
TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 133/2021 – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro
XXXXXXXXXXXX**

Giudice per le Esecuzioni: **Ill.ma dott.ssa Miriam Valenti**

Custode giudiziario: **dott. Enzo Sorvino**

Esperto stimatore: **ing. Alba De Pascale**

PERIZIA IMMOBILIARE



SOMMARIO

Incarico	3
Identificazione preliminare dei beni	3
LOTTO UNICO	5
Identificazione	5
Titolarità' e diritti reali	5
Confini	5
Dati Catastali	5
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	8
Consistenza	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità, Vincoli e Oneri	14
Regolarità edilizia	15
Normativa urbanistica	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Criteri di stima	16
Superfici convenzionali	17
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato	17
Adeguamenti e correzioni	17
Determinazione del valore a base d'asta	18
ELENCO ALLEGATI	20



INCARICO

La sottoscritta ing. Alba De Pascale, con studio alla Riviera di Chiaia n. 276 - 80121 - Napoli (NA), e-mail alba.depascale@gmail.com, PEC alba.depascale@ordingsa.it, Tel. 3391154166, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

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. XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX, ed ivi residente alla via XXXXXXXX.

Identificazione dei beni

Piccolo fabbricato di vetusto impianto originario, caratterizzato da una unità al piano terra, con piccolo soggiorno ed angolo cottura, camera e bagno, nonché da una unità al piano primo, raggiungibile a mezzo di una scala esterna che smonta presso un terrazzino a livello, con due camere e bagno, sito nel centro storico del comune di Comiziano (Na) al vicolo Santorelli nn. 4-6, già nn. 12-13.

La porzione di fabbricato al piano terra risulta censita in C.F. al foglio 1, p.lla 181, sub 1, cat. A4, consistenza 2,5 vani; la porzione al piano primo risulta censita in C.F. al foglio 1, p.lla 181, sub 2, cat. A4, consistenza 2,5 vani.



Formazione dei lotti

Sebbene le unità che compongono il compendio pignorate siano due, indipendenti fisicamente e catastalmente, si provvede comunque alla formazione di un lotto unico attesa sia la natura che le dimensioni delle stesse, nonché lo stato stesso dei luoghi, la genesi univoca del manufatto e le vicende di carattere urbanistico.



Tanto premesso, il lotto di vendita risulta unico e così definito:

LOTTO UNICO

Piccolo fabbricato di vetusto impianto originario, caratterizzato da una unità al piano terra, con piccolo soggiorno ed angolo cottura, camera e bagno, nonché da una unità al piano primo, raggiungibile a mezzo di una scala esterna, con due camere, bagno e terrazzino a livello, sito nel centro storico del comune di Comiziano (Na) al vicolo Santorelli nn. 4-6, già nn. 12-13. La porzione al piano terra risulta censita in C.F. al foglio 1, p.IIa 181, sub 1, cat. A4, consistenza 2,5 vani; la porzione al piano primo risulta censita in C.F. al foglio 1, p.IIa 181, sub 2, cat. A4, consistenza 2,5 vani.

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



LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE

Piccolo fabbricato di vetusto impianto originario, caratterizzato da una unità al piano terra, con piccolo soggiorno ed angolo cottura, camera e bagno, nonché da una unità al piano primo, raggiungibile a mezzo di una scala esterna, con due camere, bagno e terrazzino a livello, sito nel centro storico del comune di Comiziano (Na) al vicolo Santorelli nn. 4-6, già nn. 12-13. La porzione al piano terra risulta censita in C.F. al foglio 1, p.lla 181, sub 1, cat. A4, consistenza 2,5 vani; la porzione al piano primo risulta censita in C.F. al foglio 1, p.lla 181, sub 2, cat. A4, consistenza 2,5 vani.

TITOLARITÀ' E DIRITTI REALI

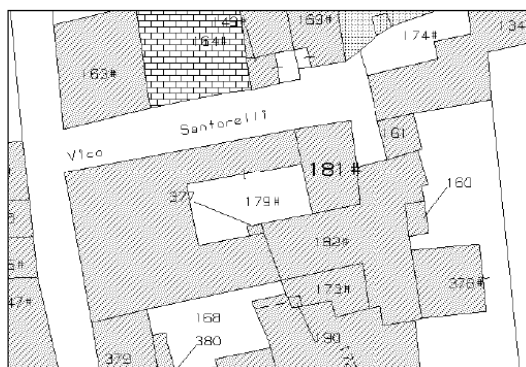
Il manufatto in oggetto risulta appartenere, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, al sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXX alla via XXXXXXXX, di stato XXXXXXXX, come risulta dalla documentazione agli atti della procedura.

Al sig. XXXXX, come sopra generalizzato, la piena proprietà del piccolo fabbricato in oggetto è pervenuta per atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 24/05/200, rep. 76422/8133, trascritto a Caserta-SMCV il 30/05/2007 ai nn. 34351/17200.

CONFINI

I confini del piccolo fabbricato staggito risultano essere i seguenti:

vico Santorelli su due lati, unità aliena (p.lla 179), unità aliena (p.lla 182) su due lati



DATI CATASTALI

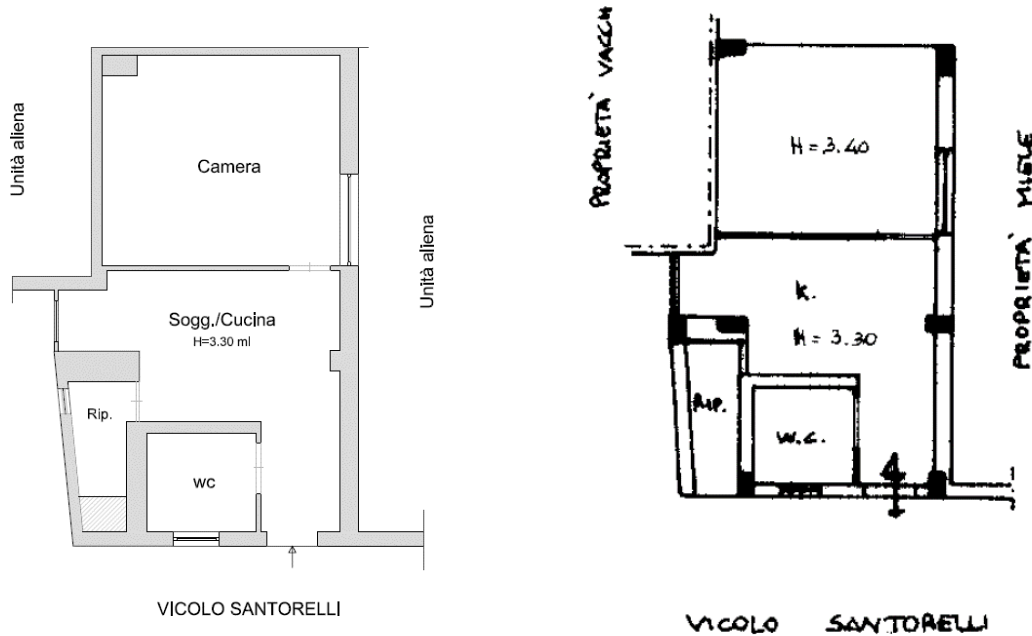
Il piccolo fabbricato staggito è caratterizzato da una porzione al piano terra ed una al piano primo così censite catastalmente:

Unità al P.T.

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	181	1			A/4	4	2,5 vani	Totale: 50 m ² Totale: escluse aree scoperte** 50 m ²	Euro 99,42	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VICO SANTORELLI n. 13 Piano T												
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. 36312 del 12/04/1999				Partita		Med.58		171		

Osservazioni generali P.T.

- 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 (1992) 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 a meno del numero civico;
- I dati di classamento risultano congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene.
- Il bene è correttamente, attualmente, intestato all'esecutato XXXXXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX. Mancano i pregressi, corretti e distinti, passaggi di intestazione.

Cronistoria P.T.

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune di Comiziano: Foglio 1, **p.IIa 181, sub 1**, cat. A4, cl. 4, cons. 2,5 vani, sup. 50 mq, rendita 99,42 euro, vico Santorelli n. 13, piano: T; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 20/09/2011:
C.F. Comune di Comiziano: Foglio 1, **p.IIa 181, sub 1**, cat. A4, cl. 4, cons. 2,5 vani, rendita 99,42 euro, vico Santorelli n. 13, piano: T; dati derivanti da variazione toponomastica del 20/09/2011 Pratica n. NA0760194 in atti dal 20/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 93372.1/2011).
- Dati dell'unità immobiliare dal 22/06/1992:
C.F. Comune di Comiziano: Foglio 1, **p.IIa 181, sub 1**, cat. A4, cl. 4, cons. 2,5 vani, rendita 99,42 euro – 192.500 lire, vico Santorelli n. 13, piano: T; dati derivanti da diversa distribuzione degli spazi interni del 22/06/1992 in atti dal 09/04/1999 CLS. PF.98/99 (n. 10896.1/1992).



- Dati dell'unità immobiliare dal 15/06/1992:

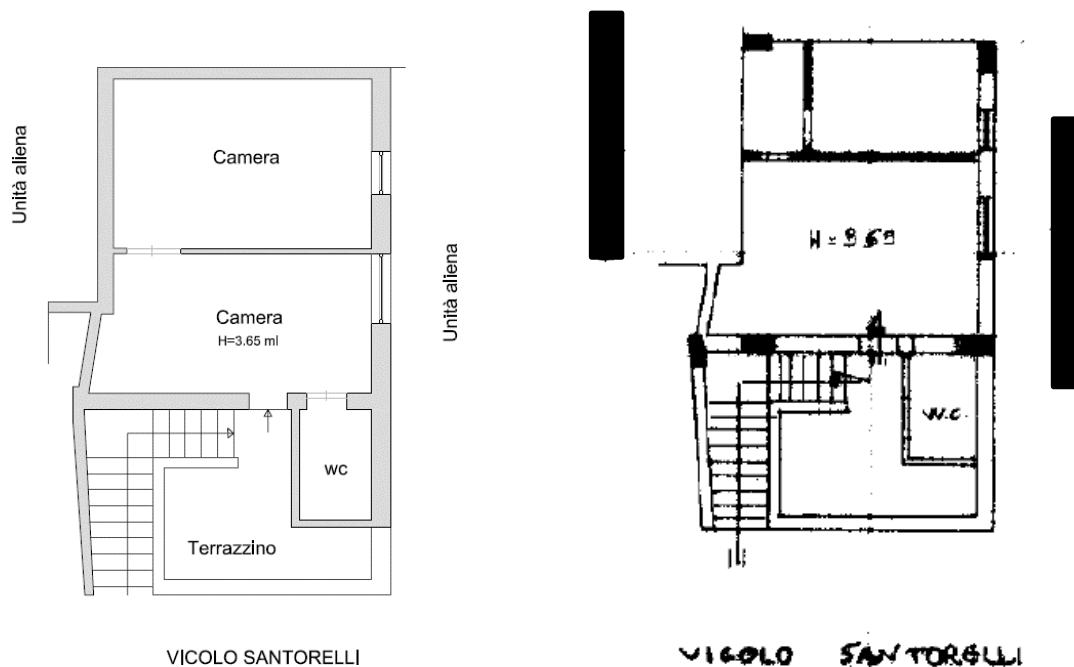
C.F. Comune di Comiziano: Foglio 1, **p.lla 181, sub 1**, cat. A5, cl. 2, cons. 1,5 vani, rendita 63.000 lire, vico Santorelli n. 13, piano: T; dati derivanti da costituzione del 15/06/1992 in atti dal 15/06/1992 integrazione impianto per mancata acquisizione al 30/6/87 (n. B496.1/1992).

Unità al P.1

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	181	2			A/4	5	2,5 vani	Totale: 40 m ² Totale es. luse aree scoperte**: 37 m ²	Euro 116,20	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo VICO SANTORELLI n. 12 Piano 1												
Notifica Notifica effettuata con protocollo n. 36317 del 12/04/1999 Paritta Mod.58 366												

Osservazioni generali P.1

- 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 (1992) 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 a meno del numero civico;
- I dati di classamento risultano congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene.
- Il bene è correttamente, attualmente, intestato all'esecutato XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX.

Cronistoria P.1

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:

C.F. Comune di Comiziano: Foglio 1, **p.IIa 181, sub 2**, cat. A4, cl. 5, cons. 2,5 vani, sup. 37-40 mq, rendita 116,20 euro, vico Santorelli n. 12, piano: 1; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Dati dell'unità immobiliare dal 20/09/2011:

C.F. Comune di Comiziano: Foglio 1, **p.IIa 181, sub 2**, cat. A4, cl. 5, cons. 2,5 vani, rendita 116,20 euro, vico Santorelli n. 12, piano: 1; dati derivanti da variazione toponomastica del 20/09/2011 Pratica n. NA0760195 in atti dal 20/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 93373.1/2011).

- Dati dell'unità immobiliare dal 24/07/1992:

C.F. Comune di Comiziano: Foglio 1, **p.IIa 181, sub 2**, cat. A4, cl. 5, cons. 2,5 vani, rendita 116,20 euro – 225.000 lire, vico Santorelli n. 12, piano: 1; dati derivanti da diversa distribuzione degli spazi interni del 24/07/1992 in atti dal 09/04/1999 CLS.PF.98/99 (n. 13094.1/1992).

- Dati dell'unità immobiliare dal 15/06/1992:

C.F. Comune di Comiziano: Foglio 1, **p.IIa 181, sub 2**, cat. A5, cl. 3, cons. 1 vani, rendita 49.000 lire, vico Santorelli n. 12, piano: 1; dati derivanti da costituzione del 15/06/1992 in atti dal 15/06/1992 integrazione impianto per mancata acquisizione al 30/6/87 (n. B496.2/1992).

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 afferiscono le unità del presente lotto è sito in Comiziano (Na) al vicolo Santorelli nn. 4-6, nel centro storico e più vetusto della cittadina dell'area nolana.



Visite aerea di vicolo Santorelli, Comiziano e particolare del piccolo fabbricato staggito sito ai civici nn. 4-6



Si tratta di un fabbricato di vetusto impianto originario, ristrutturato alla fine degli anni '80 in quanto fortemente danneggiato dagli eventi sismici del 23/11/1980 e del 14/02/1981.

Il manufatto, che presenta struttura mista muratura-calcestruzzo, è composto da una unità al piano terra, con accesso diretto da strada (civico n. 4), e da uno al primo livello, con accesso da una scala esterna posta lateralmente (civico n. 6).



Particolari del piano terra

L'unità al piano terra, in cattive condizioni generali di manutenzione e conservazione, è composta da un piccolo soggiorno con angolo cottura, bagno, camera e ripostiglio sottoscala; quella del piano primo, presso la quale erano in corso lavori di manutenzione lasciati incompiuti, presenta due camere e un bagno realizzato in un volume che insiste sull'annesso terrazzino a livello. L'unità, in virtù della condizione di cui sopra, non è, allo stato, utilizzata se non come deposito.

Relativamente allo stato dei luoghi, che come ribadito versa genericamente in cattive condizioni, si rileva, al piano terra: rivestimenti di parete e a soffitto in pittura nonché in gres per angolo cottura e bagno; pavimenti in gres; infissi interni in legno e infissi esterni, invetriati, con telai in alluminio ed elementi oscuranti integrati. Al piano primo: rivestimenti di parete e a soffitto in pittura nonché in gres per il bagno, ove ancora presenti, giacché lo stesso è praticamente dismesso; infissi interni in legno e infissi esterni, invetriati, con telai in alluminio.

Le unità sono dotate di impianto elettrico e di illuminazione, di cui non si rinviene la conformità (al piano primo non risultano forniture attive); non vi sono impianti di riscaldamento e condizionamento: al solo piano terra il riscaldamento invernale è realizzato con una stufa alimentata a legna. L'acqua calda sanitaria (del solo piano terra giacché il piano primo non ha



cucina né, allo stato, un bagno funzionante) è realizzata a mezzo di boiler elettrico. Per il piano terra risultano funzionanti gli impianti idrici di adduzione e scarico, sebbene vetusti, al piano primo risultano, allo stato, non in uso per i motivi di cui sopra.



Particolari del piano primo

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 manufatto oggetto dell'esecuzione, come sopra identificato, e si applicano alle stesse, ove necessario, dei **coefficienti di omogeneizzazione** rispetto agli standard medi delle unità e della destinazione in essere:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Area piano terra	50,00 mq	1,00	50,00 mq
Area piano primo	38,00 mq	1,00	38,00 mq
Terrazzino al piano primo	8,00 mq	0,25	2,00 mq
Totale superficie convenzionale:			90,00 mq



STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità è occupata da terzi in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito sottoscritto in data XXXXXXXXXXXX e registrato presso l'Ufficio Territoriale di Nola in data 11/03/2015 al n. 505/III. L'occupante, che ivi risiede insieme ai due figli minorenni, si è resa disponibile a versare una indennità di occupazione che la scrivente, all'atto stesso del sopralluogo, come riportato nel relativo verbale della custodia giudiziaria, ha stimato in 50,00 euro mensili, attese le dimensioni e le condizioni generali dei beni occupati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il manufatto in oggetto risulta appartenere, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, al sig. XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXX alla via XXXXXXXXXXXX, di stato XXXXXXXXXXXXXXXX, come da allegato certificato.

Al sig. XXXXXXXX, come sopra generalizzato, la piena proprietà del piccolo fabbricato in oggetto è pervenuta per atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 24/05/200, rep. 76422/8133, trascritto a Caserta-SMCV il 30/05/2007 ai nn. 34351/17200. Con detto atto l'esecutato compra dalle sig.re XXXXXXXXXXXX, nata a XXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, nata a XXXX il XXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXX il XXXXXXXXXXXX, un piccolo fabbricato su due livelli ubicato in Comiziano al vicolo Santorelli n. 13, composto da due unità così descritte:

setta ed acquista il piccolo fabbricato ubicato in Comiziano
al Vicolo Santorelli avente accesso dal civico n.13,composto
da:
a - un appartamento ubicato al piano primo disimpegnato da
scale esterna esclusiva, della consistenza catastale di due
vani e mezzo confinante con strada, beni Vacchiano e beni
Miele.
Detto immobile é rappresentato nel Catasto Fabbricati di Co-
miziano al foglio 1,particella 181 sub 2, Vicolo Santorelli
13, piano 1°, categoria A/4, classe 5, vani 2,5 con la ren-
dita catastale di euro 116,20 in ditta alle venditrici-
b - appartamento ubicato al piano terra del detto fabbrica-
to, della consistenza catastale di due vani e mezzo, nei me-
desimi confini dell'appartamento innanzi descritto.
Detto immobile é rappresentato nel Catasto Fabbricati di Co-
miziano al foglio 1,particella 181 sub 1, Vicolo Santorelli
13, piano terra, categoria A/4, classe 5,vani 2,5 con la
rendita catastale di euro 99,42,erroneamente in ditta Napo-
litano Antonia, per omessa voltura degli atti di provenienza
a dirsi. Entrambe le parti si obbligano a curare la esecu-



Alle suddette sig.re XXXXXXXXXXXX la piena proprietà del manufatto staggito, per una quota di 1/3 ciascuna, era pervenuta in virtù dei seguenti titoli:

- in parte per successione alla madre XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX e deceduta a XXXX il XXXXXXXX, giusta denuncia registrata il 10/10/2002 al n. 27/739 e successiva rettifica in data 15/03/2007 al n. 47/793, trascritta il 03/07/2008 ai nn. 30933/21332. Per detta successione risulta trascritta a favore delle sig.re XXXXXXXXXXX l'accettazione tacita di eredità in data 30/08/2021 ai nn. 33752/25066 in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Lallo in data 24/05/200, rep. 76422/8133.
- in parte per successione al padre XXXXXXXXXXX, nato a XXXX il XXXXXXXX ed ivi deceduto il XXXXXXXX, giusta denuncia registrata il 15/03/2007 al n. 48/793, trascritta il 03/07/2008 ai nn. 30934/21333. Per detta successione risulta trascritta a favore delle sig.re XXXXXXXX l'accettazione tacita di eredità in data 30/08/2021 ai nn. 33751/25065 in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Lallo in data 24/05/200, rep. 76422/8133.

Alla sig.ra XXXXXXXXXXX, come sopra generalizzata, l'immobile al piano terra del piccolo fabbricato di vicolo Santorelli n. 13 era pervenuto in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Salvatore Napolitano in data 07/06/1975, rep. 87605, trascritto il 25/06/1975 ai nn. 11627/10296. Con detto atto, infatti, la sig.ra XXXXXXXX riceve dal germano XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, i propri diritti sui beni loro pervenuti in eredità a seguito della morte del padre XXXXXXXXXXX. Alla morte di quest'ultimo, infatti, avvenuta in data 03/09/1962, i germani XXXXXXXXXXX e XXXXXXXX ricevono, in parti uguali, unterraneo diruto sito in Comiziano al vicolo Santorelli n. 13 (che verrà poi censito in C.F. al foglio 1, p.lla 181, sub 1) nonché un appezzamento di terreno, sempre in Comiziano, di 4,63 are, censito in C.T. al foglio 3, p.lla 62 (estraneo ai fatti di causa), il tutto pervenuto al loro genitore XXXXXXXXXXX per successione alla madre sig.ra XXXXXXXXXXX.

Nell'atto del 1975 del notaio Napolitano, in particolare, a riguardo dei beni, si legge:

<p>suoi unici eredi e gli costruttore Santorelli [redacted] ed il coniuge [redacted] che l'eredità del def. cuius, lo cui deum [redacted] e in corso di prescrizione e registra- zione compiute nella [redacted] proprietà dei seguenti pezzi:</p>	<p>1) Vano terraneo, quasi diruto e fatto senza per la sua robustezza; sito in Comiziano al vicolo Santorelli numero tredici (n.13), con piccolo portoncino d'accesso, sottocala e tabacchiera d'uscio in e con la commessa alla cisterna, forno, sottoforno ed ogni altro accessorio, dipinture e pertinenze, confinante con vicolo Santorelli Santorelli, costole comune e vicolo Santorelli, riportate in Catasto art.171 R. 117.</p> <p>2) Fianca di terreno di are quattro e 80 centesimi</p>
--	--

E ancora, relativamente al trasferimento a favore della sig.ra XXXXXXXX:

Tutto ciò premesso il signor [redacted]
con acquirenze di diritto e di fatto senza stan-
za in via [redacted] e definitivamente trasferisce
a favore della germana [redacted]
l'esplicita accettazione ed acquirende di buona
fede, i diritti ereditari di questa unità, che gli
vanno sul terraneo e sulla zona di terreno, s.l.
in Comiziano, descritti in cartella e che qui
abbiamo come ripeterci.



L'immobile al piano primo del piccolo fabbricato di vicolo Santorelli n. 13 era invece pervenuto alla stessa sig.ra XXXXXXXXXXXX in parte (quota di 2/24 della piena proprietà) per successione al sig. XXXXXXXXXXXX, deceduto in data 26/01/1969, giusta denuncia presentata in data 29/07/1982 al n. 92/352, e in parte (quota di 22/24 della piena proprietà) per acquisto fattone, unitamente al proprio coniuge XXXXXXXXXXXX, in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Salvatore Napolitano in data 20/12/1985, rep. 167955, trascritto il 08/01/1986 ai nn. 396/360 e successiva rettifica, relativamente ai dati catastali e all'indirizzo (riportati nell'atto del 1985 in maniera totalmente errata), con atto autenticato nelle sottoscrizioni dallo stesso notaio Salvatore Napolitano in data 03/07/1992, registrato a Nola il 07/07/1992 al n. 36, trascritto solo successivamente ossia il 19/07/2007 ai nn. 44568/22378.

Nell'atto del notaio Napolitano del 1985, rep. 167955, risultano costituiti i sig.ri XXXXXXXXXXXX, nata a XXX il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, nato a XXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, nato a XXX il XXXXXXXX, XXXXXXXX nato a XXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, nata a XXX il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, nata a XXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, quest'ultima unitamente al marito XXXXXXXX, nato a XXXX il XXXXXXXX. I germani XXXXXXXX nonché i sig.ri XXXXXXXXXXXX, XXX e XXXX stabiliscono di cedere la propria complessiva quota di 22/24 della piena proprietà di una unità sita in Comiziano al piano primo di un piccolo fabbricato sensibilmente danneggiato dagli eventi sismici del 1980 e 1981 ai coniugi XXXXXXXXXXXX (già proprietaria di 2/24) e XXXXXXXX. Nel titolo, poi rettificato con i corretti dati catastali e di indirizzo, l'unità viene collocata in via Capocasale n. 22, in luogo di vicolo Santorelli n. 12, e identificata catastalmente al foglio 1, p.lla 53, sub 7, in luogo di foglio 1, p.lla 181 sub 2.

Nel titolo, in particolare, si legge:

<p>...i germani [redacted] [redacted] [redacted] cedono e definitivamente trasferiscono a favore dei coniugi [redacted] e [redacted] accettanti ed acquirenti di</p>	<p>buona fede, i diritti di proprietà loro spettanti pa- ri a ventidue ventiquattresimi (22/24 sul seguente cespiti; danneggiato dagli eventi sismici del 1980/81 Due vani catastali, quasi diruti per vetustà, siti in Comiziano alla via Capocasale n° 13, primo piano [redacted] foglio 1, particella [redacted] in ditta [redacted], piano I°, ctg. A/5, [redacted] 53 sub/7, Via Capocasale, 22, [redacted] unfinanti con [redacted] classe 2, Vani 2, R.C. 156, c [redacted] e cortile [redacted] Sabato o suoi eredi, con beni [redacted] di proprietà aliena.</p>
--	---

E ancora, ai fini della ulteriore provenienza del manufatto:

<p>Detti cespiti pervennero ai signori [redacted] [redacted] dal- la successione legittima della signora [redacted] CHELE apertasi in Comiziano il 29/1/1981 giusta de- nuncia registrata a Nola il 29/7/982 al n° 95, volu- me 532; ed ai signori [redacted]</p>	<p>[redacted] me 532; ed ai signori [redacted] [redacted] in virtù della successione legit- tima del signor [redacted] apertasi in Comi- ziano il 26/1/969, giusta denuncia di successione re- gistrata a Nola il 29/7/1982 al n° 92, volume 532.</p>
---	---

Come anticipato, i dati catastali e l'indirizzo saranno oggetto di successiva rettifica con atto del notaio Salvatore Napolitano in data 03/07/1992, trascritto il 19/07/2007 ai nn. 44568/22378. Nel quadro D della relativa nota, infatti, si legge:



Trascrizioni

TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta - SMCV) del 28/07/2021 - Registro Particolare 22198 Registro Generale 30025 - di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Nola, Repertorio 3079 del 07/07/2021, a FAVORE di XXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXX, e CONTRO XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, gravante sui beni in Comiziano oggetto della presente e correttamente identificati.

A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutato e beni staggiti. Non ne risulta altro rispetto a quanto già richiamato nel corpo delle risposte al presente quesito.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il piccolo manufatto staggito è di vetusto impianto originario (lo si apprezza in un volo IGM risalente al 1943) e, per anni, ha versato in cattive condizioni conservative (nell'atto del 1975 con cui avviene il trasferimento del piano terra alla madre dei danti causa dell'esecutato si parla di *unità diruta*); le condizioni dello stesso vengono ulteriormente aggravate dal sisma del 23/11/1980 e da quello del 14/02/1981 (nell'atto del 1985 con cui avviene il trasferimento del piano primo alla madre dei danti causa dell'esecutato viene data particolare enfasi alla circostanza). Detta ultima condizione induce gli allora proprietari (coniugi XXXXXXX-XXXX) a presentare istanza per essere autorizzati ai lavori di ristrutturazione ai sensi della Legge 219/1981; l'istanza viene assunta al protocollo del comune di Comiziano in data 10/02/1989 con n. 350 (tanto risulta dall'allegata attestazione del competente ufficio tecnico comunale). Nessuna ulteriore pratica edilizia presentata, o titolo rilasciato, risulta oltre la suddetta istanza di autorizzazione, tanto a nome dell'attuale proprietario quanto dei danti causa, come da allegata attestazione del competente ufficio tecnico comunale.

Tanto premesso, l'unico riferimento amministrativo esistente agli atti del comune di Comiziano per il manufatto in oggetto è l'istanza di autorizzazione all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione ai sensi della Legge 219/81. Rispetto agli intenti progettuali ivi dichiarati lo stato attuale dei luoghi presenta alcune difformità. Trattasi, sostanzialmente, di difformità di distribuzione interna degli ambienti nonché dello smonto della scala esterna presso il terrazzino del piano primo (che risulta più coerente allo stato pregresso che a quello di progetto, come se lo stesso non fosse stato più modificato). Va anche segnalato che non risulta, nel fascicolo della relativa citata pratica di autorizzazione, alcun riscontro e riferimento chiaro all'ottenimento della formale autorizzazione e del relativo finanziamento.

Tanto premesso, potendo presumere che trattasi di manufatto di vetusto impianto originario ma non potendo dare contezza della piena regolarità delle trasformazioni postume subite, sebbene dettate dalla necessità di riattare i luoghi diruti e danneggiati dal sisma del 1980, non può che concludersi che non è possibile, allo stato, dichiarare la piena regolarità dell'attuale assetto del manufatto. Sarebbe possibile tentare, in virtù dell'ipotesi di vetustà e della presenza dell'istanza di autorizzazione di cui sopra, la predisposizione e la presentazione di un accertamento di conformità, tenendo presente anche i limiti dettati dalla destinazione urbanistica dell'area di appartenenza (centro storico con vincoli ambientali); il tutto salvo diversa determinazione dei competenti organi tecnici comunali.

In virtù di dette conclusioni, in sede di stima, al valore di mercato sarà applicato coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, che traduca la precarietà dell'assetto urbanistico dei luoghi e che crei economia per la predisposizione dei titoli volti a conformare, ove possibile, detto assetto. Si rinvia al paragrafo sulla stima dei beni e, in particolare, a quello sugli adeguamenti e le correzioni del valore per la esemplificazione della decurtazione del caso.

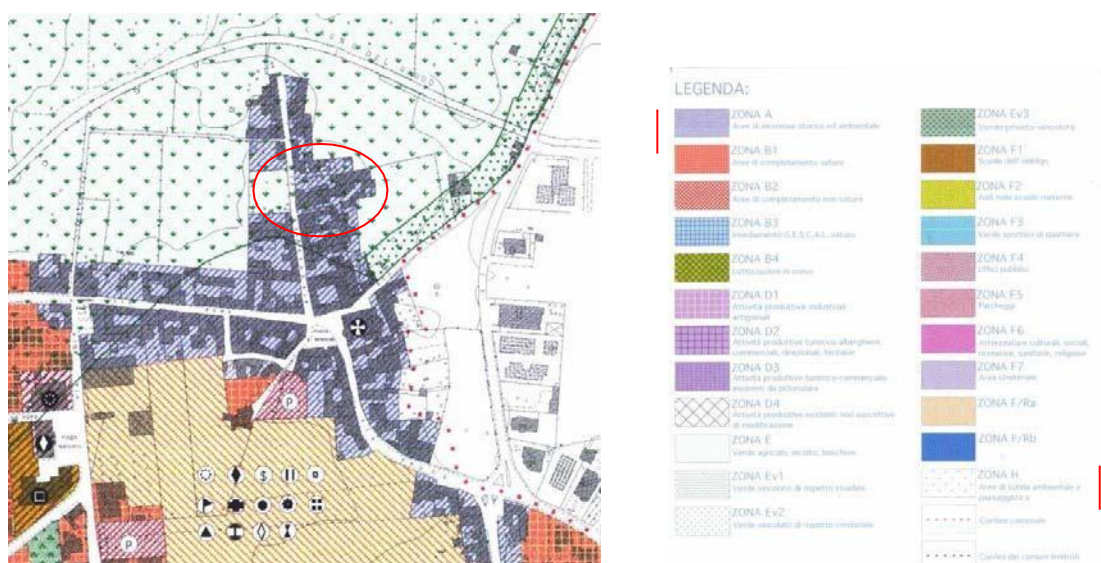


A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva che:

- 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;
- Non si rinviene attestazione relativa alla *conformità degli impianti* delle unità.

NORMATIVA URBANISTICA

Il piccolo fabbricato staggito rientra nella *zona omogenea A – Aree di interesse storico e ambientale* – nonché in *zona omogenea H - Aree di tutela ambientale e paesaggistica* - dello strumento urbanistico vigente (PRG) per il territorio del comune di Comiziano (Na).



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 manufatto 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 B2*) e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla medesima zona.



SUPERFICI CONVENZIONALI

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

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Area piano terra	50,00 mq	1,00	50,00 mq
Area piano primo	38,00 mq	1,00	38,00 mq
Terrazzino al piano primo	8,00 mq	0,25	2,00 mq
Totale superficie convenzionale:			90,00 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 abitativa in zona centrale	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 staggita	90,00 mq	1.000,00 €/mq	90.000,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

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

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Entità della correzione
Stato di manutenzione/conservazione	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo ⁽¹⁾
Regolarità edilizia	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo ⁽²⁾
Stato di possesso	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Vincoli e oneri giuridici	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna



Spese condominiali insolute	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna
Condizione di vendita forzata	Comporta correzione	Si applica un coefficiente riduttivo ⁽³⁾
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

(1) Per quanto riportato nel corpo del paragrafo relativo alla *descrizione dei beni*, che si intende qui integralmente richiamato, si applica un coefficiente riduttivo che traduca la differenza dello stato conservativo dei luoghi rispetto al valore medio assunto per lo standard abitativo della zona di afferenza. Detto abbattimento si stima pari al 6% del valore di mercato sopra calcolato;

(2) Per quanto riportato nel corpo del paragrafo relativo alla *regolarità edilizia*, che si intende qui integralmente richiamato, si applica un coefficiente riduttivo che traduca la condizione rilevata per l'assetto urbanistico dei luoghi. Detto abbattimento si stima pari al 10% del valore di mercato sopra calcolato;

(3) Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 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 staggita	90.000,00 €	70.200,00 €
Valore della piena proprietà		70.000,00 €



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, 15/07/2022

L'Esperto
ing. Alba De Pascale



ELENCO ALLEGATI

Documentazione catastale

- ALL. 1 – Documentazione catastale
 - Visura storica C.F. foglio 1, p.lla 181, sub 1
 - Planimetria catastale C.F. foglio 1, p.lla 181, sub 1
 - Visura storica C.F. foglio 1, p.lla 181, sub 2
 - Planimetria catastale C.F. foglio 1, p.lla 181, sub 2
 - Estratto di mappa

Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

- ALL. 2 – Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

Documentazione relativa alle provenienze

- ALL. 3 – Atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 24/05/200, rep. 76422/8133
- ALL. 4 – Nota della successione in morte di XXXXXXXXXXXXX
- ALL. 5 – Nota della successione in morte di XXXXXXXXXXXXX
- ALL. 6 – Atto di compravendita rogato dal notaio Salvatore Napolitano in data 07/06/1975, rep. 87605
- ALL. 7 – Atto di compravendita rogato dal notaio Salvatore Napolitano in data 20/12/1985, rep. 167955
- ALL. 8 – Nota dell'atto di rettifica rogato dal notaio Salvatore Napolitano in data 03/07/1992, trascritto il 19/07/2007 ai nn. 44568/22378

Ispezioni ipotecarie aggiornate

- ALL. 9 – Ispezioni ipotecarie aggiornate (esecutato ed unità staggite)

Documentazione relativa allo stato di occupazione

- ALL. 10 – Contratto di comodato d'uso gratuito

Documentazione relativa alla Regolarità Edilizia e Urbanistica

- ALL. 11 – Attestazione del SUE del Comune di Comiziano
- ALL. 12 – Estratto del fascicolo di cui alla Pratica Legge 219/81



- **ALL. 13 – Estratto del volo IGM 1943 per l'area oggetto di interesse (centro storico di Comiziano)**

Documentazione fotografica

- **ALL. 14 – Documentazione fotografica dei luoghi**



