



Arch. Emilia TUFANO

# TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

## Perizia dell'Esperto

ex art. 568 c.p.c.

Arch. Emilia Tufano

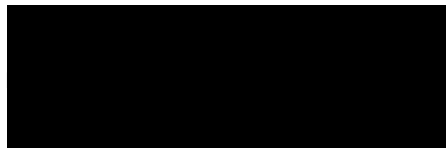
nell'Esecuzione Immobiliare **111/2021** R.G.E.

---

promossa da



contro



GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Dott. ssa GUARDASOLE





## SOMMARIO

---

---

<b>INCARICO</b> .....	3
<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</b> .....	7
<b>A DATI GENERALI (BENI PIGNORATI)</b> .....	8
<b>B UBICAZIONE (NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE)</b> .....	8
<b>C VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2°COMMA C.P.C.</b> .....	10
<b>D CONFINI</b> .....	11
<b>E CONSISTENZA</b> .....	11
<b>F TITOLARITÀ</b> .....	12
<b>G PROVENIENZE VENTENNALI</b> .....	13
<b>H CRONISTORIA CATASTALE</b> .....	14
<b>I DATI CATASTALI</b> .....	15
<b>L PRECISAZIONI</b> .....	18
<b>M STATO CONSERVATIVO</b> .....	18
<b>N PARTI COMUNI</b> .....	18
<b>O SERVITÙ-CENSO-LIVELLO-USI CIVICI</b> .....	18
<b>P DATI GENERALI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</b> .....	18
<b>K STATO DI OCCUPAZIONE</b> .....	26
<b>Y FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI</b> .....	27
<b>Q NORMATIVA URBANISTICA</b> .....	28
<b>R REGOLARITÀ EDILIZIA</b> .....	30
<b>S VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI</b> .....	31
<b>T STIMA / FORMAZIONE LOTTI</b> .....	31
<b>U STIMA DELL' UNITA' IMMOBILIARE</b> .....	33
<b>V CALCOLO DEFINITIVO LOTTO UNICO</b> .....	33
<b>ELENCO ALLEGATI</b> .....	37





## INCARICO

---

Premesso che :

- In data 28/12/2021, il sottoscritto Arch. Tufano Emilia, residente in Via Centore, 11 - 80039 - Saviano (NA), email emiliatufano@libero.it, PEC emilia.tufano@archiworldpec.it, Tel. 347 76 45 562, Fax 081 198 02 545, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito ricevendo il seguente mandato:

- 1. verificare** la completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c. ( estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all' immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti;
- 2. effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell' immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell' atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3. consultare** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare ( atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati.....
- 4. predisporre** sulla base dei documenti in atti, l' elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (pignoramenti, sequestri.....);
- 5. acquisire**, ove non depositati le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6. consultare** i registri dello stato civile del Comune di nascita o di residenza dell' esecutato, acquisire ove non depositati l'atto di matrimonio con annotazione marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o visura camerale;





7. **descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
8. **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene ( indirizzo, numero civico, piano, interno dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando le difformità; a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l' immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono la sua identificazione; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia del compendio pignorato;
9. **verifichi** se vi sia la corrispondenza la descrizione del cespite contenuto nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendone il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità nel caso in cui i manufatti pignorati debordino parzialmente, invadendole su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto indichi l'esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori e i costi di separazione e ripristino;
10. **segnalare** se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di impossibilità; **segnali**, per converso se gli immobili congiunti risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur consentendo autonomi identificativi catastali;
11. **precisare**, nel caso in cui l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non





regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al G.E. e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

**13.indicare** l' utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**14.indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l' esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata in violazione alla normativa urbanistico – edilizia, descrivere la tipologia di abuso e indicare se l' illecito sia stato sanato o sia sanabile in base all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n 47;

**15.indicare** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest' ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell' esecuzione) all' identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegare, in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**16.indicare** se l' immobile è pignorato solo *pro quota* se esso sia divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all' identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote di qualsiasi comproprietario e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedere, in caso contrario, alla stima dell' intero compendio compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art.577 e.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla l.3 giugno 1940, n.1078;

**17.accertare** se l' immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la determinazione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verificare se risultano registrati presso l' ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione .....

**18.ove** l' immobile sia occupato dal congiunto separato o dall' ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verificare se è stato iscritto sui registri dello stato civile ( l' assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei .....);

**19.indicare** l' esistenza sul bene di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura





condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) **rilevare** l'esistenza di vincoli demaniali;

**20.determinare** il valore dell' immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero dati relativi alla vendita forzata effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante dei dati accessibili sul sito astegiudiziali.it; indagini di mercato con la precisa indicazioni dell'agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali.....;

**21.segnalare in caso di contratto di locazione**, l' eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923 comma 3, c.c. in siffatta ipotesi, **tenere conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

**22.Fornire** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata primo lo schema dei punti appena esposti, tramite la piattaforma .....

**23.Inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

**24.depositare**, almeno **dieci giorni** prima dell'udienza relativa all'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale; completo di tutti gli allegati.....





## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

---

Il giorno 01.02.2022 la sottoscritta Consulente unitamente al Custode Avv. Giorgia Viola eseguiva il primo accesso presso i luoghi di causa per dare inizio alle operazioni peritali indispensabili per l'espletamento dell'incarico.

In tale data si prendeva compiutamente visione dell'immobile pignorato sito nel Comune di Roccarainola alla via Cesare Battisti n°55 - Piano S1-TERRA-PRIMO costituita dai seguenti identificati catastali: N.C.E.U. Foglio 29 Particella 1213 (graffata alle p.lla 1210-1212) Sub.1 -2 - Piano S1-Terra - Primo - - Foglio 28 Particella 1270 Sub.1 - Piano S1 - T- 1° - Deposito dando inizio alle operazioni peritali con un esame complessivo delle caratteristiche dell'immobile, corredato da una serie di fotografie atte a riprodurre lo stato interno dei vani ed esterno, procedendo poi al rilievo metrico necessario per verificare la conformità urbanistica e catastale dell'immobile, nonché per determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Il sopralluogo si conclude con la lettura del verbale e la contestuale sottoscrizione dello stesso. (Cfr. Allegato 1 – Verbali di accesso).

Per l'espletamento dell'incarico, presa visione della documentazione già agli atti, sono state eseguite ulteriori indagini per la completa identificazione dell'immobile, acquisendo presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e del Comune di Roccarainola la documentazione catastale ed urbanistica di rilevanza ai fini estimativi, verificando poi identità e titolo dell'occupante, rilevando stato e consistenza effettiva, e svolgendo le rituali indagini di mercato per la corretta valutazione estimativa richiesta. (Cfr. Allegato 1 – Verbale di accesso).

In armonia con l'incarico conferito alla sottoscritta dalla S. V. e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, è stata redatta la presente relazione divisa nei seguenti capitoli:

- ★ **Premessa**
- ★ **Descrizione (notizie di carattere generale)**
- ★ **Verifica art.567 2 °comma del C.P.C.**
- ★ **Cronistoria catastale**
- ★ **Provenienza ventennale**
- ★ **Formalità pregiudizievoli**
- ★ **Normativa urbanistica e regolarità edilizia**
- ★ **Titolarità**
- ★ **Dati catastali**
- ★ **Caratteristiche costruttive del compendio pignorato**
- ★ **Confini**
- ★ **Precisazioni – Patti – Condizioni – Parti Comuni - Servitù**
- ★ **Consistenza**
- ★ **Stato di occupazione**
- ★ **Regime vincolistico**





★ **Stima LOTTO UNICO**

## **DATI GENERALI (beni pignorati)**

---

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito dalla seguente unità immobiliare:

**Dati Toponomastici:** Casa Unifamiliare articolata sul piano S1- Terra e Piano Primo sito nel Comune di Roccarainola (NA) alla via Cesare Battisti n°55

**Dati Catastali:** N.C.E.U del Comune di Roccarainola Foglio 29 Particella 1213 Sub.1 – sub.2 (graffate alle 1210-1212) abitazione + garage - Foglio 28 Particella 1270 Sub.1 - Piano S1 - T- 1°



## **UBICAZIONE (notizie di carattere generale)**

---

### **1 Urbanizzazione ed Accessibilità toponomastica dei luoghi**

Casa unifamiliare con ingresso indipendente destinata ad abitazione per una sola famiglia costituito da un alloggio isolato, svilupparsi su due livelli fuori terra e un livello seminterrato destinato a garage/depositi; caratterizzato da ingresso indipendente sia pedonale che carroiaio

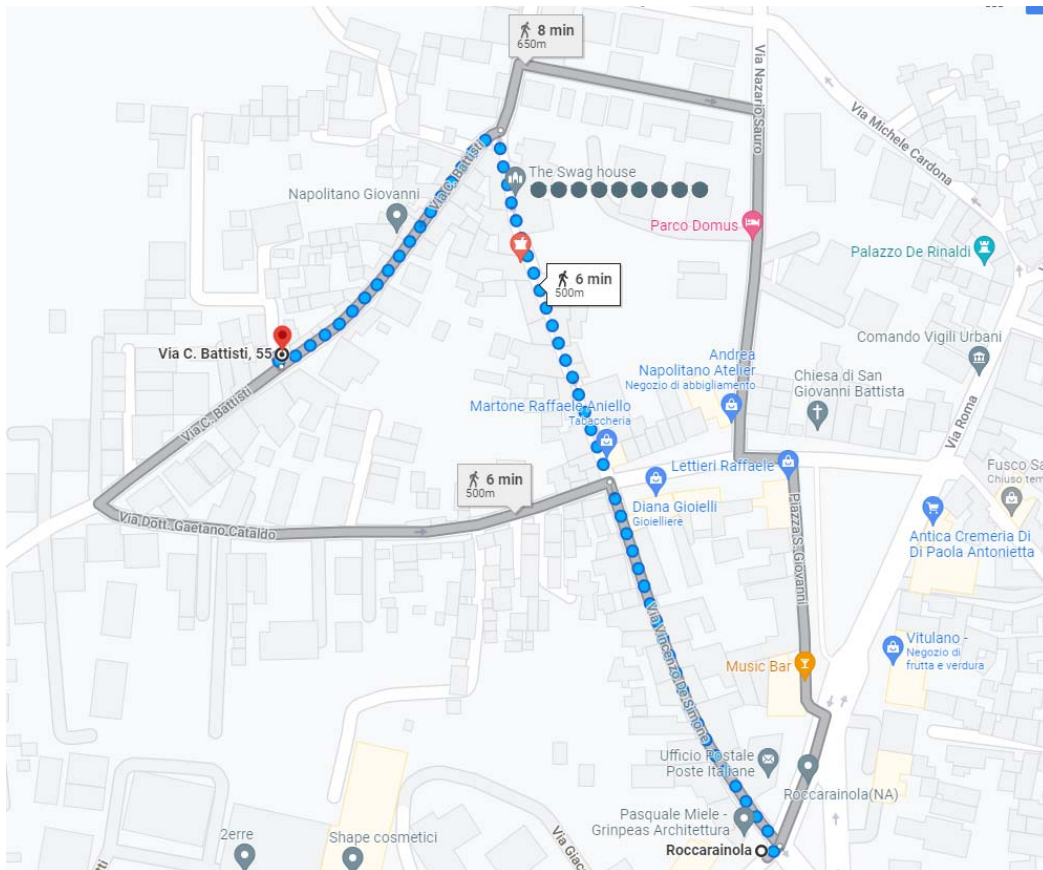






con affaccio limitato sulla pubblica strada. Il piano seminterrato è caratterizzato da una superficie netta di 65.74 è adibito da deposito/garage (Foglio 29 Particella 1213 Sub. 2) al piano terra si colloca la zona giorno caratterizzata da cucina, soggiorno/ingresso, una camera pluriuso e servizio dalla superficie calpestabile di mq. 70. Di poi a mezzo di scala interna si raggiunge il piano primo nel quale è organizzata la zona notte caratterizzata da due camere ognuna dotata di servizio in camera dalla superficie di mq. 45.00. L'immobile si colloca in una zona centrale del Comune di Roccarainola. Topograficamente tale area urbana risulta fortemente urbanizzata e servita da una buona viabilità e dalle stesse urbanizzazioni in genere che si manifestano funzionali al costruito. L'immobile gode di tutti i servizi commerciali utili e necessari.

### Localizzazione dell'immobile rispetto al centro di Roccarainola



## 2 Ambientazione

Il capoluogo comunale di Roccarainola è situato all'estremità orientale della pianura campana, ai piedi del gruppo montuoso del Partenio -più precisamente alle falde del monte Ciglio di Cervinara-, non gode di un accesso immediato alle grandi reti di traffico: 5 chilometri la separano dalla strada statale n. 7 bis di Terra di Lavoro, che collega Capua (CE) ad Avellino passando per Nola e Napoli, mentre il casello autostradale di Nola, che dà accesso alle autostrade Caserta-Salerno (A30) e Napoli-Canosa di Puglia (A16), si trova a 8

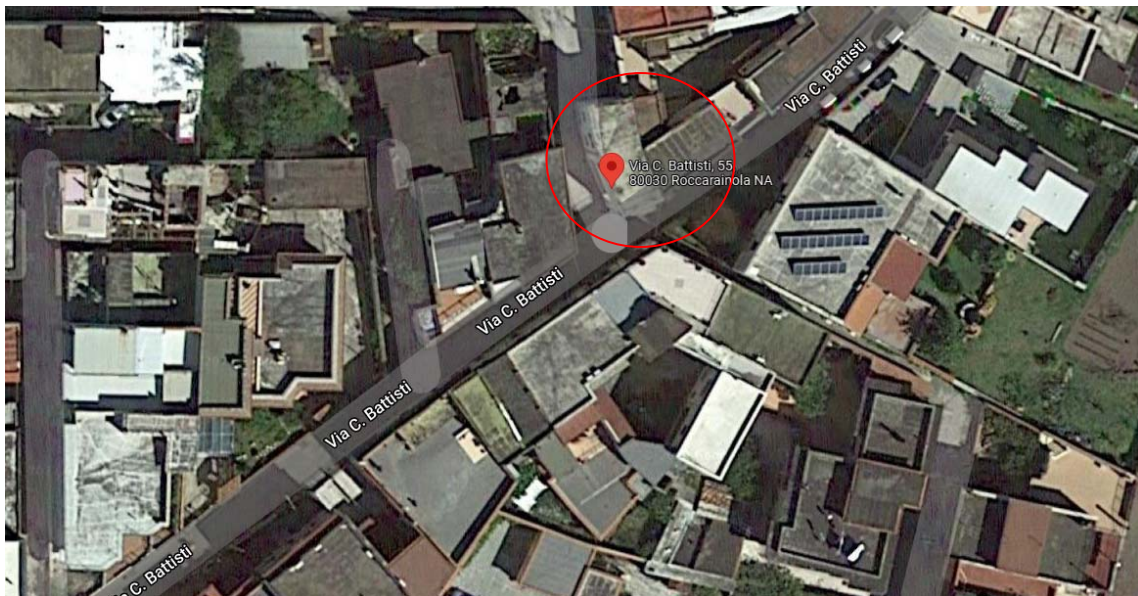




chilometri di distanza; l'aeroporto e il porto commerciale, inoltre, si raggiungono percorrendo rispettivamente 30 e 39 chilometri. Sul posto fa però scalo la linea ferroviaria Circumvesuviana (tratta Napoli-Nola-Baiano). Il comune, appartenente alla Comunità montana Montedonico -Tribucco e al Parco regionale del Partenio, si serve delle strutture burocratico-amministrative di Santa Maria Capua Vetere (CE), Nola e Napoli; a queste ultime due la popolazione locale indirizza la sua domanda di beni di consumo e servizi più qualificati.

Il territorio comunale presenta un profilo geometrico assai vario, in quanto comprende uno spicchio della pianura campana e i primi contrafforti del gruppo montuoso del Partenio, che arrivano a sfiorare i 1.000 metri di altitudine; la zona pianeggiante, caratterizzata dall'irregolare alternanza di seminativi, frutteti e filari di vite, deve il suo aspetto all'intervento dell'uomo mentre i rilievi sono il regno indisturbato della macchia mediterranea e dei boschi cedui e ad alto fusto.

### Posizionamento planimetrico



### **VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2°COMMA C.P.C.**

**Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.**

La sottoscritta consulente ha inoltre provveduto a completamento della su indicata documentazione a fornire i seguenti documenti:

- 1 Copia Atto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (Cfr. Allegato 3 – Atto di Compravendita);





- 2 Copia Atto di Compravendita con il quale l'esecutata diventa proprietaria del bene;
- 3 Certificati di residenza e stato civile – matrimonio (Cfr. Allegato 2)

## **CONFINI**

---

La consistenza immobiliare oggetto della presente relazione ricade in un edificio realizzato nell'ambito di un'area costituente un corpo unico avente i seguenti identificati catastali N.C.E.U. Foglio 29 Particella 1210 Sub.1 - Piano Terra - Primo - Abitazione Foglio 28 Particella 1270 Sub.1 - Piano S1 - T- 1° - Deposito - Foglio 29 Particella 1210 Sub. 2 - Piano S1 - Garage (graffata con la p.lla 1213-sub.2) e sviluppata fra le seguenti coerenze:

### ***Foglio 29 particelle graffate 1213 sub. 1-2 – 1210 -1212 Abitazione piano S1-T-1°***

- ★ a **NORD**: altra ditta
- ★ a **SUD**: parte con la p.lla 1269 altra ditta e parte con unità ident. al. Foglio 28 p.lla 1270 sub. 1 oggetto di esecuzione;
- ★ a **EST**: con via Cesare Battisti
- ★ a **OVEST**: altra ditta

### ***Foglio 28 particelle graffate 1270 sub. 1 piano S1-T-1°***

- ★ a **NORD**: Foglio 29 p.lla 1210 sub. 1-2
- ★ a **SUD**: altra ditta;
- ★ a **EST**: con via Cesare Battisti
- ★ a **OVEST**: altra ditta p.lla 1269

## **CONSISTENZA**

---

### **Condizioni generali**

Nell'accertare la consistenza dei cespiti in oggetto la sottoscritta consulente ha verificato l'esatta composizione degli immobili valutando ed individuando nel reale, oltre ai vani utili, anche i locali accessori, le pertinenze, cantine, balconi, box auto o parti comuni.

Difatti nella tabella di calcolo relativa alla consistenza dell'immobile viene riportata la **superficie convenzionale** che è data dalla somma dei seguenti elementi

a) l'intera superficie dell'unità immobiliare computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune; i muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri che vengono computati per intero, fino ad





uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25

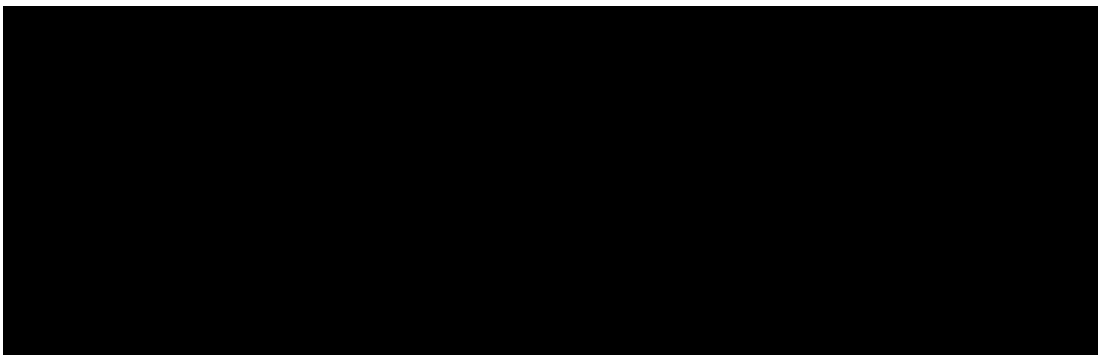
- b) il 50 % della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 % della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 % della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 18 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 % della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

### Tabella di Calcolo della Consistenza dell'immobile


Destinazione	S.N.R.	S.L	Coeffic.	Sup. Convenzionale	H	Piano
Abitazione	114,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	3,00 m	T-1°
Terrazza scoperta	36.80 mq		0,25	9,20 mq		1°
Garage/Deposito	65.70mq		0,50	32,80 mq		S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>192,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>192,00 mq</b>		

La debitrice risulta essere l'unica proprietaria effettiva del bene pignorato, considerato che la procedura di vendita forzata opera sull'intera proprietà, lo scrivente non si esprime in merito alla **divisibilità in natura** del bene in quanto il caso non occorre, esprimendo compiutamente il **GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA'**.

## TITOLARITÀ



### Nello specifico

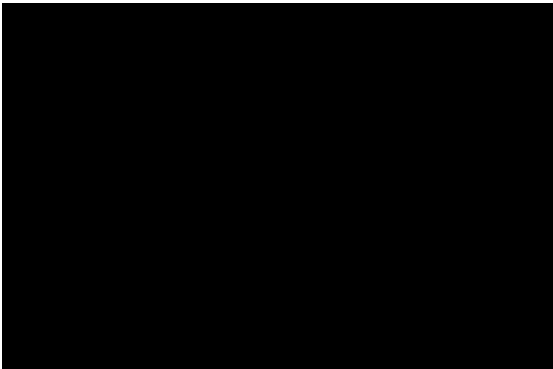
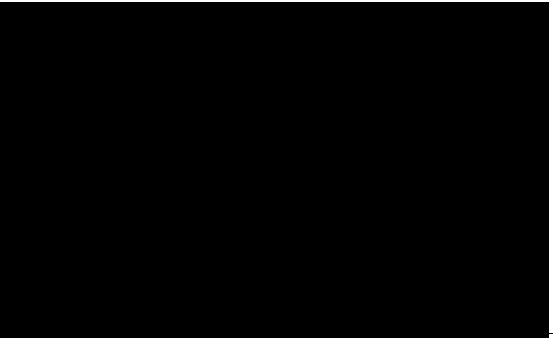
Con riferimento alle ricerche esperite presso gli Uffici dello Stato Civile del Comune di Roccarainola – (Comune dove la debitrice ha contratto matrimonio), risulta che la 





## PROVENIENZE VENTENNALI

Di seguito verranno elencati tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuto tra le trascrizioni del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento avvenuta in data 24/06/2021.

PERIODO / PROPRIETÀ	Atti			
<b>Periodo: dal 18/07/1981</b> 	<b>Dichiarazione di successione vol.521</b>			
	<b>REGISTRAZIONE</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>N°</b>	
	Ufficio Reg. Caserta	28/04/1981	96	
	<b>TRASCRIZIONE n. 13912</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria di Caserta	18/07/1981			
<b>Periodo: dal 19/07/2005</b> 	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
	<b>REGISTRAZIONE</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>N°</b>	
	Ufficio Reg. Caserta	19/07/2005	20/773	
	<b>TRASCRIZIONE n. 33293</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria di Caserta	16/11/2005			





--	--	--	--	--

<b>Periodo: dal 14/12/1994</b>	<b>ATTO DI DONAZIONE</b>			
	<b>Rogante</b>		<b>Data</b>	
	Notar [REDACTED]		14/12/1994	
	<b>TRASCRIZIONE n. 26167</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria di Santa Maria Capua a Vetere	19/12/1994		
<b>Periodo: dal 26/10/2007</b>	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA rep.32944/4446</b>			
	<b>Rogante</b>		<b>Data</b>	
	Notar [REDACTED]		26/10/2007	
	<b>TRASCRIZIONE n. 34021</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria di Santa Maria Capua a Vetere	16/11/2007		
<b>Periodo: dal 12/10/2010</b>	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
	<b>Rogante</b>		<b>Data</b>	
	Notar [REDACTED]		12/01/2010	
	<b>TRASCRIZIONE n. 34021</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria di Santa Maria Capua a Vetere	20/01/2010	2433	18070

- ✓ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- ✓ La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata.

## **CRONISTORIA CATASTALE**

Con la cronistoria delle variazioni catastali di seguito riportata verranno specificati i periodi di appartenenza del bene a ciascun proprietario.







Per una corretta identificazione del bene sono state acquisite presso l'Agenzia del territorio - Ufficio Provinciale di Napoli, Estratto planimetrico catastale, le Visure storiche per immobile con le relative planimetrie (Cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale)

Non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30, comma 2 del DPR n. 380/2011 e s.m.i. in quanto trattasi di una consistenza edificatoria.

La consistenza immobiliare oggetto della presente relazione è caratterizzata dai seguenti identificativi catastali N.C.E.U. Foglio 29 Particella 1213 Sub.1-2 - Piano S1 -T-1 graffata con la p.lla 1210 -1212 - Deposito - Foglio 28 p.lla 1270 sub.1 e sviluppata fra le seguenti coerenze:

***Foglio 29 particelle graffate 1213 sub. 1 – 1210 -1212 Abitazione piano T-1°***

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/2009 fino al 12/01/2010	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 29, P.lla 1210 Sub. 1 Foglio 29 P.lla 1212 Sub. 1 Foglio 29 P.lla 1213 Sub. 1 Classe 2 Categoria A/3 Vani 6 Rendita Euro 387,34
Dal 12/01/2010  <u>ULTIMO DATO CATASTALE</u>	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Foglio 29 Particella 1213 sub 1 Classe 2 Categoria A/3 Vani 7,5 Rendita Euro 387,34

***Foglio 29 particelle graffate 1213 sub. 2 – 1210 -1212 Garage piano S1***

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/2009 fino al 12/01/2010	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 29, P.lla 1210 Sub. 2 Foglio 29 P.lla 1212 Sub. 2 Foglio 29 P.lla 1213 Sub. 2 Classe 1 Categoria C6 Vani 64 Rendita Euro 168,57
Dal 12/01/2010  <u>ULTIMO DATO CATASTALE</u>	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 29, P.lla 1210 Sub. 2 Foglio 29 P.lla 1212 Sub. 2 Foglio 29 P.lla 1213 Sub. 2 Classe 1 Categoria C6 Vani 64 Rendita Euro 168,57



**Foglio 28 particelle graffate 1270 sub. 1 – Deposito piano S1 – T – 1°**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/12/2009 fino al 12/01/2010		Catasto <b>Fabbricati</b> <b>Fg. 28, P.IIa 1270 Sub. 1</b> Classe 1 Categoria C2 Vani 14 p. S1-T-1 Rendita <b>Euro 36,88</b>
Dal 12/01/2010  <b><u>ULTIMO DATO</u></b> <b><u>CATASTALE</u></b>		Catasto <b>Fabbricati</b> <b>Fg. 28, P.IIa 1270 Sub. 1</b> Classe 1 Categoria C2 Vani 14 p. S1-T-1 Rendita <b>Euro 36,88</b>

**DATI CATASTALI**

Il cespite oggetto di pignoramento risulta dalla visura catastale così identificata (Cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale)

Catasto fabbricati (NCEU)							
Dati identificativi			Dati di classamento				
Foglio	Part.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Rendita	Piano
29	1213 <i>(graffate alle 1210 e 1212)</i>	1	A3	2	7,5 vani	€ 387,34	P.T 1°
29	1213 <i>(graffate alle 1210 e 1212)</i>	2	C6	1	64 MQ	€ 168,57	P.S1
28	1270	1	C2	1	14 MQ	€ 36,88	P.S1-T-1°

**★ Corrispondenza Catastale**

L'immobile è regolarmente censito ed identificabile nel suo insieme. Di fatto l'edificio è segnato in mappa, inoltre relativamente alla conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento è possibile relazionare che i dati catastali citati nel certificato notarile ipocatastale nonché nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione coincidono con l'identificazione catastale dell'Agenzia del Territorio.

Se da un lato si riscontra la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dai dati e planimetrie catastali, dall'altro dal confronto tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi vengono rilevate alcune differenze di seguito elencate:

1. I beni soggetti a pignoramento vengono identificati catastalmente dai seguenti dati ovvero:

*Foglio 29 particelle 1213 graffata alla 1210-1212 sub. 1 Abitazione piano T-1°*







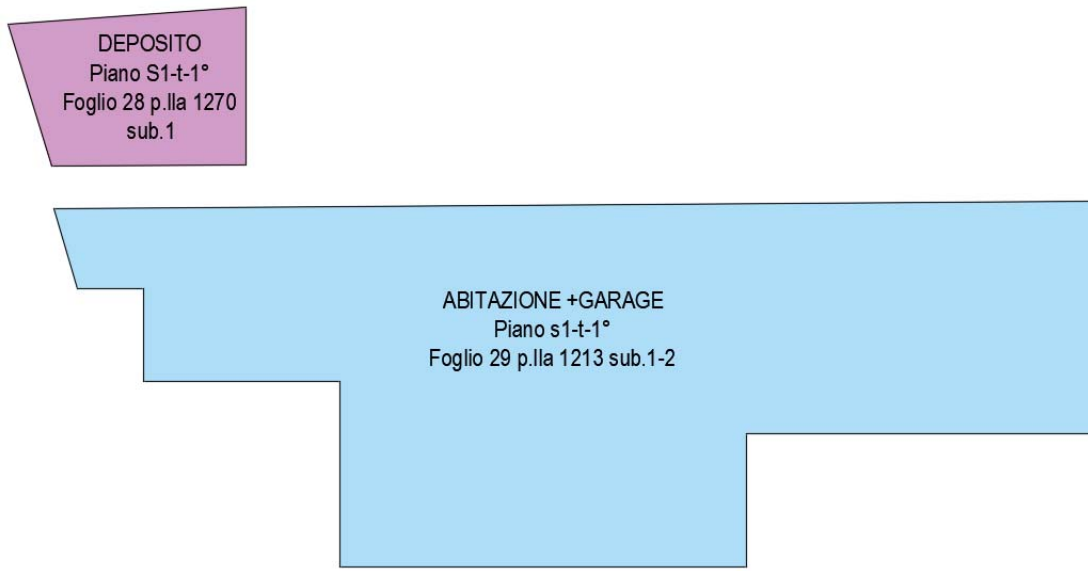
*Foglio 29 particelle 1213 graffata alle 1210 -1212 sub. 2 – Garage piano S1*

*Foglio 28 particelle graffate 1270 sub. 1 – Deposito piano S1 – T – 1°*

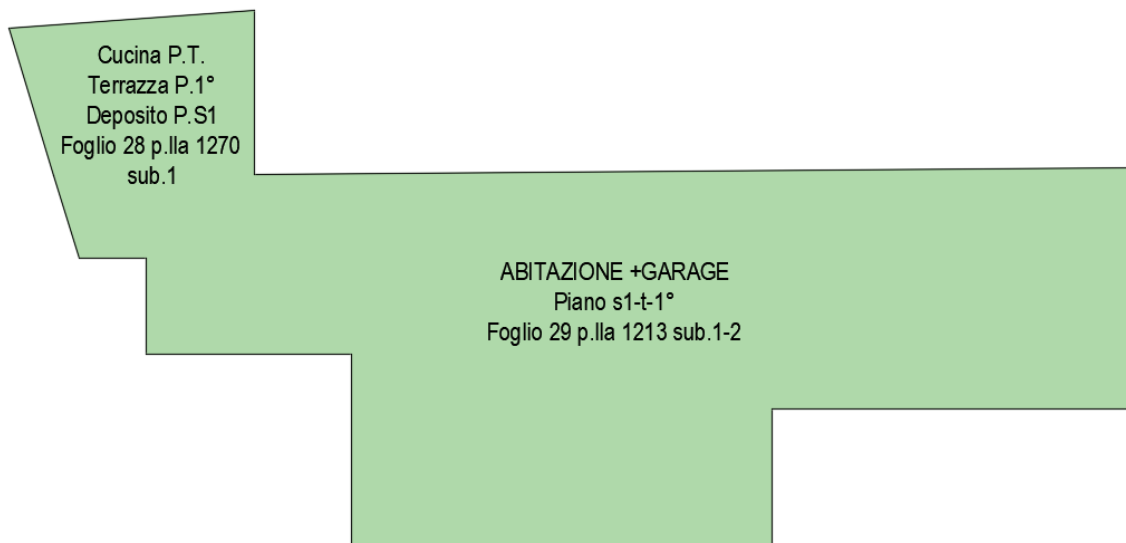
Per i primi due viene rilevata una conformità per quel che concerne la loro destinazione d'uso, nel mentre per il deposito identificato al foglio 28 p.lla 1270 sub. 1 esteso ai piani S1-T-1 catastalmente risulta unità a se stante non facente parte dell'organismo edilizio pocanzi menzionato.

Durante l'accesso si appalesava una situazione differente ovvero essa risulta parte integrante dell'unità immobiliare identificata con la p.lla 1213 sub.1-2. Di fatti quest'ultimo al piano terra assume la destinazione di cucina, al piano primo è parte della terrazza di pertinenza e al piano S1 ripostiglio. Si riporta di seguito uno schema che riassume la situazione catastale e quella attuale

### SITUAZIONE CATASTALE



### SITUAZIONE STATO DEI LUGHI





Costatato le difformità su specificate la scrivente procedeva ad indagini presso l'UTC del Comune di Roccarainola, rinvenendo come unica pratica edilizia relativa all'immobile in oggetto un Denuncia di Inizio Attività prot. 097 del 2/01/2008.

Confrontando lo stato dei luoghi e i grafici a corredo della DIA risulta corrispondenza planimetrica e di destinazione, dunque l'unica diversità rilevata riguarda le planimetrie catastali.

Pertanto ai fini di una regolarità catastale bisognerebbe adeguare le planimetrie e visure catastali allo stato dei luoghi e autorizzativo dal punto di vista urbanistico, mediante una procedura catastale consistente nella fusione e cambio di destinazione d'uso.

Dunque si procederà nel calcolo definitivo a sottrarre i costi relativi all'aggiornamento catastale.

## **PRECISAZIONI**

---

I dati riportati negli atti di causa consentono l'univoca identificazione dei beni.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

Il cespite al suo interno si presenta in buon stato di conservazione. Lo stabile appare conforme alla funzione a cui è destinato. (Cfr. Allegato 5-6 Rilievo fotografico e Architettonico).

## **PARTI COMUNI**

---

Il compendio pignorato trattasi di casa unifamiliare, non si rilevano parti comuni a proprietà limitrofe.

## **SERVITÙ-CENSO-LIVELLO-USI CIVICI**

---

Non si segnalano servitù gravanti sul bene pignorato.

## **DATI GENERALI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

---

A seguito dell'accesso all'immobile oggetto di pignoramento è emerso quanto segue:

★ **Identificazione del bene:**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento consiste in casa unifamiliare ubicata nel:

- Comune : **Roccarainola (NA)**





Arch. Emilia TUFANO

- Via : **Cesare Battisti n.55**
- Piano : **Piano S1- TERRA -PRIMO ;**

★ **Caratteristiche costruttive del fabbricato e finiture interne ed esterne:**

Il cespite oggetto di stima trattasi di casa unifamiliare con destinazione abitativa elevata su due piani fuori terra oltre il seminterrato, con ingresso indipendente destinata ad abitazione per una sola famiglia.

Planimetricamente manifesta architettura di semplice conformazione geometrica, la struttura edilizia si presenta con una forma planimetrica rettangolare con struttura portante sia verticale che orizzontale costituita da un telaio in c.a. con solaio del tipo gettato in opera, le tamponature sono costituita da blocchi in laterizio, intonacate e tinteggiate.

La copertura è a doppia falda.

Essa si articola su due livelli fuori terra ed un piano seminterrato, caratterizzato da ingresso indipendente sia pedonale che carroia da via Cesare Battisti con affaccio limitato sulla pubblica strada.

**Foto da via Cesare Battisti**



**Facciata principale**



**Accesso al garage**





### **Caratteristiche interne**

A mezzo di rampa dalla giusta pendenza posta su via Cesare Battisti si raggiunge il piano seminterrato avente destinazione garage/deposito caratterizzato da una superficie netta di 65.00 mq circa.

Tutti i piani costituenti il cespite in oggetto sono collegati internamente da una scala ad andamento rettilineo alloggiata sulla parete Nord, rispetto alla quale si vanno ad organizzare i vari ambienti costituenti i vari piani; di fatti dal piano seminterrato si raggiunge internamente il piano terra /Rialzato dove si colloca la zona giorno caratterizzata da cucina soggiorno/ingresso, una camera pluriuso e servizio dalla superficie calpestabile di mq. 70 circa ed altezza variabile ovvero 3.50 ml per gli ambienti occupanti la cucina, la camera e il bagno mentre il soggiorno presenta altezza di 3.00 ml. Difatti all'interno l'immobile risulta caratterizzato da gradini che consentono il superamento di tali dislivelli.

Si precisa che tale piano può essere raggiunto anche esternamente difatti sulla facciata principale prospiciente via Cesare Battisti si colloca l'accesso principale.

Di poi percorrendo la suddetta scala interna si raggiunge il piano primo nel quale è organizzata la zona notte caratterizzata da due camere ognuna dotata di servizio dalla superficie di mq. 45.00. Tale piano è inoltre caratterizzato da un'ampia terrazza di mq. 36 prospiciente via Cesare Battisti dove il piano di calpestio è sottoposto di 5 cm. rispetto alla quota del pavimento degli ambienti interni, protetta da ringhiera in ferro dal semplice disegno. (Cfr. Allegato 5-6 Rilievo fotografico e Rilievo architettonico).

Lo stabile si presenta in buone condizioni di manutenzione non si riscontrano finiture di pregio; esternamente le facciate risultano intonacate e tinteggiate ad esclusione della parte caratterizzante il piano terra anteriore rivestita da pietre per rivestimento esterno.

Per le rifiniture sono stati utilizzati i seguenti materiali:

- Pavimento in gres in buono stato di conservazione;
- Pareti e soffitti: intonacati con malta adeguata e tinteggiati. Nel mentre le superfici verticali della cucina e del bagno sono rivestite da piastrelle in gres porcellanato.
- Infissi: semplice tipologia lineari in alluminio con vetri a camera aperta, protetti da persiane alla napoletana in alluminio, in buono stato di conservazione.





### ★ **Impianti tecnologici**

L'immobile risulta fornito dai seguenti impianti:

- elettrico con contatore;
- idrico sanitario;
- riscaldamento: composto da caldaia funzionante a gas; con radianti in alluminio dispongono nei vari ambienti
- telefonico e citofonico.

Per quel che concerne la conformità degli impianti in considerazione del fatto che la sottoscritta presso l'UTC non ha rinvenuto certificato di Agibilità, che potesse in parte dimostrare la conformità degli impianti alla normativa vigente, è possibile relazionare che allo stato attuale tutti gli impianti necessitano di verifica per l'adeguamento alla Normativa vigente 37/08, se pur allo stato dei luoghi risultano in buono stato di conservazione.

### ★ **Classe energetica**

In riferimento all'unità in oggetto non risulta alcuna certificazione energetica, in quanto il fabbricato è stato costruito precedentemente all'entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 192 dell'8.10.2005 modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica) e Decreto "Linee guida APE 2015" che fissava le direttive relative al rendimento energetico nell'edilizia e che, successivamente a tale data, non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica abbastanza alti, indice di mediocre qualità energetica. Si presuppone che il bene appartenga alla classe F.

### ★ **Calcolo superfici nette :**

L'unità immobiliare rispetta gli standards minimi della superficie e dell'altezza dei singoli ambienti così come stabilito dal D.M. 05/07/75.(Cfr. Allegato 6 Rilievo architettonico).

La tabella di seguito riportata riassume i valori di superficie dell'unità immobiliare.

#### TABELLA SUPERFICI APPARTAMENTO

- Soggiorno	mq. 44.14
- Cucina	mq. 7.80
- Bagno	mq. 4.65
- Camera	mq. 12.60
- Camera	mq. 14.20
- Camera	mq. 16.65





Arch. Emilia TUFANO

- Bagno	mq.	4.40
- Bagno	mq.	3.35
- Disimpegno	mq.	6.20

---

TOTALE Superf. Netta = MQ. 114.00

**SUPERFICIE NON RESIDENZIALE**

Terrazzo Piano Primo	mq.	36.80
Deposito/Garage Piano Seminterrato	mq.	65.74

★ **Totale superficie lorda - commerciale :**

**La superficie totale lorda** ossia l'intera superficie dell'unità immobiliare computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune; i muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri che vengono computati per intero, **è stata definita nel seguente modo:**

**SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE pari a 192.00 mq.**

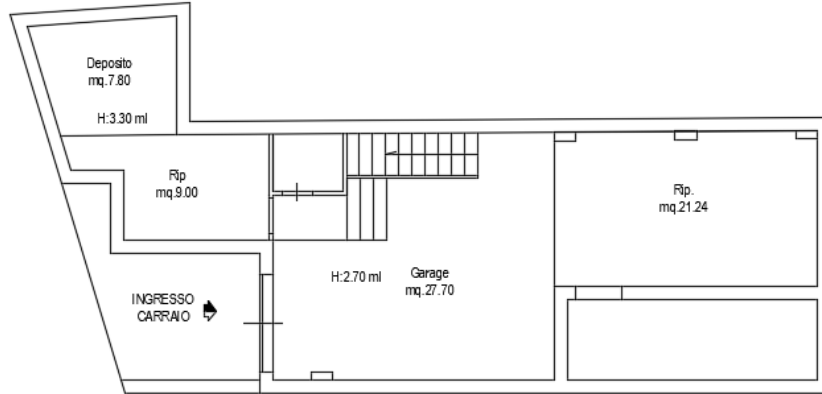




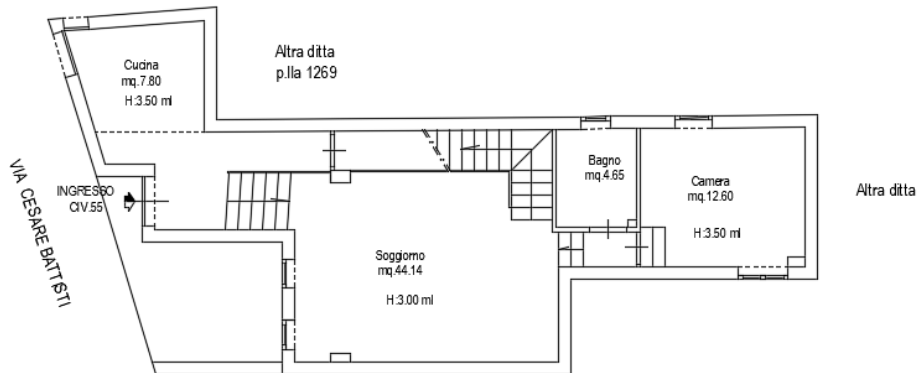
Arch. Emilia TUFANO

LOTTO UNICO via Cesare Battisti n.55 - ROCCARAINOLA (si rimanda all' allegato n°6)

### RILIEVO METRICO



Pianta PIANO SEMINTERRATO  
rapp. 1:100

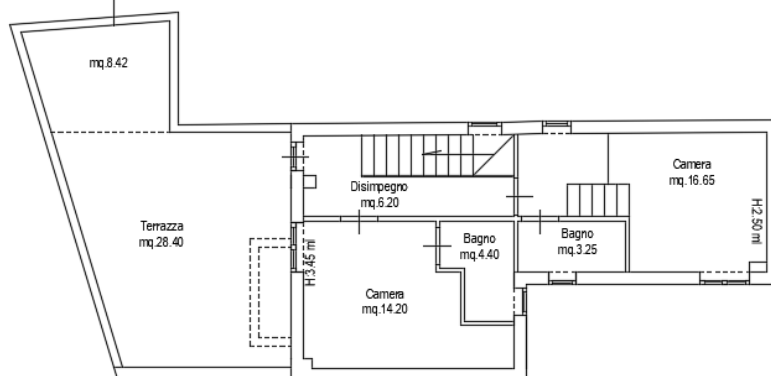


Pianta PIANO TERRA  
rapp. 1:100

Altra ditta p.lla 136



Foglio 28 p.lla 1270 sub.1

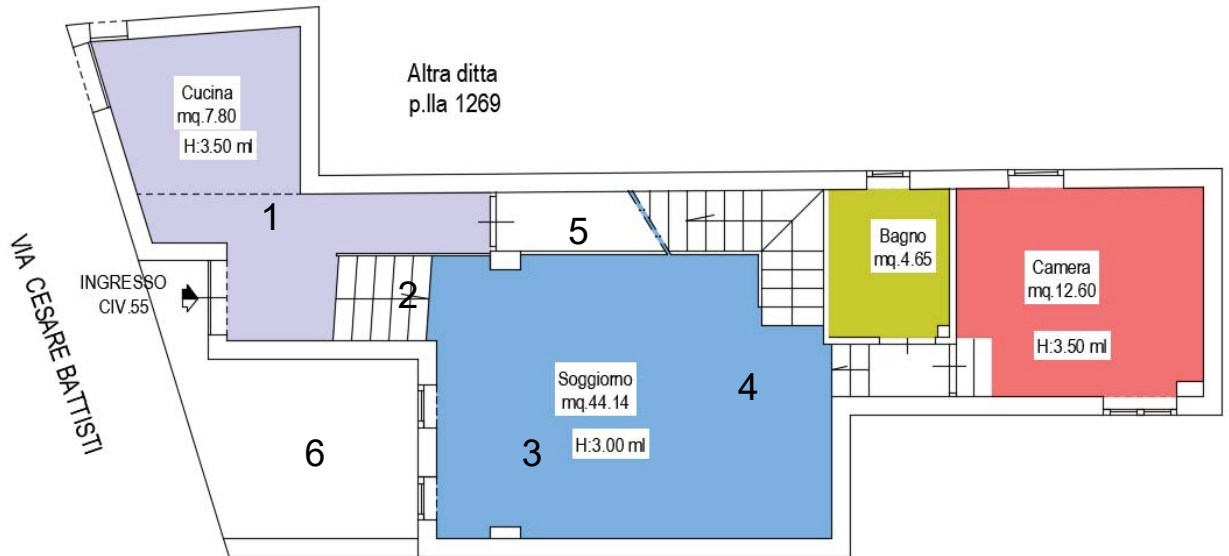


Pianta PIANO PRIMO  
rapp. 1:100



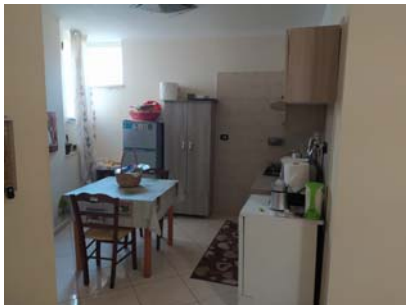


RILIEVO FOTOGRAFICO (si rimanda all' Allegato n°5)

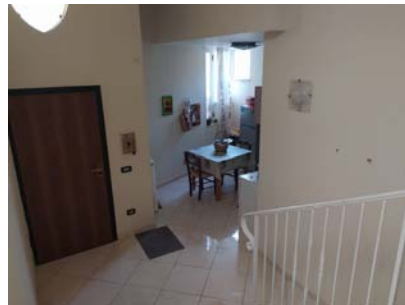


Pianta PIANO TERRA  
rapp. 1:100

1 Cucina



2 Ingresso



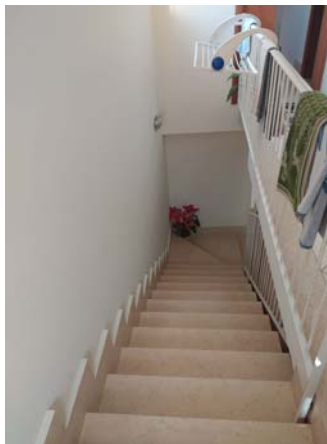
3 Soggiorno



4 Soggiorno



5



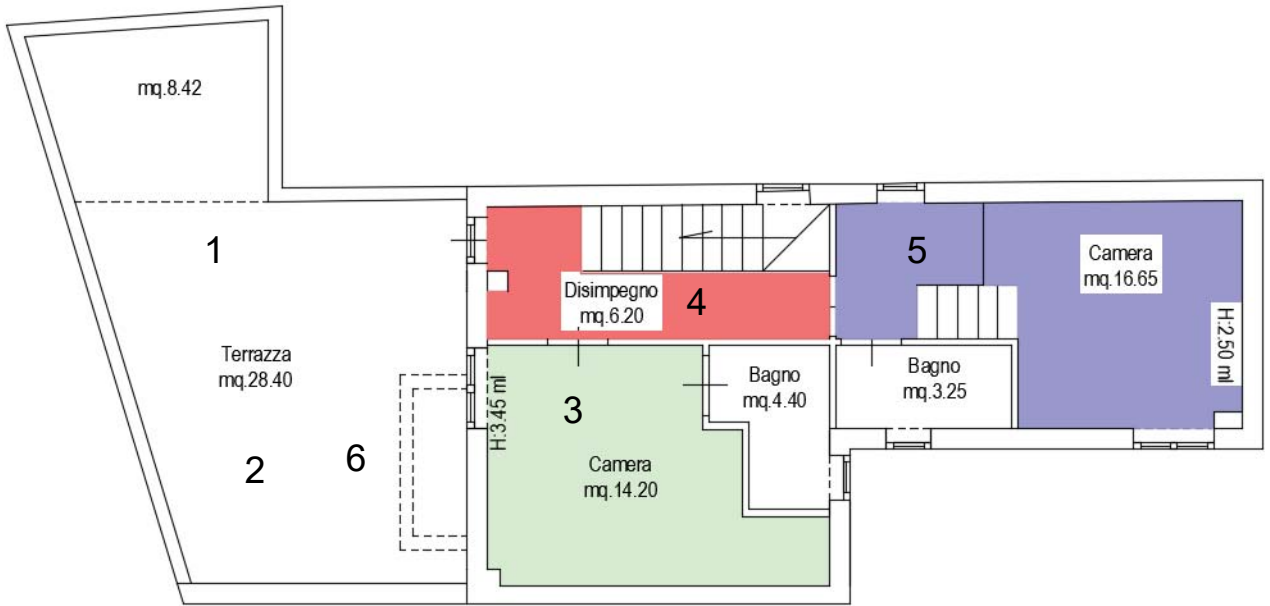
6 Ingresso al p.s1







**RILIEVO FOTOGRAFICO (si rimanda all' Allegato n°5 )**



**Pianta PIANO PRIMO**  
rapp. 1:100

**Foto 1**



**Foto 2**



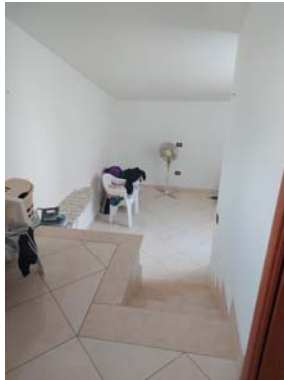
**Foto 3 Camera**



**Foto 4 Disimpegno**



**Foto 5 Camera**



**Foto 6 Garage**





## STATO DI OCCUPAZIONE

---

---

[REDACTED]

Durante l'accesso avvenuto in data 01/02/2022 nel quale si procedeva alla presa visione

[REDACTED]

uso gratuito stipulato il 31.01.2022 e registrato presso l' Agenzie dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Nola n° 134/3.

Come emerge dal predetto Contratto l'immobile risulta essere stato concesso in locazione

[REDACTED]

**Dunque l'immobile risulta locato a terzi, con contratto NON opponibile.**

Nel mandato conferito al sottoscritto CTU, laddove l'immobile pignorato risulta locato a terzi, bisogna procedere alla verificando se i contratti di locazione siano opponibili alla procedura.

Ed invero nel caso che ci occupa per il Contratto avente ad oggetto l'immobile pignorato

[REDACTED]

regolato, si evidenzia l'assenza di opponibilità alla procedura in quanto il contratto è stato stipulato in data posteriore (21/01/2022) alla notifica del pignoramento avvenuta in data 24/01/2021 quando la debitrice non poteva disporre del bene pignorato.

Quindi in considerazione dell'inopponibilità del contratto di locazione l'immobile in questione verrà valutato come **libero da persone e da cose** .

In riferimento a ciò, per quel che concerne il calcolo di un'eventuale indennità di occupazione da richiedere ad un terzo occupante, da indagini di mercato svolte dalla sottoscritta rispetto ai valori individuati per gli immobili della stessa conformazione e grandezza ubicati nel Comune di Roccarainola è possibile relazionare:





Destinazione		Dati Catastali	Indennità Mensile
Appartamento	con	Foglio 29 Particella 1213 Sub.1 - 2	€ 400,00
annesso garage		Foglio 28 Particella 1270 Sub.1	

## **FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI**

Per quanto concerne le iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento si osserva quanto segue.

**Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Direzione Provinciale di Caserta (Cfr. Allegato 8 Ispezione Ipotecaria) alla data del 21.02.2022 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.**

### **ISCRIZIONE**

#### **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Trascritto Ufficio Conservatoria di Caserta il 20/01/2010

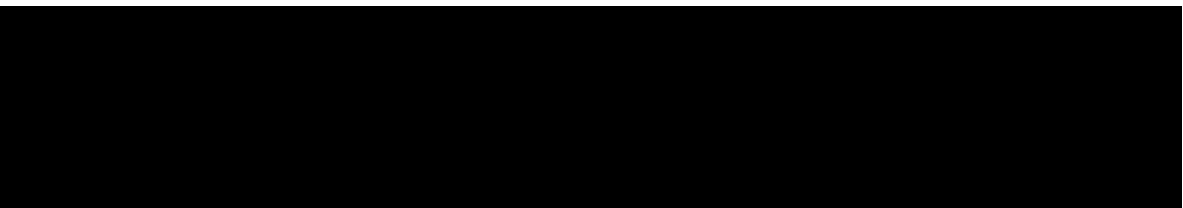
Reg. Gen. 2434 - Reg. Part. 325



### **TRASCRIZIONI**

#### **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

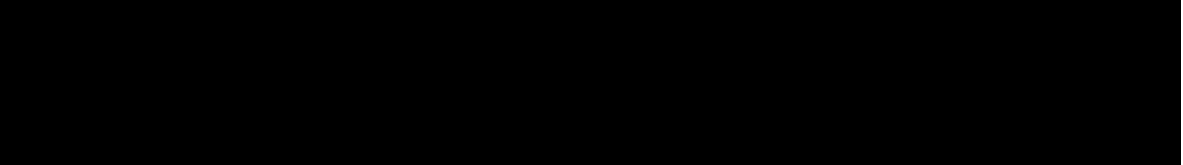
Trascritto presso Ufficio Conservatoria di Caserta il 13/06/2018



#### **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto presso Ufficio Conservatoria di Caserta il 08/06/2020

Reg. gen. 18317- Reg. part. 13699





## PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

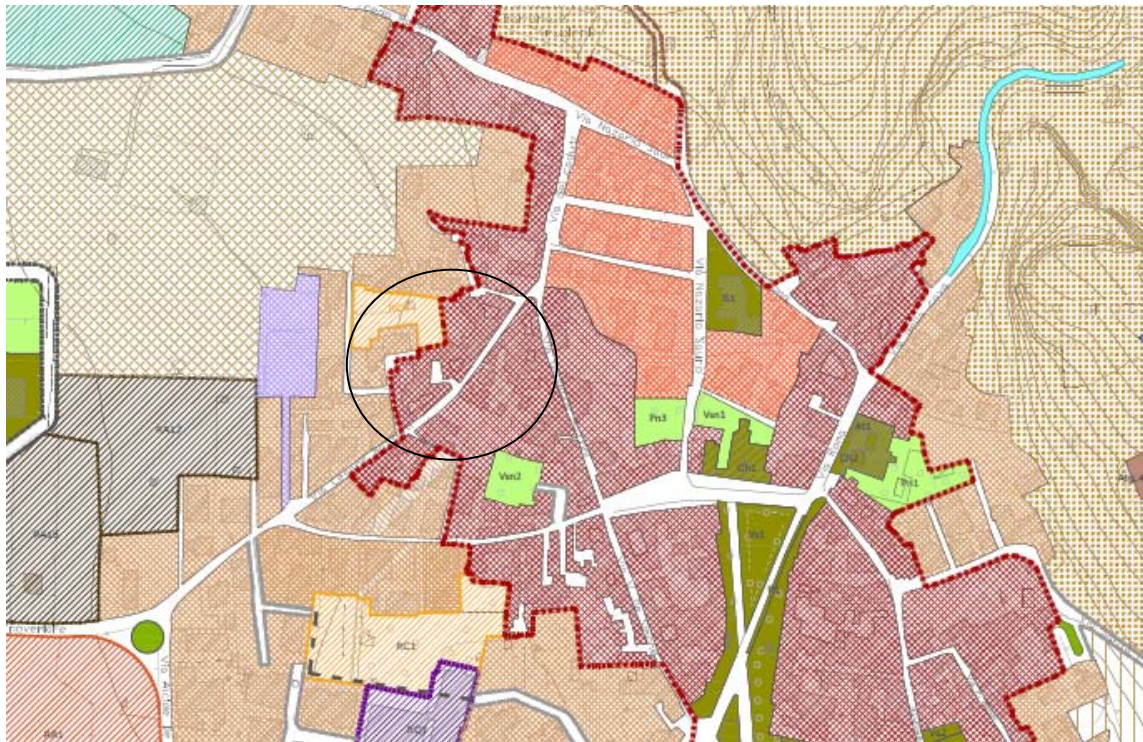
Trascritto presso Ufficio Conservatoria di Caserta il 14/07/2021

Reg. gen. 2731- Reg. part. 20052

### NORMATIVA URBANISTICA

Il cespite in oggetto ricade nella perimetrazione urbana Comune di Roccarainola nella Zona identificata come : **Centri e nuclei storici: tessuti di carattere storico da conservare**

#### Stralcio PUC



#### Titolo VII – Centri e nuclei storici

##### Art. 26 – Disciplina generale per i centri e i nuclei storici

1 – Le norme del presente Titolo riguardano le Unità di morfologia urbana di antico impianto comprese entro i limiti del centro storico, così come delimitato nelle tavola D1, riconducibili ai quattro aggregati storici di Rocca, Gargani, Piazza e Sasso. Tali unità di morfologia, a cui il PUC riconosce valore storico-architettonico e documentario, sono costituite da isolati o aggregati di edifici che presentano regole omogenee d’impianto, rapporti simili con i tracciati nonché una prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale.







2 – Il PUC per la città storica mira alla tutela ed alla conservazione urbana, da un lato non ammettendo nessun aumento di volumetria al di fuori dei meccanismi di premialità ed incentivazione riferiti alle successive modalità di intervento, dall'altro favorendo la sostituzione edilizia degli edifici di cui sia stata accertata la rilevanza architettonica nulla, lo stato accertato di degrado, la collocazione impropria, la impossibilità di adeguate forme di riutilizzo, l'incompatibilità tipo-morfologica con il contesto. Non è altresì consentito, al di fuori dei perimetri dei Comparti Perequativi, realizzare alcun intervento edilizio sulle aree attualmente non edificate.

3 – All'interno della città storica è sempre consentita la manutenzione ordinaria, ovvero gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, e valgono, in linea generale, le seguenti prescrizioni:

- il divieto di riutilizzare materiali diversi dagli originali negli interventi sui muri portanti ammalorati, nonché negli interventi di consolidamento e demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale;
- il divieto di sostituire infissi, serramenti e manti di copertura dei tetti con altri di caratteristiche diverse da quelli esistenti o comunque non assimilabili agli originari nonché il divieto di sostituzione di recinzioni e cancelli con altri di caratteristiche non assimilabili agli originari;
- il mantenimento degli allineamenti dei fronti lungo il perimetro del sedime storico accertato tramite il confronto catastale;
- il recupero degli spazi liberi (orti, giardini, cortili) esistenti in epoca storica riscontrabili dai confronti catastali e dalla documentazione disponibile;
- l'obbligo di utilizzo di materiali, forme, proporzioni, rapporto fra vuoti e pieni ed altri accorgimenti compositivi atti a facilitare un armonico inserimento dell'edificio nel contesto circostante;
- l'obbligo di non alterare la linea di gronda storicamente accertata;
- il mantenimento degli Indici di fabbricabilità fondiaria (If) e di utilizzazione fondiaria (Uf), fatti salvi gli incrementi premiali di cui ai successivi articoli;
- il mantenimento dell'altezza massima degli edifici (H) pari o inferiore a quello esistente ed in ogni caso mai superiore a quello degli edifici contigui (in cortina) o circostanti (fuori cortina);





- il mantenimento del rapporto di copertura (Rc) pari a quello esistente. Nell'ambito degli incrementi premiali, di cui all'art. 31 andrà comunque rispettato il  $Rc = 0,7 \text{ mq/mq}$ .

4 – I centri e nuclei storici sono sottoposti alla una disciplina di dettaglio di cui ai successivi articoli. Tale disciplina è articolata a partire dagli elementi edilizi intesi come unità minime di intervento non ulteriormente scomponibili, unitamente agli spazi aperti relativi al relativo lotto di pertinenza (art. 7). Ogni intervento edilizio, ad eccezione della manutenzione ordinaria riferita ai soli ambienti interni, dovrà riguardare l'intera unità minima, dalle fondazioni all'ultimo livello di copertura

6- Per l'individuazione degli elementi edilizi, degli spazi aperti e delle relative modalità di intervento si fa riferimento alla tavole D4.2.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

- L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.
- La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla verifica documentale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roccarainola eseguita mediante formale accesso agli atti la scrivente è riuscita a ricostruire la storia urbanistico-amministrativa del fabbricato oggetto di pignoramento, che risulta essere la seguente.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è stato realizzato in virtù di Denuncia di Inizio Attività prot. 097 del 2/01/2008 e successive integrazioni del 24.07.2008 riguardante interventi di ristrutturazione edilizia mediante l'abbattimento e ricostruzione dell'edificio con la stessa sagoma e volumetria. (Cfr. Allegato 8 – DIA DEL 2008).

Dal confronto tra quanto riscontrato durante il sopralluogo e gli elaborati grafici a corredo della pratica edilizia pocanzi menzionate l'unità immobiliare risulta conforme sia dal punto di vista planimetrico che di destinazione.

Si precisa altresì che l'immobile risulta però manchevole sia di comunicazione di fine lavori e quindi di certificato di Agibilità non rinvenuto dalla sottoscritta presso UTC, e quindi non sono risultati disponibili Certificati di Conformità degli impianti così come non è stato reperito l'Attestato di Certificazione Energetica.

### **R.1 CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ**

- ❖ Non esiste il certificato energetico. L'importo per la redazione è pari a Euro 250 ,00.
- ❖ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.





- ❖ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- ❖ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

---

Non risultano vincoli di natura storico, artistica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità, né l'esistenza di vincoli demaniali sul bene pignorato.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Stante la natura e a tipologia del bene pignorato non si ravvisa la necessità e la possibilità, di procedere ad una suddivisione in lotti. Si procederà pertanto alla valutazione estimativa dell'intera unità immobiliare.

### 1 METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

#### 1 Procedimenti adottati nella valutazione delle unità immobiliari

##### 1.1. Aspetti economici e procedimenti estimativi

La stima dell'unità immobiliare consiste nel determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): **il primo diretto o sintetico, il primo indiretto o analitico.**

**Relativamente al procedimento diretto** questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- **per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;**
- **per valori tipici ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;**
- **per punti di merito.**

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.





**Per quanto riguarda il procedimento indiretto**, noto anche con il nome di capitalizzazione dei redditi, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima. Naturalmente dovrà essere tenuto in debita considerazione lo stato di manutenzione. In sintesi, quindi, al valore di mercato si può pervenire in base a procedimenti:

**a) di stima sintetica**

- per confronto valori globali e/o unitari;
- per valori tipici;
- per punti di merito;

**b) di stima analitica per capitalizzazione dei redditi.**

## **2 CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

La superficie commerciale è stata calcolata in base alle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare”* ricercati nell’ambito delle indagini di mercato svolte dagli Uffici del Territorio nell’espletamento degli incarichi d’istituto.

Le fonti principali dell’analisi di mercato sono costituite dai prezzi effettivi di compravendite e locazioni così come risultano dalle valutazioni eseguite dagli Uffici nell’interesse e per conto delle Amministrazioni pubbliche, da indagini dirette e da informazioni derivanti dagli operatori privati del settore. Un paniere di dati eterogeneo che viene successivamente elaborato e sintetizzato, con cadenza semestrale, a cura di un’apposita Commissione istituita presso ciascun Ufficio periferico e di cui fanno parte tecnici interni particolarmente esperti del settore estimale.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo dell’Agenzia del Territorio ed oscillano, comunque, in un intervallo i cui estremi rappresentano “medie” dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per una determinata zona omogenea comunale.

Al fine di avere un quadro uniforme del Mercato Immobiliare sull’intero territorio nazionale viene definita la fascia come un’area territoriale con precisa collocazione geografica nel Comune.

L’intero territorio comunale viene, quindi, ripartito nelle seguenti fasce:

- Centrale
- Semicentrale







- Periferica
- Suburbana

All'interno di ciascuna fascia, la zona omogenea OMI rappresenta la porzione di territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Ciascuna zona viene descritta attraverso l'indicazione del quartiere e delle vie principali di appartenenza.

Le microzone definite dai Comuni e/o dagli Uffici Provinciali del Territorio, rappresentano, primo quanto previsto dal Regolamento di attuazione della revisione degli Estimi e del Classamento, porzioni di territorio omogeneo per caratteristiche storico-ambientali, socio-economiche, urbanistiche; in ciascuna di esse *"...le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti; le microzone individuano ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori...."* ai sensi del DPR n°138 del 23 Marzo 1998.

## **STIMA DELL' UNITA' IMMOBILIARE**

---

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto ad una stima immobiliare fondata sull'individuazione del più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima **sintetico-comparativa**, basato sul confronto **diretto** tra il bene oggetto di stima ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

La valutazione è stata pertanto definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari:

- ai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI);
- ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari simili a quella in oggetto (per quadratura, esposizione, stato di conservazione e manutenzione, ecc.);

Per il computo della superficie commerciale e conseguentemente per l'individuazione dei coefficienti di omogeneizzazione, si fa riferimento ai criteri dell'Agenzia del Territorio, nonché alle indicazioni in materia definite dal D.P.R. del 23/03/1998 n. 138, a cui si rinvia per il dettaglio.

Per il caso in esame, è comunque opportuno precisare che:

- per i vani principali ed accessori diretti, i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50





cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

- per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, quali balconi, terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, quali balconi, terrazze e similari va computata, qualora le pertinenze siano comunicanti con i
- vani principali e con i vani accessori, nella misura del 30% fino a 25m<sup>2</sup>; nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>.

Per il cespite in oggetto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, quali: qualità delle finiture (livelli dei materiali con riferimento a pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, serramenti ed infissi); pertinenze accessorie; caratteristiche posizionali; funzionalità degli ambienti, si assume il valore di mercato, **pari a 1.100 euro** per metro quadrato di superficie commerciale al quale si applicano i coefficienti correttivi (A-B-C) adeguando il valore al caso specifico.

$$V = Vm \times A \times B \times C$$

**Vm** = valore medio unitario di riferimento

**A** = coefficiente correttivo relativo alla zona

**B** = coefficiente correttivo relativo all'edificio

**C** = coefficiente correttivo relativo all'unità immobile.

Nel caso di specie avremmo:

Coefficiente correttivo relativo alla zona : **A = A1 x A2 x A3**

*Caratteristiche posizionali* **A1 = 1,00 (distanza oltre il km)**

*Caratteristiche funzionali* **A2 = 1,00 (presenza di servizi primari)**

*Caratteristiche estetiche* **A3 = 1,00 (presenza di panoramicità generale)**

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \underline{1,00}$$

Coefficiente correttivo relativo all'edificio: **B1 x B2 x B3 x B4**

*Caratteristiche funzionali* **B1 = 1,00**

*Caratteristiche estetiche* **B2 = 1,00 (facciata e decori nell'insieme normale)**

*Caratteristiche sociali* **B3 = 1,00**

*Caratteristiche di conservazione* **B4 = 1,00**

$$B (1,03 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,00) = \underline{1,00}$$

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare **C1 x C2 x C3 x C4 x C5**

*Aspetti funzionali* **C1 = 1,00 (dimensione ambienti normale)**

*Aspetti funzionali* **C2 = 1,00 (altre rifiniture caratteristiche normali)**

*Varianti posizionali* **C3 = 1,00 (alloggio piano)**

*Varianti dimensionali* **C4 = 1,00 (taglio dimensionale dell'alloggio)**





Arch. Emilia TUFANO

*Varianti di conservazione* C5 = 1,00 (opere generali)  
C (1,00x1,00x1,00x1,00x1,00) = 1,00

Pertanto applicando la riduzione complessiva pari a  $1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1,00$  si ottiene il valore di **superficie commerciale pari a 1.100 €/m<sup>2</sup>** (1.100,00 €/mq x 1,00)

È così possibile determinare la stima del valore di mercato:

**S.L.** Lotto = Superficie commerciale pari a **192 mq**

**V.M. = 192.00 mq x € 1.100 = € 211.200,00**

Si sottolinea che il valore trovato rispecchia la realtà della zona e, data la consistenza e lo stato del bene, non vi è motivo di attribuire allo stesso valori superiori. Solo a seguito di una manutenzione straordinaria dell'intero edificio e migliorie di carattere termico, tecnologico ed estetico dell'appartamento sarà possibile attribuire ad esso valori superiori a quelli considerati.

A tale valore occorre apportare le seguenti correzioni in detrazione:

#### **1. DETRAZIONE PER COSTI RELATIVI ALLA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE**

Per regolarizzare catastalmente è necessario procedere mediante pratica di fusione e cambio di destinazione d'uso il tutto per una spesa pari a **€ 1000,00**

#### **2 DETRAZIONI PER MANCATA OPERATIVITÀ DELLA GARANZIA PER VIZI E MANCANZA DI QUALITÀ IN RELAZIONE ALLA VENDITA FORZATA**

Il 2% segue: **€ 4.224,00**

### **V CALCOLO DEFINITIVO LOTTO UNICO**

Il valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti (nn. 1-2) risulta:

€ 211.200,00 – [€1.000+ + € 4.224]

**V lotto** = € 211.200,00 – € 5.224,00 = **€ 206.000,00**

*Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.*  
Saviano, li **22/02/2022**

**L'Esperto ex art. 568 c.p.c**





## **SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2021 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 206.000,00**

APPARTAMENTO			
<b>Ubicazione:</b>	Roccarainola (NA) – via Cesare Battisti n. 55 - Piano S1 – T – 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	<p>Casa unifamiliare piano S1-T-1 Identificato al catasto Fabbricati : Foglio 29 –p.lla 1210-1212-1213 graffate sub. 1 – categoria A3 – vani 7,5 – classe 2-rendita € 387,34 P.T 1°; Foglio 29 – p.lla 1210-1212-1213 graffate SUB.2 – categoria C6 – MQ 29 – classe 1-rendita € 168,57 - S1 Foglio 28 –p.lla 1270 sub. 1 – categoria C2 – MQ 14 – classe 1-rendita € 36,88 - P- S1 –T-1°</p>	<b>Superficie Lorda</b>	192 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il cespite al suo interno si presenta in BUONO STATO DI CONSERVAZIONE funzionale alla sua destinazione.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Casa unifamiliare con ingresso indipendente destinata ad abitazione per una sola famiglia costituito da un alloggio isolato, svilupparsi su due livelli fuori terra e un livello seminterrato destinato a garage/deposito; caratterizzato da ingresso indipendente sia pedonale che carraio con affaccio limitato sulla pubblica strada. Il piano seminterrato è caratterizzato da una superficie netta di 65.74 è adibito da deposito/garage (Foglio 29 Particella 1210 Sub. 2) al piano terra si colloca la zona giorno caratterizzata da cucina, soggiorno/ingresso, una camera pluriuso e servizio dalla superficie calpestabile di mq. 70. Di poi a mezzo di scala interna si raggiunge il piano primo nel quale è organizzata la zona notte caratterizzata da due camere ognuna dotata di servizio in camera dalla superficie di mq. 45.00. L'immobile si colloca in una zona centrale del Comune di Roccarainola. Topograficamente tale area urbana risulta fortemente urbanizzata e servita da una buona viabilità e dalle stesse urbanizzazioni in genere che si manifestano funzionali al costruito. L' immobile gode di tutti i servizi commerciali utili e necessari.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da soggetto terzo con contratto inoppoabile		





## **Elenco Allegati**

---

- 1.** Allegato - Verbale di Accesso
- 2.** Allegato – Certificato di Residenza e Stato civile
- 3.** Allegato – Atti di Compravendita
- 4.** Allegato - Documentazione Catastale  
Visura storica  
Elaborato planimetrico  
Planimetria catastale
- 5.** Allegato – Documentazione Fotografica
- 6.** Allegato – Grafici dello stato dei Luoghi
- 7.** Allegato – Ispezione Ipotecaria del 21.02.2022
- 8.** Allegato – Titoli abitativi
- 9.** Allegato – Contratto di comodato d’uso
- 10.** Allegato - Ricevute invio e consegna bozza consulenza

