
TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 113/2021**

PERIZIA IMMOBILIARE

VERSIONE PRIVACY

SOMMARIO

Identificazione preliminare dei beni	6
LOTTO 1	8
Identificazione	8
Titolarità' e diritti reali	8
Confini	8
Dati Catastali	8
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	11
Consistenza	14
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità, Vincoli e Oneri	15
Regolarità edilizia	16
Normativa urbanistica	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Criteri di stima	18
Superfici convenzionali	18
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato	19
Adeguamenti e correzioni	19
Determinazione del valore a base d'asta	20
LOTTO 2	21
Identificazione	21
Titolarità' e diritti reali	21
Confini	21
Dati Catastali	21
Servitù, censo, livello, usi civici	24
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	24
Consistenza	27
Stato di occupazione	27
Provenienze Ventennali	27
Formalità, Vincoli e Oneri	28
Regolarità edilizia	29
Normativa urbanistica	30
Vincoli od oneri condominiali	31
Criteri di stima	31
Superfici convenzionali	31

Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato	32
Adeguamenti e correzioni.....	32
Determinazione del valore a base d'asta.....	33
LOTTO 3	34
Identificazione.....	34
Titolarità' e diritti reali	34
Confini	34
Dati Catastali.....	34
Servitù, censo, livello, usi civici.....	37
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	37
Consistenza.....	40
Stato di occupazione.....	40
Provenienze Ventennali	40
Formalità, Vincoli e Oneri	42
Regolarità edilizia	43
Normativa urbanistica	44
Vincoli od oneri condominiali.....	45
Criteri di stima.....	45
Superfici convenzionali.....	45
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato	46
Adeguamenti e correzioni.....	46
Determinazione del valore a base d'asta.....	47
LOTTO 4	48
Identificazione.....	48
Titolarità' e diritti reali	48
Confini	48
Dati Catastali.....	48
Servitù, censo, livello, usi civici.....	51
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	51
Consistenza.....	54
Stato di occupazione.....	54
Provenienze Ventennali	55
Formalità, Vincoli e Oneri	56
Regolarità edilizia	57
Vincoli od oneri condominiali.....	59
Criteri di stima.....	59
Superfici convenzionali.....	59

Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato	60
Adeguamenti e correzioni.....	60
Determinazione del valore a base d'asta.....	61
LOTTO 5	62
Identificazione.....	62
Titolarità' e diritti reali	62
Confini	62
Dati Catastali.....	62
Servitù, censo, livello, usi civici.....	64
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	64
Consistenza.....	67
Stato di occupazione.....	67
Provenienze Ventennali	68
Formalità, Vincoli e Oneri	69
Normativa urbanistica	70
Regolarità edilizia	71
Vincoli od oneri condominiali.....	71
Criteri di stima e valori unitari	71
Superficie convenzionale.....	71
valore complessivo	71
Adeguamenti e correzioni.....	72
Determinazione del valore a base d'asta.....	72
LOTTO 6	73
Identificazione.....	73
Titolarità' e diritti reali	73
Confini	73
Dati Catastali.....	73
Servitù, censo, livello, usi civici.....	75
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	75
Consistenza.....	77
Stato di occupazione.....	77
Provenienze Ventennali	77
Formalità, Vincoli e Oneri	79
Normativa urbanistica	80
Regolarità edilizia	80
Vincoli od oneri condominiali.....	80
Criteri di stima.....	80

Superficie convenzionale	80
Determinazione del valore unitario medio e del valore complessivo	80
Adeguamenti e correzioni	81
Determinazione del valore a base d'asta	82
ELENCO ALLEGATI	84
LOTTI 1, 2, 3, 4	84
LOTTI 5, 6	86

IDENTIFICAZIONE PRELIMINARE DEI BENI

I beni oggetto della presente, come più innanzi identificati, risultano pignorati, per una **quota pari a 1/1 della piena proprietà**, in danno del sig. *omissis*.

Identificazione dei beni

Bene 1) Unità immobiliare (negoziobottega) posta al piano terra di un piccolo fabbricato sito in San Paolo Bel Sito (Na) alla via Nola n. 58, censita in C.F. al foglio 1, p.lla 461, sub 3, cat. C1;

Bene 2) Unità immobiliare (magazzino/deposito) posta al piano seminterrato di un piccolo fabbricato sito in San Paolo Bel Sito (Na) alla via Nola n. 58, censita in C.F. al foglio 1, p.lla 461, sub 4, cat. C2;

Bene 3) Unità immobiliare (abitazione) posta al piano primo di un piccolo fabbricato sito in San Paolo Bel Sito (Na) alla via Nola n. 58, censita in C.F. al foglio 1, p.lla 461, sub 5, cat. A3;

Bene 4) Unità immobiliare (abitazione) posta al piano secondo di un piccolo fabbricato sito in San Paolo Bel Sito (Na) alla via Nola n. 58, censita in C.F. al foglio 1, p.lla 461, sub 6, cat. A3;

Bene 5) Area di terreno di 2015 mq sita in San Paolo Bel Sito (Na), censita in C.T. al foglio 1, p.lla 464, qualità nocciolo;

Bene 6) Area di terreno di 49 mq sita in San Paolo Bel Sito (Na), censita in C.T. al foglio 1, p.lla 221, qualità nocciolo;

Bene 7) Area di terreno di 1550 mq sita in San Paolo Bel Sito (Na), censita in C.T. al foglio 1, p.lla 497, qualità nocciolo;

Bene 8) Area di terreno di 406 mq sita in San Paolo Bel Sito (Na), censita in C.T. al foglio 1, p.lla 269, qualità nocciolo.

Formazione dei lotti

Per ciò che attiene alle unità immobiliari del piccolo fabbricato di via Nola n. 58, avendo tutte un buon grado di autonomia (catastale, fisica e di destinazione), si provvede alla formazione di lotti distinti per ognuna; per quanto attiene ai terreni, attesa la vicinanza e la commistione tra le p.lle 464 e 221 nonché tra le p.lle 497 e 269, si provvede alla formazione di due lotti differenti.

Tanto premesso, i lotti di vendita risultano essere i seguenti:

LOTTO 1

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di unità immobiliare a destinazione commerciale, composta da area di vendita, retrobottega e servizio igienico, posta al piano terra di un piccolo fabbricato sito in San Paolo Bel Sito (Na) alla via Nola n. 58, censita in C.F. al foglio 1, p.lla 461, sub 3, cat. C1.

LOTTO 2

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di unità immobiliare a destinazione deposito/magazzino, composta da un unico ambiente con servizio igienico, posta al piano seminterrato di un piccolo fabbricato sito in San Paolo Bel Sito (Na) alla via Nola n. 58, censita in C.F. al foglio 1, p.lla 461, sub 4, cat. C2.

LOTTO 3

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitativa, composta da soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno, ripostiglio, terrazzino a

livello e balcone, posta al piano primo di un piccolo fabbricato sito in San Paolo Bel Sito (Na) alla via Nola n. 58, censita in C.F. al foglio 1, p.lla 461, sub 5, cat. A3.

LOTTO 4

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitativa, composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio, ballatoio di accesso e balcone, posta al piano secondo di un piccolo fabbricato sito in San Paolo Bel Sito (Na) alla via Nola n. 58, censita in C.F. al foglio 1, p.lla 461, sub 6, cat. A3.

LOTTO 5

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un'area di terreno di 2064 mq complessivi, avente forma pressoché rettangolare, traente accesso da un viale privato con imbocco da via Nola e che attraversa aree aliene, censita in C.T. al foglio 1, p.lla 464 (are 20,15, qualità nocciolato) e p.lla 221 (are 0,49, qualità nocciolato).

LOTTO 6

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un'area di terreno di 1956 mq complessivi, avente forma pressoché rettangolare, interclusa tra lotti alieni e con accesso da stradina interpoderale che attraversa detti diversi lotti, censita in C.T. al foglio 1, p.lla 497 (are 15,50, qualità nocciolato) e p.lla 269 (are 4,06, qualità nocciolato).

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 1

IDENTIFICAZIONE

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di unità immobiliare a destinazione commerciale, composta da area di vendita, retrobottega e servizio igienico, posta al piano terra di un piccolo fabbricato sito in San Paolo Bel Sito (Na) alla via Nola n. 58, censita in C.F. al foglio 1, p.lla 461, sub 3, cat. C1.

TITOLARITÀ' E DIRITTI REALI

Il bene in oggetto risulta appartenere, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, al sig. omissis.

Al sig. omissis la nuda proprietà del bene in oggetto, all'epoca fortemente danneggiato da un incendio risalente al 1981, unitamente al locale deposito di cui al lotto 2, tra altro, era pervenuta per donazione dal padre omissis atto rogato in data 27/10/1984 dal notaio Emilio Ruocco, trascritto il 10/11/1984 ai nn. 24484/21958. Il donante aveva riservato per sé, e dopo di sé per la moglie Omissis l'usufrutto dei beni. Il ricongiungimento di usufrutto e nuda proprietà è avvenuto a seguito della morte della sig.ra Omissis, seguita a quella del sig. Omissis, in data 29/06/1990. Nel 1994 l'esecutato, divenuto pieno proprietario dei beni, ha poi provveduto alla sopraelevazione dell'originario, donato, manufatto con l'edificazione degli appartamenti di cui ai lotti 3 e 4 della presente.

CONFINI

I confini dell'unità risultano essere i seguenti:

via Nola, viale privato traente origine da via Nola (p.lla 461), cortile (p.lla 461), unità aliena (p.lla 222)



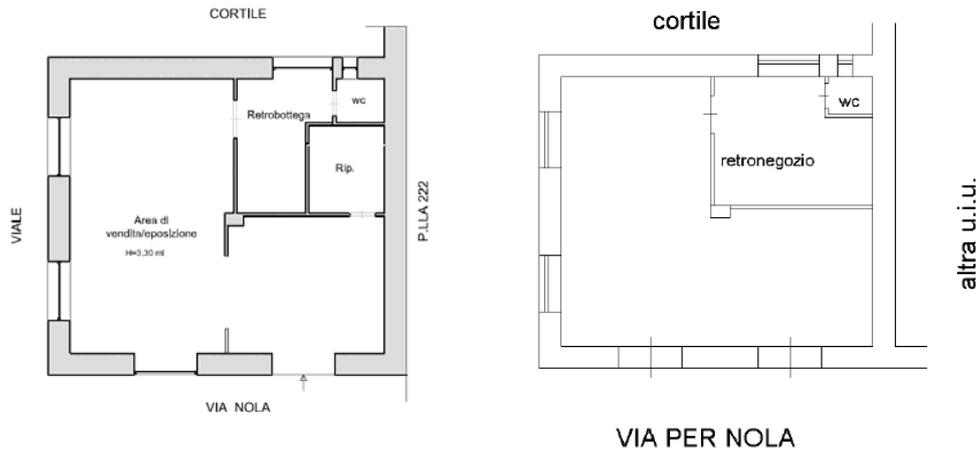
DATI CATASTALI

L'unità di cui al presente lotto è caratterizzata 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		1	461	3			C/1	5	75 m ²	Totale: 89 m ²	Euro 1.743,04	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA FER NOLA n. 58 Piano T										
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. NA1058983 del 09/12/2009										
Annotazioni		classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)										

Osservazioni generali

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- La planimetria catastale in atti è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi a meno di piccole difformità di distribuzione interna;



A sinistra lo stato attuale dei luoghi; a destra, la planimetria catastale in atti

- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- I dati di classamento risultano congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene.
- Il bene è correttamente intestato all'esecutato Omissis

Cronistoria

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.IIa 461, sub 3**, cat. C1, cl. 5, cons. 75 mq, sup. 89 mq, rendita 1.743,04 euro, Via per Nola n. 58, piano: T; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 05/12/2014:
C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.IIa 461, sub 3**, cat. C1, cl. 5, cons. 75 mq, rendita 1.743,04 euro, Via per Nola n. 58, piano: T; dati derivanti da variazione toponomastica del 05/12/2014 Pratica n. NA0481754 in atti dal 05/12/2014 VTO per eliminazione civici duplicati (n. 116893.1/2014).
- Dati dell'unità immobiliare dal 15/11/2010:
C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.IIa 461, sub 3**, cat. C1, cl. 5, cons. 75 mq, rendita 1.743,04 euro, Via per Nola n. 58, piano: T; dati derivanti da variazione del 15/11/2010 Pratica n. NA1023696 in atti dal 15/11/2010 annotazione per contenzioso (n. 77681.1/2010).
- Dati dell'unità immobiliare dal 21/09/2009:
C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.IIa 461, sub 3**, cat. C1, cl. 5, cons. 75 mq, rendita 1.743,04 euro, Via per Nola n. 58, piano: T; dati derivanti da variazione nel classamento del 21/09/2009 Pratica n. NA0785552 in atti dal 21/09/2009 variazione di classamento (n. 62017.1/2009).
- Dati dell'unità immobiliare dal 04/03/2009:

C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.lla 461, sub 3**, cat. C1, cl. 3, cons. 75 mq, rendita 1.285,98 euro, Via per Nola n. 58, piano: T; dati derivanti da variazione del 04/03/2009 Pratica n. NA0197795 in atti dal 04/03/2009 divis. E cambio della dest. d'uso (n. 13498.1/2009).

- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 19/02/2009:

C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.lla 461, sub 1**, cat. C1, cl. 5, cons. 110 mq, rendita 2.556,46 euro, Via per Nola n. 38, piano: S1-T; dati derivanti da variazione modifica identificativo del 05/11/1981 Pratica n. NA0158330 in atti dal 19/02/2009 variazione per modifica identificativo (n. 1688.1/1981).

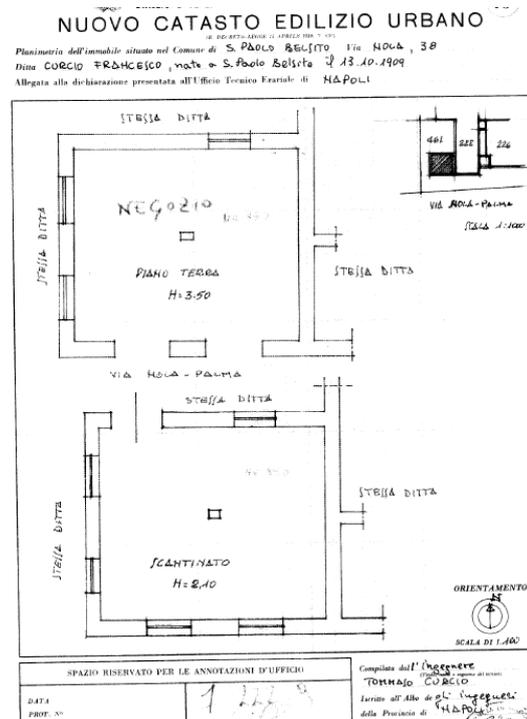
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992:

C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.lla 222, sub 9**, cat. C1, cl. 5, cons. 110 mq, rendita 2.556,46 euro – 4.950.000 lire, Via per Nola n. 38, piano: S1-T; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/11/1981:

C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.lla 222, sub 9**, cat. C1, cl. 5, cons. 110 mq, rendita 2.090 lire, Via per Nola n. 38, piano: S1-T; dati derivanti sostituzione riferimenti di mappa del 05/11/1981 in atti dal 14/06/1995 PF.94 (n. 1688.1/1981).

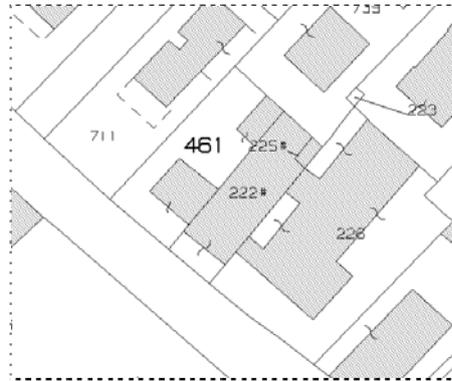
L'unità deriva pertanto dal frazionamento tra i piani che costituivano l'originaria consistenza del piccolo fabbricato ossia i piani seminterrato e terra, che furono sensibilmente danneggiati da un incendio nel 1981. La scheda di riferimento, intestata al padre dell'esecutato sig. Omissis, era la seguente:



Area di sedime

Il piccolo fabbricato cui afferisce l'unità oggetto del presente lotto risulta edificato lungo il perimetro sud-est del lotto censito in C.T. al foglio 1, p.lla 461, derivante dal frazionamento, nel 1984 (in occasione della donazione operata dal padre dell'esecutato ai propri figli), della più ampia ed originaria p.lla 222.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	1	461		-	ENTE URBANO	5 65				VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/12/2004 Pratica n. NA0158332 in atti dal 19/02/2009 R.I.P.R. E.U. IST. 128350/09 (n. 326.1/2009)
Notifica						Partita		1		
Annotazioni		di immobile: PROTOCOLLO N. 002460 ANNO 81 AGGIUNTO FABBRICATO (R.I.P.R. E.U. IST.128350/09)								



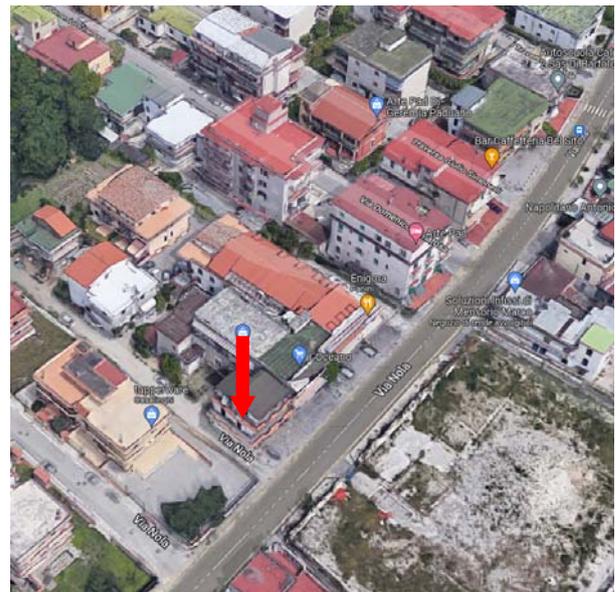
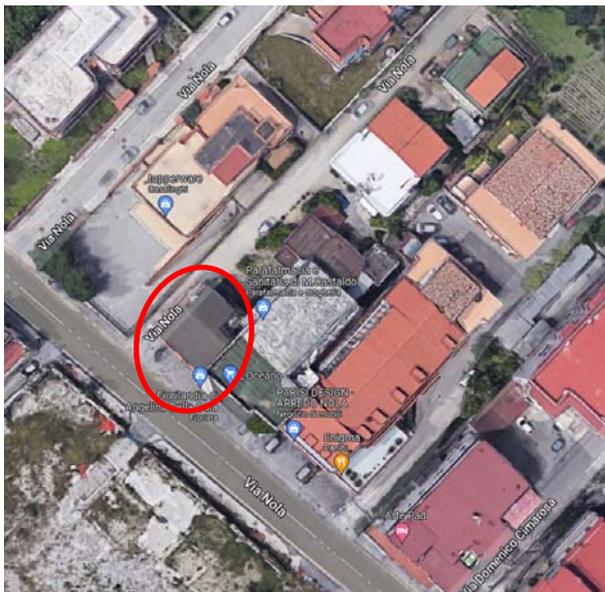
Si confrontino le visure storiche, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa dell'area di interesse, il tutto in allegato alla presente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, 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)

Il piccolo fabbricato cui afferisce l'unità del presente lotto è sito in San Paolo Bel Sito (Na) alla via Nola (o via per Nola) n. 58, in una zona semiperiferica.



Viste aeree del fabbricato di via Nola n. 58, San Paolo Bel Sito (Na)

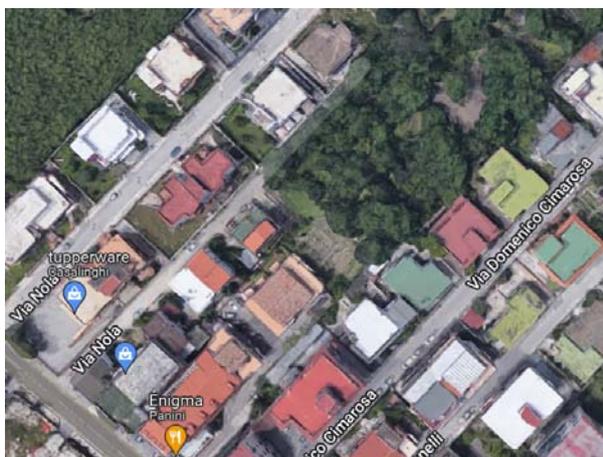
Si tratta di un fabbricato caratterizzato da tre livelli fuori terra e uno seminterrato. A detto piano sottoposto è allocato un locale, con destinazione deposito, caratterizzato da un ambiente unico e annesso servizio igienico, traente accesso dal fronte posteriore del manufatto.



Viste esterne del fabbricato di via Nola n. 58, San Paolo Bel Sito (Na)

Al piano terra è allocato un locale commerciale con accesso, autonomo, dal fronte anteriore del fabbricato, caratterizzato da un'area di vendita, un retrobottega e un servizio igienico. Ai due livelli superiori, con accesso da scala posta sul fronte posteriore, vi sono, infine, due unità abitative. Il piccolo manufatto è il risultato di due eventi fabbricativi distinti: quello originario, che ha condotto alla costruzione di piano terra e livello seminterrato, risalente alla prima metà degli anni '60, e quello successivo, che ha visto la realizzazione dei due piani in sopraelevazione, risalente alla prima metà degli anni '90. La più recente trasformazione, infine, risale al 2014, anno in cui sono stati realizzati dei lavori di riattamento e frazionamento dei piani superiori.

L'accesso alle unità dei vari piani, fatta eccezione per il locale commerciale terraneo, come accennato, avviene presso il fronte posteriore del fabbricato, fronte che insiste su un'area cortilizia di proprietà, come l'intera particella di afferenza (p.lla 461), dell'esecutato e che resta, di fatto, in comune con un ulteriore manufatto, estraneo ai fatti di causa, posto sul fondo della particella stessa. Su quest'ultima, inoltre, lungo il limite nord-ovest, si sviluppa un viale privato che, lambendo il fabbricato staggito, conduce alle particelle posteriori, ivi incluse quelle afferenti al lotto 5 della presente.



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

generale del manufatto appare discreta, analogamente dicasi per il relativo stato di manutenzione e conservazione, anche in virtù di un recente evento di ristrutturazione (2013/2014) avente ad oggetto una modifica dei livelli superiori.

L'unità oggetto del presente lotto è sita al piano terra con accesso da una delle due aperture (vetrine) poste sul fronte anteriore del fabbricato di afferenza.



Vista del fronte anteriore del fabbricato da cui trae accesso il locale terraneo staggiato

L'unità nel complesso appare in discreto stato, tanto per quanto attiene alle finiture tanto per le dotazioni impiantistiche presenti, con specifico riferimento all'area di vendita giacché lo stato di quella di servizio versa in un peggiore stato di conservazione e manutenzione.



Particolari dell'area di vendita



Particolari della zona servizi (retrobottega e bagno)

In particolare, presso i luoghi si rileva: rivestimenti murari in pittura lavabile e gres per il piccolo servizio annesso; infissi interni, ove presenti, ed esterni invetriati con telai metallici. Le vetrine anteriori presentano altresì serrante metalliche di chiusure. Gli infissi laterali e posteriori sono privi di elementi oscuranti. Il pavimento è caratterizzato da un bollettonato con scaglie di marmo ad eccezione del piccolo bagno che presenta un pavimento in piastrelle di gres.

L'unità è dotata di impianto elettrico e di illuminazione, di cui non si rinviene la conformità; è dotata altresì di elementi di condizionamento; gli impianti idrici, di adduzione e scarico, infine, risultano in mediocre stato di conservazione e servizio.

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 in essere:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Area di vendita	76,00 mq	1,00	76,00 mq	3,30ml	Terra
Area servizi	22,50 mq	0,80	18,00 mq	3,30 ml	Terra
Totale superficie convenzionale:			94,00 mq		

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità è occupata da terzi in virtù di un contratto di locazione ad uso commerciale sottoscritto in data 08/02/2012. Il contratto prevede, a far data dalla sottoscrizione, una durata di 6 anni, rinnovabili, alla scadenza, per un analogo periodo, a fronte della corresponsione di un canone di 3.600,00 euro annui. Il titolo risulta registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Nola al n. 1161 in data 08/02/2012. Se ne allega copia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene in oggetto risulta appartenere, per una **quota pari a 1/1 della piena proprietà**, al sig. **Omissis**.

Al sig. Omissis la nuda proprietà del manufatto staggito, ed oggetto del presente lotto, è pervenuta, tra altro, per donazione dal padre sig. **Omissis** in virtù di atto rogato dal notaio Emilio Ruocco in data 27/10/1984, rep. 3335/1533, trascritto a Caserta-SMCV il 10/11/1984 ai nn. 24484/21958. Con detto atto il sig. Omissis, *per anticipata sua successione, con imputazione sulla quota legittima delle sue eredità e per ogni eventuale dippiù con prelievo dalla quota disponibile della sua stessa eredità e per quanto riguarda la disponibile con dispensa da qualsiasi collazione ed imputazione*, dona ai tre figli Omissis la nuda proprietà dei propri beni, riservando a sé, e dopo di sé alla moglie Omissis l'usufrutto vitalizio. In particolare, al sig. Omissis dona, tra altro, la nuda proprietà di un manufatto, fortemente danneggiato da un incendio nel 1981, sito alla via Nola n. 50 e composto da un terraneo con sottostante cantinato, ivi incluso il soprastante lastrico solare con diritto di sopraelevare, nonché l'area antistante lo stesso, quella posteriore caratterizzata da un giardino, e quella laterale (posta ad ovest del manufatto) gravata, per una larghezza di circa 4,5 ml, da una servitù di passaggio a favore dei lotti retrostanti, il tutto rientrante nella p.lla 461 del foglio 1, derivante dal frazionamento della più ampia ed originaria p.lla 222.

Nell'atto di donazione, in particolare, a riguardo del manufatto si legge:

-c)-al figlio [redacted], con la riserva degli usufrutti appresso a dirsi, la proprietà dei seguenti immobili e cioè: _____

-a)-la nuda proprietà dei seguenti immobili facenti parte del comprensorio di fabbricato di vecchia costruzione ed in cattivo stato in SAN PAOLO BELSITO, alla Via Nazionale San Paolo Belsito - Nola n.46 e precisamente: _____

la nuda proprietà: del vano terraneo di vecchia costruzione ed in cattivo stato, distinto dal civico 50, con il relativo lastrico solare di copertura pericolante, gravemente danneggiato dal richiamato incendio; del sottostante cantinato; del piccolo corrispondente antistante spazio in confine con la detta Via (indicata nella citata allegata pianta planimetrica con la legenda: "spazio di proprietà di [redacted]"; del giardino ubicato a nord e ad ovest del detto vano terraneo con antistante spazio. _____

[redacted]

Lo stesso all'epoca non era ancora caratterizzati da identificativi in C.F.:

San Paolo Belsito e che degli stessi in data 5 novembre 1981, è stata presentata al competente Ufficio Tecnico Erariale di Napoli apposita pratica di accertamento distinta dalla scheda registrata al numero 1688, in ditta Curcio Francesco; che il suolo sul quale

Ai fini catastali precisano le parti; che detto terraneo e sottostante cantinato sebbene di vecchia costruzione non risultano riportati nel Catasto edilizio di

Relativamente al suolo costituente l'area di sedime e pertinenza del manufatto (p.la 461) donato si legge quanto di seguito:

1688, in ditta [redacted], che il suolo sul quale incidono detti terraneo con sottostante cantinato, l'antistante piccolo spazio ed il giardinetto ubicato ad ovest ed a nord nel tipo di frazionamento numero 1922/79 innanzi citato è stato distinto nel foglio 1, terreni di San Paolo Belsito, con la particella definitiva 461 (già 222/b), per are 5,65, con il reddito dominicale di lire 129,95 e quello agrario di £.11,86, partita 1240, precisandosi che in detta superficie catastale è compresa anche quella dei due gabinetti di decenza di proprietà di [redacted].

che la zona di terreno donata ad esso CURCIO Tommaso (foglio 1, particella 461) è gravata dalla servitù di passaggio, a piedi e con qualsiasi mezzo, con diritto di sosta, a favore della proprietà di [redacted], da esercitarsi sulla striscia di terreno della costante larghezza di metri lineari sei, ubicata lungo tutto il suo lato nord così come nascente, detta servitù, dal citato contratto a rogito di me Notaio del 21 maggio 1982;

E ancora:

che a favore di tutte le dette zone di terreno di cui innanzi restano altresì annesse le servitù perpetue di passaggio, a piedi e con qualsiasi mezzo, da esercitarsi sulle strisce di terreno della larghezza di metri lineari quattro e centimetri cinquanta ubicate lungo tutto il lato ovest della zona di terreno di proprietà di [redacted] (foglio 1, particella 462) e dell'antistante zona di terreno come sopra donata ad esso [redacted] (foglio 1, particella 461) così come nascenti dette servitù di passaggio dal più volte richiamato contratto a rogito di me No

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- 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 di afferenza dei beni pignorati (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- Non risultano vincoli legati al carattere paesaggistico dell'area di afferenza dell'immobile cui appartiene il bene (D.Lgs. 42/04 - ex Legge 1497/39);
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura trascritte; risulta però una servitù di passaggio che grava sulla striscia laterale, ossia posta lungo il perimetro ovest del lotto di afferenza del fabbricato (p.lla 461), a beneficio dei lotti retrostanti, come richiamato nell'atto di donazione in virtù del quale l'esecutato è venuto in possesso della originaria consistenza del fabbricato di via Nola e della relativa area di sedime e pertinenza (intera p.lla 461). Nel medesimo titolo si fa altresì riferimento ad una servitù di passaggio con diritto di parcheggio a beneficio delle proprietà di Omissis;
- 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 giacché non risulta una realtà condominiale formalmente costituita;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita

Iscrizioni

ISCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta - SMCV) del 31/12/2015 - Registro Particolare 4637 Registro Generale 38027 - di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Nola, Repertorio 684 del 05/02/2013, a FAVORE di Omissis CONTRO Omissis, gravante sui beni in San Paolo Bel Sito oggetto della presente.

Trascrizioni

TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta - SMCV) del 14/07/2021 - Registro Particolare 20056 Registro Generale 27237- di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Nola, Repertorio 2616 del 10/06/2021, a FAVORE di Omissis CONTRO Omissis, gravante sui beni in San Paolo Bel Sito oggetto della presente.

A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutato, dante causa e beni staggiti. 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 cui afferisce l'unità del presente lotto è il risultato di due eventi fabbricativi principali: l'uno risalente alla prima metà degli anni '60 con l'edificazione del piano terra e del sottostante cantinato; l'altro risalente alla prima metà degli anni '90 con la realizzazione in sopraelevazione dei piani primo e secondo, poi ristrutturati tra il 2013 e il 2014.

Relativamente al primo evento, non si evince in maniera chiara l'iter autorizzativo che ha condotto all'edificazione della porzione originaria del manufatto, che comprende il terraneo oggetto del presente lotto e il locale cantinato di cui al lotto 2. Agli atti dei registri comunali,

infatti, risulta un'istanza presentata in data 17/06/1964 dal padre dell'esecutato, sig. Omissis, per il rilascio di una licenza edilizia volta ad edificare, in ampliamento, proprio un manufatto composto da piano terra e cantinato nell'area ove oggi insiste il fabbricato di proprietà dell'esecutato (Pratica Edilizia n. 2/1964). Nel relativo fascicolo d'ufficio, però, non si rinviene alcun dispositivo ossia titolo regolarmente rilasciato a fronte della suddetta istanza. Ciò non di meno, nel 1993, la porzione originaria del fabbricato, composta dai piani terra e seminterrato, in un assetto pressoché prossimo a quello attuale, viene richiamata come stato di fatto dei luoghi nell'istanza presentata dall'esecutato per la realizzazione della sopraelevazione. A fronte di detta istanza, il comune di San Paolo Bel Sito rilascia al sig. Omissis, senza alcuna eccezione sulla legittimità dei citati piani terra e seminterrato, prima la concessione edilizia n. 9/91 in data 17/01/1992 e poi la concessione edilizia, in variante della predetta, n. 11/93 in data 13/11/1993, pratica n. 58/1992, con la quale autorizza la costruzione dei piani primo e secondo. L'esecutato presenterà inoltre, nel 2013, una DIA per modificare i piani superiori. Anche in tal caso alcuna eccezione viene mossa sulla legittimità dei luoghi. Attesa dette circostanze può concludersi che è comunque possibile attestare la regolarità del fabbricato di via Nola n. 58 come rappresentato nei grafici che, esaminati dai competenti organi tecnici comunali, hanno condotto al rilascio della concessione del 1993, come modificata dalla DIA del 2013.

Rispetto a detto citato assetto, l'attuale stato del locale commerciale terraneo, oggetto del presente lotto, appare pressoché conforme a meno di difformità di distribuzione interna che risultano comunque sanabili con pratica edilizia postuma. Di tali circostanze si terrà conto in sede di stima del manufatto nella misura in cui dal valore di mercato verrà scorporata una aliquota che copra le spese di preparazione e presentazione della relativa pratica, ivi inclusi i costi accessori del caso. Si rinvia al paragrafo relativo alla stima per la quantificazione di detta detrazione.

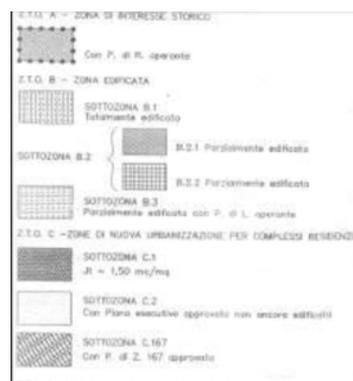
A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva che:

- Non si rinviene l'*attestato di prestazione energetica* (APE) dell'unità staggita. 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 e/o agibilità* dei luoghi, tanto del fabbricato di afferenza quanto dell'unità del presente lotto in particolare;
- Non si rinviene attestazione relativa alla *conformità degli impianti* dell'unità.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato cui afferisce l'unità rientra nella zona omogenea B, sottozona B1, dello strumento urbanistico vigente (PRG) per il territorio del comune di San Paolo Bel Sito (Na).

L'area in oggetto non è soggetta a particolari condizioni vincolistiche, tipo vincoli a carattere paesaggistico.



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 bene 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 2021, a cura dell'Agenzia delle Entrate (*zona OMI D2*) e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla medesima zona.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN PAOLO BEL SITO

Fascia/zona: Periferica/VIA PER NOLA, VIA PER LAURO, LIVARDI

Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Magazzini	Normale	210	425	L	,8	1,7
Negozi	Normale	670	1350	L	3,4	6,8

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.			
Valore minimo Euro 698	Valore medio Euro 934	Valore massimo Euro 1.171	Valuta questo immobile
Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale			
Valore minimo Euro 611	Valore medio Euro 973	Valore massimo Euro 1.335	Valuta questo immobile

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	Altezza	Piano
Area di vendita	76,00 mq	1,00	76,00 mq	3,30ml	Terra
Area servizi	22,50 mq	0,80	18,00 mq	3,30 ml	Terra
Totale superficie convenzionale:			94,00 mq		

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, delle unità 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 a destinazione commerciale in zona periferica, discreto stato	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 commerciale staggiata	94,00 mq	1.000,00 €/mq	94.000,00 €

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	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Regolarità edilizia	Comporta detrazione	Si sottraggono gli oneri per la conformazione dei luoghi ⁽¹⁾
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 ⁽²⁾
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

(1) Per quanto riportato nel corpo del paragrafo relativo alla *regolarità edilizia*, che si intende qui integralmente richiamato, si sottrae una aliquota necessaria alla piena legittimazione dei luoghi (pratica edilizia e spese accessorie) che, per il caso di specie, si stima, complessivamente e forfettariamente, pari a 5.000,00 euro;

(2) 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 6% 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 bene in oggetto (*con piccoli arrotondamenti*) risulta così determinato:

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Unità commerciale staggita	94.000,00 €	83.360,00 €
	Valore della piena proprietà	83.000,00 €

LOTTO 2

IDENTIFICAZIONE

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di unità immobiliare a destinazione deposito/magazzino, composta da un unico ambiente con servizio igienico, posta al piano seminterrato di un piccolo fabbricato sito in San Paolo Bel Sito (Na) alla via Nola n. 58, censita in C.F. al foglio 1, p.lla 461, sub 4, cat. C2.

TITOLARITÀ' E DIRITTI REALI

Il bene in oggetto risulta appartenere, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, al sig. Omissis.

Al sig. Omissis, come sopra generalizzato, la nuda proprietà del bene in oggetto, all'epoca fortemente danneggiato da un incendio risalente al 1981, unitamente al locale commerciale di cui al lotto 1, tra altro, era pervenuta per donazione dal padre Omissis con atto rogato in data 27/10/1984 dal notaio Emilio Ruocco, trascritto il 10/11/1984 ai nn. 24484/21958. Il donante aveva riservato per sé, e dopo di sé per la moglie Omissis, nata a San Paolo Bel Sito il 01/12/1904, l'usufrutto dei beni. Il ricongiungimento di usufrutto e nuda proprietà è avvenuto a seguito della morte della sig.ra Omissis, seguita a quella del sig. Omissis, in data 29/06/1990. Nel 1994 l'esecutato, divenuto pieno proprietario dei beni, ha poi provveduto alla sopraelevazione dell'originario, donato, manufatto con l'edificazione degli appartamenti di cui ai lotti 3 e 4 della presente.

CONFINI

I confini dell'unità risultano essere i seguenti:

via Nola, viale privato traente origine da via Nola (p.lla 461), cortile (p.lla 461), unità aliena (p.lla 222)



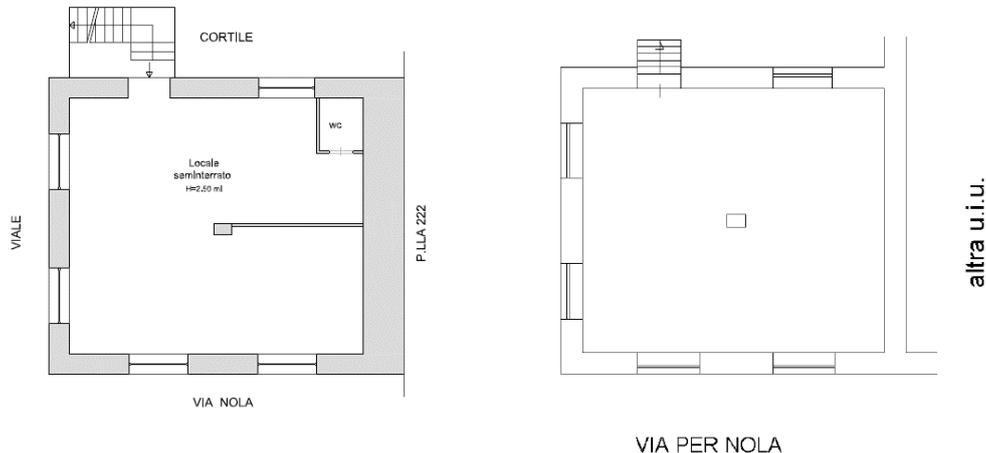
DATI CATASTALI

L'unità di cui al presente lotto è caratterizzata 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		1	461	4			C/2	5	84 m ²	Totale: 101 m ²	Euro 186,54	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VIA PER NOLA n. 58 Piano S1												
Notifica Notifica effettuata con protocollo n. NA1058983 del 09/12/2009												
Paritta												
Mod.58												

Osservazioni generali

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- La planimetria catastale in atti è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi a meno della circostanza che nella stessa non è riportato un piccolo bagno presente presso i luoghi



A sinistra lo stato attuale dei luoghi; a destra, la planimetria catastale in atti

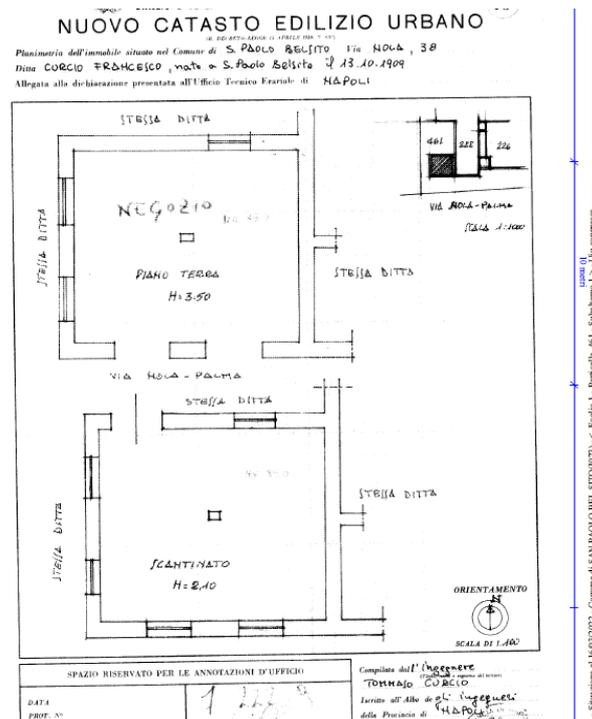
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- I dati di classamento risultano congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene.
- Il bene è correttamente intestato all'esecutato Omissis

Cronistoria

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.Ila 461, sub 4**, cat. C2, cl. 5, cons. 84 mq, sup. 101 mq, rendita 186,54 euro, Via per Nola n. 58, piano: S1; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 15/11/2010:
C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.Ila 461, sub 4**, cat. C2, cl. 5, cons. 84 mq, rendita 186,54 euro, Via per Nola n. 58, piano: S1; dati derivanti da variazione del 15/11/2010 Pratica n. NA1023697 in atti dal 15/11/2010 annotazione per contenzioso (n. 77682.1/2010).
- Dati dell'unità immobiliare dal 21/09/2009:
C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.Ila 461, sub 4**, cat. C2, cl. 5, cons. 84 mq, rendita 186,54 euro, Via per Nola n. 58, piano: S1; dati derivanti da variazione nel classamento del 21/09/2009 Pratica n. NA0785552 in atti dal 21/09/2009 variazione di classamento (n. 62017.1/2009).
- Dati dell'unità immobiliare dal 04/03/2009:
C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.Ila 461, sub 4**, cat. C2, cl. 5, cons. 84 mq, rendita 186,54 euro, Via per Nola n. 58, piano: S1; dati derivanti da variazione del 04/03/2009 Pratica n. NA0197795 in atti dal 04/03/2009 divis. E cambio della dest. d'uso (n. 13498.1/2009).

- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 19/02/2009:
C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.lla 461, sub 1**, cat. C1, cl. 5, cons. 110 mq, rendita 2.556,46 euro, Via per Nola n. 38, piano: S1-T; dati derivanti da variazione modifica identificativo del 05/11/1981 Pratica n. NA0158330 in atti dal 19/02/2009 variazione per modifica identificativo (n. 1688.1/1981).
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992:
C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.lla 222, sub 9**, cat. C1, cl. 5, cons. 110 mq, rendita 2.556,46 euro – 4.950.000 lire, Via per Nola n. 38, piano: S1-T; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 05/11/1981:
C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.lla 222, sub 9**, cat. C1, cl. 5, cons. 110 mq, rendita 2.090 lire, Via per Nola n. 38, piano: S1-T; dati derivanti sostituzione riferimenti di mappa del 05/11/1981 in atti dal 14/06/1995 PF.94 (n. 1688.1/1981).

L'unità deriva pertanto dal frazionamento tra i piani che costituivano l'originaria consistenza del piccolo fabbricato ossia i piani seminterrato e terra, che furono sensibilmente danneggiati da un incendio nel 1981. La scheda di riferimento, intestata al padre dell'esecutato sig. Omissis, era la seguente:



Area di sedime

Il piccolo fabbricato cui afferisce l'unità oggetto del presente lotto risulta edificato lungo il perimetro sud-est del lotto censito in C.T. al foglio 1, p.lla 461, derivante dal frazionamento, nel 1984 (in occasione della donazione operata dal padre dell'esecutato ai propri figli), della più ampia ed originaria p.lla 222.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	1	461		-	ENTE URBANO	5 65			VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/12/2004 Pratica n. NA0158332 in atti dal 19/02/2009 R.I.P.R. E.U. IST. 128350/09 (n. 326.1/2009)
Notifica				Partita		1			
Annotazioni		di immobile: PROTOCOLLO N. 002460 ANNO 81 AGGIUNTO FABBRICATO (R.I.P.R. E.U. IST.128350/09)							



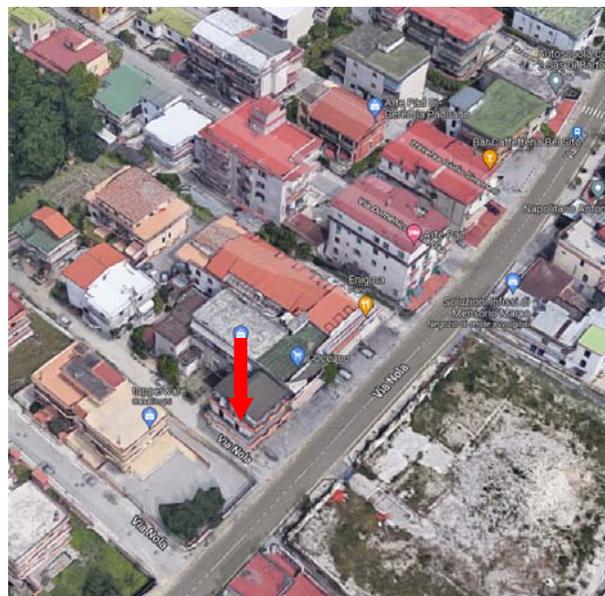
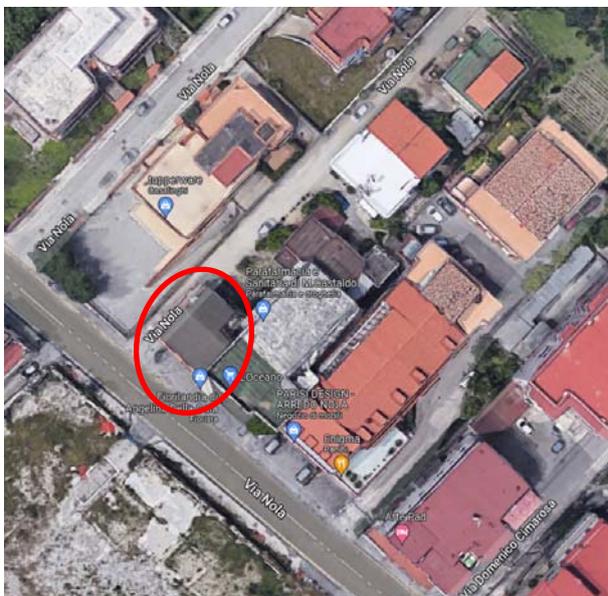
Si confrontino le visure storiche, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa dell'area di interesse, il tutto in allegato alla presente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, 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)

Il piccolo fabbricato cui afferisce l'unità del presente lotto è sito in San Paolo Bel Sito (Na) alla via Nola (o via per Nola) n. 58, in una zona semiperiferica.



Viste aeree del fabbricato di via Nola n. 58, San Paolo Bel Sito (Na)

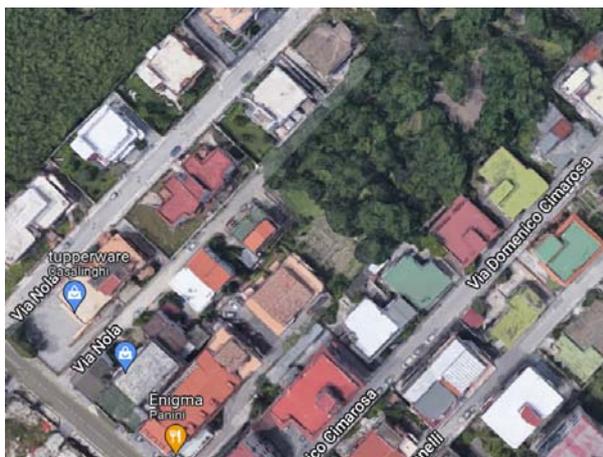
Si tratta di un fabbricato caratterizzato da tre livelli fuori terra e uno seminterrato. A detto piano sottoposto è allocato un locale, con destinazione deposito, caratterizzato da un ambiente unico e annesso servizio igienico, traente accesso dal fronte posteriore del manufatto.



Viste esterne del fabbricato di via Nola n. 58, San Paolo Bel Sito (Na)

Al piano terra è allocato un locale commerciale con accesso, autonomo, dal fronte anteriore del fabbricato, caratterizzato da un'area di vendita, un retrobottega e un servizio igienico. Ai due livelli superiori, con accesso da scala posta sul fronte posteriore, vi sono, infine, due unità abitative. Il piccolo manufatto è il risultato in due eventi fabbricativi distinti: quello originario, che ha condotto alla costruzione di piano terra e livello seminterrato, risalente alla prima metà degli anni '60, e quello successivo, che ha visto la realizzazione dei due piani in sopraelevazione, risalente alla prima metà degli anni '90. La più recente trasformazione, infine, risale al 2014, anno in cui sono stati realizzati dei lavori di riattamento e frazionamento dei piani superiori.

L'accesso alle unità dei vari piani, fatta eccezione per il locale commerciale terraneo, come accennato, avviene presso il fronte posteriore del fabbricato, fronte che insiste su un'area cortilizia di proprietà, come l'intera particella di afferenza (p.lla 461), dell'esecutato e che resta, di fatto, in comune con un ulteriore manufatto, estraneo ai fatti di causa, posto sul fondo della particella stessa. Su quest'ultima, inoltre, lungo il limite nord-ovest, si sviluppa un viale privato che, lambendo il fabbricato staggito, conduce alle particelle posteriori, ivi incluse quelle afferenti al lotto 5 della presente.



Il fabbricato è caratterizzato da struttura portante in c.a., tanto per le fondazioni quanto per la parte in elevazione; i solai sono in latero-cemento; il tamponamento esterno è in doppia foderata di laterizi intonacati e tinteggiati; le partizioni interne sono in blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati; la copertura è a doppia falda protetta da sistema di tenuta all'acqua. La qualità generale del manufatto appare discreta, analogamente dicasi per il relativo stato di manutenzione e conservazione, anche in virtù di un recente evento di ristrutturazione (2013/2014) avente ad oggetto una modifica dei livelli superiori.

L'unità oggetto del presente lotto è sita al piano seminterrato con accesso da una scala in c.a. posta sul retro del piccolo fabbricato.



Vista del fronte posteriore da cui trae accesso il locale seminterrato staggito

L'unità nel complesso appare in mediocre stato, tanto per quanto attiene alle finiture tanto per le dotazioni impiantistiche presenti. Si tratta di un ambiente unico a pianta quadrata con annesso un piccolo servizio igienico posto in posizione perimetrale.



Particolari interni del locale



Particolari interni del locale

In particolare, presso i luoghi si rileva: rivestimenti murari in pittura lavabile; pavimento in piastrelle di gres; infissi invetriati con telai metallici.

L'unità è dotata di impianto elettrico e di illuminazione, di cui non si rinviene la conformità; gli impianti idrici, di adduzione e scarico del servizio igienico annesso, risultano in mediocre stato di conservazione e servizio.

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 in essere:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Area deposito	98,00 mq	1,00	98,00 mq	2,50ml	Semint.
Totale superficie convenzionale:			98,00 mq		

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità è occupata da terzi in virtù di un contratto di locazione ad uso deposito sottoscritto in data 27/01/2015. Il contratto prevede, a far data dalla sottoscrizione, una durata di 4 anni, rinnovabili, alla scadenza, per un analogo periodo, a fronte della corresponsione di un canone di 1.200,00 euro annui. Il titolo risulta registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Nola al n. 716/3T in data 28/01/2015. Se ne allega copia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene in oggetto risulta appartenere, per una **quota pari a 1/1 della piena proprietà**, al sig. **Omissis**.

Al sig. Omissis la nuda proprietà del manufatto staggito, ed oggetto del presente lotto, è pervenuta, tra altro, per donazione dal padre sig. **Omissis** in virtù di atto rogato dal notaio Emilio Ruocco in data 27/10/1984, rep. 3335/1533, trascritto a Caserta-SMCV il 10/11/1984 ai nn. 24484/21958. Con detto atto il sig. Omissis, *per anticipata sua successione, con imputazione sulla quota legittima delle sue eredità e per ogni eventuale dippiù con prelievo dalla quota disponibile della sua stessa eredità e per quanto riguarda la disponibile con dispensa da qualsiasi collazione ed imputazione*, dona ai tre figli Omissis la nuda proprietà dei propri beni, riservando a sé, e dopo di sé alla moglie Omissis l'usufrutto vitalizio. In particolare, al sig. Omissis dona, tra altro, la nuda proprietà di un manufatto, fortemente danneggiato da un incendio nel 1981, sito alla via Nola n. 50 e composto da un terraneo con sottostante cantinato, ivi incluso il soprastante lastrico solare con diritto di sopraelevare, nonché l'area antistante lo stesso, quella posteriore caratterizzata da un giardino, e quella laterale (posta ad ovest del manufatto) gravata, per una larghezza di circa 4,5 ml, da una servitù di passaggio a favore dei lotti retrostanti, il tutto rientrante nella p.lla 461 del foglio 1, derivante dal frazionamento della più ampia ed originaria p.lla 222.

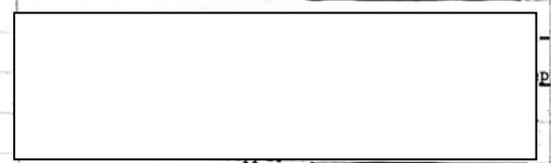
Nell'atto di donazione, in particolare, a riguardo del manufatto si legge:

-c)-al figlio [redacted], con la riserva degli usufrutti appresso a dirsi, la proprietà dei seguenti immobili e cioè:

a)-la nuda proprietà dei seguenti immobili facenti parte del comprensorio di fabbricato di vecchia costruzione ed in cattivo stato in SAN PAOLO BELSITO, alla Via Nazionale San Paolo Belsito - Nola n.46 e precisamente:

la nuda proprietà: del vano terraneo di vecchia costruzione ed in cattivo stato, distinto dal civico 50, con il relativo lastrico solare di copertura pericolante, gravemente danneggiato dal richiamato incendio; del sottostante cantinato; del piccolo corrispondente

antistante spazio in confine con la detta Via (indicato nella citata allegata pianta planimetrica con la legenda: "spazio di proprietà di [redacted]"; del giardino ubicato a nord e ad ovest del detto vano terraneo con antistante spazio.



Lo stesso all'epoca non era ancora caratterizzati da identificativi in C.F.:

Ai fini catastali precisano le parti: che detto terraneo e sottostante cantinato sebbene di vecchia costruzione non risultano riportati nel Catasto edilizio di

San Paolo Belsito e che degli stessi in data 5 novembre 1981, è stata presentata al competente Ufficio Tecnico Erariale di Napoli apposita pratica di accatastamento distinta dalla scheda registrata al numero 1688, in ditta Curcio Francesco; che il suolo sul qua-

Relativamente al suolo costituente l'area di sedime e pertinenza del manufatto (p.la 461) donato si legge quanto di seguito:

1688, in ditta [redacted] il suolo sul quale incidono detti terraneo con sottostante cantinato, l'antistante piccolo spazio ed il giardinetto ubicato ad ovest ed a nord nel tipo di frazionamento numero 1922/79 innanzi citato è stato distinto nel foglio 1, terreni di San Paolo Belsito, con la particella definitiva 461 (già 222/b), per are 5,65, con il reddito dominicale di lire 129,95 e quello agrario di L. 11,86, partita 1240, precisandosi che in detta superficie catastale è compresa anche quella dei due gabinetti di decenza di proprietà di [redacted]

-che la zona di terreno donata ad esso CURCIO Tommaso (foglio 1, particella 461) è gravata dalla servitù di passaggio, a piedi e con qualsiasi mezzo, con diritto di sosta, a favore della proprietà di [redacted] da esercitarsi sulla striscia di terreno della costante larghezza di metri lineari sei, ubicata lungo tutto il suo lato nord così come nascente, detta servitù, dal citato contratto a rogito di me Notaio del 21 maggio 1982;

E ancora:

-che a favore di tutte le dette zone di terreno di cui innanzi restano altresì annesse le servitù perpetue di passaggio, a piedi e con qualsiasi mezzo, da esercitarsi sulle strisce di terreno della larghezza di metri lineari quattro e centimetri cinquanta ubi-

cate lungo tutto il lato ovest della zona di terreno di proprietà di [redacted] (Foglio 1, particella 462) e dell'antistante zona di terreno come sopra donata ad esso [redacted] (Foglio 1, particella 461) così come nascenti dette servitù di passaggio dal più volte richiamato contratto a rogito di me No

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- 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 di afferenza dei beni pignorati (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- Non risultano vincoli legati al carattere paesaggistico dell'area di afferenza dell'immobile cui appartiene il bene (D.Lgs. 42/04 - ex Legge 1497/39);
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura trascritte; risulta però una servitù di passaggio che grava sulla striscia laterale, ossia posta lungo il perimetro ovest del lotto di afferenza del fabbricato (p.lla 461), a beneficio dei lotti retrostanti, come richiamato nell'atto di donazione in virtù del quale l'esecutato è venuto in possesso della originaria consistenza del fabbricato di via Nola e della relativa area di sedime e pertinenza (intera p.lla 461). Nel medesimo titolo si fa altresì riferimento ad una servitù di passaggio con diritto di parcheggio a beneficio delle proprietà di OmissisGiuseppe;
- 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 giacché non risulta una realtà condominiale formalmente costituita;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita

Iscrizioni

ISCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta - SMCV) del 31/12/2015 - Registro Particolare 4637 Registro Generale 38027 - di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Nola, Repertorio 684 del 05/02/2013, a FAVORE di Omissis e CONTRO Omissis, gravante sui beni in San Paolo Bel Sito oggetto della presente.

Trascrizioni

TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta - SMCV) del 14/07/2021 - Registro Particolare 20056 Registro Generale 27237- di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Nola, Repertorio 2616 del 10/06/2021, a FAVORE di Omissis e CONTRO Omissis, nato a San Paolo Bel Sito il 29/02/1944, gravante sui beni in San Paolo Bel Sito oggetto della presente.

A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutato, dante causa e beni staggiti. 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 cui afferisce l'unità del presente lotto è il risultato di due eventi fabbricativi principali: l'uno risalente alla prima metà degli anni '60 con l'edificazione del piano terra e del sottostante cantinato; l'altro risalente alla prima metà degli anni '90 con la realizzazione in sopraelevazione dei piani primo e secondo, poi ristrutturati tra il 2013 e il 2014.

Relativamente al primo evento, non si evince in maniera chiara l'iter autorizzativo che ha condotto all'edificazione della porzione originaria del manufatto, che comprende il cantinato oggetto del presente lotto e il locale terraneo di cui al lotto 1. Agli atti dei registri comunali, infatti, risulta un'istanza presentata in data 17/06/1964 dal padre dell'esecutato, sig. Omissis,

per il rilascio di una licenza edilizia volta ad edificare, in ampliamento, proprio un manufatto composto piano terra e cantinato nell'area ove oggi insiste il fabbricato di proprietà dell'esecutato (Pratica Edilizia n. 2/1964). Nel relativo fascicolo d'ufficio, però, non si rinviene alcun dispositivo ossia titolo regolarmente rilasciato a fronte della suddetta istanza. Ciò non di meno, nel 1993 la porzione originaria del fabbricato, composta dai piani terra e seminterrato, in un assetto pressoché prossimo a quello attuale, viene richiamata come stato di fatto dei luoghi nell'istanza presentata dall'esecutato per la realizzazione della sopraelevazione. A fronte di detta istanza, il comune di San Paolo Bel Sito rilascia al sig. Omissis, senza alcuna eccezione sulla legittimità dei citati piani terra e seminterrato, prima la concessione edilizia n. 9/91 in data 17/01/1992 e poi la concessione edilizia, in variante della predetta, n. 11/93 in data 13/11/1993, pratica n. 58/1992, con la quale autorizza la costruzione dei piani primo e secondo. L'esecutato presenterà inoltre, nel 2013, una DIA per modificare i piani superiori. Anche in tal caso alcuna eccezione viene mossa sulla legittimità dei luoghi. Attese dette circostanze può concludersi che è comunque possibile attestare la regolarità del fabbricato di via Nola n. 58 come rappresentato nei grafici che, esaminati dai competenti organi tecnici comunali, hanno condotto al rilascio della concessione del 1993, come modificata dalla DIA del 2013.

Rispetto a detto citato assetto, l'attuale stato del locale seminterrato, oggetto del presente lotto, appare pressoché conforme a meno di difformità di distribuzione interna con specifico riferimento alla presenza di un parziale tramezzo e, soprattutto, del piccolo locale igienico posto in posizione perimetrale. Trattandosi di un deposito, unica destinazione assentibile per i luoghi, non è consentita la presenza del bagno, pertanto, dovrà prevedersene la rimozione. Di tali circostanze si terrà conto in sede di stima del manufatto nella misura in cui dal valore di mercato verrà scorporata una aliquota che copra le spese di ripristino dei luoghi e di presentazione della relativa pratica edilizia, ivi inclusi i costi accessori del caso. Si rinvia al paragrafo relativo alla stima per la quantificazione di detta detrazione.

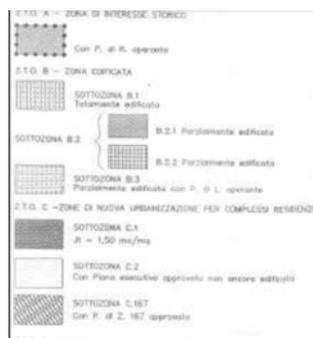
A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva che:

- Non si rinviene l'*attestato di prestazione energetica* (APE) dell'unità staggita. Si segnala che non 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 e/o agibilità* dei luoghi, tanto del fabbricato di afferenza quanto dell'unità del presente lotto in particolare;
- Non si rinviene attestazione relativa alla *conformità degli impianti* dell'unità.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato cui afferisce l'unità rientra nella zona omogenea B, sottozona B1, dello strumento urbanistico vigente (PRG) per il territorio del comune di San Paolo Bel Sito (Na).

L'area in oggetto non è soggetta a particolari condizioni vincolistiche, tipo vincoli a carattere paesaggistico.



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 bene 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 2021, a cura dell'Agenzia delle Entrate (*zona OMI D2*) e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla medesima zona.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN PAOLO BEL SITO

Fascia/zona: Periferica/VIA PER NOLA, VIA PER LAURO, LIVARDI

Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Magazzini	Normale	210	425	L	,8	1,7
Negozi	Normale	670	1350	L	3,4	6,8

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.			
Valore minimo Euro 698	Valore medio Euro 934	Valore massimo Euro 1.171	Valuta questo immobile
Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale			
Valore minimo Euro 611	Valore medio Euro 973	Valore massimo Euro 1.335	Valuta questo immobile

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	Altezza	Piano
Area deposito	98,00 mq	1,00	98,00 mq	2,50ml	Semint.
Totale superficie convenzionale:			98,00 mq		

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, delle unità 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 a destinazione deposito in zona periferica, mediocre stato	350,00 €/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 deposito staggita	98,00 mq	350,00 €/mq	34.300,00 €

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	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Regolarità edilizia	Comporta detrazione	Si sottraggono gli oneri per la conformazione dei luoghi ⁽¹⁾
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 ⁽²⁾
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

(1) Per quanto riportato nel corpo del paragrafo relativo alla *regolarità edilizia*, che si intende qui integralmente richiamato, si sottrae una aliquota necessaria alla piena legittimazione dei luoghi (pratica edilizia e spese accessorie) che, per il caso di specie, si stima, complessivamente e forfettariamente, pari a 7.000,00 euro;

(2) 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 6% 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 bene in oggetto (*con piccoli arrotondamenti*) risulta così determinato:

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Unità deposito staggita	34.300,00 €	25.242,00 €
	Valore della piena proprietà	25.000,00 €

LOTTO 3

IDENTIFICAZIONE

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitativa, composta da soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno, ripostiglio, terrazzino a livello e balcone, posta al piano primo di un piccolo fabbricato sito in San Paolo Bel Sito (Na) alla via Nola n. 58, censita in C.F. al foglio 1, p.lla 461, sub 5, cat. A3.

TITOLARITÀ' E DIRITTI REALI

Il bene in oggetto risulta appartenere, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, al sig. Omissis.

Al sig. Omissis la nuda proprietà della porzione originaria di fabbricato (piani terra e seminterrato) su cui è stato realizzato, in sopraelevazione, il manufatto in oggetto era pervenuta, tra altro, per donazione dal padre Omissis con atto rogato in data 27/10/1984 dal notaio Emilio Ruocco, trascritto il 10/11/1984 ai nn. 24484/21958. Il donante aveva riservato per sé, e dopo di sé per la moglie Omissis, nata a San Paolo Bel Sito il 01/12/1904, l'usufrutto dei beni. Il ricongiungimento di usufrutto e nuda proprietà è avvenuto a seguito della morte della sig.ra Omissis, seguita a quella del sig. Omissis, in data 29/06/1990. Nel 1994 l'esecutato, divenuto pieno proprietario dei beni, ha poi provveduto alla sopraelevazione dell'originario, donato, manufatto con l'edificazione degli appartamenti di cui ai lotti 3 e 4 della presente.

CONFINI

I confini dell'unità risultano essere i seguenti:

via Nola, viale privato traente origine da via Nola (p.lla 461), cortile (p.lla 461), unità aliena (p.lla 222)



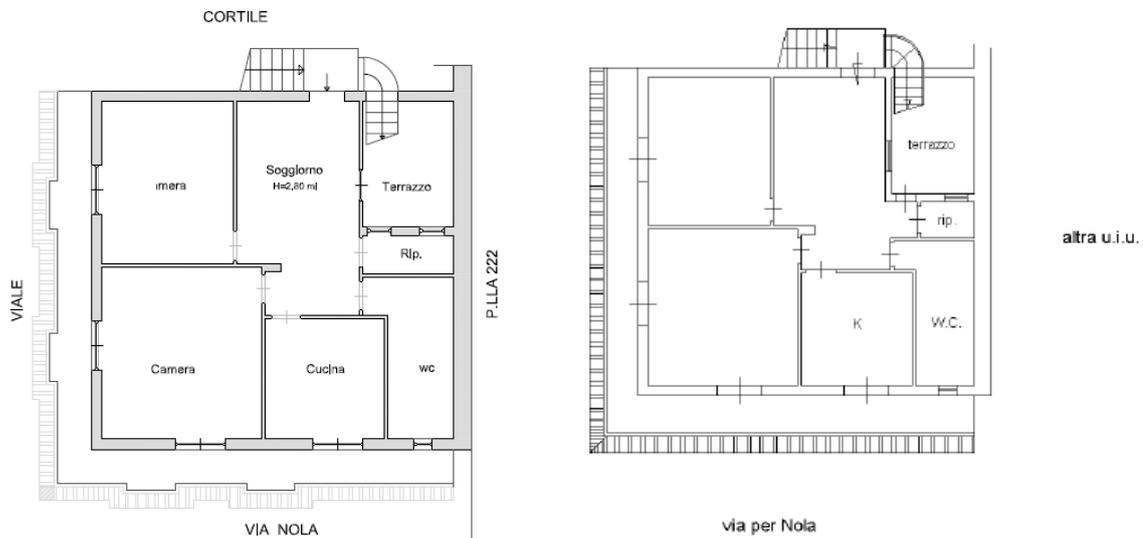
DATI CATASTALI

L'unità di cui al presente lotto è caratterizzata 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		1	461	5			A/3	2	4,5 vani	Totale: 101 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 93 m ²	Euro 267,27	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/07/2016 Pratica n. NA0311252 in atti dal 22/07/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 143245.1/2016)
Indirizzo		VIA PER NOLA n. 58 Piano 1										

Osservazioni generali

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- La planimetria catastale in atti è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi



A sinistra lo stato attuale dei luoghi; a destra, la planimetria catastale in atti

- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- I dati di classamento risultano congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene.
- Il bene è correttamente intestato all'esecutato Omissis.

Cronistoria

- Dati dell'unità immobiliare dal 22/07/2016:
C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.lla 461, sub 5**, cat. A3, cl. 2, cons. 4,5 vani, sup. 93-101 mq, rendita 267,27 euro, Via per Nola n. 58, piano: 1; dati derivanti da variazione nel classamento del 22/07/2016 Pratica n. NA0311252 in atti dal 22/07/2016 variazione di classamento (n. 143245.1/2016).
- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.lla 461, sub 5**, cat. A3, cl. 2, cons. 4,5 vani, sup. 93-101 mq, rendita 267,27 euro, Via per Nola n. 58, piano: 1; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 22/07/2015:
C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.lla 461, sub 5**, cat. A3, cl. 2, cons. 4,5 vani, rendita 267,27 euro, Via per Nola n. 58, piano: 1; dati derivanti variazione del 22/07/2015 Pratica n. NA0308869 in atti dal 22/07/2015 rettif. classam. entro i 12 mesi (n. 126284.1/2015)
- Dati dell'unità immobiliare dal 24/07/2014:
C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.lla 461, sub 5**, cat. A4, cl. 2, cons. 5,5 vani, rendita 159,07 euro, Via per Nola n. 58, piano: 1; dati derivanti variazione del 24/07/2014 Pratica n. NA0298132 in atti dal 24/07/2014 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 57600.1/2014)
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/11/2010:

C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.lla 461, sub 2**, cat. A7, cl. 2, cons. 10 vani, rendita 1.110,38 euro, Via per Nola n. 58, piani: 1-2; dati derivanti da variazione del 15/11/2010 Pratica n. NA1023695 in atti dal 15/11/2010 annotazione per contenzioso (n. 77680.1/2010).

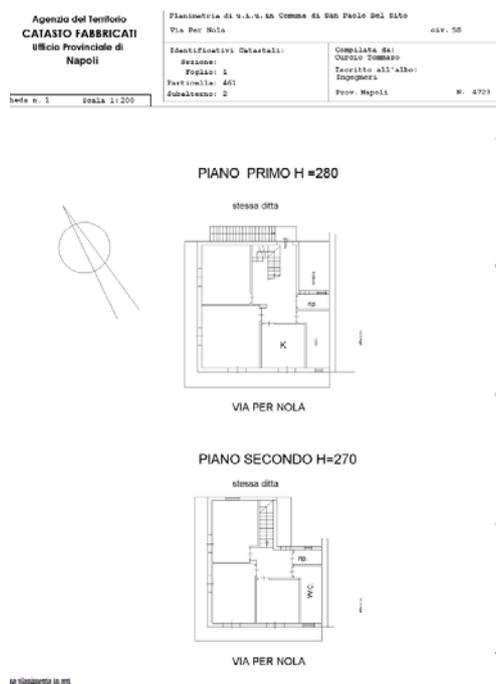
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/09/2009:

C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.lla 461, sub 2**, cat. A7, cl. 2, cons. 10 vani, rendita 1.110,38 euro, Via per Nola n. 58, piani: 1-2; dati derivanti da variazione nel classamento del 14/09/2009 Pratica n. NA0759453 in atti dal 14/09/2009 variazione di classamento (n. 59150.1/2009)).

- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/02/2009:

C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.lla 461, sub 2**, cat. A2, cl. 6, cons. 9,5 vani, rendita 907,67 euro, Via per Nola n. 58, piani: 1-2; dati derivanti da unità afferenti edificate in sopraelevazione del 27/02/2009 Pratica n. NA0186103 in atti dal 27/02/2009 unita afferenti edificate in sopraelevazione (n. 1848.1/2009)).

L'unità deriva pertanto dal frazionamento dei piani primo e secondo, realizzati originariamente come unità duplex in sopraelevazione rispetto all'originaria consistenza del piccolo fabbricato, ossia i piani seminterrato e terra. La scheda di riferimento era la seguente:



Area di sedime

Il piccolo fabbricato cui afferisce l'unità oggetto del presente lotto risulta edificato lungo il perimetro sud-est del lotto censito in C.T. al foglio 1, p.lla 461, derivante dal frazionamento, nel 1984 (in occasione della donazione operata dal padre dell'esecutato ai propri figli), della più ampia ed originaria p.lla 222.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale Agrario	
1	1	461		-	ENTE URBANO	5 65			VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/12/2004 Pratica n. NA0158332 in atti dal 19/02/2009 R.I.P.R. E.U. IST. 128350/09 (n. 326.1/2009)
Notifica				Partita				1	
Annotazioni				di immobile: PROTOCOLLO N. 002460 ANNO 81 AGGIUNTO FABBRICATO (R.I.P.R. E.U. IST.128350/09)					



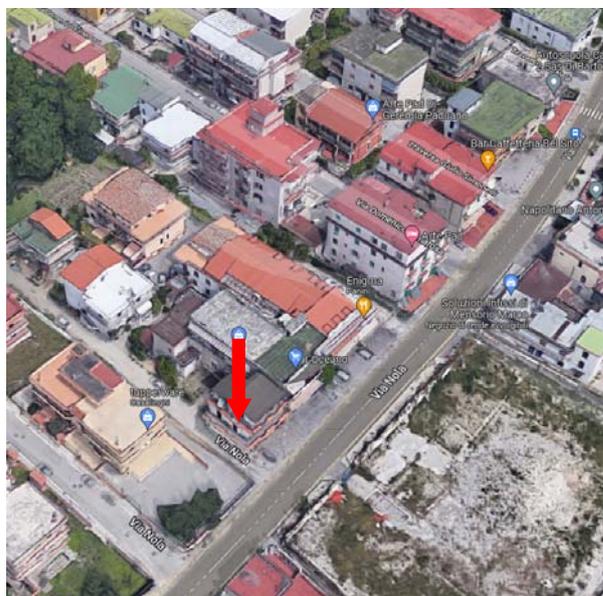
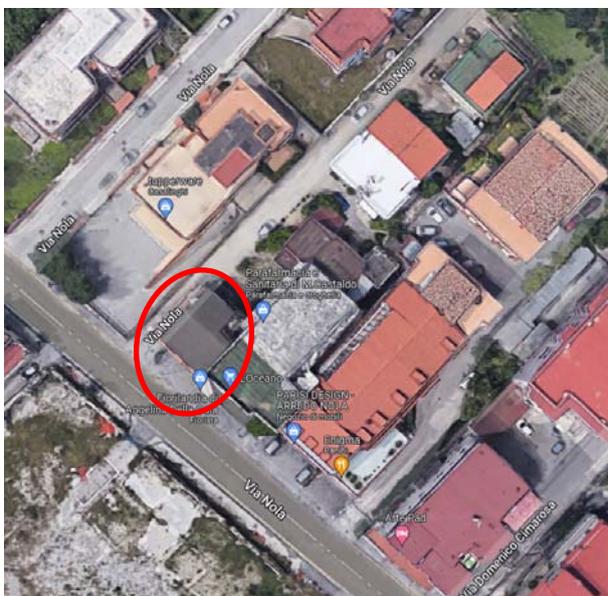
Si confrontino le visure storiche, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa dell'area di interesse, il tutto in allegato alla presente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, 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)

Il piccolo fabbricato cui afferisce l'unità del presente lotto è sito in San Paolo Bel Sito (Na) alla via Nola (o via per Nola) n. 58, in una zona semiperiferica.



Viste aeree del fabbricato di via Nola n. 58, San Paolo Bel Sito (Na)

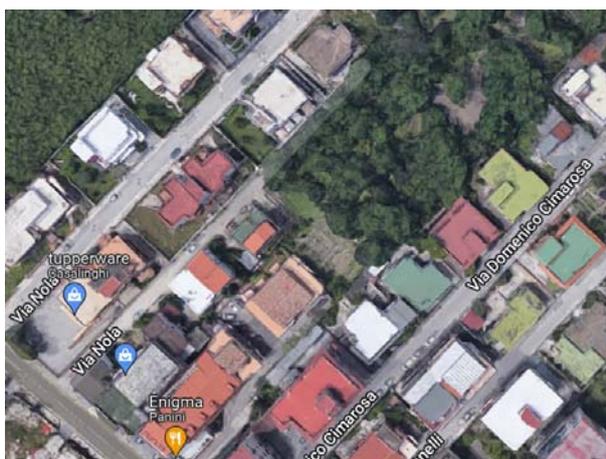
Si tratta di un fabbricato caratterizzato da tre livelli fuori terra e uno seminterrato. A detto piano sottoposto è allocato un locale, con destinazione deposito, caratterizzato da un ambiente unico e annesso servizio igienico, traente accesso dal fronte posteriore del manufatto.



Viste esterne del fabbricato di via Nola n. 58, San Paolo Bel Sito (Na)

Al piano terra è allocato un locale commerciale con accesso, autonomo, dal fronte anteriore del fabbricato, caratterizzato da un'area di vendita, un retrobottega e un servizio igienico. Ai due livelli superiori, con accesso da scala posta sul fronte posteriore, vi sono, infine, due unità abitative. Il piccolo manufatto è il risultato in due eventi fabbricativi distinti: quello originario, che ha condotto alla costruzione di piano terra e livello seminterrato, risalente alla prima metà degli anni '60, e quello successivo, che ha visto la realizzazione dei due piani in sopraelevazione, risalente alla prima metà degli anni '90. La più recente trasformazione, infine, risale al 2014, anno in cui sono stati realizzati dei lavori di riattamento e frazionamento dei piani superiori.

L'accesso alle unità dei vari piani, fatta eccezione per il locale commerciale terraneo, come accennato, avviene presso il fronte posteriore del fabbricato, fronte che insiste su un'area cortilizia di proprietà, come l'intera particella di afferenza (p.lla 461), dell'esecutato e che resta, di fatto, in comune con un ulteriore manufatto, estraneo ai fatti di causa, posto sul fondo della particella stessa. Su quest'ultima, inoltre, lungo il limite nord-ovest, si sviluppa un viale privato che, lambendo il fabbricato staggito, conduce alle particelle posteriori, ivi incluse quelle afferenti al lotto 5 della presente.



Il fabbricato è caratterizzato da struttura portante in c.a., tanto per le fondazioni quanto per la parte in elevazione; i solai sono in latero-cemento; il tamponamento esterno è in doppia foderà di laterizi intonacati e tinteggiati; le partizioni interne sono in blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati; la copertura è a doppia falda protetta da sistema di tenuta all'acqua. La qualità generale del manufatto appare discreta, analogamente dicasi per il relativo stato di manutenzione e conservazione, anche in virtù di un recente evento di ristrutturazione (2013/2014) avente ad oggetto una modifica dei livelli superiori.

L'unità oggetto del presente lotto è sita al piano primo con accesso da una scala in c.a. esterna che lambisce il fronte posteriore del piccolo manufatto di afferenza. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina abitabile, due camere, ripostiglio, bagno nonché un balcone lineare ad L posto anteriormente ed un terrazzino a livello allocato posteriormente,



Vista del fronte posteriore del fabbricato da cui trae accesso l'appartamento del piano primo

L'appartamento, nel complesso appare in discreto stato, tanto per quanto attiene alle finiture tanto per le dotazioni impiantistiche presenti.



Particolari interni dell'unità



Particolari di terrazzino posteriore e balcone anteriore

In particolare, presso i luoghi si rileva: rivestimenti murari in pittura lavabile e gres ceramico per cucina e bagno; infissi interni in legno e infissi esterni invetriati con telai metallici ed elementi oscuranti integrati; pavimenti in gres, di vario formato a seconda degli ambienti.

L'unità è dotata di impianto elettrico e di illuminazione, di cui non si rinviene la conformità; è dotata di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas; gli impianti idrici, di adduzione e scarico, infine, risultano in buono stato di conservazione e servizio. Sono altresì presenti presso gli ambienti principali elementi di condizionamento.

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 in essere:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Area appartamento	93,00 mq	1,00	93,00 mq	2,80ml	Primo
Area pertinenze esterne	32,00 mq	0,25	8,00 mq	--- ml	Primo
Totale superficie convenzionale:			101,00 mq		

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità è occupata da terzi in virtù di un contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria sottoscritto in data 14/09/2020. Il contratto prevede, a far data dalla sottoscrizione, una durata di 18 mesi a fronte della corresponsione di un canone di 3.600,00 euro complessivi, corrispondenti a 350,00 euro mensili. Il titolo risulta registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Nola al n. 6360/3T in data 16/09/2020. Se ne allega copia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene in oggetto risulta appartenere, per una **quota pari a 1/1 della piena proprietà**, al sig. **Omissis**.

Al sig. Omissis la nuda proprietà della porzione originaria di fabbricato (piani terra e seminterrato) su cui lo stesso ha poi realizzato, in sopraelevazione, il manufatto staggito, ed oggetto del presente lotto, era pervenuta per donazione dal padre sig. **Omissis** in virtù di atto rogato dal notaio Emilio Ruocco in data 27/10/1984, rep. 3335/1533, trascritto a Caserta-SMCV il 10/11/1984 ai nn. 24484/21958. Con detto atto il sig. Omissis, *per anticipata sua successione, con imputazione sulla quota legittima delle sue eredità e per ogni eventuale dippiù con prelievo dalla quota disponibile della sua stessa eredità e per quanto riguarda la disponibile con dispensa da qualsiasi collazione ed imputazione*, dona ai tre figli Omissis la nuda proprietà dei propri beni, riservando a sé, e dopo di sé alla moglie Omissis l'usufrutto vitalizio. In particolare, al sig. Omissis dona, tra altro, la nuda proprietà di un manufatto, fortemente danneggiato da un incendio nel 1981, sito alla via Nola n. 50 e composto da un terraneo con sottostante cantinato, ivi incluso il soprastante lastrico solare con diritto di sopraelevare, nonché l'area antistante lo stesso, quella posteriore caratterizzata da un giardino, e quella laterale (posta ad ovest del manufatto) gravata, per una larghezza di circa 4,5 ml, da una servitù di passaggio a favore dei lotti retrostanti, il tutto rientrante nella p.lla 461 del foglio 1, derivante dal frazionamento della più ampia ed originaria p.lla 222.

Nell'atto di donazione, in particolare, a riguardo del manufatto si legge:

<p>-c)-al figlio [redacted], con la riserva degli usufrutti appresso a dirsi, la proprietà dei seguenti immobili e cioè:</p> <p>-a)-la nuda proprietà dei seguenti immobili facenti parte del comprensorio di fabbricato di vecchia costruzione ed in cattivo stato in SAN PAOLO BELSITO, alla Via Nazionale San Paolo Belsito - Nola n.46 e precisamente:</p> <p>la nuda proprietà: del vano terraneo di vecchia costruzione ed in cattivo stato, distinto dal civico 50, con il relativo lastrico solare di copertura pericolante, gravemente danneggiato dal richiamato incendio; del sottostante cantinato; del piccolo corrispondente</p>	<p>antistante spazio in confine con la detta Via (indicato nella citata allegata pianta planimetrica con la legenda: "spazio di proprietà di [redacted]"; del giardino ubicato a nord e ad ovest del detto vano terraneo con antistante spazio.</p> <div style="border: 1px solid black; height: 50px; width: 100%; margin-top: 10px;"></div>
--	---

Lo stesso all'epoca non era ancora caratterizzato da identificativi in C.F.:

<p>Al fini catastali precisano le parti: che detto terreno e sottostante cantinato sebbene di vecchia costruzione non risultano riportati nel Catasto edilizio di</p>	<p>San Paolo Belsito e che degli stessi in data 5 novembre 1981, è stata presentata al competente Ufficio Tecnico Erariale di Napoli apposita pratica di accertamento distinta dalla scheda registrata al numero 1688, in ditta Curcio Francesco; che il suolo sul qua-</p>
---	---

Relativamente al suolo consistente area di sedime e pertinenza del manufatto (p.lla 461) donato si legge quanto di seguito:

1688, in ditta [redacted]; che il suolo sul quale incidono detti terraneo con sottostante cantinato, l'antistante piccolo spazio ed il giardinetto ubicato ad ovest ed a nord nel tipo di frazionamento numero 1922/79 innanzi citato è stato distinto nel foglio 1, terreni di San Paolo Belsito, con la particella definitiva 461 (già 222/b), per are. 5,65, con il reddito dominicale di lire 129,95 e quello agrario di £.11,86, partita 1240, precisandosi che in detta superficie catastale è compresa anche quella dei due gabinetti di decenza di proprietà di [redacted]".

-che la zona di terreno donata ad esso CURCIO Tommaso (foglio 1, particella 461) è gravata dalla servitù di passaggio, a piedi e con qualsiasi mezzo, con diritto di sosta, a favore della proprietà di [redacted], da esercitarsi sulla striscia di terreno della costante larghezza di metri lineari sei, ubicata lungo tutto il suo lato nord così come nascente, detta servitù, dal citato contratto a rogito di me Notaio del 21 maggio 1982;

E ancora:

-che a favore di tutte le dette zone di terreno di cui innanzi restano altresì annesse le servitù perpetue di passaggio, a piedi e con qualsiasi mezzo, da esercitarsi sulle strisce di terreno della larghezza di metri lineari quattro e centimetri cinquanta ubi-

cate lungo tutto il lato ovest della zona di terreno di proprietà di [redacted] (foglio 1, particella 462) e dell'antistante zona di terreno come sopra donata ad esso [redacted] (foglio 1, particella 461) così come nascenti dette servitù di passaggio dal più volte richiamato contratto a rogito di me No-

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- 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 di afferenza dei beni pignorati (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- Non risultano vincoli legati al carattere paesaggistico dell'area di afferenza dell'immobile cui appartiene il bene (D.Lgs. 42/04 - ex Legge 1497/39);
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura trascritte; risulta però una servitù di passaggio che grava sulla striscia laterale, ossia posta lungo il perimetro ovest del lotto di afferenza del fabbricato (p.lla 461), a beneficio dei lotti retrostanti, come richiamato nell'atto di donazione in virtù del quale l'esecutato è venuto in possesso della originaria consistenza del fabbricato di via Nola e della relativa area di sedime e pertinenza (intera p.lla 461). Nel medesimo titolo si fa altresì riferimento ad una servitù di passaggio con diritto di parcheggio a beneficio delle proprietà di OmissisGiuseppe;
- 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 giacché non risulta una realtà condominiale formalmente costituita;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita

Iscrizioni

ISCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta - SMCV) del 31/12/2015 - Registro Particolare 4637 Registro Generale 38027 - di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Nola, Repertorio 684 del 05/02/2013, a FAVORE di Omissis e CONTRO Omissis, gravante sui beni in San Paolo Bel Sito oggetto della presente.

Trascrizioni

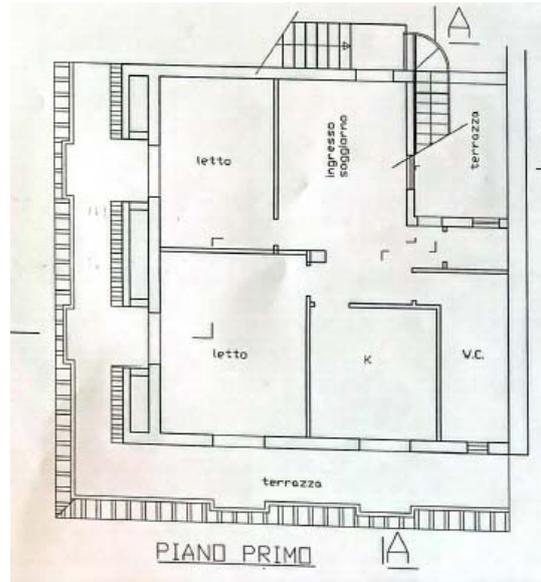
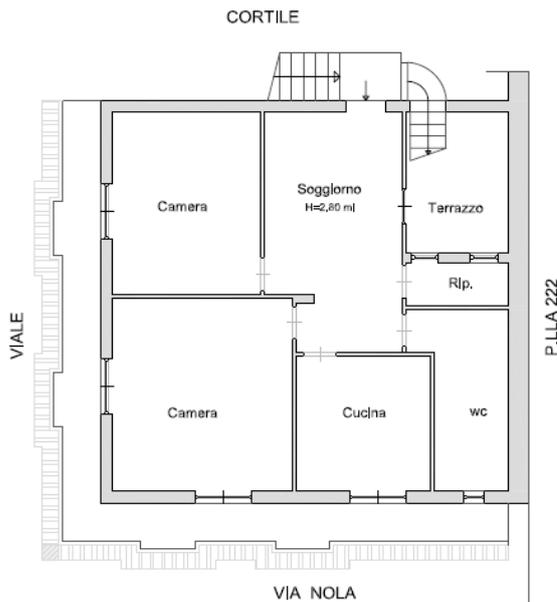
TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta - SMCV) del 14/07/2021 - Registro Particolare 20056 Registro Generale 27237- di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Nola, Repertorio 2616 del 10/06/2021, a FAVORE di Omissis e CONTRO Omissis, gravante sui beni in San Paolo Bel Sito oggetto della presente.

A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutato, dante causa e beni staggiti. 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 cui afferisce l'unità del presente lotto è il risultato di due eventi fabbricativi principali: l'uno risalente alla prima metà degli anni '60 con l'edificazione del piano terra e del sottostante cantinato; l'altro risalente alla prima metà degli anni '90 con la realizzazione in sopraelevazione dei piani primo e secondo, poi ristrutturati tra il 2013 e il 2014.

Relativamente al primo evento, non si evince in maniera chiara l'iter autorizzativo che ha condotto all'edificazione della porzione originaria del manufatto, che comprende il terraneo oggetto del presente lotto e il locale cantinato di cui al lotto 2. Agli atti dei registri comunali, infatti, risulta un'istanza presentata in data 17/06/1964 dal padre dell'esecutato, sig. Omissis, per il rilascio di una licenza edilizia volta ad edificare, in ampliamento, proprio un manufatto composto piano terra e cantinato nell'area ove oggi insiste il fabbricato di proprietà dell'esecutato (Pratica Edilizia n. 2/1964). Nel relativo fascicolo d'ufficio, però, non si rinviene alcun dispositivo ossia titolo regolarmente rilasciato a fronte della suddetta istanza. Ciò non di meno, nel 1993 la porzione originaria del fabbricato, composta dai piani terra e seminterrato, in un assetto pressoché prossimo a quello attuale, viene richiamata come stato di fatto dei luoghi nell'istanza presentata dall'esecutato per la realizzazione della sopraelevazione. A fronte di detta istanza, il comune di San Paolo Bel Sito rilascia al sig. Omissis, senza alcuna eccezione sulla legittimità dei citati piani terra e seminterrato, prima la concessione edilizia n. 9/91 in data 17/01/1992, con cui viene assentita la realizzazione del solo piano primo, e poi la concessione edilizia, in variante della predetta, n. 11/93 in data 13/11/1993, pratica n. 58/1992, con la quale autorizza la costruzione dei piani primo e secondo. Con detto titolo viene, in vero, autorizzata la creazione di un duplex ossia di una unità su due livelli (ai piani primo e secondo del fabbricato) collegati da una scala interna e traenti accesso da una scala esterna con smonto al piano primo. L'esecutato presenterà, nel 2013, una DIA per modificare detti piani ossia per rendere indipendenti i due livelli andando a definire due unità in luogo di una duplex. La DIA, acquisita al protocollo del comune di San Paolo Bel Sito con n. 4138 in data 13/12/2013, pratica n. 43/2012, infatti, ha ad oggetto il frazionamento delle porzioni poste ai predetti piani primo e secondo nonché la realizzazione di una ulteriore scala esterna, di tipo metallico, per consentire l'accesso, indipendente, all'unità del secondo piano resasi indipendente dal primo.



Sulla sinistra lo stato attuale dei luoghi; sulla destra il grafico di cui alla DIA n. 4138/2013

Rispetto a detto ultimo titolo, l'attuale stato dell'appartamento del piano primo, oggetto del presente lotto, appare pressoché conforme al punto da poterne dichiarare la regolarità.

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

- Non si rinviene l'*attestato di prestazione energetica (APE)* dell'unità staggiata. 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 e/o agibilità* dei luoghi, tanto del fabbricato di afferenza quanto dell'unità del presente lotto in particolare;
- Non si rinviene attestazione relativa alla *conformità degli impianti* dell'unità.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato cui afferisce l'unità rientra nella zona omogenea B, sottozona B1, dello strumento urbanistico vigente (PRG) per il territorio del comune di San Paolo Bel Sito (Na).

L'area in oggetto non è soggetta a particolari condizioni vincolistiche, tipo vincoli a carattere paesaggistico.



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 bene 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 2021, a cura dell'Agenzia delle Entrate (*zona OMI D2*) e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla medesima zona.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN PAOLO BEL SITO

Fascia/zona: Periferica/VIA PER NOLA, VIA PER LAURO, LIVARDI

Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	850	1300	L	2,6	4
Abitazioni di tipo economico	Normale	590	890	L	1,8	2,7
Ville e Villini	Normale	880	1350	L	2,7	4,2

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitte	
Abitazioni in stabili di 1ª fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 890	Valore medio Euro 1.182	Valore massimo Euro 1.473	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 756	Valore medio Euro 1.002	Valore massimo Euro 1.249	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2ª fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 587	Valore medio Euro 745	Valore massimo Euro 902	Valuta subito questo immobile
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo Euro 846	Valore medio Euro 1.122	Valore massimo Euro 1.398	Valuta subito questo immobile

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	Altezza	Piano
Area appartamento	93,00 mq	1,00	93,00 mq	2,80ml	Primo
Area pertinenze esterne	32,00 mq	0,25	8,00 mq	--- ml	Primo

Totale superficie convenzionale:	101,00 mq	
---	------------------	--

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, delle unità* 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 a destinazione abitativa in zona periferica, discreto stato, piano medio-basso	1.100,00 €/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 staggita	101,00 mq	1.100,00 €/mq	111.100,00 €

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
<i>Stato di manutenzione/conservazione</i>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<i>Regolarità edilizia</i>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<i>Stato di possesso</i>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<i>Vincoli e oneri giuridici</i>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<i>Spese condominiali insolute</i>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<i>Modifiche catastali</i>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<i>Condizione di vendita forzata</i>	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo ⁽¹⁾
<i>Altro</i>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

(1) 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 6% 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 bene in oggetto (*con piccoli arrotondamenti*) risulta così determinato:

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Unità abitativa staggita	111.100,00 €	104.434,00 €
Valore della piena proprietà		104.000,00 €

LOTTO 4

IDENTIFICAZIONE

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitativa, composta da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio, ballatoio di accesso e balcone, posta al piano secondo di un piccolo fabbricato sito in San Paolo Bel Sito (Na) alla via Nola n. 58, censita in C.F. al foglio 1, p.lla 461, sub 6, cat. A3.

TITOLARITÀ' E DIRITTI REALI

Il bene in oggetto risulta appartenere, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, al sig. Omissis, nato a San Paolo Bel Sito (Na) il 29/02/1944.

Al sig. Omissis la nuda proprietà della porzione originaria di fabbricato (piani terra e seminterrato) su cui è stato realizzato, in sopraelevazione, il manufatto in oggetto era pervenuta, tra altro, per donazione dal padre Omissis con atto rogato in data 27/10/1984 dal notaio Emilio Ruocco, trascritto il 10/11/1984 ai nn. 24484/21958. Il donante aveva riservato per sé, e dopo di sé per la moglie Omissis l'usufrutto dei beni. Il ricongiungimento di usufrutto e nuda proprietà è avvenuto a seguito della morte della sig.ra Omissis, seguita a quella del sig. Omissis, in data 29/06/1990. Nel 1994 l'esecutato, divenuto pieno proprietario dei beni, ha poi provveduto alla sopraelevazione dell'originario, donato, manufatto con l'edificazione degli appartamenti di cui ai lotti 3 e 4 della presente.

CONFINI

I confini dell'unità risultano essere i seguenti:

via Nola, viale privato traente origine da via Nola (p.lla 461), cortile (p.lla 461), unità aliena (p.lla 222)



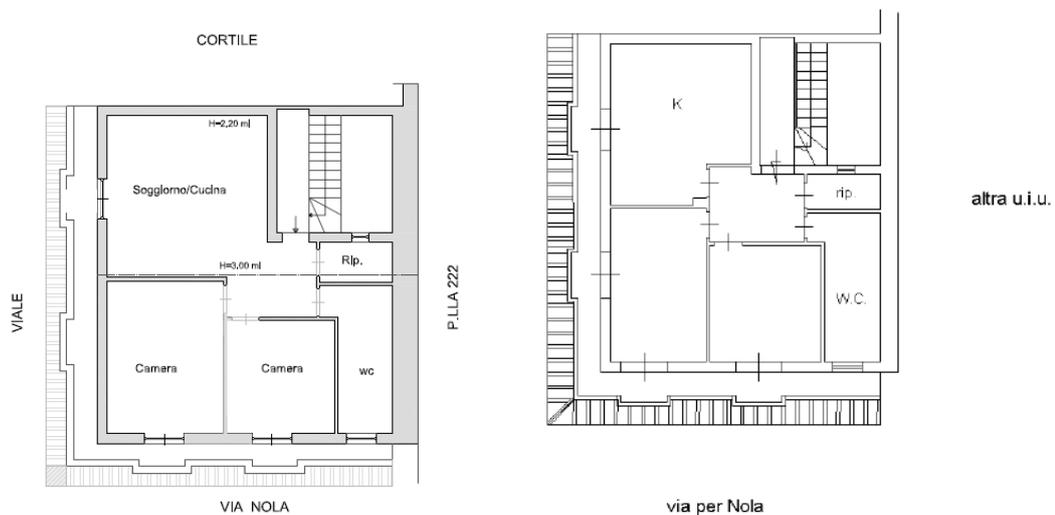
DATI CATASTALI

L'unità di cui al presente lotto è caratterizzata 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		1	461	6			A/3	2	4 vani	Totale: 72 m ² Totale: scisse aree scoperte**: 68 m ²	Euro 237,57	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/07/2016 Pratica n. NA0511252 in atti dal 22/07/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 143245.1/2016)
Indirizzo		VIA PER NOLA n. 58 Piano 2										

Osservazioni generali

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- La planimetria catastale in atti è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi



A sinistra lo stato attuale dei luoghi; a destra, la planimetria catastale in atti

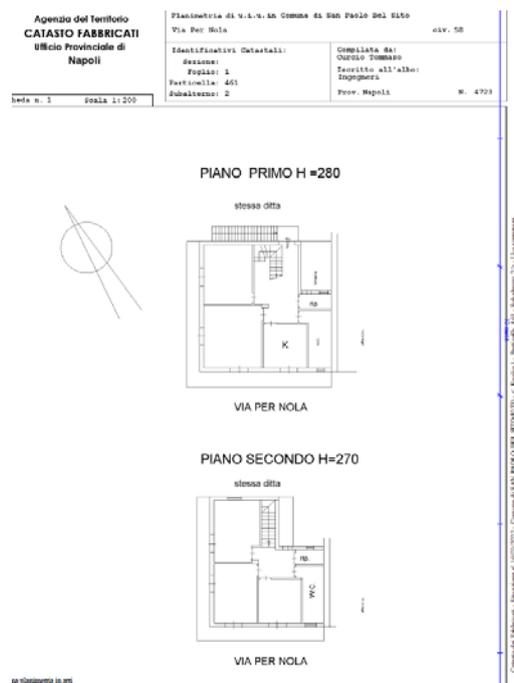
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- I dati di classamento risultano congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene.
- Il bene è correttamente intestato all'esecutato Omissis.

Cronistoria

- Dati dell'unità immobiliare dal 22/07/2016:
C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.Illa 461, sub 6**, cat. A3, cl. 2, cons. 4 vani, sup. 68-72 mq, rendita 237,57 euro, Via per Nola n. 58, piano: 2; dati derivanti da variazione nel classamento del 22/07/2016 Pratica n. NA0311252 in atti dal 22/07/2016 variazione di classamento (n. 143245.1/2016).
- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.Illa 461, sub 6**, cat. A3, cl. 2, cons. 4 vani, sup. 68-72 mq, rendita 237,57 euro, Via per Nola n. 58, piano: 2; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 22/07/2015:
C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.Illa 461, sub 6**, cat. A3, cl. 2, cons. 4 vani, rendita 237,57 euro, Via per Nola n. 58, piano: 2; dati derivanti variazione del 22/07/2015 Pratica n. NA0308871 in atti dal 22/07/2015 rettif. classam. entro i 12 mesi (n. 126292.1/2015)
- Dati dell'unità immobiliare dal 24/07/2014:
C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.Illa 461, sub 6**, cat. A3, cl. 2, cons. 4 vani, rendita 237,57 euro, Via per Nola n. 58, piano: 2; dati derivanti variazione del 24/07/2014 Pratica n. NA0298132 in atti dal 24/07/2014 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 57600.1/2014)

- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/11/2010:
C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.lla 461, sub 2**, cat. A7, cl. 2, cons. 10 vani, rendita 1.110,38 euro, Via per Nola n. 58, piani: 1-2; dati derivanti da variazione del 15/11/2010 Pratica n. NA1023695 in atti dal 15/11/2010 annotazione per contenzioso (n. 77680.1/2010).
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 14/09/2009:
C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.lla 461, sub 2**, cat. A7, cl. 2, cons. 10 vani, rendita 1.110,38 euro, Via per Nola n. 58, piani: 1-2; dati derivanti da variazione nel classamento del 14/09/2009 Pratica n. NA0759453 in atti dal 14/09/2009 variazione di classamento (n. 59150.1/2009)).
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/02/2009:
C.F. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.lla 461, sub 2**, cat. A2, cl. 6, cons. 9,5 vani, rendita 907,67 euro, Via per Nola n. 58, piani: 1-2; dati derivanti da unità afferenti edificate in sopraelevazione del 27/02/2009 Pratica n. NA0186103 in atti dal 27/02/2009 unita afferenti edificate in sopraelevazione (n. 1848.1/2009)).

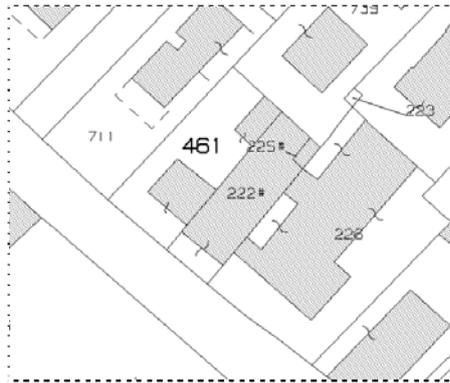
L'unità deriva pertanto dal frazionamento dei piani primo e secondo, realizzati originariamente come unità duplex in sopraelevazione rispetto all'originaria consistenza del piccolo fabbricato, ossia i piani seminterrato e terra. La scheda di riferimento era la seguente:



Area di sedime

Il piccolo fabbricato cui afferisce l'unità oggetto del presente lotto risulta edificato lungo il perimetro sud-est del lotto censito in C.T. al foglio 1, p.lla 461, derivante dal frazionamento, nel 1984 (in occasione della donazione operata dal padre dell'esecutato ai propri figli), della più ampia ed originaria p.lla 222.

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Domenicale		Agrario
1	1	461		-	ENTE URBANO	5 65				VARIAZIONE D'UFFICIO del 10/12/2004 Pratica n. NA0158332 in atti dal 19/02/2009 RIPR. E.U. IST. 128350/09 (n. 326.1/2009)
Notifica				Partita		1				
Annotazioni		di immobile: PROTOCOLLO N. 002460 ANNO 81 AGGIUNTO FABBRICATO (RIPR. E.U. IST.128350/09)								



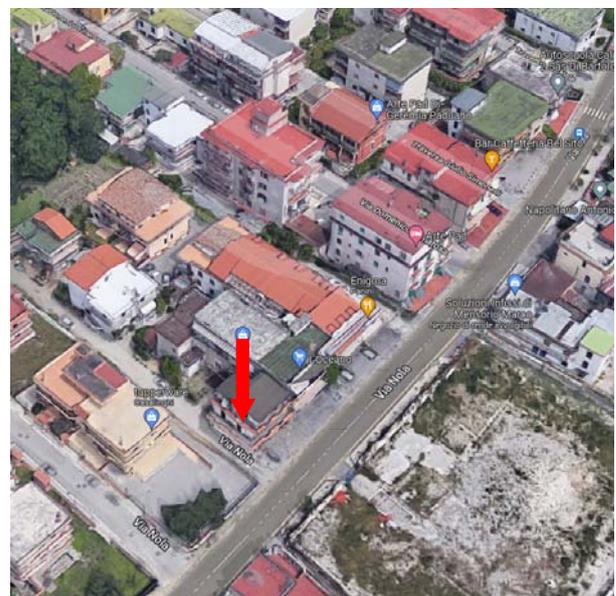
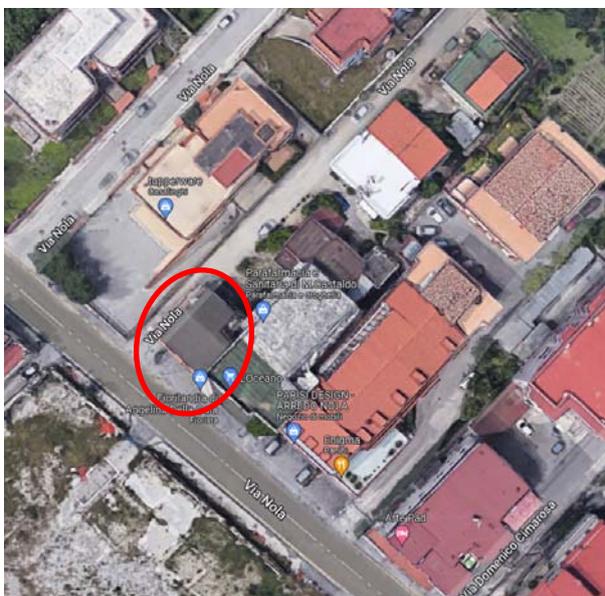
Si confrontino le visure storiche, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa dell'area di interesse, il tutto in allegato alla presente.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, 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)

Il piccolo fabbricato cui afferisce l'unità del presente lotto è sito in San Paolo Bel Sito (Na) alla via Nola (o via per Nola) n. 58, in una zona semiperiferica.



Viste aeree del fabbricato di via Nola n. 58, San Paolo Bel Sito (Na)

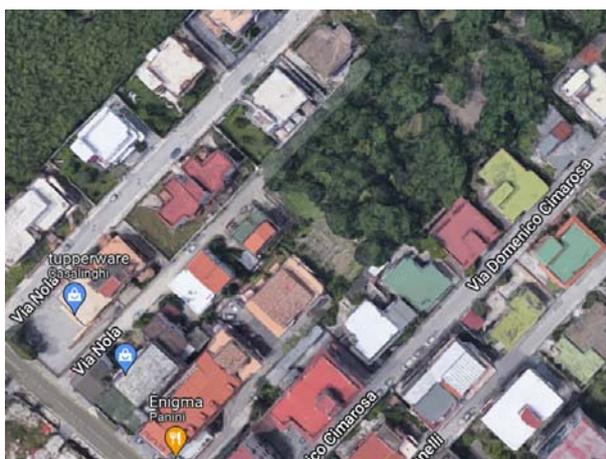
Si tratta di un fabbricato caratterizzato da tre livelli fuori terra e uno seminterrato. A detto piano sottoposto è allocato un locale, con destinazione deposito, caratterizzato da un ambiente unico e annesso servizio igienico, traente accesso dal fronte posteriore del manufatto.



Viste esterne del fabbricato di via Nola n. 58, San Paolo Bel Sito (Na)

Al piano terra è allocato un locale commerciale con accesso, autonomo, dal fronte anteriore del fabbricato, caratterizzato da un'area di vendita, un retrobottega e un servizio igienico. Ai due livelli superiori, con accesso da scala posta sul fronte posteriore, vi sono, infine, due unità abitative. Il piccolo manufatto è il risultato in due eventi fabbricativi distinti: quello originario, che ha condotto alla costruzione di piano terra e livello seminterrato, risalente alla prima metà degli anni '60, e quello successivo, che ha visto la realizzazione dei due piani in sopraelevazione, risalente alla prima metà degli anni '90. La più recente trasformazione, infine, risale al 2014, anno in cui sono stati realizzati dei lavori di riattamento e frazionamento dei piani superiori.

L'accesso alle unità dei vari piani, fatta eccezione per il locale commerciale terraneo, come accennato, avviene presso il fronte posteriore del fabbricato, fronte che insiste su un'area cortilizia di proprietà, come l'intera particella di afferenza (p.lla 461), dell'esecutato e che resta, di fatto, in comune con un ulteriore manufatto, estraneo ai fatti di causa, posto sul fondo della particella stessa. Su quest'ultima, inoltre, lungo il limite nord-ovest, si sviluppa un viale privato che, lambendo il fabbricato staggito, conduce alle particelle posteriori, ivi incluse quelle afferenti al lotto 5 della presente.



Il fabbricato è caratterizzato da struttura portante in c.a., tanto per le fondazioni quanto per la parte in elevazione; i solai sono in latero-cemento; il tamponamento esterno è in doppia fodera di laterizi intonacati e tinteggiati; le partizioni interne sono in blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati; la copertura è a doppia falda protetta da sistema di tenuta all'acqua. La qualità generale del manufatto appare discreta, analogamente dicasi per il relativo stato di manutenzione e conservazione, anche in virtù di un recente evento di ristrutturazione (2013/2014) avente ad oggetto una modifica dei livelli superiori.

L'unità oggetto del presente lotto è sita al piano secondo con accesso combinato da una scala in c.a. esterna, che lambisce il fronte posteriore del manufatto di afferenza e termina al piano primo, e da una scala metallica, sempre esterna, che parte dal pianerottolo del piano primo e si sviluppa lateralmente al fabbricato sino al ballatoio del piano secondo.



Vista della scala posteriore e di quella laterale da cui trae accesso l'appartamento del piano secondo

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, ripostiglio, bagno nonché un balcone lineare ad L posto anteriormente, oltre il ballatoio/terrazzino posteriore.



Particolari interni dell'unità



Particolari di balcone ad L anteriore e ballatoio di accesso posteriore

L'unità, nel complesso, appare in discreto stato, tanto per quanto attiene alle finiture tanto per le dotazioni impiantistiche presenti. Essa risulta caratterizzata dalla conformazione a falde del tetto di copertura.

In particolare, presso i luoghi si rileva: rivestimenti murari in pittura lavabile e gres ceramico per angolo cottura e bagno; infissi interni in legno e infissi esterni invetriati con telai metallici ed elementi oscuranti integrati; pavimenti in gres, di vario formato a seconda degli ambienti.

L'unità è dotata di impianto elettrico e di illuminazione, di cui non si rinviene la conformità; è dotata di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas; gli impianti idrici, di adduzione e scarico, infine, risultano in buono stato di conservazione e servizio.

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 in essere:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Area appartamento	72,00 mq	1,00	72,00 mq	varie	Secondo
Area pertinenze esterne	16,00 mq	0,25	4,00 mq	--- ml	Secondo
Totale superficie convenzionale:			76,00 mq		

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità è occupata da terzi in virtù di un contratto di locazione ad uso abitativo con canone concordato sottoscritto in data 16/10/2014. Il contratto prevede, a far data dalla sottoscrizione, una durata di 3 anni, con proroga di 2, a fronte della corresponsione di un canone di 2.640,00 euro annui, corrispondenti a 220,00 euro mensili. Il titolo risulta registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Nola al n. 4160/3T in data 23/10/2014. Se ne allega copia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene in oggetto risulta appartenere, per una **quota pari a 1/1 della piena proprietà**, al sig. **Omissis**.

Al sig. Omissis la nuda proprietà della porzione originaria di fabbricato (piani terra e seminterrato) su cui lo stesso ha poi realizzato, in sopraelevazione, il manufatto staggito, ed oggetto del presente lotto, era pervenuta per donazione dal padre sig. **Omissis** in virtù di atto rogato dal notaio Emilio Ruocco in data 27/10/1984, rep. 3335/1533, trascritto a Caserta-SMCV il 10/11/1984 ai nn. 24484/21958. Con detto atto il sig. Omissis, *per anticipata sua successione, con imputazione sulla quota legittima delle sue eredità e per ogni eventuale dippiù con prelievo dalla quota disponibile della sua stessa eredità e per quanto riguarda la disponibile con dispensa da qualsiasi collazione ed imputazione*, dona ai tre figli Omissis la nuda proprietà dei propri beni, riservando a sé, e dopo di sé alla moglie Omissis l'usufrutto vitalizio. In particolare, al sig. Omissis dona, tra altro, la nuda proprietà di un manufatto, fortemente danneggiato da un incendio nel 1981, sito alla via Nola n. 50 e composto da un terraneo con sottostante cantinato, ivi incluso il soprastante lastrico solare con diritto di sopraelevare, nonché l'area antistante lo stesso, quella posteriore caratterizzata da un giardino, e quella laterale (posta ad ovest del manufatto) gravata, per una larghezza di circa 4,5 ml, da una servitù di passaggio a favore dei lotti retrostanti, il tutto rientrante nella p.lla 461 del foglio 1, derivante dal frazionamento della più ampia ed originaria p.lla 222.

Nell'atto di donazione, in particolare, a riguardo del manufatto si legge:

-c)-al figlio [] con la riserva degli usufrutti appresso a dirsi, la proprietà dei seguenti immobili e cioè:

-a)-la nuda proprietà dei seguenti immobili facenti parte del comprensorio di fabbricato di vecchia costruzione ed in cattivo stato in SAN PAOLO BELSITO, alla Via Nazionale San Paolo Belsito - Nola n.46 e precisamente:

la nuda proprietà: del vano terraneo di vecchia costruzione ed in cattivo stato, distinto dal civico 50, con il relativo lastrico solare di copertura pericolante, gravemente danneggiato dal richiamato incendio; del sottostante cantinato; del piccolo corrispondente antistante spazio in confine con la detta Via (indicato nella citata allegata pianta planimetrica con la legenda: "spazio di proprietà di []"; del giardino ubicato a nord e ad ovest del detto vano terraneo con antistante spazio.

Lo stesso all'epoca non era ancora caratterizzato da identificativi in C.F.:

Ai fini catastali precisano le parti: che detto terraneo e sottostante cantinato sebbene di vecchia costruzione non risultano riportati nel Catasto edilizio di San Paolo Belsito e che degli stessi in data 5 novembre 1981, è stata presentata al competente Ufficio Tecnico Erariale di Napoli apposita pratica di accertamento distinta dalla scheda registrata al numero 1688, in ditta Curcio Francesco; che il suolo sul qua-

Relativamente al suolo consistente area di sedime e pertinenza del manufatto (p.lla 461) donato si legge quanto di seguito:

1688, in ditta [redacted]; che il suolo sul quale incidono detti terraneo con sottostante cantinato, l'antistante piccolo spazio ed il giardinetto ubicato ad ovest ed a nord nel tipo di frazionamento numero 1922/79 innanzi citato è stato distinto nel foglio 1, terreni di San Paolo Belsito, con la particella definitiva 461 (già 222/b), per are 5,65, con il reddito dominicale di lire 129,95 e quello agrario di £.11,86, partita 1240, precisandosi che in detta superficie catastale è compresa anche quella dei due gabinetti di decenza di proprietà di [redacted].

-che la zona di terreno donata ad esso [redacted] (foglio 1, particella 461) è gravata dalla servitù di passaggio, a piedi e con qualsiasi mezzo, con diritto di sosta, a favore della proprietà di [redacted] da esercitarsi sulla striscia di terreno della costante larghezza di metri lineari sei, ubicata lungo tutto il suo lato nord così come nascente, detta servitù, dal citato contratto a rogito di me Notaio del 21 maggio 1982;

E ancora:

-che a favore di tutte le dette zone di terreno di cui innanzi restano altresì annesse le servitù perpetue di passaggio, a piedi e con qualsiasi mezzo, da esercitarsi sulle strisce di terreno della larghezza di metri lineari quattro e centimetri cinquanta ubi-

cate lungo tutto il lato ovest della zona di terreno di proprietà di [redacted] (foglio 1, particella 462) e dell'antistante zona di terreno come sopra donata ad esso [redacted] (foglio 1, particella 461) così come nascenti dette servitù di passaggio dal più volte richiamato contratto a rogito di me No

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- 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 di afferenza dei beni pignorati (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- Non risultano vincoli legati al carattere paesaggistico dell'area di afferenza dell'immobile cui appartiene il bene (D.Lgs. 42/04 - ex Legge 1497/39);
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura trascritte; risulta però una servitù di passaggio che grava sulla striscia laterale, ossia posta lungo il perimetro ovest del lotto di afferenza del fabbricato (p.lla 461), a beneficio dei lotti retrostanti, come richiamato nell'atto di donazione in virtù del quale l'esecutato è venuto in possesso della originaria consistenza del fabbricato di via Nola e della relativa area di sedime e pertinenza (intera p.lla 461). Nel medesimo titolo si fa altresì riferimento ad una servitù di passaggio con diritto di parcheggio a beneficio delle proprietà di Omissis;
- 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 giacché non risulta una realtà condominiale formalmente costituita;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita

Iscrizioni

ISCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta - SMCV) del 31/12/2015 - Registro Particolare 4637 Registro Generale 38027 - di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Nola, Repertorio 684 del 05/02/2013, a FAVORE di Omissis e CONTRO Omissis, gravante sui beni in San Paolo Bel Sito oggetto della presente.

Trascrizioni

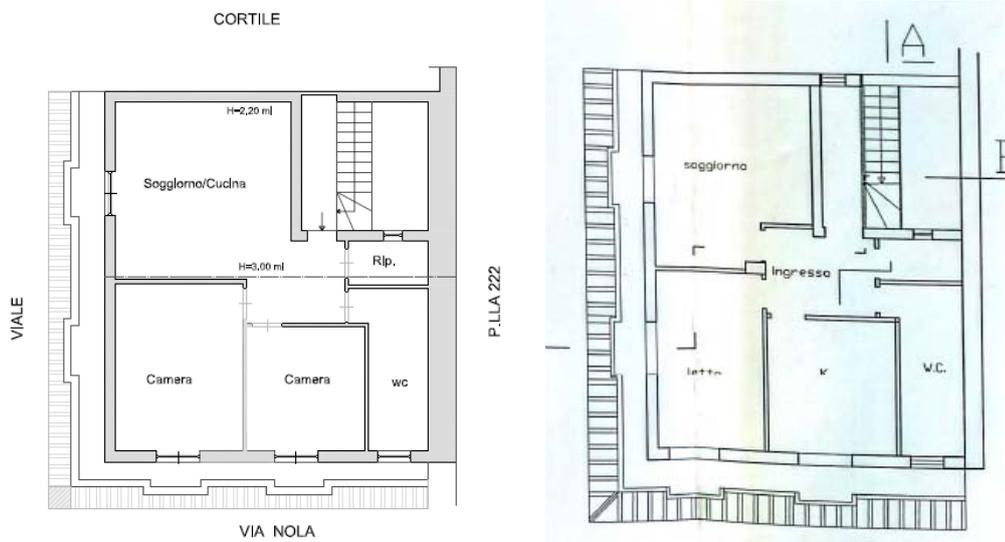
TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta - SMCV) del 14/07/2021 - Registro Particolare 20056 Registro Generale 27237- di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Nola, Repertorio 2616 del 10/06/2021, a FAVORE di Omissis e CONTRO Omissis, gravante sui beni in San Paolo Bel Sito oggetto della presente.

A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutato, dante causa e beni staggiti. 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 cui afferisce l'unità del presente lotto è il risultato di due eventi fabbricativi principali: l'uno risalente alla prima metà degli anni '60 con l'edificazione del piano terra e del sottostante cantinato; l'altro risalente alla prima metà degli anni '90 con la realizzazione in sopraelevazione dei piani primo e secondo, poi ristrutturati tra il 2013 e il 2014.

Relativamente al primo evento, non si evince in maniera chiara l'iter autorizzativo che ha condotto all'edificazione della porzione originaria del manufatto, che comprende il terraneo oggetto del presente lotto e il locale cantinato di cui al lotto 2. Agli atti dei registri comunali, infatti, risulta un'istanza presentata in data 17/06/1964 dal padre dell'esecutato, sig. Omissis, per il rilascio di una licenza edilizia volta ad edificare, in ampliamento, proprio un manufatto composto piano terra e cantinato nell'area ove oggi insiste il fabbricato di proprietà dell'esecutato (Pratica Edilizia n. 2/1964). Nel relativo fascicolo d'ufficio, però, non si rinviene alcun dispositivo ossia titolo regolarmente rilasciato a fronte della suddetta istanza. Ciò non di meno, nel 1993 la porzione originaria del fabbricato, composta dai piani terra e seminterrato, in un assetto pressoché prossimo a quello attuale, viene richiamata come stato di fatto dei luoghi nell'istanza presentata dall'esecutato per la realizzazione della sopraelevazione. A fronte di detta istanza, il comune di San Paolo Bel Sito rilascia al sig. Omissis, senza alcuna eccezione sulla legittimità dei citati piani terra e seminterrato, prima la concessione edilizia n. 9/91 in data 17/01/1992, con cui viene assentita la realizzazione del solo piano primo, e poi la concessione edilizia, in variante della predetta, n. 11/93 in data 13/11/1993, pratica n. 58/1992, con la quale autorizza la costruzione dei piani primo e secondo. Con detto titolo viene, in vero, autorizzata la creazione di un duplex ossia di una unità su due livelli (ai piani primo e secondo del fabbricato) collegati da una scala interna e traenti accesso da una scala esterna con smonto al piano primo. L'esecutato presenterà, nel 2013, una DIA per modificare detti piani ossia per rendere indipendenti i due livelli andando a definire due unità in luogo di una duplex. La DIA, acquisita al protocollo del comune di San Paolo Bel Sito con n. 4138 in data 13/12/2013, pratica n. 43/2012, infatti, ha ad oggetto il frazionamento delle porzioni poste ai predetti piani primo e secondo nonché la realizzazione di una ulteriore scala esterna, di tipo metallico, per consentire l'accesso, indipendente, all'unità del secondo piano resasi indipendente dal primo.



Sulla sinistra lo stato attuale dei luoghi; sulla destra il grafico di cui alla DIA n. 4138/2013

Rispetto a detto ultimo titolo, l'attuale stato dell'appartamento/mansarda del piano secondo, oggetto del presente lotto, appare pressoché conforme a meno di piccolissime difformità di distribuzione interna (spostamento della cucina) che comunque non inficiano la regolarità dei luoghi.

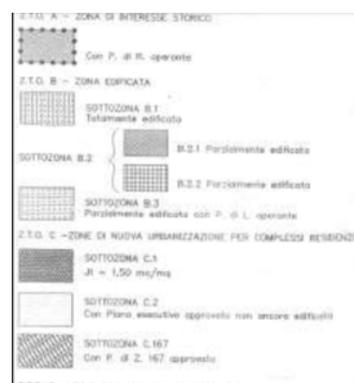
A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva che:

- Non si rinviene l'attestato di prestazione energetica (APE) dell'unità staggita. 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 e/o agibilità dei luoghi, tanto del fabbricato di afferenza quanto dell'unità del presente lotto in particolare;
- Non si rinviene attestazione relativa alla conformità degli impianti dell'unità.

Normativa urbanistica

Il fabbricato cui afferisce l'unità rientra nella zona omogenea B, sottozona B1, dello strumento urbanistico vigente (PRG) per il territorio del comune di San Paolo Bel Sito (Na).

L'area in oggetto non è soggetta a particolari condizioni vincolistiche, tipo vincoli a carattere paesaggistico.



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 bene 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 2021, a cura dell'Agenzia delle Entrate (*zona OMI D2*) e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla medesima zona.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: SAN PAOLO BEL SITO

Fascia/zona: Periferica/VIA PER NOLA, VIA PER LAURO, LIVARDI

Codice zona: D2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	850	1300	L	2,6	4
Abitazioni di tipo economico	Normale	590	890	L	1,8	2,7
Ville e Villini	Normale	880	1350	L	2,7	4,2

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitte	
Abitazioni in stabili di 1ª fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 890	Valore medio Euro 1.182	Valore massimo Euro 1.473	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 756	Valore medio Euro 1.002	Valore massimo Euro 1.249	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2ª fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 587	Valore medio Euro 745	Valore massimo Euro 902	Valuta subito questo immobile
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo Euro 846	Valore medio Euro 1.122	Valore massimo Euro 1.398	Valuta subito questo immobile

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	Altezza	Piano
Area appartamento	72,00 mq	1,00	72,00 mq	varie	Secondo
Area pertinenze esterne	16,00 mq	0,25	4,00 mq	--- ml	Secondo

Totale superficie convenzionale:	76,00 mq	
---	-----------------	--

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, delle unità* 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 a destinazione abitativa in zona periferica, discreto stato, piano medio-basso	1.100,00 €/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 staggita	76,00 mq	1.100,00 €/mq	83.600,00 €

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
<i>Stato di manutenzione/conservazione</i>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<i>Regolarità edilizia</i>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<i>Stato di possesso</i>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<i>Vincoli e oneri giuridici</i>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<i>Spese condominiali insolute</i>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<i>Modifiche catastali</i>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
<i>Condizione di vendita forzata</i>	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo ⁽¹⁾
<i>Altro</i>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

(1) 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 6% 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 bene in oggetto (*con piccoli arrotondamenti*) risulta così determinato:

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Unità abitativa staggita	83.600,00 €	78.584,00 €
	Valore della piena proprietà	79.000,00 €

LOTTO 5

IDENTIFICAZIONE

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un'area di terreno di 2064 mq complessivi, avente forma pressoché rettangolare, traente accesso da un viale privato con imbocco da via Nola e che attraversa aree aliene, censita in C.T. al foglio 1, p.lla 464 (are 20,15, qualità nocciolato) e p.lla 221 (are 0,49, qualità nocciolato).

TITOLARITÀ' E DIRITTI REALI

Il bene in oggetto risulta appartenere, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, al sig. Omissis.

Al sig. Omissis la nuda proprietà dei terreni in oggetto, oltre altro, era pervenuta per donazione dal padre Omissis con atto rogato in data 27/10/1984 dal notaio Emilio Ruocco, trascritto il 10/11/1984 ai nn. 24484/21958. Il donante aveva riservato per sé, e dopo di sé per la moglie Omissis l'usufrutto dei beni. Il ricongiungimento di usufrutto e nuda proprietà è avvenuto a seguito della morte della sig.ra Omissis, seguita a quella del sig. Omissis, in data 29/06/1990.

CONFINI

I confini della particella 464 del foglio 1 risultano essere i seguenti:

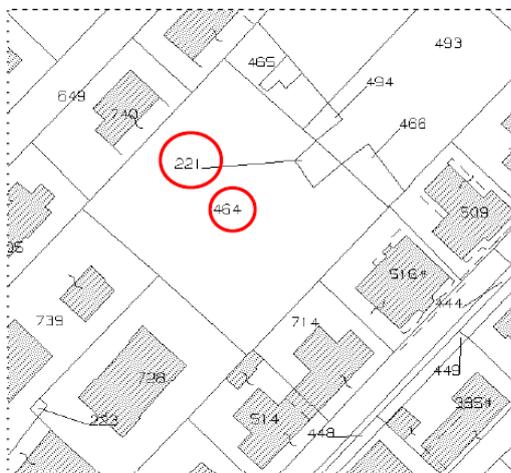
Unità aliena p.lla 740, Unità aliena p.lla 465, Unità aliena p.lla 494, Unità stessa ditta 221, Unità aliena p.lla 466, Unità aliena p.lla 516, Unità aliena p.lla 714, Unità aliena p.lla 728, Unità aliena p.lla 739

I confini della particella 221 del foglio 1 risultano essere i seguenti:

Unità stessa ditta 464, Unità aliena p.lla 493

I confini complessivi del lotto risultano essere i seguenti:

Unità aliena p.lla 740, Unità aliena p.lla 465, Unità aliena p.lla 494, Unità aliena 493, Unità aliena p.lla 466, Unità aliena p.lla 516, Unità aliena p.lla 714, Unità aliena p.lla 728, Unità aliena p.lla 739



DATI CATASTALI

Le due porzioni componenti il lotto risultano caratterizzate dai seguenti dati catastali:

Foglio 1, P.IIa 464

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	1	464		-	NOCCIOLETO 1	20 15		Euro 52,03 L. 100.750	Euro 15,61 L. 30.225	FRAZIONAMENTO del 14/05/1979 in atti dal 08/05/1989 (n. 4.1/1979)
Notifica						Partita		1240		

Foglio 1, P.IIa 221

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	1	221		-	NOCCIOLETO 1	49		Euro 1,27 L. 2.450	Euro 0,38 L. 735	FRAZIONAMENTO del 14/05/1979 in atti dal 08/05/1989 (n. 4.2/1979)
Notifica						Partita		1830		

Osservazioni generali P.IIa 464

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- I dati di classamento risultano pressoché congruenti con la qualità, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene;
- I dati di intestazione *attuali* sono corretti e correttamente in capo all'esecutato.

Cronistoria P.IIa 464

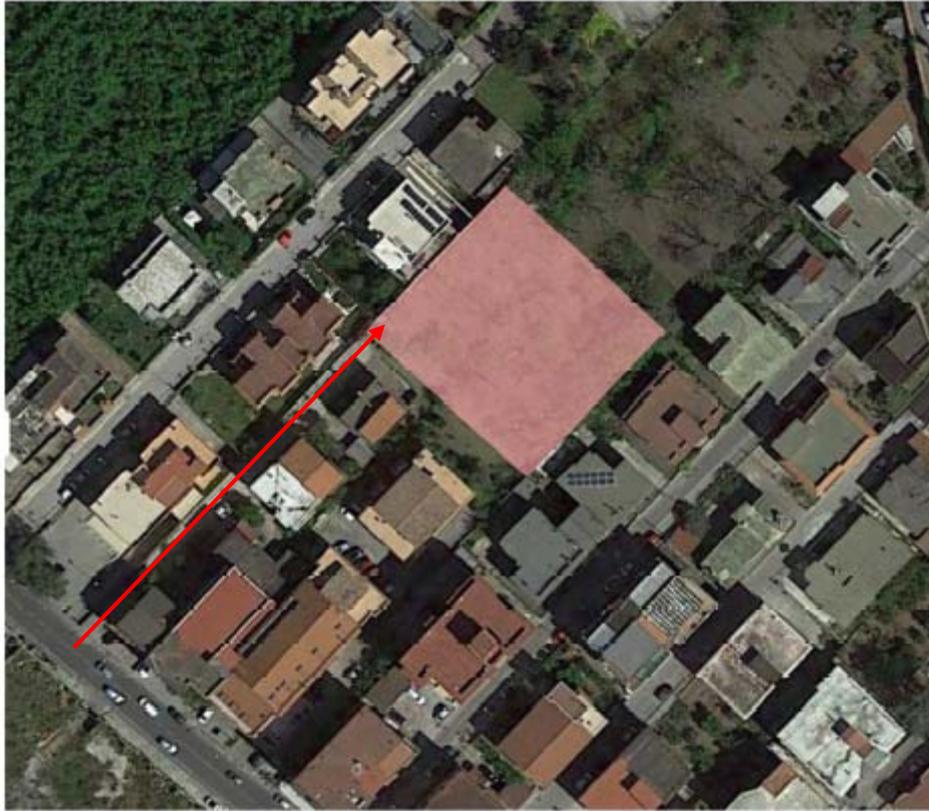
- Dati dell'unità immobiliare dal 14/05/1979:
C.T. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.IIa 464**, qualità nocciuolo, cl. 1, sup. are 20 ca 15, reddito dominicale 52,03 euro – 100.750 lire, reddito agrario 15,61 euro – 30.225 lire; dati derivanti frazionamento del 14/05/1979 in atti dal 08/05/1989 (n. 4.1/1979).
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato la precedente dall'impianto meccanografico:
C.T. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.IIa 222**, qualità nocciuolo, cl. 1, sup. are 52 ca 70, reddito dominicale 263.500 lire, reddito agrario 79.050 lire; dati derivanti dall'impianto meccanografico del 31/03/1974

Osservazioni generali P.IIa 221

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- I dati di classamento risultano pressoché congruenti con la qualità, la consistenza e le caratteristiche del bene;
- I dati di intestazione *attuali* sono corretti e correttamente in capo all'esecutato.

Cronistoria P.IIa 221

- Dati dell'unità immobiliare dal 14/05/1979:
C.T. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.IIa 221**, qualità nocciuolo, cl. 1, sup. are 00 ca 49, reddito dominicale 1,27 euro – 2.450 lire, reddito agrario 0,38 euro – 735 lire; dati derivanti frazionamento del 14/05/1979 in atti dal 08/05/1989 (n. 4.1/1979).
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato la precedente dall'impianto meccanografico:
C.T. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.IIa 222**, qualità nocciuolo, cl. 1, sup. are 52 ca 70, reddito dominicale 263.500 lire, reddito agrario 79.050 lire; dati derivanti



Sovrapposizione tra la foto aerea e l'estratto di mappa dell'area

L'area risulta interclusa tra fondi privati ma beneficia di una servitù di fatto, non trascritta, che grava sui fondi che la separano dalla strada di accesso ossia da via Nola. Analogamente sul fondo stesso grava di fatto, sempre non trascritta, una servitù di passaggio per i fondi ulteriormente ad esso retrostanti.



La circostanza ossia la sussistenza di servitù a carico e a favore, ancorché non trascritte, sono richiamate dell'atto di donazione con cui l'esecutato è venuto in possesso del fondo in oggetto:

-che a carico della zona di terreno in agro di San Paolo Belsito alla località "starza", come sopra donata a [redacted] (foglio 1, particelle 464 e 221), a carico ed a favore della zona di terreno in San Paolo Belsito, alla località "starza" come sopra donata alla [redacted] (foglio 1, particelle 460, 459 e 465) ed a favore della zona di terreno come sopra donata alla [redacted] (foglio 1, particelle 492, 493, 494 e 466) viene costituita la servitù perpetua di passaggio da esercitarsi, a piedi e con qualsiasi mezzo, sulla striscia di terreno della costante larghezza di metri lineari quattro e centimetri cinquanta (ml.4,50) ubicata per un primo tratto lungo tutto il lato ovest di detta zona di terreno donata al [redacted] e per un secondo tratto, trasversale al primo, lungo tutto il lato sud della particella 465 come sopra fra l'altro donata ad essa [redacted] chiarendosi che detto secondo tratto asservito partendo dalla proprietà di [redacted] fu Giuseppe giunge fino alla zona di terreno (precisamente fino alla particella 494) donata alla CURCIO Lucia;

E ancora:

-che a favore di tutte le dette zone di terreno di cui innanzi restano altresì annesse le servitù perpetue di passaggio, a piedi e con qualsiasi mezzo, da esercitarsi sulle strisce di terreno della larghezza di metri lineari quattro e centimetri cinquanta ubicate lungo tutto il lato ovest della zona di terreno di proprietà di [redacted] (foglio 1, particella 462) e dell'antistante zona di terreno come sopra donata ad esso [redacted] (foglio 1, particella 461) così come nascenti dette servitù di passaggio dal più volte richiamato contratto a rogito di me Notaio del 21 maggio 1982;

Il lotto, allo stato, è privo di costruzioni strutturate e solo parzialmente recintato e ben delimitato dai lotti limitrofi; esso risulta ricoperto da alberi di nocciole e versa in discrete condizioni generali.



Viste del lotto di terreno in oggetto

CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definiscono qui le superfici commerciali delle aree che compongono il bene oggetto dell'esecuzione, come sopra identificato.

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Area di terreno (foglio 1 - p.lle 464/221)	2.064,00 mq	1,00	2.064,00 mq
Totale superficie convenzionale:			2.064,00 mq

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è nella disponibilità dell'esecutato. Esso, allo stato, è privo di costruzioni strutturate ed è caratterizzato, parzialmente, dalla presenza di alberi noccioli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene in oggetto risulta appartenere, per una **quota pari a 1/1 della piena proprietà**, al sig. **Omissis**.

Al sig. Omissis la nuda proprietà della porzione di terreno oggetto del presente lotto, oltre altro, era pervenuta per donazione dal padre sig. **Omissis** in virtù di atto rogato dal notaio Emilio Ruocco in data 27/10/1984, rep. 3335/1533, trascritto a Caserta-SMCV il 10/11/1984 ai nn. 24484/21958. Con detto atto il sig. Omissis, *per anticipata sua successione, con imputazione sulla quota legittima delle sue eredità e per ogni eventuale dippiù con prelievo dalla quota disponibile della sua stessa eredità e per quanto riguarda la disponibile con dispensa da qualsiasi collazione ed imputazione*, dona ai tre figli Omissis la nuda proprietà dei propri beni, riservando a sé, e dopo di sé alla moglie Omissis l'usufrutto vitalizio. In particolare, al sig. Omissis dona, tra altro, la nuda proprietà di un appezzamento di terreno in località *Starza*, identificato dalle p.lle 464 e 221 del foglio 1, come derivanti dal frazionamento della originaria e più ampia p.lla 222.

Nell'atto di donazione, in particolare, a riguardo del manufatto si legge:

<p>-b)-"una parte del suo fondo della originaria estensione catastale complessiva di are novantacinque (are 95,00), in agro di San Paolo Belsito, alla località "Starza", e precisamente: _____ "la nuda proprietà del giardino della estensione di are venti e centiare sessantaquattro (are 20,64), a corpo. _____ Confinante a nord con le zone di terreno innanzi donate rispettivamente alle costituite _____ e _____ ad est con proprietà Simonetti, a sud con</p>	<p>proprietà di _____, ad/ove (5) st/ con proprietà di _____ Ai fini catastali precisano le parti che detto immobile nel citato tipo di frazionamento numero 1922/79 è stato distinto nel foglio 1, terreni di San Paolo Belsito, con la particella definitiva 464 (già 222/e), per are 20,15, con il reddito dominicale di lire 463,45 e quello agrario di lire 42,32 e nel foglio 1, con la particella definitiva 221 (già 221/a), per are 00,49, con il reddito dominicale di lire 11,27 e quello agrario di lire 1,03, partita 1240".</p>
--	---

A beneficio e a carico di detto fondo, ancorché non trascritte, restano definite delle servitù di passaggio. Nel titolo, infatti, a riguardo si legge:

-Che a carico della zona di terreno in agro di San Paolo Belsito alla località "Starza", come sopra donata a _____ (foglio 1, particelle 464 e 221), a carico ed a favore della zona di terreno in San Paolo Belsito, alla località "Starza" come sopra donata alla _____ (foglio 1, particelle 460, 459 e 465) ed a favore della zona di terreno come sopra donata alla _____ (foglio 1, particelle 492, 493, 494 e 466) viene costituita la servitù perpetua di passaggio da esercitarsi, a piedi e con qualsiasi mezzo, sulla striscia di terreno della costante larghezza di metri lineari quattro e centimetri cinquanta (m. 4,50)

tri lineari quattro e centimetri cinquanta (ml.4,50) ubicata per un primo tratto lungo tutto il lato ovest di detta zona di terreno donata al CURCIO Tommaso e per un secondo tratto, trasversale al primo, lungo tutto il lato sud della particella 465 come sopra fra l'altro donata ad essa [redacted], chiarendosi che detto secondo tratto asservito partendo dalla proprietà di [redacted] giunge fino alla zona di terreno (precisamente fino alla particella 494 donata alla [redacted];

E ancora:

-che a favore di tutte le dette zone di terreno di cui innanzi restano altresì annesse le servitù perpetue di passaggio, a piedi e con qualsiasi mezzo, da esercitarsi sulle strisce di terreno della larghezza di metri lineari quattro e centimetri cinquanta ubicate lungo tutto il lato ovest della zona di terreno di proprietà di [redacted] (foglio 1, particella 462) e dell'antistante zona di terreno come sopra donata ad esso [redacted] (foglio 1, particella 461) così come nascenti dette servitù di passaggio dal più volte richiamato contratto a rogito di me Notario del 21 maggio 1982;

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- 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 paesaggistico dell'area (D.Lgs. 42/04 - ex Legge 1497/39);
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura trascritte; resta però definita, come riportato nei paragrafi relativi alla descrizione dei luoghi e alle provenienze, una servitù di passaggio tanto sui fondi che separano il lotto in oggetto dalla strada di accesso (via Nola) quanto sullo stesso a beneficio delle aree ulteriormente retrostanti;
- 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 giacché trattasi di un terreno;

- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita

Iscrizioni

ISCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta - SMCV) del 31/12/2015 - Registro Particolare 4637 Registro Generale 38027 - di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Nola, Repertorio 684 del 05/02/2013, a FAVORE di Omissis e CONTRO Omissis, gravante sui beni in San Paolo Bel Sito oggetto della presente.

Trascrizioni

TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta - SMCV) del 14/07/2021 - Registro Particolare 20056 Registro Generale 27237- di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Nola, Repertorio 2616 del 10/06/2021, a FAVORE di Omissis e CONTRO Omissis, gravante sui beni in San Paolo Bel Sito oggetto della presente.

A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutato, dante causa e beni staggiti. 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.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di terreno oggetto del presente lotto rientra nella **Zona Omogenea C – Sottozona C1** dello strumento urbanistico vigente per il territorio del comune di San Paolo Bel Sito *come da allegato Certificato di Destinazione Urbanistica*. L'area non presenta specifici vincoli ambientali.

CERTIFICA

- Che nella vigente variante al P.R.G. la particella del foglio 1 particelle 464 e 221, ricadono interamente in Z.T.O "C" Zona destinata a nuovi complessi insediativi, allo stato attuale inedificate o con edificazione preesistente avente valori inferiori a quelli definiti per le zone parzialmente edificate (zone B) – Sottozona C1 "Zona di nuova urbanizzazione per complessi insediativi di tipo residenziale".

Trattasi pertanto di un'area in teoria edificabile fermo restando gli indici e i limiti imposti dal PRG, come richiamati nel citato Certificato di Destinazione Urbanistica.

SOTTOZONA C.1 ZONA DI NUOVA URBANIZZAZIONE PER COMPLESSI INSEDIATIVI DI TIPO RESIDENZIALE	
riferimenti planimetrici	1/2.000
CARATTERISTICHE GENERALI	
superficie fondiaria a ettaro	7.300 mq.
superficie per attrezzature pubbliche a ettaro (18 mq/ab)	2.700 mq.
indice di fabbricazione territoriale	1,50 mc/mq
indice di fabbricazione fondiaria	2,05 mc/mq
rapporto di copertura	1/2 mq/mq
volume edificabile ad ettaro	15.000 mc.
popolazione insediabile ad ettaro	150 ab.
n. di piani:	massimo 3 f.t.
altezza massima:	10,50 mt.
impianto morfologico:	edifici in linea, a schiera o isolati
assetto tipologico:	abitazioni duplex o simplex
NORME GENERALI	
Il piano esecutivo è obbligatorio.	
Nella redazione del piano esecutivo (planovolumetrico), va rispettato l'indice di fabbricabilità territoriale e vanno localizzate, con giustificate motivazioni progettuali, le aree per attrezzature pubbliche, specificando il carattere e le dimensioni delle stesse. Rimanendo inalterato l'indice	

territoriale, potranno modificarsi le caratteristiche di zona relative agli indici fondiari, alle tipologie, al numero di piani f.t. (fermo restando il limite massimo di 3).
Tra le possibili attrezzature collettive, andranno prescelte quelle maggiormente integrate con le attività residenziali (verde attrezzato, parcheggi pubblici, gioco bambini, piazze, ecc.)
Le aree destinate a dette attrezzature configurano z.t.o. F. sottozona F.1.
Nella redazione dei progetti edilizi va sempre osservato il disposto delle vigenti norme antisismiche, come previsto dallo studio geologico allegato.

PRESCRIZIONI DI SOTTOZONA
Gli immobili ubicati nella sottozona possono essere adibiti a residenze, uffici, studi professionali, attività artigianali di servizio, negozi, ecc.
Non è consentita la localizzazione di attività rumorose e in genere di quelle antigeniche e molestie che l'Autorità Comunale riterrà in contrasto con il carattere della zona, in conformità del R.D. 27.7.1934, n. 1265 e successive modificazioni.

Inoltre:

Che nel vigente, Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico (PSAI), approvato con delibera di C.I. n. 1 del 23/02/2015 e pubblicata sul B.U.R.C. n. 20 del 23/03/2015 le particelle del foglio 1 particelle 497 e 269 e e foglio 1 particelle 464 e 221, dei terreni di San Paolo Bel Sito non ricadono né in area a rischio frana e né in area a rischio idraulico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'area è priva di costruzioni strutturate e, quasi totalmente, di elementi di recinzione per i quali si debba dare evidenza della relativa regolarità edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sussistono realtà, e dunque vicoli o oneri, condominiali.

CRITERI DI STIMA E VALORI UNITARI

Il valore venale di mercato dell'area oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificata, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per aree aventi analoga caratteristiche, soprattutto di destinazione urbanistica e di conformazione, ma considerando altresì il **valore di trasformazione** del compendio ossia *la differenza tra il più probabile valore di mercato di quanto effettivamente edificabile, sulla scorta degli indici urbanistici e dei limiti esistenti per il lotto, e quello dei costi ipotizzabili per la relativa realizzazione (costruzione, oneri, spese accessorie, utile, ecc.)*. Sulla scorta di dette valutazioni viene a configurarsi un valore unitario medio, arrotondato, pari a circa 40,00 €/mq.

Unità	Valore unitario (medio)
Terreno in area periferica – zona omogenea C1	40,00 €/mq

SUPERFICIE CONVENZIONALE

Nei paragrafi precedenti si sono determinate le superfici commerciali e quelle convenzionali (si confronti il dettaglio) che vengono qui richiamate sinteticamente:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Area di terreno (foglio 1 - p.lle 464/221)	2.064,00 mq	1,00	2.064,00 mq
Totale superficie convenzionale:			2.064,00 mq

VALORE COMPLESSIVO

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, alla luce dei suddetti valori unitari e delle richiamate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore totale:

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
-------	--------------------------	-----------------------	--------------------

Terreno staggito	2.064,00 mq	40,00 €/mq	82.560,00 €
-------------------------	-------------	------------	-------------

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	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Regolarità edilizia	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
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
Assenza di garanzia per vizi	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo ⁽¹⁾
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

(1) 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 8% del valore di mercato sopra calcolato.

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale del lotto oggetto di causa, e della relativa quota pignorata, risulta così determinato (con piccoli arrotondamenti finali):

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Terreno staggito	82.560,00 €	75.995,20 €
Valore della piena proprietà		76.000,00 €

LOTTO 6

IDENTIFICAZIONE

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un'area di terreno di 1956 mq complessivi, avente forma pressoché rettangolare, interclusa tra lotti alieni e con accesso da stradina interpodereale che attraversa detti diversi lotti, censita in C.T. al foglio 1, p.lla 497 (are 15,50, qualità nocchieleto) e p.lla 269 (are 4,06, qualità nocchieleto).

TITOLARITÀ' E DIRITTI REALI

Il bene in oggetto risulta appartenere, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, al sig. Omissis.

Al sig. Omissis la nuda proprietà dei terreni in oggetto, oltre altro, era pervenuta per donazione dal padre Omissis con atto rogato in data 27/10/1984 dal notaio Emilio Ruocco, trascritto il 10/11/1984 ai nn. 24484/21958. Il donante aveva riservato per sé, e dopo di sé per la moglie Omissis l'usufrutto dei beni. Il ricongiungimento di usufrutto e nuda proprietà è avvenuto a seguito della morte della sig.ra Omissis, seguita a quella del sig. Omissis, in data 29/06/1990.

CONFINI

I confini della particella 497 del foglio 1 risultano essere i seguenti:

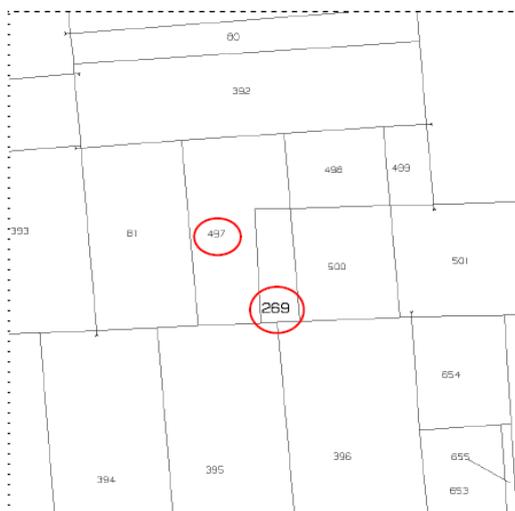
Unità aliena p.lla 81, Unità aliena p.lla 392, Unità aliena p.lla 498, Unità stessa ditta 269, Unità aliena p.lla 395

I confini della particella 269 del foglio 1 risultano essere i seguenti:

Unità stessa ditta 497, Unità aliena p.lla 500, Unità aliena p.lla 396, Unità aliena p.lla 395

I confini complessivi del lotto risultano essere i seguenti:

Unità aliena p.lla 81, Unità aliena p.lla 392, Unità aliena p.lla 498, Unità aliena 500, Unità aliena p.lla 396, Unità aliena p.lla 395



DATI CATASTALI

Le due porzioni componenti il lotto risultano caratterizzate dai seguenti dati catastali:

Foglio 1, P.IIa 497

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	1	497		-	NOCCIOLETO 1	15 50		Euro 40,03 L. 77.500	Euro 12,01 L. 23.250	FRAZIONAMENTO del 03/11/1981 in atti dal 08/05/1989 (n. 10.1/1981)
Notifica						Partita	226			

Foglio 1, P.IIa 269

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	1	269		-	NOCCIOLETO 1	4 6		Euro 10,48 L. 20.300	Euro 3,15 L. 6.090	FRAZIONAMENTO del 03/11/1981 in atti dal 08/05/1989 (n. 10.2/1981)
Notifica						Partita	1850			

Osservazioni generali P.IIa 497

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- I dati di classamento risultano pressoché congruenti con la qualità, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene;
- I dati di intestazione *attuali* sono corretti e correttamente in capo all'esecutato.

Cronistoria P.IIa 497

- Dati dell'unità immobiliare dal 03/11/191981:
C.T. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.IIa 497**, qualità nocciolo, cl. 1, sup. are 15 ca 50, reddito dominicale 40,03 euro – 77.550 lire, reddito agrario 12,01 euro – 23.250 lire; dati derivanti frazionamento del 03/11/1981 in atti dal 08/05/1989 (n. 10.1/1981)
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato la precedente dall'impianto meccanografico:
C.T. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.IIa 81**, qualità nocciolo, cl. 1, sup. are 46 ca 56, reddito dominicale 232.800 lire, reddito agrario 69.840 lire; dati derivanti dall'impianto meccanografico del 31/03/1974

Osservazioni generali P.IIa 269

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento;
- I dati di classamento non risultano pienamente congruenti con la qualità, la consistenza e le caratteristiche del bene;
- I dati di intestazione *attuali* sono corretti e correttamente in capo all'esecutato.

Cronistoria P.IIa 269

- Dati dell'unità immobiliare dal 03/11/191981:
C.T. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.IIa 269**, qualità nocciolo, cl. 1, sup. are 4 ca 6, reddito dominicale 10,48 euro – 20.300 lire, reddito agrario 3,15 euro – 6.090 lire; dati derivanti frazionamento del 03/11/1981 in atti dal 08/05/1989 (n. 10.1/1981)
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato la precedente dall'impianto meccanografico:
C.T. Comune di San Paolo Bel Sito: Foglio 1, **p.IIa 269**, qualità nocciolo, cl. 1, sup. are 33 ca 50, reddito dominicale 167.500 lire, reddito agrario 50.250 lire; dati derivanti

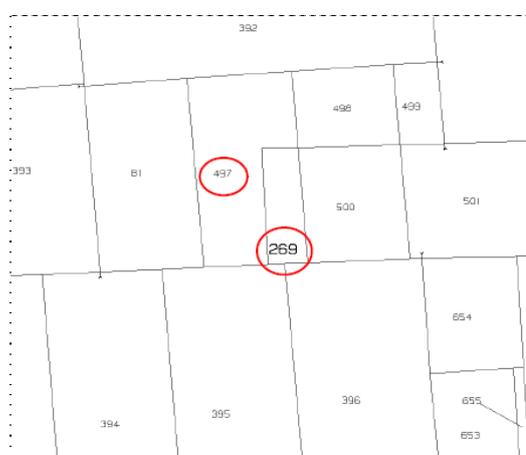
dall'impianto meccanografico del 31/03/1974

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

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

L'unità oggetto del presente lotto consiste in un'area di terreno di forma pressoché rettangolare, composta dalle p.lle 497 e 269 del foglio 1, avente estensione complessiva di circa 1.956 mq, sita in San Paolo Bel Sito (Na) alla località *Cinquevie*.

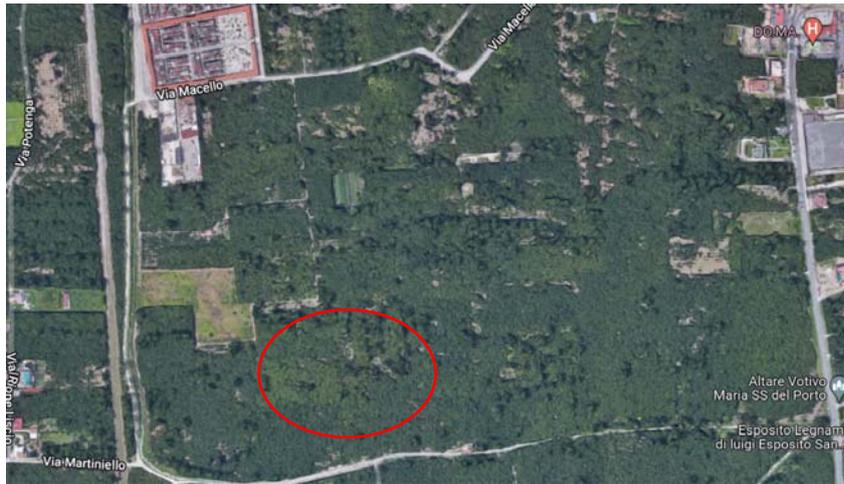


Vista aerea e dettaglio dell'estratto di mappa



Sovrapposizione tra la foto aerea e l'estratto di mappa dell'area

L'area risulta totalmente interclusa tra fondi privati ed alieni rientrando quasi al centro di un vasto complesso di lotti agricoli posto tra il quadrivio formato da via Macello, via Martiniello e la ss 367. L'accesso avviene, infatti, da stradina interpoderale, non completamente carrabile, che attraversa detti fondi alieni.



Vista aerea

Il terreno risulta caratterizzato, ancorché non trascritte, da servitù descritte nell'atto di donazione in virtù del quale l'esecutato ha ricevuto il bene dal padre. Nel titolo, infatti, si legge:

-che a favore dei fondi rustici come sopra donati ai costituiti maso, in agro di San Paolo Belsito, alla località "Cinquevie", resta annessa la servitù di passaggio da esercitarsi, a piedi e con qualsiasi mezzo, sulla striscia di terreno della costante larghezza di metri lineari uno e centimetri sessanta ubicata lungo tutto il lato nord del fondo (foglio 1, particella 81) di proprietà di , così come nascente detta servitù dal più volte richiamato contratto a rogito di me Notaio del 21 maggio 1982;

E ancora:

<p>-che a carico del fondo rustico in San Paolo Belsito, alla località "Cinquevie", come sopra donato al <input type="text"/> <input type="text"/>, a favore ed a carico del fondo rustico in San Paolo Belsito, alla località "Cinquevie" come sopra donato al <input type="text"/> ed a favore del fondo rustico sempre in San Paolo Belsito, alla stessa località "Cinquevie", come sopra donato alla <input type="text"/></p>	<p>lità "Cinquevie", come sopra donato alla CURCIO Lucia viene costituita la servitù perpetua di passaggio da esercitarsi, a piedi e con qualsiasi mezzo, sulla striscia di terreno della costante larghezza di metri lineari uno e centimetri sessanta, ubicata lungo tutto il lato nord di detti fondi rustici donati ad essi <input type="text"/> e che si immette in quella precedente già gravata da analoga servitù di passaggio ed esistente sul contiguo fondo di proprietà di <input type="text"/></p>
---	---

Il lotto, allo stato, è privo di costruzioni strutturate ed è collegato ai lotti limitrofi (alieni) senza soluzione di continuità ossia senza una recinzione che ne delimiti confini e consistenza; esso risulta ricoperto da alberi di nocciole e versa in discrete condizioni generali.



Viste del lotto di terreno in oggetto

CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definiscono qui le superfici commerciali delle aree che compongono il bene oggetto dell'esecuzione, come sopra identificato.

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Area di terreno (foglio 1 - p.lle 497/269)	1.956 mq	1,00	1.956,00 mq
Totale superficie convenzionale:			1.956,00 mq

STATO DI OCCUPAZIONE

Il terreno è nella disponibilità dell'esecutato. Esso, allo stato, è privo di costruzioni strutturate e recinzione ed è caratterizzato dalla presenza di alberi nocciole.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene in oggetto risulta appartenere, per una **quota pari a 1/1 della piena proprietà**, al sig. **Omissis**.

Al sig. Omissis la nuda proprietà della porzione di terreno oggetto del presente lotto, oltre altro, era pervenuta per donazione dal padre sig. **Omissis** in virtù di atto rogato dal notaio Emilio Ruocco in data 27/10/1984, rep. 3335/1533, trascritto a Caserta-SMCV il 10/11/1984 ai nn. 24484/21958. Con detto atto il sig. Omissis, *per anticipata sua successione, con imputazione sulla quota legittima delle sue eredità e per ogni eventuale dippiù con prelievo dalla quota disponibile della sua stessa eredità e per quanto riguarda la disponibile con dispensa da qualsiasi collazione ed imputazione*, dona ai tre figli Omissis la nuda proprietà dei propri beni, riservando a sé, e dopo di sé alla moglie Omissis l'usufrutto vitalizio. In particolare, al sig. Omissis dona, tra altro, la nuda proprietà di un appezzamento di terreno in località *Cinquevie*, identificato dalle p.lle 497 e 269 del foglio 1, come derivanti dal frazionamento delle originarie e più ampie p.lle 81 e 269.

Nell'atto di donazione, in particolare, a riguardo del manufatto si legge:

<p>-c)-"una parte del fondo rustico della originaria estensione catastale di are 80,06, in agro di San Paolo Belsito, alla località "Cinquevie", e precisamente: "la nuda proprietà del fondo rustico della estensione catastale di are diciannove e centiare cinquanta-sei (are 19,56), a corpo, di natura nocciolo di prima classe.</p> <div style="border: 1px solid black; height: 60px; width: 100%;"></div> <p>Ai fini catastali precisano le parti che il fondo in oggetto nel citato tipo di frazionamento numero 5092/81, è stato distinto nel foglio 1, terreni di San Paolo</p>	<p>lo Belsito, con la particella definitiva 497 (già 81/b), per are 15,50, con il reddito dominicale di lire 356,50 e quello agrario di lire 32,55 e con la particella definitiva 269 (già 269/a), per are 4,06, con il reddito dominicale di lire 93,38 e quello agrario di lire 8,53, partita 226".</p> <p>Ai fini fiscali le parti dichiarano che gli immobili in oggetto donati in sola nuda proprietà hanno il complessivo valore di lire QUARANTAMILIONISSETTECENTOMILA (lire 40.700.000), distinte: in lire DODICIMILIONI (lire 12.000.000) per il terraneo, sottostante cantinato ed annesso giardinetto; in lire DICIANNOVEMILIONISSETTECENTOMILA (lire 19.700.000) per il giardino alla località "Starza"; in lire NOVEMMILIONI (lire 9.000.000) per il fondo alla località "Cinquevie".</p>
--	--

A beneficio e a carico di detto fondo, ancorché non trascritte, restano definite delle servitù di passaggio a piedi. Nel titolo, infatti, a riguardo si legge:

<p>-che a favore dei fondi rustici come sopra donati ai costituiti <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 150px; height: 15px;"></div> maso, in agro di San Paolo Belsito, alla località "Cin-</p>	<p>quevie", resta annessa la servitù di passaggio da esercitarsi, a piedi e con qualsiasi mezzo, sulla striscia di terreno della costante larghezza di metri lineari uno e centimetri sessanta ubicata lungo tutto il lato nord del fondo (foglio 1, particella 81) di proprietà di <div style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 80px; height: 15px;"></div> così come nascente detta servitù dal più volte richiamato contratto a rogito di me Notaio del 21 maggio 1982;</p>
--	--

E ancora:

lità "Cinquevie", come sopra donato alla CURCIO Lucia viene costituita la servitù perpetua di passaggio da esercitarsi, a piedi e con qualsiasi mezzo, sulla striscia di terreno della costante larghezza di metri lineari uno e centimetri sessanta, ubicata lungo tutto il lato nord di detti fondi rustici donati ad essi [redacted] e che si immette in quella precedente già gravata da analoga servitù di passaggio ed esistente sul contiguo fondo di proprietà di [redacted]

-Che a carico del fondo rustico in San Paolo Belsito, alla località "Cinquevie", come sopra donato al [redacted], a favore ed a carico del fondo rustico in San Paolo Belsito, alla località "Cinquevie" come sopra donato alla [redacted] ed a favore del fondo rustico sempre in San Paolo Belsito, alla stessa località "Cinquevie", come sopra donato alla [redacted]

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- 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 paesaggistico dell'area (D.Lgs. 42/04 - ex Legge 1497/39);
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura trascritte; resta però definita, come riportato nei paragrafi relativi alla descrizione dei luoghi e alle provenienze, una servitù di passaggio a piedi tanto sullo stesso lotto (p.lle 497 e 269), a beneficio di quelli limitrofi, tanto su detti ultimi, ossia le p.lle 81, 499, 501 e 498, 500;
- 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 giacché trattasi di un terreno;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita

Iscrizioni

ISCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta - SMCV) del 31/12/2015 - Registro Particolare 4637 Registro Generale 38027 - di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Nola, Repertorio 684 del 05/02/2013, a FAVORE di Omissis CONTRO Omissis, gravante sui beni in San Paolo Bel Sito oggetto della presente.

Trascrizioni

TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta - SMCV) del 14/07/2021 - Registro Particolare 20056 Registro Generale 27237- di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Nola, Repertorio 2616 del 10/06/2021, a FAVORE di Omissis e CONTRO Omissis, gravante sui beni in San Paolo Bel Sito oggetto della presente.

A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutato, dante causa e beni staggiti. 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.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area di terreno oggetto del presente lotto rientra nella **Zona Omogenea E – Sottozona E1** dello strumento urbanistico vigente per il territorio del comune di San Paolo Bel Sito *come da allegato Certificato di Destinazione Urbanistica*. Essa rientra altresì nella **Zona G – Sottozona G2** ossia nella fascia di rispetto a corso d'acqua. L'area, infine, non presenta specifici vincoli ambientali.

Che nella vigente variante al P.R.G. la particella del foglio 1 particelle 497 e 269, ricadono interamente in Z.T.O. "E" Zona ad uso Agricolo o a Verde – Sottozona "E1" agricole ad uso Ordinario e ricadono interamente in zona G – sottozona G2, fascia di rispetto a corsi d'acqua;

Che nel vigente, Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico (PSAI), approvato con delibera di C.I. n. 1 del 23/02/2015 e pubblicata sul B.U.R.C. n. 20 del 23/03/2015 le particelle del foglio 1 particelle 497 e 269 e e foglio 1 particelle 464 e 221, dei terreni di San Paolo Bel Sito non ricadono né in area a rischio frana e né in area a rischio idraulico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'area è priva di costruzioni strutturate e di elementi di recinzione per i quali si debba dare evidenza della relativa regolarità edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sussistono realtà, e dunque vicoli o oneri, condominiali.

CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato dell'area oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificata, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per aree aventi analoga caratteristiche, soprattutto di destinazione urbanistica e di conformazione nonché di vincoli e limitazioni.

SUPERFICIE CONVENZIONALE

Nei paragrafi precedenti si sono determinate le superfici commerciali e quelle convenzionali (si confronti il dettaglio) che vengono qui richiamate sinteticamente:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Area di terreno (foglio 1 - p.lle 497/269)	1.956 mq	1,00	1.956,00 mq
Totale superficie convenzionale:			1.956,00 mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE COMPLESSIVO

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, delle unità* 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)
Terreno agricolo intercluso, in area periferica – zona omogenea E1 e fascia di rispetto G2	10,00 €/mq

Alla luce dei suddetti valori unitari e delle richiamate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore totale:

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Terreno staggito	1.956,00 mq	10,00 €/mq	19.460,00 €

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	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
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
Assenza di garanzia per vizi	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo ⁽²⁾
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

(1) Per quanto riportato nel quesito relativo alla descrizione dell'area, che si intende qui integralmente richiamato, attesa la mancanza di recinzione che delimiti confini e precisa consistenza del lotto, si effettua una detrazione che corrisponde alle spese connesse alla picchettatura del fondo e successiva delimitazione, ivi incluse quelle accessorie del caso; la

detrazione si stima, complessivamente e forfettariamente, per il caso di specie, nell'ordine del 15% del valore di mercato sopra calcolato;

(2) 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 6% del valore di mercato sopra calcolato.

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale del lotto oggetto di causa, e della relativa quota pignorata, risulta così determinato (con piccoli arrotondamenti finali):

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Terreno staggito	19.460,00 €	16.430,00 €
	Valore della piena proprietà	16.000,00 €

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, 14/04/2022

L'Esperto

ELENCO ALLEGATI

LOTTI 1, 2, 3, 4

Documentazione catastale

- **ALL. 1 – Documentazione catastale Lotto 1**
 - **Visura storica C.F. foglio 1, p.lla 461, sub 3**
 - **Planimetria catastale C.F. 1, p.lla 461, sub 3**
 - **Visura storica C.F. foglio 1, p.lla 461, sub 1**
 - **Planimetria catastale C.F. 1, p.lla 461, sub 1**

- **ALL. 2 – Documentazione catastale Lotto 2**
 - **Visura storica C.F. foglio 1, p.lla 461, sub 4**
 - **Planimetria catastale C.F. 1, p.lla 461, sub 4**
 - **Visura storica C.F. foglio 1, p.lla 461, sub 1**
 - **Planimetria catastale C.F. 1, p.lla 461, sub 1**

- **ALL. 3 – Documentazione catastale Lotto 3**
 - **Visura storica C.F. foglio 1, p.lla 461, sub 5**
 - **Planimetria catastale C.F. 1, p.lla 461, sub 5**
 - **Visura storica C.F. foglio 1, p.lla 461, sub 2**
 - **Planimetria catastale C.F. 1, p.lla 461, sub 2**

- **ALL. 4 – Documentazione catastale Lotto 4**
 - **Visura storica C.F. foglio 1, p.lla 461, sub 6**
 - **Planimetria catastale C.F. 1, p.lla 461, sub 6**
 - **Visura storica C.F. foglio 1, p.lla 461, sub 2**
 - **Planimetria catastale C.F. 1, p.lla 461, sub 2**

- **ALL. 5 – Documentazione catastale area di sedime**
 - **Visura storica C.T. foglio 1, p.lla 461**
 - **Estratto di mappa**

Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

- **ALL. 6 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi Lotto 1**
- **ALL. 7 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi Lotto 2**

□ ALL. 8 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi Lotto 3

□ ALL. 9 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi Lotto 4

Documentazione relativa alle provenienze

□ ALL. 10 – Atto di donazione rogato dal notaio Emilio Ruocco in data 27/10/1984, rep. 3335/1533

Ispezioni ipotecarie aggiornate

□ ALL. 11 – Ispezioni ipotecarie aggiornate (esecutato, dante causa ed unità staggite)

Documentazione relativa allo stato di occupazione

□ ALL. 12 – Contratto di locazione Lotto 1

□ ALL. 13 – Contratto di locazione Lotto 2

□ ALL. 14 – Contratto di locazione Lotto 3

□ ALL. 15 – Contratto di locazione Lotto 4

Documentazione relativa alla Regolarità Edilizia e Urbanistica

□ ALL. 16 – Estratto del fascicolo di cui alla Pratica n. 2/64

□ ALL. 17 – Estratto del fascicolo di cui alla Concessione Edilizia n. 9/91 del 1992

□ ALL. 18 – Estratto del fascicolo di cui alla Concessione Edilizia n. 11/93 del 1993

□ ALL. 19 – Estratto del fascicolo di cui alla DIA prot. n. 4138 del 2013

Documentazione fotografica

□ ALL. 20 – Documentazione fotografica Lotto 1

□ ALL. 21 – Documentazione fotografica Lotto 2

□ ALL. 22 – Documentazione fotografica Lotto 3

□ ALL. 23 – Documentazione fotografica Lotto 4

Documentazione catastale

- ALL. 24 – Documentazione catastale Lotto 5
 - Visura storica C.T. foglio 1, p.lla 464
 - Visura storica C.T. foglio 1, p.lla 221
 - Estratto di mappa

- ALL. 25 – Documentazione catastale Lotto 6
 - Visura storica C.T. foglio 1, p.lla 497
 - Visura storica C.T. foglio 1, p.lla 269
 - Estratto di mappa

Sovrapposizione ortofoto-estratto di mappa

- ALL. 26 – Sovrapposizione Lotto 5
- ALL. 27 – Sovrapposizione Lotto 6

Documentazione relativa alle provenienze

- ALL. 28 – Atto di donazione rogato dal notaio Emilio Ruocco in data 27/10/1984, rep. 3335/1533

Ispezioni ipotecarie aggiornate

- ALL. 29 – Ispezioni ipotecarie aggiornate (esecutato, dante causa ed unità staggite)

Documentazione relativa allo stato urbanistico

- ALL. 30 – Certificato di Destinazione Urbanistica

Documentazione fotografica

- ALL. 31 – Documentazione fotografica Lotto 5
- ALL. 32 – Documentazione fotografica Lotto 6