
TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 54/2023**

PERIZIA IMMOBILIARE

VERSIONE PRIVACY

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Identificazione preliminare dei beni | 3 |
| LOTTO UNICO | 5 |
| Identificazione | 5 |
| Titolarità', diritti reali e regime patrimoniale | 5 |
| Confini | 5 |
| Dati Catastali | 6 |
| Censi, livelli, usi civici..... | 6 |
| Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche) | 6 |
| Consistenza..... | 10 |
| Stato di occupazione..... | 10 |
| Provenienze Ventennali | 10 |
| Formalità, Vincoli e Oneri | 12 |
| Regolarità edilizia | 13 |
| Normativa urbanistica | 15 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 16 |
| Criteri di stima..... | 16 |
| Superfici convenzionali..... | 16 |
| Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato | 16 |
| Adegamenti e correzioni..... | 17 |
| Determinazione del valore a base d'asta..... | 18 |
| ELENCO ALLEGATI | 20 |

IDENTIFICAZIONE PRELIMINARE DEI BENI

Il bene oggetto del pignoramento, e dunque della presente, risulta così identificato:

Identificazione dei beni

Piccolo fabbricato adibito ad abitazione unifamiliare composta da soggiorno, sala da pranzo, cucinino, due camere e bagno, oltre una corte pavimentata anteriore e un'area esterna posteriore, parzialmente asfaltata e caratterizza dalla presenza di piccoli manufatti fatiscenti nonché di un ambiente interrato adibito a cantinola, il tutto sito in una zona periferica del comune Nola (Na), con accesso da traversa privata di via Trieste.



Identificazione catastale

I riferimenti catastali del bene risultano i seguenti:

C.F. Comune di Nola: foglio 36, p.lla 361, cat. A2, cl. 5, cons. 7 vani, sup. catastale 125-138 mq, rendita 542,28 euro, via Trieste n. 4, piani S1 e T

I dati riportati sono coincidenti con quelli di pignoramento.

Confini

I confini del bene risultano essere i seguenti:

ad ovest: unità aliena (foglio 36, p.lla 777), a sud: traversa di via Trieste, ad est: unità aliena (foglio 36, p.lla 864), a nord: unità aliene (foglio 36, p.lle 398 e 399)

Titolarità e Diritti reali

L'unità in oggetto appartiene, per la quota di 1/1 della piena proprietà, al sig. *OMISSIS*.

Il bene è pervenuto al debitore:

- ❖ per 1/2 della piena proprietà, in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Raffaele Cepparulo in data 22/09/1990, rep. 16535, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V. il 06/10/1990 ai nn. 22397/18140.
- ❖ per 1/2 della piena proprietà, in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Nicola Capuano in data 27/01/2006, rep. 117860/26712, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V. il 15/02/2006 ai nn. 9192/4550.

Tanto premesso, il compendio in oggetto viene posto in vendita per i seguenti diritti:

❖ **1/1 della piena proprietà**

I diritti in titolarità del debitore, come sopra riportati, sono correttamente richiamati nell'atto di pignoramento a carico dello stesso.

Formazione dei lotti

Trattandosi di un complesso unico il **lotto di vendita è unico**, così identificato e sinteticamente descritto:

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un piccolo fabbricato terraneo adibito ad unità abitativa unifamiliare composta da soggiorno, sala da pranzo, cucinino, due camere e bagno, oltre una corte pavimentata anteriore; costituisce altresì pertinenza dell'immobile un'area esterna posteriore, con accesso carrabile, parzialmente asfaltata e caratterizza dalla presenza di piccoli manufatti fatiscenti oltre un locale interrato, un tempo adibito a cantinola, il cui accesso è oggi inibito; il tutto sito Nola (Na) alla via Trieste nn. 2-4 e censito nel C.F. del medesimo comune al foglio 36, p.lla 361, cat. A2.

ATTESA LA FORMAZIONE DEI PRECEDENTI LOTTI, DI SEGUITO, SI DA RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO STIMATORE, CHE SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATO.

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un piccolo fabbricato terraneo adibito ad unità abitativa unifamiliare composta da soggiorno, sala da pranzo, cucinino, due camere e bagno, oltre una corte pavimentata anteriore; costituisce altresì pertinenza dell'immobile un'area esterna posteriore, con accesso carrabile, parzialmente asfaltata e caratterizza dalla presenza di piccoli manufatti fatiscenti oltre un locale interrato, un tempo adibito a cantinola, il cui accesso è oggi inibito; il tutto sito Nola (Na) alla via Trieste nn. 2-4 e censito nel C.F. del medesimo comune al foglio 36, p.lla 361, cat. A2.

TITOLARITÀ', DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

L'unità in oggetto risulta appartenere, per una quota di 1/1 della piena proprietà, al sig. *OMISSIS*.

Il bene è pervenuto al debitore:

- ❖ per 1/2 della piena proprietà, in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Raffaele Cepparulo in data 22/09/1990, rep. 16535, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V. il 06/10/1990 ai nn. 22397/18140.
- ❖ per 1/2 della piena proprietà, in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Nicola Capuano in data 27/01/2006, rep. 117860/26712, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V. il 15/02/2006 ai nn. 9192/4550.

Al tempo dell'atto rogato dal notaio Cepparulo il debitore era celibe mentre nel 2006, anno del rogito a cura del notaio Capuano, lo stesso era coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra Allocca Rosa, per aver contratto matrimonio nel comune di Saviano in data 26/01/2002, come da allegato estratto.

CONFINI

I confini del bene risultano essere i seguenti:

ad ovest: unità aliena (foglio 36, p.lla 777), a sud: traversa di via Trieste, ad est: unità aliena (foglio 36, p.lla 864), a nord: unità aliene (foglio 36, p.lle 398 e 399)



DATI CATASTALI

Il bene è caratterizzato dai seguenti dati catastali:

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---------------------|------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|--|-------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 36 | 361 | | | | A/2 | 5 | 7 vani | Totale: 138 m ² Totali: escluse aree scoperte**: 125 m ² | Euro 542,28 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo VIA TRIESTE n. 4 Piano S1 - T | | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | Notifica n. 63748/1998 | | | Partita | | 7188 | | Mod.58 | | - | |

Osservazioni generali

- ❖ I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- ❖ I dati relativi all'indirizzo sono corretti a meno del numero civico (è riportato il n. 4 che, oggi, è il civico dell'accesso carrabile mentre quello pedonale, principale, è n. 2);
- ❖ La planimetria catastale in atti, con riferimento all'unità abitativa, è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi; nella stessa non è richiamata la corte posteriore, ma solo quella pavimentata anteriore, ed è riportato, sebbene con dimensioni presumibilmente difformi, il locale interrato posto a margine della detta corte posteriore;
- ❖ I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione e le caratteristiche attuali del bene; la consistenza non tiene conto della corte posteriore ma solo di quella anteriore e della cantinola interrata posta nell'area della prima.

Cronistoria

- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune di Nola: foglio 36, p.lla 361, cat. A2, cl. 5, cons. 7 vani, sup. catastale 125-138 mq, rendita 542,28 euro, via Trieste n. 4, piani S1 e T; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:
C.F. Comune di Nola: foglio 36, p.lla 361, cat. A2, cl. 5, cons. 7 vani, rendita 542,28 euro – 1.050.000 lire, via Trieste n. 4, piani S1 e T; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 - Variazione del quadro tariffario.
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 06/02/1990:
C.F. Comune di Nola: foglio 36, p.lla 361, cat. A2, cl. 5, cons. 7 vani, rendita 1,44 euro – 2.786 lire, via Trieste n. 4, piani S1 e T; dati derivanti da costituzione del 06/02/1990 in atti dal 15/09/1998 P.F.98 (n. R/353.1/1990)

Intestazioni

OMISSIS

CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

I beni pignorati non risultano gravati da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE)

Oggetto del presente lotto è un piccolo fabbricato ad un solo livello ospitante una abitazione composta da soggiorno, sala da pranzo, cucinino, disimpegni, due camere e bagno, con una

corte anteriore pavimentata (terrazzo), posta alla medesima quota ossia leggermente rialzata rispetto al livello della strada, nonché un'area cortilizia posteriore, solo parzialmente asfaltata, caratterizzata dalla presenza di baracche e di una cantinola interrata. La proprietà è sita in Nola (Na) alla via Trieste n. 2, in una zona periferica e poco servita della città.



Viste aeree della proprietà staggita sita in via Trieste n. 2, Nola (Na)

L'accesso al piccolo complesso avviene da una traversa privata di via Trieste ove un cancello pedonale (civ. n. 2) immette in una corte pavimentata, posta anteriormente al fabbricato che ospita l'unità abitativa, e un cancello carrabile (civ. n. 4) immette in un vialetto laterale che conduce all'area cortilizia posteriore.



Vista degli accessi

Il tutto insite su un lotto che presenta uno sviluppo planimetrico pressoché rettangolare (p.lla 361).

Il cancello pedonale, posto all'altezza del civico n. 2 della detta traversa di via Trieste, immette in una corte pavimentata, di forma quadrata ed estensione pari a circa 70 mq, che offre accesso al piccolo manufatto terraneo entro cui è allocata l'unità abitativa. Quest'ultima, solo leggermente rialzata rispetto alla quota stradale, risulta composta da disimpegno di ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucinino, disimpegno della zona notte, due camere e bagno, per una superficie lorda di circa 115 mq e un'altezza interna netta di circa 3 ml.



Vista del fabbricato e della corte pavimentata anteriore da cui trae accesso

Il manufatto è caratterizzato da struttura portante in c.a., tanto per le fondazioni quanto per la parte in elevazione; i solai sono in latero-cemento; la copertura è piana a lastrico solare protetta da sistema di tenuta all'acqua; il tamponamento esterno è in fodera di laterizi intonacati e tinteggiati; le partizioni interne sono in blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati.



Particolari della zona giorno

Per quanto attiene alle finiture interne, in particolare, si rileva: rivestimenti murari in pittura e parato nonché gres ceramico per cucina e bagno; pavimenti in gres; infissi interni in legno con specchiature in vetro e infissi esterni invetriati con telai in legno ed elementi oscuranti integrati.

La qualità originaria di dette finiture è mediocre; appena sufficiente è lo stato generale di conservazione e manutenzione delle stesse.

L'unità è dotata di impianto elettrico e di illuminazione, di cui non si rinviene la conformità; di impianto di riscaldamento con termocamino a legna, di impianto di produzione di acqua calda sanitaria con scaldino a gas, alimentato con bombole giacché non vi è allaccio alla rete del gas di città, di impianti idrici, di adduzione e scarico, in discreto stato di conservazione e servizio. Si evidenzia che, non essendovi collegamento alla rete fognaria cittadina, i reflui vengono convogliati in un pozzo nero che necessita di espurgo periodico. Si rileva, infine, la presenza di elementi di condizionamento in alcuni ambienti.



Particolari della zona notte

Lateralmente al manufatto di cui sopra è posto un viale, con accesso da cancello carrabile (civico n. 4), che conduce all'area cortilizia posteriore. Si tratta di un piazzale solo parzialmente asfaltato e delimitato da una recinzione in muratura che risulta interrotta lungo il confine est a creare un collegamento con la limitrofa proprietà, censita al foglio 36 - p.lla 864 (estranea ai fatti di causa).



Viste dell'area cortilizia posteriore

Presso detta area cortilizia risulta la presenza di due baracche fatiscenti nonché, a margine delle stesse, di una scala in muratura che conduce ad un vano interrato, un tempo adibito a cantinola e allo stato inagibile a causa di uno smottamento che ne ha ostruito l'area di ingresso.



Particolari relativi alla cantinola interrata il cui ingresso è, allo stato, inibito

La circostanza non ha consentito di verificare né le reali dimensioni del locale (solo ipotizzabili dall'estensione della soletta di copertura) né le attuali condizioni. Lo stesso, comunque, allo stato è privo utilizzo in quanto, di fatto, inaccessibile e inagibile.

CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definiscono qui le **superfici commerciali** delle aree (*con piccoli arrotondamenti finali*) che compongono il bene oggetto dell'esecuzione, come sopra identificato, e si applicano alle stesse, ove necessario, dei **coefficienti di omogeneizzazione** rispetto agli standard medi dell'unità e della destinazione principale (abitativa):

| Destinazione | Superficie commerciale | Coeffic. | Superficie convenzionale |
|---|-------------------------------|-----------------|---------------------------------|
| Abitazione terranea | 115,00 mq | 1,00 | 115,00 mq |
| Corte anteriore pavimentata | 70,00 mq | 0,20 | 14,00 mq |
| Corte posteriore e accessioni | 350,00 mq | 0,10 | 35,00 mq |
| Totale superficie convenzionale: | | | 164,00 mq |

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo gli ausiliari sono stati accolti dall'esecutato, che presso i luoghi di causa risulta formalmente residente. Erano altresì presenti i genitori dello stesso, anche loro ivi residenti.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'unità in oggetto risulta appartenere, per una quota di 1/1 della piena proprietà, al sig. *OMISSIS*.

Il bene è pervenuto al debitore:

- ❖ per 1/2 della piena proprietà, in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Raffaele Cepparulo in data 22/09/1990, rep. 16535, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V. il 06/10/1990 ai nn. 22397/18140.
- ❖ per 1/2 della piena proprietà, in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Nicola Capuano in data 27/01/2006, rep. 117860/26712, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-S.M.C.V. il 15/02/2006 ai nn. 9192/4550.

In particolare, con l'atto del notaio Cepparulo del 1990, l'esecutato *OMISSIS* e il germano *OMISSIS*, rappresentati dai genitori *OMISSIS* in quanto minori, giusto decreto del Giudice Tutelare della Pretura Circondariale di Napoli, acquistano dai sig.ri *OMISSIS* la complessiva piena proprietà di un piccolo fabbricato in Nola alla contrada Villa Albertina della frazione Piazzolla, censito in C.F. al foglio 36, p.la 361, e insistente su area di terreno censita in C.T. al foglio 36, p.la 361; area che era stata acquistata dai venditori con atto del notaio Armando Serpico in data 10/04/1980, rep. 52092, trascritto il 10/05/1980 ai nn. 10058/9123.

Nell'atto del notaio Cepparulo si parla altresì di sottostante cantina. In vero non risulta alcuna cantina al di sotto del manufatto bensì sussiste un locale interrato, ancorché attualmente inagibile, nell'area cortilizia di pertinenza del manufatto.

Nel detto titolo del notaio Cepparulo la consistenza trasferita viene così descritta:

0. I coniugi [] vendono ai
 germani [], per i quali accettano i
 coniugi [] nella qualità di cui in
 epigrafe, il piccolo fabbricato sito in Nola - frazione
 Piazzolla, contrada Villa Albertini, composto di tre piccoli
 vani ed accessori con sottostante cantina, confinante con
 beni di [] e con viottolo
 privato, riportato in catasto alla partita 7188, foglio 36,
 numero 361, T-S1
 La zona di terreno sulla quale insiste il fabbricato innanzi
 descritto e' riportato in catasto al foglio 36, n. 361 e
 pervenne ai venditori con atto redatto dal Notaio Armando
 Serpico di Nola il 10 aprile 1980, registrato in Nola il 29
 aprile 1980 al n. 1653, trascritto il 10 maggio 1980 al
 numero 10058/9123

Successivamente, con il richiamato atto del notaio Capuano del 2006, l'esecutato *OMISSIS* acquista la quota di 1/2 della piena proprietà del complesso dal germano *OMISSIS*.

Nell'atto del notaio Capuano, a riguardo della consistenza trasferita, si legge:

Premesso

- che con atto di compravendita a rogito del Notaio Raffaele Cepparulo di Poggiomarino del 22 settembre 1990, rep. n.ro 16535, registrato a Castellammare di Stabia l'8 ottobre 1990 al n.ro 2495 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Santa Maria Capua Vetere il 6 ottobre 1990 ai nn.ri 22397/18140, [redacted] vendevano [redacted] che (debitamente rappresentati ed autorizzati in quanto all'epoca minori) acquistavano in ragione di un mezzo dell'intero indiviso ciascuno, la piena proprietà del seguente immobile, sito nel Comune di Nola (NA) - frazione Piazzolla - località Villa Albertini, oggi via Trieste n.ro 4, e precisamente:

- piccolo fabbricato composto di tre vani ed accessori con annessa sottostante cantina pertinenziale, confinante con [redacted] (loro eredi e/o aventi causa) e con viottolo privato; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Nola alla partita 7188, foglio 36, particella 361, piano T-S1;

omissis

Il signor [redacted] vende al signor [redacted] che acquista, la quota indivisa dell'intero in piena proprietà pari ad un mezzo, dell'immobile sito nel Comune di Nola (NA) - frazione Piazzolla - località Villa Albertini, oggi via Trieste n.ro 4, e precisamente:

- piccolo fabbricato composto di tre vani ed accessori con annessa sottostante cantina pertinenziale, confinante con beni [redacted] (loro eredi e/o aventi causa) e con viottolo privato; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Nola al foglio 36, particella 361, via Trieste n.ro 4, piano T-S1, cat. A/2, cl. 5, vani 7, R.C.Euro 542,28, in ditta alla parte venditrice.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Vincoli e oneri

- Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;
- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- Non risultano vincoli a carattere paesaggistico (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39) vigenti ed insistenti sulla zona di afferenza del bene;
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura trascritte;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente lotto in quanto non risulta una realtà condominiale formalmente costituita;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

Formalità

Iscrizioni

- ISCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta-SMCV) del 15/11/2007 - Registro Particolare 18934 Registro Generale 62853 - di ipoteca volontaria (per 180.000,00 euro di cui 120.000,00 euro per capitale) derivante da concessione a garanzia di mutuo per atto del notaio Claudio De Vivo, rep. 231622/15569 del 13/11/2007, a FAVORE di *OMISSIS* e CONTRO *OMISSIS*, gravante sulla piena proprietà del bene oggetto della presente;

Trascrizioni

- TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta-SMCV) del - di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Nola, rep. 1335/2022 del 15/03/2023, a FAVORE di *OMISSIS* e CONTRO *OMISSIS*, gravante sulla piena proprietà del bene oggetto della presente.

A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutato e bene staggito. I dati dei soggetti sono stati incrociati con quelli delle formalità relative ai beni pignorati. Non ne risulta altro rispetto a quanto già richiamato nel corpo delle risposte al presente quesito.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato unifamiliare oggetto di causa è stato edificato, al principio degli anni '80, in totale assenza di titoli abilitativi a cura del sig. *OMISSIS*, originario dante causa dell'esecutato, cui la proprietà è appartenuta sino al 1990, come riportato nel paragrafo relativo alle provenienze del compendio. Successivamente, il sig. *OMISSIS*, approfittando dell'opportunità offerta dalla legge 47/85, ha presentato specifica istanza di condono, assunta al protocollo del comune di Nola con n. 19766 in data 30 settembre 1986, al fine di sanare l'abuso.

A fronte della detta istanza, in data 04/01/2006, è stata rilasciata dal Comune di Nola la Concessione Edilizia in sanatoria n. 1.

Orbene, rispetto a quanto agli atti del fascicolo comunale della richiamata pratica di condono e successiva concessione in sanatoria, lo stato attuale dei luoghi risulta pressoché conforme, con particolare riferimento all'unità abitativa, che, infatti, è fedele per quanto concerne dimensioni, distribuzione e allocazione nell'ambito del lotto di afferenza. Per altro, nei grafici del detto fascicolo è anche ben chiarita la posizione della più volta richiamata cantinola interrata, oggi inaccessibile e inagibile, e ne sono definite le effettive dimensioni.

Fanno eccezione le sole baracche allocate nell'area posteriore al fabbricato, non assentite né assentibili ma, in ogni caso, facilmente amovibili attese natura, condizioni e dimensioni.

Si riporta di seguito il confronto tra un estratto dei grafici di cui all'istanza di condono legge 47/85, e relativa concessione in sanatoria, e il rilievo dello stato attuale dei luoghi.

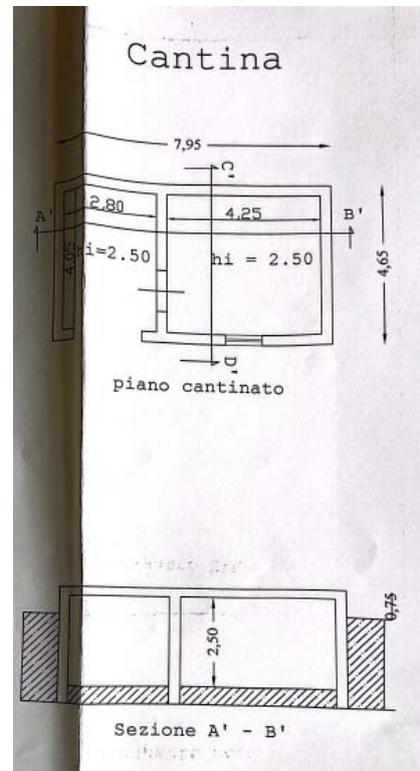
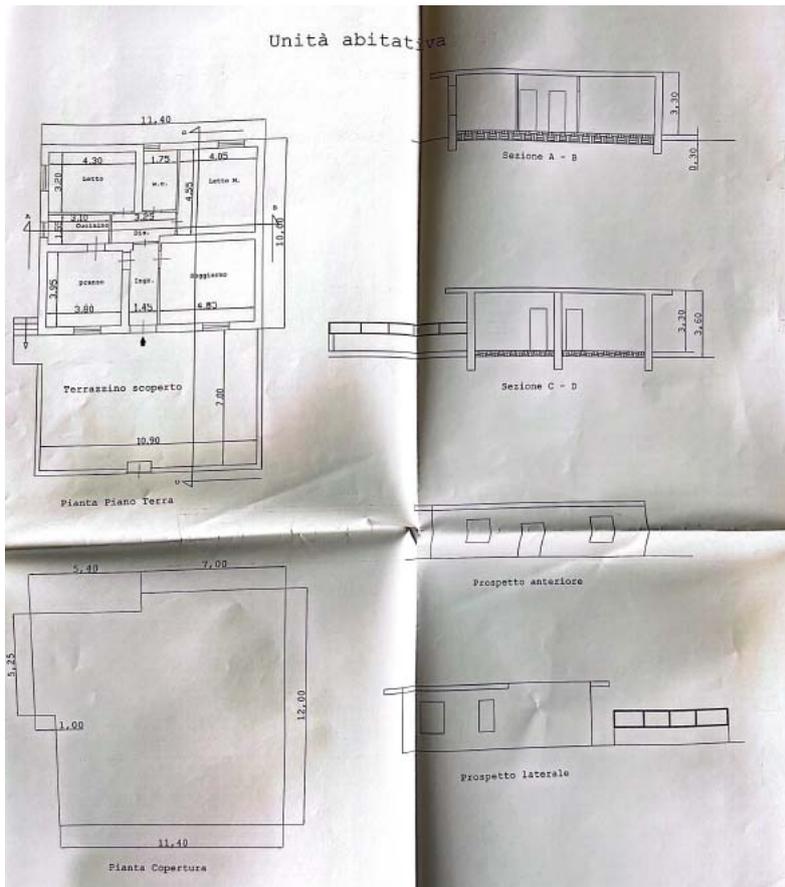
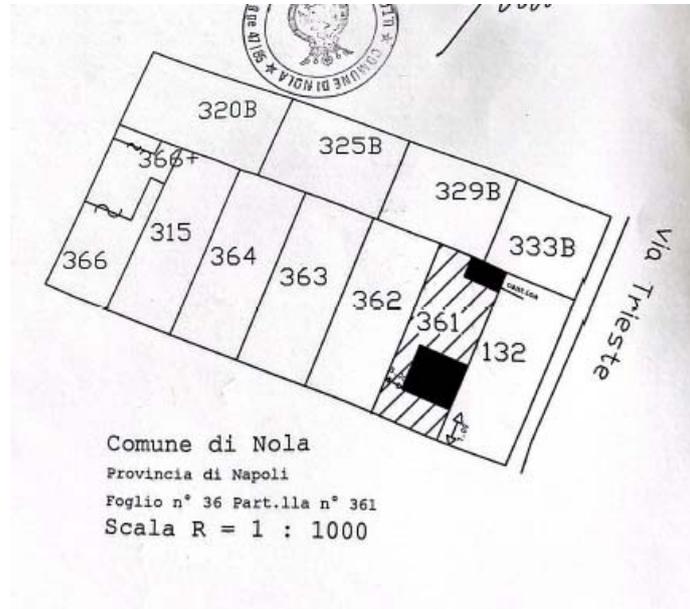
Alla luce di quanto sopra, si può concludere per la sostanziale regolarità urbanistica dei luoghi, al netto delle menzionate baracche, per la cui eliminazione verrà effettuata apposita detrazione dal valore di mercato.

A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva altresì che:

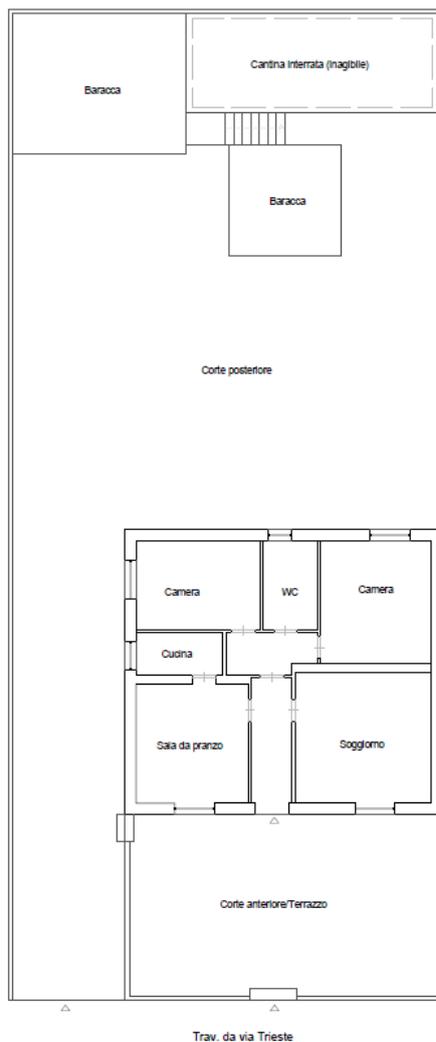
- non si rinviene l'*attestato di prestazione energetica* (APE) dell'unità. Si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento ai fini della trasferibilità del bene;
- non si rinviene una specifica *licenza di abitabilità* dei luoghi;

- non si rinviene attestazione relativa alla *conformità degli impianti* dell'unità.

Estratto del fascicolo di cui alla concessione edilizia in sanatoria n. 1 del 2006



Stato attuale dei luoghi



NORMATIVA URBANISTICA

L'area cui afferisce la proprietà staggita rientra nella zona omogenea E – zona agricola – dello strumento urbanistico vigente per il territorio del comune di Nola.



Per la medesima area non risultano specifiche limitazioni di natura vincolistica, con particolare riferimento a quelli di natura ambientale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano vincoli condominiali specifici da considerare e valutare nell'ambito della presente giacché non esiste una realtà condominiale formalmente costituita.

CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato del compendio oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificato, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc.), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, aggiornato al secondo semestre 2022, a cura dell'Agenzia delle Entrate (*zona OMI D11 - Periferica/Piazzolla - Via Nola/San Gennaro, Via Costantinopoli*) e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla medesima zona.

SUPERFICI CONVENZIONALI

Nei paragrafi precedenti si sono determinate le superfici commerciali e quelle convenzionali (*si confronti il dettaglio*), con piccoli arrotondamenti ove possibile, che vengono qui richiamate sinteticamente:

| Destinazione | Superficie commerciale | Coeffic. | Superficie convenzionale |
|---|------------------------|----------|--------------------------|
| Abitazione terranea | 115,00 mq | 1,00 | 115,00 mq |
| Corte anteriore pavimentata | 70,00 mq | 0,20 | 14,00 mq |
| Corte posteriore e accessioni* | 350,00 | 0,10 | 35,00 mq |
| Totale superficie convenzionale: | | | 164,00 mq |
| <i>* Atteso lo stato in cui versa la cantinola interrata posta nell'area in oggetto, il valore si intende assorbito in quello attribuito all'area stessa.</i> | | | |

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE DI MERCATO

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, considerando *la destinazione e l'uso dei beni, il contesto, la centralità, o meno, della zona di afferenza nonché la dotazione di servizi ed infrastrutture della stessa, a fronte delle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, del compendio* e confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determinano i seguenti valori medi unitari per le funzioni prevalenti:

| Unità | Valore unitario (medio) |
|--|-------------------------|
| Unità abitativa, zona periferica, piano basso, discrete condizioni | 1.000,00 €/mq |

Alla luce del suddetto valore unitario e delle richiamate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore totale:

| Unità | Superficie convenzionale | Valore unitario medio | Valore complessivo |
|---|--------------------------|-----------------------|--------------------|
| Unità abitativa unifamiliare con area pertinenziale | 164,00 mq | 1.000,00 €/mq | 164.000,00 € |

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore sopra determinato deve, però, essere **adeguato, corretto e pesato** sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano i seguenti elementi:

| Elemento che influenza la valutazione | Esito della verifica | Entità della correzione |
|--|------------------------------------|---|
| Stato di manutenzione/conservazione | Comporta correzione | Si applica un coefficiente riduttivo ⁽¹⁾ |
| Regolarità edilizia | Comporta correzione | Si applica un coefficiente riduttivo ⁽²⁾ |
| Stato di possesso | Non comporta detrazione/correzione | Nessuna |
| Vincoli e oneri giuridici | Non comporta detrazione/correzione | Nessuna |
| Spese condominiali insolute | Non comporta detrazione/correzione | Nessuna |
| Modifiche catastali | Non comporta detrazione/correzione | Nessuna |
| Condizione di vendita forzata | Comporta correzione | Si applica un coefficiente riduttivo ⁽³⁾ |
| Altro | Non comporta detrazione/correzione | Nessuna |

(1) Per quanto evidenziato nel paragrafo relativo alla descrizione del compendio, si ritiene che l'attuale stato manutentivo e conservativo dei luoghi risulti inferiore a quello dello standard medio cui corrisponde il valore unitario assunto (non solo in relazione allo stato dell'abitazione ma anche a quello dell'area pertinenziale) e per tale ragione si applica un coefficiente correttivo che si stima pari al 6% del valore di mercato sopra determinato;

(2) Per quanto riportato nel corpo del paragrafo relativo alla regolarità edilizia, che si intende qui integralmente richiamato, pur concludendo per la sostanziale regolarità dei luoghi, si opera comunque una decurtazione volta ad assorbire gli oneri per l'eliminazione delle superfetazioni presenti presso la corte di pertinenza dei luoghi e in considerazione dell'assenza di abitabilità nonché dell'impossibilità di attestare la conformità degli impianti dell'appartamento; si applica,

all'uopo, un coefficiente correttivo che si stima pari al 6% del valore di mercato sopra determinato

(3) Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla *assenza di garanzia per vizi*, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato.

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale della piena proprietà del compendio in oggetto (*con piccoli arrotondamenti*) risulta così determinato:

| Identificativo | Valore di mercato stimato | Valore di mercato corretto |
|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Proprietà staggita | 164.000,00 € | 136.120,00 € |
| Valore della piena proprietà | | 136.000,00 € |

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.

Napoli, 28/08/2023

L'Esperto

ELENCO ALLEGATI

Documentazione catastale

- ALL. 1 – Documentazione catastale
 - Visura storica C.F. foglio 36, p.lla 361
 - Planimetria catastale in atti C.F. foglio 36, p.lla 361
 - Estratto di mappa dell'area

Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

- ALL. 2 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi

Documentazione relativa alle provenienze

- ALL. 3 – Atto di compravendita rogato dal notaio Raffaele Cepparulo in data 22/09/1990, rep. 16535
- ALL. 4 – Atto di compravendita rogato dal notaio Nicola Capuano in data 27/01/2006, rep. 117860/26712
- ALL. 5 – Atto di compravendita rogato dal notaio Armando Serpico in data 10/04/1980, rep. 52092

Ispezioni ipotecarie aggiornate

- ALL. 6 – Ispezioni ipotecarie aggiornate

Documentazione relativa alla Regolarità Edilizia e Urbanistica

- ALL. 7 – Estratto del fascicolo di cui alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 1 del 2006

Documentazione fotografica

- ALL. 8 – Documentazione fotografica dei luoghi

Certificati

- ALL. 9 – Certificati relativi all'esecutato