati dalla ditta intestataria.

Dalla visura storica catastale emerge che le unità **sub. 221 e 222 derivano dall'ex unità sub. 208 (di categoria C/6)** per variazione del 09/07/2010 Pratica n. CE0308715 in atti dal 09/07/2010, avente causale "FRZ CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n.18916.1/2010)".

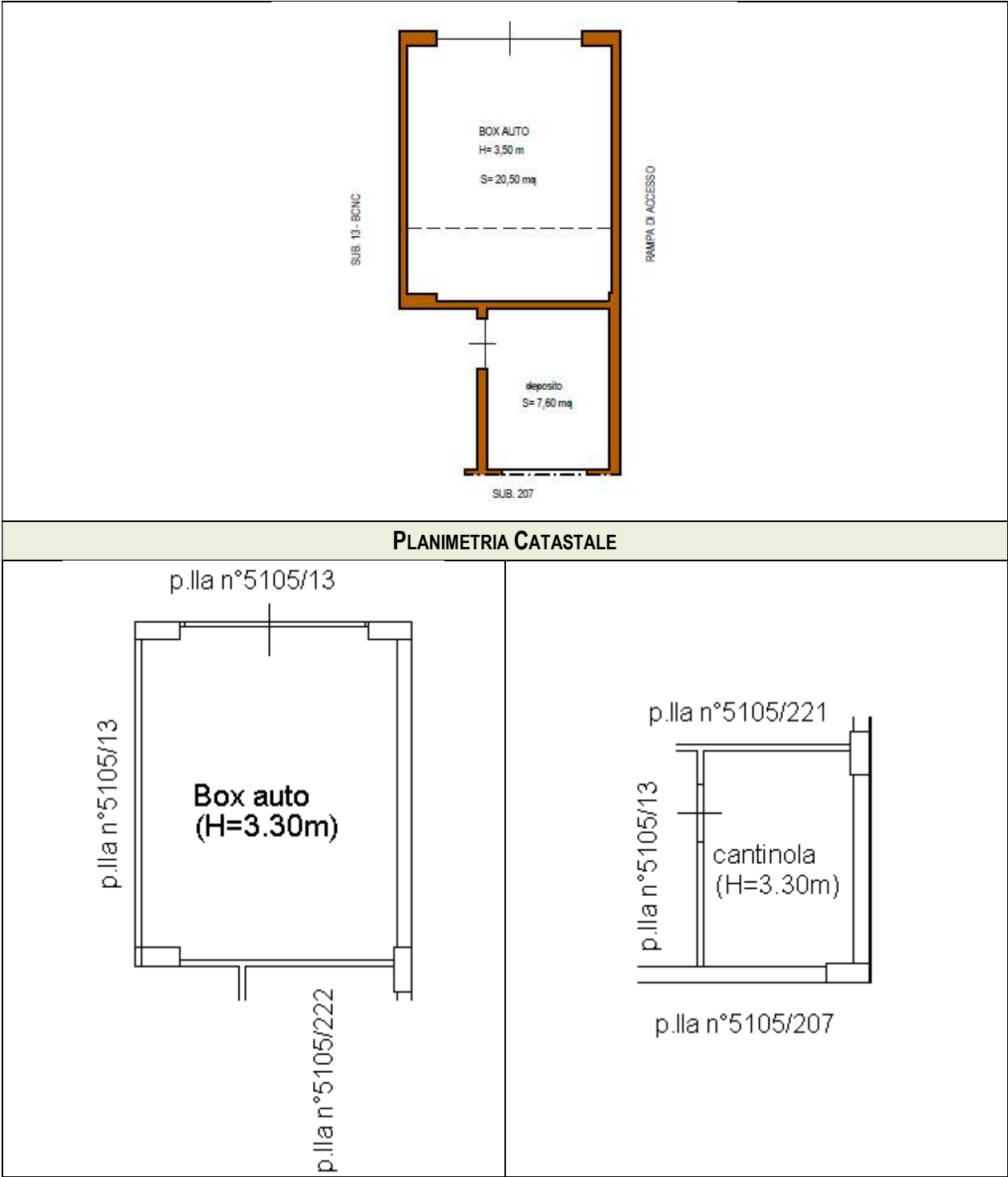
A sua volta l'unità sub. 208 (di mq 29) risulta costituita il 24/06/2009 Pratica n. CE0306153 in atti dal 24/06/2009 con causale COSTITUZIONE (n. 2503.1/2009), a seguito di edificazione della p.lla 5105.

La stessa comprende le ex p.lle 5086 e 5087 del catasto terreni.

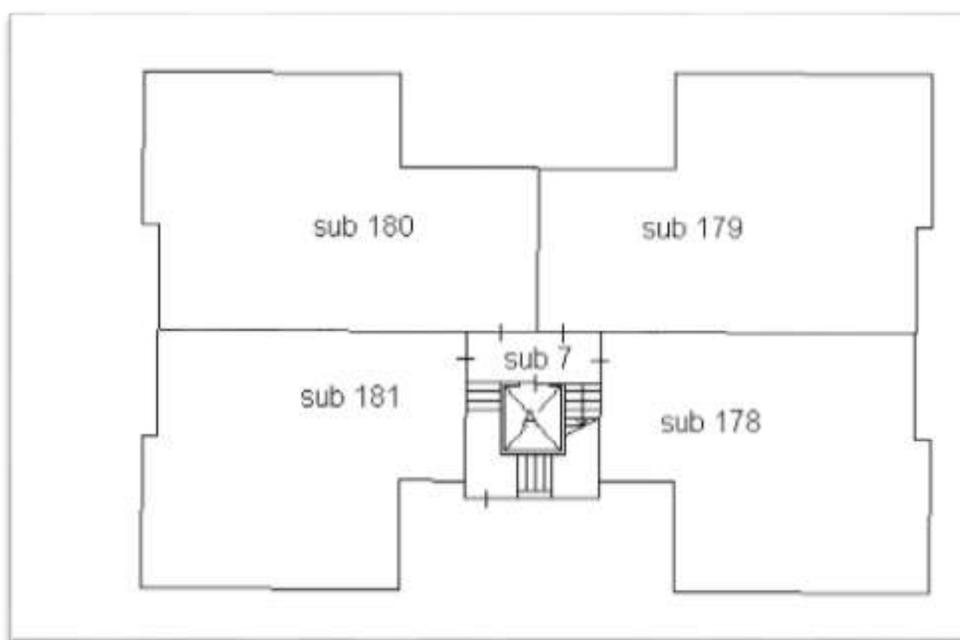
In particolare sia la p.lla 5086 (di are 39,04) che p.lla 5087 di are 39,64, derivano dalla ex p.lla 23 (di ha 1.86.93 dall'impianto meccanografico) a seguito di FRAZIONAMENTO del 26/07/2006 Pratica n. CE0207949 in atti dal 26/07/2006 (n. 207949.1/2006).

Dall'elenco immobili della p.lla 5105 risultano costituite unità autonome identificanti gli spazi comuni (b.c.n.c.).

CONFRONTO STATO DEI LUOGHI CON PLANIMETRIA CATASTALE
STATO DEI LUOGHI



CONFRONTO CON LO STATO DEI LUOGHI



Stralcio elaborato planimetrico catastale ed estratto di mappa catastale

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2) è emerso che gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono pervenuti ai debitori esegutati

[..omissis..] e [..omissis..] **in piena proprietà (per quota ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni)** ed alla data del pignoramento e della relativa nota di trascrizione, **risultavano di loro esclusiva proprietà** in forza di:

Trascrizione nn. 17058/9352 del 16.03.2006 (v.di copia titolo allegato)

Atto di Compravendita per Notaio D'Anna Maria Luisa di Napoli (NA) del **22 dicembre 2009**, rep. 99291/38040, con il quale [..OMISSIS..] nata a Napoli (NA) i codice fiscale [..OMISSIS..], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale Con [..omissis..], e [..omissis..], codice fiscale [..OMISSIS..], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con [..omissis..] acquistano da [..OMISSIS..] sede Milano (MI), codice fiscale 05853011210, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, dei cespiti in Orta di Atella e riportati in Catasto Fabbricati al foglio 4 particella 5105 sub 208 e particella 5105 sub 180.

Alla **data di acquisto dei cespiti (22.12.2009)**, gli esecutati risultavano tra loro **coniugati in regime di comunione legale dei beni** per aver contratto matrimonio in Napoli in data come si evince dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli in data 24.09.2025 ove non vi sono annotazioni margine.



Stralcio estarto per riassunto dell'atto di matrimonio

Alla soc. [..OMISSIS..] l'area di sedime dei cespiti era pervenuta in forza di:

Trascrizione nn. 63508/34273 del 19 novembre 2007 (v.di trascrizione allegata)

Atto di Permuta a rogito del notaio Musto Giovannibattista di Caserta (CE) del **30 ottobre 2007**, con il quale viene trasferito in favore della soc. [..OMISSIS..] con sede Giugliano In Campania (NA), codice fiscale 05853011210, la quota di 1/1 del diritto di proprietà tra l'altro, il terreno foglio 4 particella 5086 e particella 5087, contro [..OMISSIS..] con sede Succivo (CE), codice fiscale [..omissis..].

alla soc. [..OMISSIS..] i cespiti erano pervenuti in forza di:

Trascrizione nn. 35881/17080 del 15 giugno 2006 (v.di trascrizione allegata)

Atto di compravendita per Notaio Musto Giovannibattista di Caserta (CE) del 19 maggio 2006, con il quale la [..OMISSIS..] sede Orta Di Atella (CE), codice fiscale [..omissis..], acquista da [..omissis..], codice fiscale [..OMISSIS..], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, [..omissis..], codice fiscale [..OMISSIS..], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, la piena proprietà del terreno in Orta di Atella, in C.T. al foglio 4 particella 23.

A [..omissis..] e [..omissis..] i terreni erano pervenuti in forza di:

Trascrizione nn. 24214/21406 del 22 luglio 1968

Denuncia di Successione, presentata all' Ufficio Del Registro Di Napoli del 10 aprile 1968, numero di repertorio 5/142 contro l'eredità di [..omissis..], deceduta addì 17 giugno 1967, devolutasi in favore di [..omissis..] e [..omissis..], avente ad oggetto, tra l'altro, il terreno foglio 4 particella 23.

Per detta successione risulta trascrizione di **accettazione tacita di eredità** **trascritta ai nn.16412/12782 in data 14 maggio 2019.**

Risultano altresì le ulteriori trascrizioni di accettazione tacita di eredità e precisamente:

Trascrizione nn. 16336/12876 in data 10 maggio 2018

Accettazione Tacita di Eredità a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Musto Giovannibattista di Caserta (CE) del 19 maggio 2006, repertorio 111542 contro [..omissis..], deceduta addì 17 giugno 1967, codice fiscale [..OMISSIS..], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, a favore di [..omissis..], codice fiscale [..OMISSIS..], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, [..omissis..], codice fiscale [..OMISSIS..], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto il terreno foglio 4 particella 5105.

Trascrizione nn. 3893/3021 del 30 gennaio 2023

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Musto Giovannibattista di Caserta (CE) del 19 maggio 2006, numero di repertorio 111542 contro [..omissis..], deceduta addì 17 giugno 1967, codice fiscale [..OMISSIS..], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, a favore di [..omissis..], codice fiscale [..OMISSIS..], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, [..omissis..], codice fiscale [..OMISSIS..], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto il terreno foglio 4 particella 23.

A [...omissis...] il terreno era pervenuto in forza di **atto di donazione del 23.01.1928** rep. 5917 a rogito del notaio cav. Ruggiero Alfonso reg. a Napoli il 10.02.1928 al n. 1098, con il quale la predetta [...omissis...] di Vincenzo riceveva in donazione dal padre [...omissis...] il predetto appezzamento di terreno in agro Orta d'Atella, riportato alla partita 405

Detto titolo rappresenta un atto ultraventennale *intervivos* a carattere traslativo e non derivativo.

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

Dalle ricerche espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di **Orta di Atella** è emerso che i cespiti fanno parte di un complesso edilizio edificato in forza del **Permesso di Costruire n. 64 del 08.06.2006** rilasciato dal Comune di Orta di Atella al sig. [...omissis...] in qualità di amm.re unico della soc. [...omissis...] ed avente ad oggetto la realizzazione di edifici direzionali per servizi.

Lo stesso fu poi volturato in data 18.02.2008 al sig. [...omissis...] in qualità di amm.re della soc. [...omissis...]. Si evidenzia che il permesso di costruire aveva ad oggetto la realizzazione di un **complesso di edifici direzionali per servizi** nascente in zona F3 e parzialmente zona D dell'allora vigente PRG, di cui ovviamente non si può entrare nel merito della legittimità dello stesso anche in riferimento ad eventuali attuazioni subordinati ad interventi diretti od a pianificazioni territoriali (piani di attuazione), mentre di fatto lo stesso rappresenta un **complesso del tutto residenziale**.

All'uopo si precisa che, come precisato con PEC ricevuta dall'ufficio tecnico in data 05.08.2025 prot. 18473, alla data di accesso agli atti *"da verifiche non risultano provvedimenti di annullamento, revoca del permesso di costruire trasmessomi, Ordinanze di demolizione e/o qualsiasi provvedimento amministrativo/Giudiziario inerente i cespiti in parola sul titolo edilizio richiesto"*.

Inoltre, non è stata trasmessa copia del Certificato di Collaudo (ma non se ne esclude la esistenza).

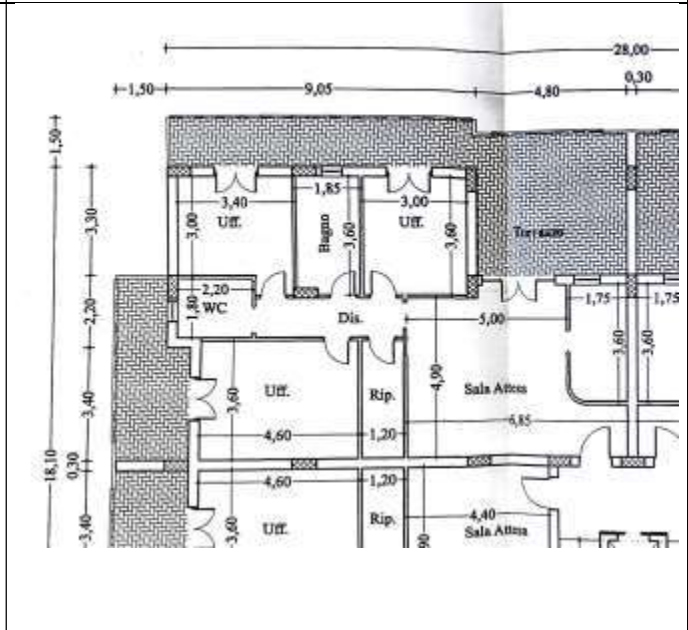
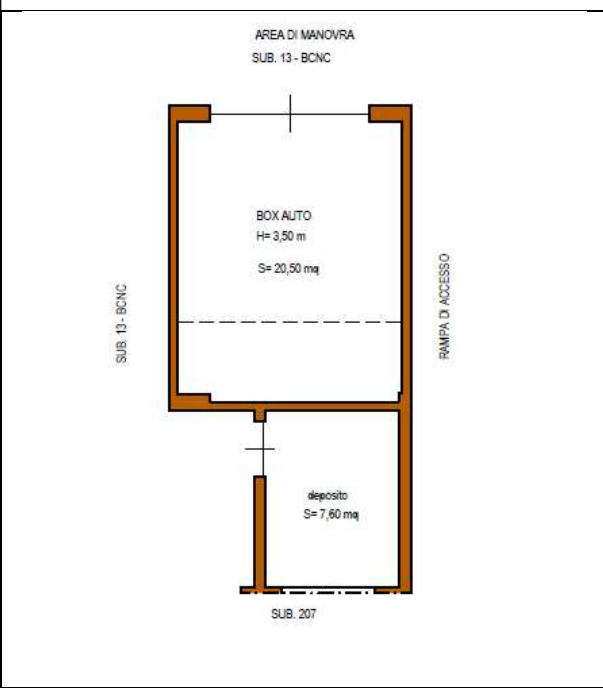
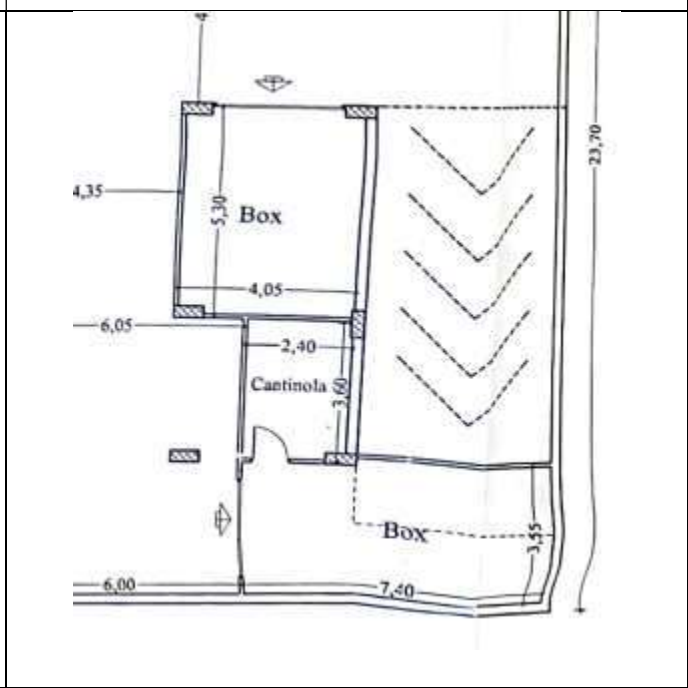
Non è stato rinvenuto il CPI per i locali al piano seminterrato e nemmeno Certificazione di Agibilità.

Ciò premesso, dal confronto dello stato dei luoghi al rilievo effettuato in sede di accesso, **emergono le seguenti difformità:**

- diversa destinazione d'uso dell'unità al piano secondo, autorizzata come complesso direzionale ed adibita ad abitazione;

- diversa distribuzione interna dell'unità sub. 180 essenzialmente limitata alla eliminazione di una tramezzatura a delimitazione di un locale ripostiglio (di fatto adibito a angolo cottura);
- diversa distribuzione dei locali al piano interrato

Il tutto come rilevasi dal confronto sotto riportato.

CONFRONTO STATO DEI LUOGHI CON GRAFICI DI PROGETTO	
RILIEVO DEI LUOGHI	GRAFICI DI PROGETTO
PIANO SECONDO SCALA F interno 11 	
AREA DI MANOVRA SUB. 13 - BCNC 	

A parere di questo scrivente Esperto, **fatta salva ogni ulteriore verifica da parte della commissione preposta dagli organi competenti, nonché eventuali ulteriori problematiche interessanti il complesso edilizio di cui fanno parte i cespiti**, potrebbe presentarsi C.I.L.A. previo versamento delle relative oblazioni **limitatamente le diverse distribuzioni interne**, mentre vanno ripristinate tutte le ulteriori difformità evidenziate anche in merito alle destinazioni d'uso.

In questa sede pertanto si indicano costi presunti per **€ 4.500,00** necessari per la regolarizzazione di quanto sopra detto.

Resta inteso ovviamente che lo scrivente ha espresso **un mero parere tecnico** basato sulla scorta della documentazione esaminata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico e della legislazione vigente, al cui Dirigente dell'Ufficio preposto, spetta però la valutazione su ogni ulteriore elemento utile per rilascio di autorizzazione ed al quale è demandato ovviamente ogni decisione circa **il diniego o il rilascio** di Provvedimenti tecnico - amministrativi in parola.

QUESITO N. 6: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

I beni oggetto di pignoramento, in sede di accesso, risultavano occupati dai debitori eseguiti come dichiarato in sede di accesso, a titolo di residenza, in uno al proprio nucleo familiare.

Tuttavia, il locale deposito sub. 222, come dichiarato in sede di sopralluogo, non era mai stato nel possesso dei debitori eseguiti che occupavano (probabilmente per errore) altro locale deposito. Lo stesso infatti, risultava nella disponibilità del sig. **[..omissis..]** che dichiarava di occuparlo da 15 anni e di non essere al corrente che non fosse il proprietario in quanto aveva preso accordi verbali con il sig. **[..omissis..]**, all'epoca costruttore. Il custode si è pertanto adoperato evidenziando le successive adempienze ed attività al fine di rendere il locale nella disponibilità della procedura esecutiva.

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

Dalle visure effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 **ed alla data del 07.01.2026**, è emerso che gli immobili oggetto della presente Relazione di stima, sono gravati dai seguenti vincoli o oneri giuridici:

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

- difformità urbanistiche e catastali;
- eventuali atti d'obbligo edilizio;
- limiti, obblighi e divieti in merito all'utilizzo delle parti comuni
- opere di adeguamento anche condominiali (oneri compresi)

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

1. **Iscrizione nn. 2361/317 del 20.01.2010 – Ipoteca Volontaria nascente da contratto di mutuo fondiario**
a rogito del notaio D'anna Maria Luisa di Napoli (NA) del 22 dicembre 2009, numero di repertorio 99296/38045 - Importo totale € 226.000,00 - Importo Capitale € 113.000,00 - durata 25 anni, a favore di B@NCA 24 -7 S.P.A sede Bergamo (BG), codice fiscale 02805490162, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [...omissis...], codice fiscale [...OMISSIS...], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con [...omissis...], codice fiscale [...OMISSIS...], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con [...omissis...], avente ad oggetto le unità foglio 4 particella 5105 sub 208 e particella 5105 sub 180.

2. **Trascrizione nn. 3258/2586 del 28.01.2025 – Verbale di Pignoramento immobili** del 27 dicembre 2024, a favore di ORGANA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [...omissis...], codice fiscale [...OMISSIS...], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, [...OMISSIS...] nata a Napoli (NA) il 04 marzo 1979, codice fiscale [...OMISSIS...], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, avente ad oggetto gli immobili di cui alla presente relazione di stima.

Si precisa che alla data del 07.01.2026 **non risultano trascritti altri pignoramenti** (precedenti o successivi) **avente ad oggetto i medesimi immobili.**

QUESITO n. 8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di Orta di Atella e dalle ricerche effettuate presso la ex Conservatoria dei RR.II. è emerso che i beni pignorati **non ricadono su aree o suoli demaniali e non vi è provvedimento di declassamento in corso.**

QUESITO n. 9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalle verifiche effettuate presso la Regione Campania, settore Bilancio e Credito Agrario, è emerso che nel Comune di Orta di Atella, **non vi sono fondi gravati da usi civici**, come si evince dal decreto del Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli del 29.05.1936 e che si allega.

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

Le unità immobiliari fanno parte di fabbricato ove non risulta costituito condominio ed i vari proprietari provvedono in modo bonario alla gestione delle parti comuni. Peraltro lo stesso versa in stato di degrado con assenza anche di impianti del tipo condominiale.

Vi è anche assenza di contatori di energia riferiti a ciascuna unità immobiliare e pertanto andrebbero eseguite anche le opportune e propedeutiche lavorazioni

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

Per la valutazione complessiva dei beni, si è ricercato il **più probabile valore di mercato** in considerazione dello stato di fatto, dell'ubicazione e di tutti i parametri di comparazione con beni analoghi. Al proposito, è noto dalla teoria estimativa, che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, ovvero a seconda dello scopo di stima. Dalla formulazione del quesito e dall'esame degli atti allegati al fascicolo, emerge che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrebbe essere venduto; quindi trattandosi di una **unità immobiliare che di fatto è utilizzato per civile abitazione**, si ritiene opportuno applicare il procedimento di stima per comparazione o detto anche **metodo MCA** basato sulle varie offerte e dati reperite sul mercato per poi applicare delle correzioni attraverso coefficienti che identificano le caratteristiche dell'immobile in questione e che lo valorizzano e/o deprezzano rispetto i parametri di riferimento generali.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA

Acquisizione dati – immobili ad uso residenziale

<i>fonte</i>	<i>Valore €</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>
--------------	-----------------	--------------------------	---------------------------------

OMI	-	-	€ 750,00
Borsino immobiliare	-	-	€ 709,00
Direzione Immobiliare Trima srl – Sant’Arpino	€ 145.000,00	100,00	€ 1.400,00
Mediacasa immobiliare Annuncio n. 122292412	€ 145.000,00	98,00	€ 1.479,00
Gabetti Orta di Atella	€ 110.000,00	90,00	€ 1.222,00
media aritmetica			€ 1.112,00

Analizzando le offerte sul mercato immobiliare relative a fabbricati simili e tenendo conto di parametri di comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (superficie, età, piano, zona panoramicità, servizi, etc.) si perviene al seguente valore unitario (per metro quadro di superficie commerciale) di **€/mq 1.110,00** come sopra evidenziato (approssimato in c.t.), riferito ovviamente a superfici residenziali.

A tale valore unitario, vanno applicati dei coefficienti correttivi, in virtù delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile attraverso l’attribuzione dei punti di merito.

STIMA PUNTI DI MERITO

UBICAZIONE	
<i>Zona di riferimento</i>	1,00
<i>Zona Centrale</i>	1,40
<i>Zona Semiperiferica (tra periferia e centro)</i>	1,20
<i>Zona Periferica</i>	1,00
<i>Zona Degradata</i>	0,90
AMBIENTALI	
<i>Ottime</i>	1,00
<i>Medie</i>	0,95
<i>Scadenti</i>	0,90
TECNICO-FUNZIONALI	
<i>Ottime</i>	1,20
<i>Buone</i>	1,00
<i>Mediocre</i>	0,90
<i>Scadenti</i>	0,80

TIPOLOGICHE

<i>Villa unifamiliare, Fabbricato Signorile, Uffici</i>	2,00
<i>Villino</i>	1,40
<i>Fabbricato di tipo civile</i>	1,25
<i>Fabbricato di tipo economico</i>	1,05
<i>Fabbricato di tipo popolare</i>	0,80
<i>Fabbricato tipo Rurale</i>	0,70
<i>Tipologia di riferimento</i>	1,00

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

<i>Normale</i>	1,00
<i>Mediocre</i>	0,90
<i>degradato</i>	0,80

ETA' DI COSTRUZIONE

<i>ristrutturazione totale</i>	1,10
<i>minore di 6 anni</i>	1,00
<i>da 6 a 20 anni</i>	0,90
<i>da 21 a 35 anni</i>	0,85
<i>da 36 a 50 anni</i>	0,80
<i>oltre 50 anni</i>	0,75

TIPOLOGIA STRUTTURALE

<i>Muratura</i>	1,00
<i>Calcestruzzo Armato</i>	1,10

SERVIZI NON ORDINARI

<i>Presenti</i>	1,20
<i>Assenti</i>	1,00

POSIZIONE

<i>Piano seminterrato</i>	0,80
<i>Piano terra e rialzato</i>	0,95
<i>Piano primo senza ascensore</i>	1,00
<i>Piano secondo senza ascensore</i>	0,90
<i>Piano terzo senza ascensore</i>	0,85
<i>Piano quarto e superiori senza ascensore</i>	0,75
<i>Piano primo con ascensore</i>	1,00
<i>Piano secondo con ascensore</i>	0,98
<i>Piano terzo con ascensore</i>	0,96
<i>Piano quarto e superiori con ascensore</i>	0,94
<i>Ultimo piano con ascensore</i>	1,15
<i>Piano attico con ascensore</i>	1,20
<i>Disposto su due o più livelli senza ascensore</i>	0,95
<i>Disposto su due più livelli con ascensore</i>	1,00
<i>Piano di riferimento</i>	1,00

STATO DI OCCUPAZIONE

<i>in possesso al debitore/occupato con titolo non opponibile</i>	1,00
---	------

<i>locato con regolare canone di locazione opponibile</i>	0,95
<i>locato con regolare canone di locazione non opponibile</i>	1,00

Per l'immobile in parola, lo scrivente esperto ha valutato ogni rispettivo coefficiente sulla scorta della scala di valutazione sopra riportata, applicando i parametri di seguito indicati.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile		
Caratteristiche	Valutazione	Coeff.
UBICAZIONE	Zona Periferica	1,00
AMBIENTALI	Medie	0,95
TECNICO-FUNZIONALI	Mediocre	0,90
TIPOLOGICHE	Fabbricato di tipo civile	1,25
MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE	Normale	1,00
ETA' DI COSTRUZIONE	da 6 a 20 anni	0,90
TIPOLOGIA STRUTTURALE	Calcestruzzo Armato	1,10
SERVIZI NON ORDINARI	Assenti	1,00
POSIZIONE	Piano secondo senza ascensore	0,90
STATO DI OCCUPAZIONE	in possesso al debitore	1,00
VALORE CORRETTIVO DEFINITIVO		0,9523

Quindi

$V_m/mq = € 1.110,00 \times 0,9523 = €/mq 1.057,00$ approssimabile ad $€/mq 1.060,00$

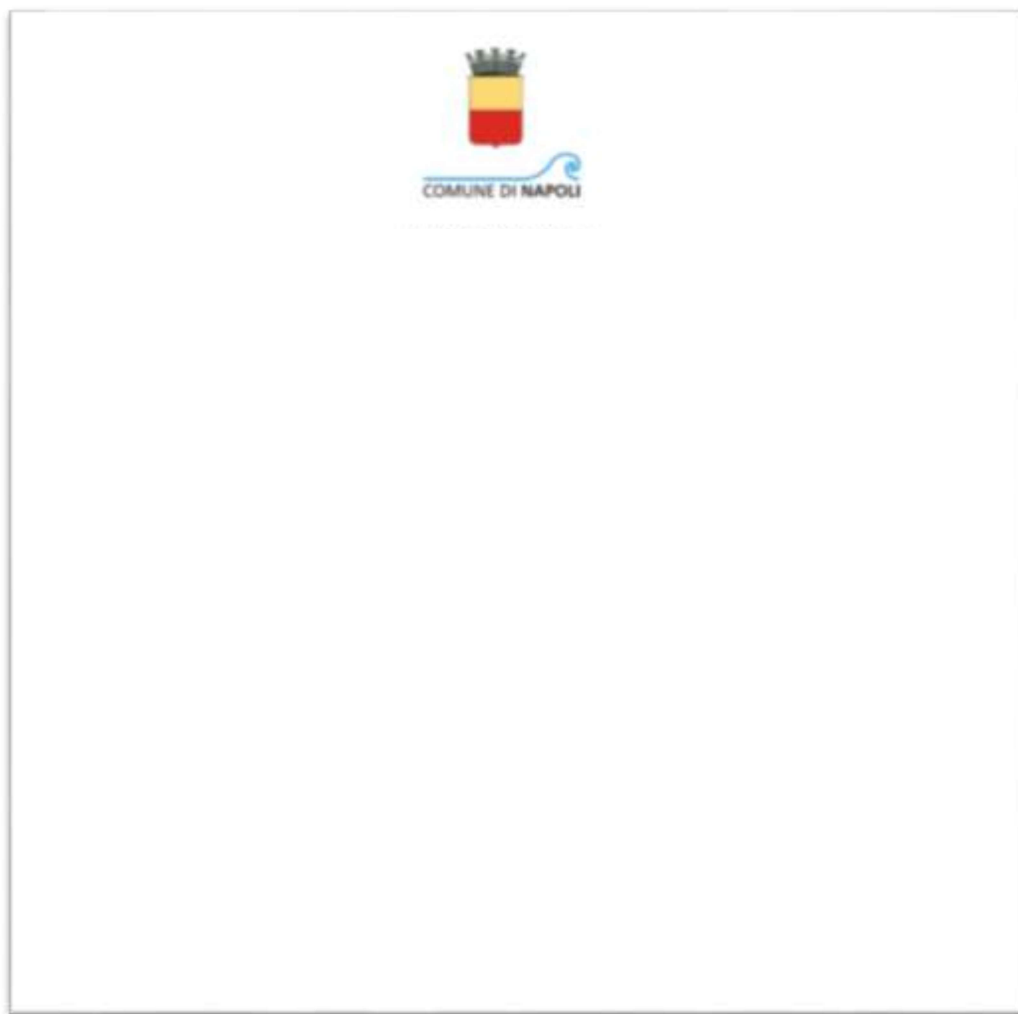
Il Valore di mercato del bene (secondo il metodo in parola) risulta pari a:

$V_m = €/mq 1.060,00 \times 122,94$ (superficie commerciale) = € 130.316,40

A tale valore vanno detratti i costi presunti per redazione dell'APE, la regolarizzazione urbanistica, opere di impianti e regolarizzazione catastale (come indicato dal G.E.)

Per cui:

costi presunti per redazione APE	€ 400,00
costi presunti per regolarizzazione urbanistica	€ 4.500,00
costi presunti per regolarizzazione catastale	€ 800,00
costi presunti per verifiche/adeguamenti impianti	€ 3.000,00



Stralcio estartto per riassunto dell'atto di matrimonio

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

Si procede per l'unità immobiliare di cui alla presente relazione alla descrizione sintetica come indicato dal G.E.

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ad uso direzionale (ufficio) adibito ad abitazione, ubicato al **secondo piano** con annessi **locali deposito e box auto** (entrambi al piano seminterrato), siti in **Orta di Atella** alla **via Marco Pantani, 44**.

L'**ufficio** (adibito ad abitazione) è allocato al **piano secondo** della **scala F**, contraddistinto con il numero **interno 11**, si compone di cucina pranzo, tre camere da letto, due wc, un ripostiglio e disimpegno, oltre balcone e terrazzo esterno, il tutto esteso su una superficie calpestabile di circa 93 mq (oltre terrazzo e

balcone). Confina nell'insieme a nord con area esterna, ad est con sub. 179, a sud con vano scala F e sub. 181 e ad ovest con area esterna, salvo se altri.

Il **box auto** e l'adiacente **locale deposito** sono allocati al **piano seminterrato** del medesimo fabbricato. In particolare, il box auto è esteso per circa 20 mq, mentre il locale deposito è esteso per circa 7,50 mq. Confinano nell'insieme a nord con corsia di manovra (b.c.n.c. sub. 13), ad est con rampa di accesso, a sud con unità sub. 207 e ad ovest con spazio di manovra (b.c.n.c. sub. 13), salvo se altri.

Il tutto è riportato nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Orta di Atella**, al **Foglio 4 p.IIa 5105 sub. 180** (l'ufficio adibito ad abitazione), **cat. A/10**, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 1.162,03, cui non è conforme lo stato dei luoghi in merito a diverse distribuzioni ed alla destinazione d'uso, **sub. 221** (il box auto), **cat. C/6**, classe 2, consistenza 21 mq, rendita € 44,47 e **sub. 222** (il locale deposito), **cat. C/2**, classe 1, consistenza 8 mq, rendita € 12,39.

I cespiti fanno parte di un complesso edilizio edificato in forza del **Permesso di Costruire n. 64 del 08.06.2006**, volturato in data 18.02.2008 cui non è conforme lo stato dei luoghi per destinazione d'uso e per diverse distribuzioni interne. A parere dello scrivente Esperto è possibile presentare C.I.L.A. tardiva solo limitatamente le diverse distribuzioni interne, mentre vanno ripristinate le ulteriori difformità, inclusa la destinazione d'uso direzionale e non residenziale. Non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE euro 103.500,00

Prospetto Riepilogativo Finale

NUMERO LOTTO: UNICO

DIRITTO POSTO IN VENDITA: piena ed intera proprietà

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI: Catasto Fabbricati – Comune di **Orta di Atella**, **foglio 4, p.IIa 5105 sub. 180, 221 e 222.**

PREZZO BASE: € 103.500,00

RIEPILOGO E CONCLUSIONI GENERALI

Ritenendo di aver svolto il mandato con la disamina ed accertamento di tutte le richieste poste dallo stesso e con la speranza di essere stato del tutto esauriente nella descrizione del reale stato di fatto delle cose, lo

scrivente Esperto rassegna la presente Relazione di Stima, ringraziando la S/V per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o precisazione in merito.

L'Esperto
[..omissis..]