

---

# TRIBUNALE DI NOLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gaudiano Sabino Maria Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 193/2017 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Stima / Formazione lotti .....	14
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 193/2017 del R.G.E. ....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20



## INCARICO

---

All'udienza del 26/10/2018, il sottoscritto Ing. Gaudiano Sabino Maria Massimiliano, con studio in Via Martiri D'Ungheria, 38 - 81055 - Santa Maria Capua Vetere (CE), email sabino.gaudiano@libero.it, PEC sabinomariamassimiliano.gaudiano@ordingce.it, Tel. / Fax 0823 799 484, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/11/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cimitile (NA) - Via Nazionale delle Puglie, 126

## DESCRIZIONE

---

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato di vecchia costruzione ubicato al civico 126 di Via Nazionale delle Puglie (già Via Galluccio n. 12), edificato su tre livelli fuori terra. L'appartamento è ubicato al primo e secondo piano del fabbricato, privo di numero interno, e comprende una rampa di scale esclusiva, un vano al piano terra e un vano al piano ammezzato.

Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale del Comune di Cimitile, lungo la Via Nazionale delle Puglie, in prossimità della località Galluccio, caratterizzata dalla presenza di varie attività commerciali.

Tutti i servizi essenziali, quali ufficio postale, farmacia, banche, uffici pubblici si trovano nei dintorni del centro cittadino, distante circa km. 1.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cimitile (NA) - Via Nazionale delle Puglie, 126

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Lo scrivente ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare N. 193/17. In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile ex art. 567, co. 2 c.p.c. a firma del dott. Enrico Siracusano, notaio in Villafranca Tirrena (ME), depositata telematicamente in data 31/07/2017.

L'esame della sopra elencata documentazione consente di affermare che la detta certificazione contiene l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del pignoramento con riferimento all'immobile pignorato. In particolare, la certificazione risale ad un atto di compravendita del 26/01/1994 con riferimento a due dei tre subalterni catastali che compongono l'immobile, e ad un atto di compravendita del 17/12/1970 con riferimento al restante subalterno, e quindi stipulati entrambi in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.



Pertanto, la detta certificazione è completa in ordine alla ricostruzione della provenienza.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

Il pignoramento immobiliare che ha dato origine alla procedura esecutiva RGE 193/17 è stata eseguito in danno della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella qualità di coniuge ed erede del defunto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti di 1/3 di proprietà sugli immobili oggetto della presente relazione.

Successivamente, il medesimo creditore procedente ha effettuato un nuovo pignoramento immobiliare che ha dato origine alla procedura esecutiva RGE 153/18 in danno dei sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nella qualità di figli e dunque co-eredi del defunto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti di 1/3 di proprietà ciascuno, e complessivamente per i 2/3 di proprietà sugli immobili oggetto della presente relazione.

Pertanto, per effetto della riunione delle due menzionate procedure, avvenuta con provvedimento del 31/01/2019, il pignoramento è stato esteso alla quota di piena ed intera proprietà degli immobili.

Si precisa, come meglio indicato in risposta al quesito "Provenienza ventennale" che l'atto di provenienza ai predetti eredi, costituito dalla denuncia di successione del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritto in data 12/08/2010, e il relativo atto di accettazione tacita di eredità del 27/12/2010 riportano l'indicazione di beni diversi da quelli oggetto della presente procedura.

L'estratto dell'atto di matrimonio e i certificati storici di residenza dei soggetti di cui sopra sono stati acquisiti dallo scrivente e sono riportati nell'allegato N. 9.

## CONFINI

---

L'appartamento oggetto di pignoramento confina con Via Nazionale delle Puglie a Nord, con beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a Ovest, con cortile comune e beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a Sud, con cortile comune e beni \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a Est.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	207,54 mq	228,10 mq	1,00	228,10 mq	3,00 m	Terra-primo-



						secondo
Cantina	22,54 mq	22,54 mq	0,20	4,51 mq	2,45 m	Terra
Balcone scoperto	33,42 mq	33,42 mq	0,25	7,09 mq	0,00 m	
Terrazza	117,15 mq	117,15 mq	0,35	17,97 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>257,67 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>257,67 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento pignorato è posto ai piani primo e secondo del fabbricato di cui fa parte. L'accesso avviene da un vano scala ad uso esclusivo avente origine al piano terra.

Il vano scala è accessibile dal cortile interno comune del fabbricato di cui l'immobile fa parte, preceduto da un piccolo porticato. Al piano terra vi è la porta di ingresso di un vano ubicato sul lato Ovest, al piano ammezzato vi è la porta di ingresso di un secondo vano cieco, soprastante quello posto al piano terra, al primo piano vi è la porta di ingresso dell'appartamento.

Il vano posto al piano terra è attualmente utilizzato come ripostiglio / cantina, pur essendo in origine stato concepito come box auto. Esso ha forma rettangolare in pianta, di superficie pari a mq. 22,50 circa ed altezza interna di m. 2,45, è accessibile dal predetto vano scala e da una porta a vetri prospiciente il cortile interno del fabbricato, che ha sostituito la porta carrabile prevista nel progetto originario e che consentiva l'accesso agli autoveicoli.

Il vano posto al piano ammezzato è un ripostiglio privo di finiture e finestre, accessibile unicamente dal vano scala e suddiviso in due parti mediante un tramezzo dotato di vano porta. Esso ha forma rettangolare in pianta, di superficie pari a mq. 22,60 circa, interamente soprastante la descritta cantina.

L'appartamento è dislocato su due livelli, piano primo e secondo, posti sulla medesima verticale e collegati per mezzo di una rampa di scale interna. La porta di ingresso è ubicata sul pianerottolo scale del primo piano, posta alla sinistra di chi sale. Non vi è ascensore.

L'appartamento è così composto: al primo piano vi sono ingresso di mq. 5,42, collegato ad un ampio soggiorno di mq. 60,59, ripostiglio di mq. 2,57, bagno di mq. 7,28, vano studio (attualmente utilizzato come camera da letto) di mq. 11,05, cucina di mq. 27,08, ampio terrazzo scoperto di mq. 67,12 accessibile dal soggiorno e dalla cucina, prospiciente via Nazionale delle Puglie, un balcone di mq. 2,42 prospiciente il cortile; al secondo piano vi sono corridoio di mq. 17,91, due camere da letto di mq. 23,32 e mq. 16,60, ripostiglio di mq. 11,13, vano pluriuso di mq. 12,83, ampio terrazzo scoperto di mq. 50,03, prospiciente il cortile, nonché un balcone a forma di "L" in pianta di mq. 22,84 prospiciente Via Nazionale delle Puglie. I due piani sono collegati per mezzo di una rampa di scale interna. Il tutto come riportato nel rilievo fotografico (cfr. allegato N. 1) e rappresentato nella planimetria rilevata e redatta dallo scrivente (cfr. allegato N. 2).

Si precisa, per quanto attiene la distribuzione interna del secondo piano, che il vano indicato come ripostiglio, pur avendo le dimensioni di una camera da letto, è privo di finestra, per cui non è utilizzabile come tale, il vano indicato come pluriuso è stato realizzato in sostituzione di un bagno previsto nel titolo abilitativo edilizio, ampliato abusivamente su parte dell'adiacente terrazzo e per il quale non è possibile la sanatoria.

Si precisa che la superficie commerciale è stata determinata al netto delle superfici abusive e non sanabili (cfr. quesito "Regolarità edilizia").



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Immobile censito al C.F. foglio 5, part.lla 86 sub. 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/05/1968 al 26/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 86, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Piano T-2
Dal 26/01/1994 al 20/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 86, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 Piano T-2

Immobile censito al C.F. foglio 5, part.lla 86 sub. 15

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/05/1994 al 23/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 86, Sub. 15 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1 Piano 1
Dal 23/11/2004 al 20/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 86, Sub. 15 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1 Piano 1

Immobile censito al C.F. foglio 5, part.lla 86 sub. 19

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/11/1993 al 26/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 86, Sub. 19 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 Piano 1
Dal 26/01/1994 al 20/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 5, Part. 86, Sub. 19 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 Piano 1

Dati catastali aggiornati al 20/11/2018.

Dalla disamina della cronistoria catastale risulta identità tra gli intestatari catastali e quelli reali per i rispettivi periodi di intestazione.

I beni pignorati sono ancora intestati al de cuius \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* per ineseguita voltura.



Inoltre, i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali.

Si osserva quanto segue:

- tutti gli immobili di cui sopra sono correlati alle particelle 69 e 74 del Catasto Terreni, per effetto della assenza di allineamento tra Catasto terreni e Catasto Fabbricati;
- nella mappa catastale il fabbricato di cui fanno parte i subalterni pignorati è indicato come particella 69, ente urbano di are 21.04, e particella 74, ente urbano di are 6.10;
- il subalterno 15 ha dati derivanti da costituzione del 11/05/1994 con scheda P/11119 del 1994;
- il subalterno 19 ha dati derivanti da sopraelevazione del 27/11/1993, con la motivazione: unità afferenti edificate in sopraelevazione.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	86	7		A4	2	3,5		122,92	T-2		
	5	86	15		A4	2	1		35,12	1		
	5	86	19		A4	2	2		70,24	1		

### Corrispondenza catastale

L'appartamento oggetto di pignoramento è costituito dalla fusione delle tre particelle del catasto fabbricati elencate in tabella.

Si precisa che le particelle 15 e 19 presentano la planimetria catastale associata, mentre la particella 7 è priva di planimetria. Infatti, la richiesta di planimetria effettuata dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Napoli, ha dato esito negativo con riferimento a tale ultima particella, nel senso che la relativa planimetria non è presente nel sistema telematico né è disponibile su supporto cartaceo.

Inoltre, lo scrivente osserva che le due planimetrie reperite riportano uno stato dei luoghi completamente diverso da quello visionato in occasione del sopralluogo effettuato, in quanto gli immobili originari sono stati nel tempo più volte modificati ed ampliati. Del resto, le tre particelle pignorate hanno una consistenza di 6,5 vani, mentre quella attuale è maggiore.

Tale situazione è certamente dovuta alle sostanziali modifiche apportate all'immobile mediante ampliamento e ristrutturazione senza che venissero contestualmente aggiornate le planimetrie catastali. Infatti, dalla visione delle due planimetrie attualmente disponibili, risulta quanto segue:

- la planimetria associata al sub. 15 riporta graficamente un vano posto al primo piano senza indicazione della posizione rispetto al fabbricato né dei confini, per cui allo stato lo scrivente non è in grado di comprendere a quale parte dell'appartamento esso corrisponda;
- la planimetria associata al sub. 19 riporta graficamente tre vani: disimpegno, cucina e bagno, con adiacente terrazzo, che, per forma e dimensioni, paiono corrispondere all'attuale cucina posta al primo piano dell'appartamento, ricavata mediante abbattimento degli originari tramezzi che formavano i precedenti tre vani.



Per tali motivi, non è possibile indicare quali ampliamenti abbia subito ciascun subalterno catastale né comprendere quale sia la posizione di ciascuno di essi rispetto all'attuale consistenza.

Infine, per dovere di completezza, si precisa che anche incrociando i dati catastali con quelli urbanistici, lo scrivente non è in grado di verificare se l'attuale consistenza dell'immobile pignorato corrisponda al solo ampliamento delle tre particelle originarie o sia derivata, piuttosto, dall'accorpamento di altre particelle o immobili non accatastati presenti nella consistenza originaria del fabbricato.

Infatti, nei titoli abilitativi rilasciati per l'ampliamento e la ristrutturazione dell'unità immobiliare, sono indicati i dati catastali con riferimento al solo numero di particella e non anche ai relativi subalterni.

In conclusione e per dovere di completezza, incrociando i dati catastali con quelli urbanistici, lo scrivente non è in grado di verificare se l'attuale consistenza dell'immobile pignorato corrisponda al solo ampliamento delle tre particelle originarie o sia derivata, piuttosto, dall'accorpamento di altre particelle o immobili non accatastati presenti nella consistenza originaria del fabbricato.

L'assenza della planimetria catastale del subalterno 7 e la completa difformità delle planimetrie associate ai subalterni 15 e 19 richiedono una regolarizzazione mediante la fusione dei tre subalterni menzionati e la presentazione di nuove planimetrie corrispondenti allo stato dei luoghi, con la precisazione che vi sono difformità urbanistiche non sanabili, come meglio precisato nel seguito.

## STATO CONSERVATIVO

---

Sulla base di quanto riscontrato in occasione del sopralluogo effettuato, lo stato conservativo dell'immobile pignorato si può definire buono.

Le finiture interne ed esterne presentano normale usura compatibile con la loro vetustà e non si sono riscontrati danni o problematiche di rilievo che comportino l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato edificato su tre piani fuori terra composto da n. 20 distinti subalterni catastali.

Il menzionato fabbricato non è costituito in condominio, essendo la sua edificazione risalente presumibilmente alla seconda metà del XIX secolo almeno nella sua consistenza originaria, ed essendo stato oggetto di molteplici ampliamenti avvenuti nel corso del tempo in modo disordinato.

Per tali motivi non vi è regolamento condominiale da cui sia possibile desumere con certezza la consistenza delle parti comuni. Ad ogni modo, dalle informazioni reperite in fase di accesso e dalla lettura dei titoli di provenienza, costituiscono parti comuni alle unità immobiliari il cortile ed i comodi un tempo ivi esistenti, descritti come "scalinata, pozzo, forno, lavatoio e gabinetto". A seguito delle molteplici trasformazioni eseguite, lo scrivente ritiene che l'unico bene comune ancora esistente sia il cortile interno del fabbricato, dal quale è possibile accedere a tutte le unità immobiliari, compresa quella oggetto di pignoramento.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Le visure catastali eseguite e le informazioni acquisite presso il Comune di Cimitile non hanno evidenziato l'esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti



privati relativamente al terreno su cui insistono le unità immobiliari oggetto di pignoramento. L'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia dell'ordinanza del 05/03/1928 emessa dal Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici della Campania e del Molise, nel quale si legge che nel Comune di Cimitile non vi erano terre demaniali o di uso civico (cfr. allegato N. 8).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato avente struttura portante costituita da muratura di tufo e solai latero-cementizi. Le muratura perimetrale e portante interna è realizzata con pietra di tufo, i tramezzi sono realizzati con blocchi in laterizio, la copertura, limitatamente all'immobile pignorato, è del tipo piano con manto di copertura realizzato con guaina bituminosa e strato isolante.

L'appartamento presenta tutti i vani intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni sono in legno tamburato di buona fattura. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, protetti da persiane del tipo a battente in alluminio. La porta di ingresso è in ferro e dotata di serratura di sicurezza.

I pavimenti sono in gres di colore grigio in tutti i vani, ad eccezione dei servizi igienici. L'appartamento è dotato complessivamente di due bagni, uno posto al primo piano e l'altro al secondo piano, con rivestimento di pareti e pavimento realizzate con piastrelle in ceramica di vari colori: quello al primo piano dotato di lavabo ad incasso, vaso, bidet, piatto doccia ed attacchi per la macchina lavatrice, quello al secondo piano da lavabo ad incasso, vaso, bidet ed attacchi per la macchina lavatrice.

L'impianto elettrico è sottotraccia, con alimentazione a 220 V, dotato di quadro elettrico munito di interruttori magnetotermico e differenziale.

L'impianto idrico ha alimentazione da acquedotto. L'impianto di smaltimento delle acque nere è dotato di vasca biologica di accumulo.

L'impianto termico è costituito da una stufa a pellet posta in soggiorno, ma è privo di elementi radianti. Sul terrazzo del primo piano vi è una caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria.

Non vi è impianto antifurto.

I vani posti al piano terra sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in alluminio protetti esternamente da inferriate verniciate, gli infissi esterni sono in legno tamburato. I pavimenti sono rivestiti in ceramica di colore chiaro. Vi è solo impianto elettrico sottotraccia con alimentazione a 220 V.

Il vano posto al piano ammezzato è totalmente privo di finiture, quali tinteggiatura delle pareti e del soffitto, rivestimenti del pavimento, porte interne, impianti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

In occasione del sopralluogo effettuato in data 04/12/2018, si è constatato che l'immobile è occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, unitamente alla figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dal suo nucleo familiare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Immobili censiti al C.F. foglio 5, part.lla 86 subb. 7 e 19

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1994 al 06/02/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Vittorio Folinea	26/01/1994	17199	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Caserta-SMCV	05/02/1994	3565	3170
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 06/02/2010</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Nola	06/02/2010		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Caserta-SMCV	12/08/2010	33820	22966
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Nola	30/04/2010	496	9990

Immobile censito al C.F. foglio 5, part.lla 86 subb. 15

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
<b>Dal 17/12/1970 al 23/11/2004</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Armando Serpico	17/12/1970		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Caserta-SMCV	18/01/1971	2131	1851
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 23/11/2004 al 06/02/2010</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Vittorio Folinea	23/11/2004	25449	



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Caserta-SMCV	26/11/2004	56140	41181
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 06/02/2010	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio del Registro di Nola	06/02/2010		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Caserta-SMCV	12/08/2010	33820	22966
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Nola	30/04/2010	496	9990

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti agli esecutati \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in virtù della denuncia di successione sopra riportata di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, rispettivo coniuge e padre, deceduto il 06/02/2010.

Risulta trascritto in data 30/12/2010 ai NN. 49463/34039 atto di accettazione tacita di eredità rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 27/12/2010, rep. n. 84791.

Si precisa, tuttavia, che nella trascrizione della citata denuncia di successione a favore degli eredi e nell'atto di accettazione tacita di eredità sono indicati immobili diversi da quelli oggetto di esecuzione.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caserta-SMCV aggiornate al 21/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo  
Iscritto a Caserta-SMCV il 06/12/2005  
Reg. gen. 66007 - Reg. part. 24601  
Quota: 1/1  
Importo: € 154.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Capitale: € 103.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 51.500,00

Rogante: Notaio Ornella Del Gaudio

Data: 02/12/2005

N° repertorio: 31775

N° raccolta: 3847

Note: Il creditore precedente indicato nella iscrizione come "Micos Banca S.p.A." ha mutato denominazione in "Che Banca S.p.A.". La formalità risulta annotata come di seguito indicato:

- Annotazione 12/02/2007 ai NN. 10474/1378 - Erogazione a saldo;
- Annotazione 08/11/2010 ai NN. 41617/6323 - Restrizione di beni (relativa ad altri immobili).

• **Ipoteca volontaria** derivante da Consenso ad iscrizione di ipoteca

Iscritto a Caserta-SMCV il 08/06/2009

Reg. gen. 26859 - Reg. part. 6168

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 150.000,00

Spese: € 0,00

Interessi: € 0,00

Rogante: Notaio Ornella Del Gaudio

Data: 26/05/2009

N° repertorio: 33686

N° raccolta: 5172

Note: La formalità risulta annotata come di seguito indicato:

- Annotazione 08/11/2010 ai NN. 41618/6324 - Restrizione di beni (relativa ad altri immobili);
- Annotazione 0701/2011 ai NN. 668/51 - Restrizione dei bani (relativa ad altri immobili).

### **Trascrizioni**

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta-SMCV il 05/07/2017

Reg. gen. 22510 - Reg. part. 17211

Quota: 1/3

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Tale formalità ha originato il procedimento esecutivo immobiliare R.G.E. 193/17 del Tribunale di Nola, per il quale è stata redatta la presente perizia.

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta-SMCV il 29/05/2018

Reg. gen. 18459 - Reg. part. 14508

Quota: 4/6

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Tale formalità ha originato il procedimento esecutivo immobiliare R.G.E. 153/18 del Tribunale di Nola, riunito al procedimento R.G.E. 193/17 per il quale è stata redatta la presente perizia.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area di sedime su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata ricade in zona "Bb5 - tessuti urbani prevalentemente consolidati ad impianto incompiuto" ai sensi dell'art. 37 del vigente P.U.C.. comunale approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 75/2012.

Il certificato urbanistico rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Cimitile in data 22/01/2019 è riportato nell'allegato N. 7.

La zona Bb5 ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale, per cui la tipologia del bene pignorato è congruente con quella consentita.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalle informazioni acquisite dall'Ufficio Tecnico - Settore urbanistica del Comune di Cimitile, il bene immobile pignorato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili n. 499, rilasciato in data 03/06/1975 alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la copertura di una terrazza a primo piano;
- Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili n. 568, rilasciato in data 24/05/1976 alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la copertura di una terrazza in variante alla licenza n. 499;
- Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili n. 632, rilasciato in data 04/09/1976 alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'ampliamento del vano di ingresso della propria abitazione;
- Concessione edilizia n. 761, rilasciata in data 20/07/1977 alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di costruzione di un pensile a primo piano;
- Concessione edilizia n. 762, rilasciata in data 20/07/1977 alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di abbattimento, rifacimento solaio ed eventuale ristrutturazione dei muri della camera;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 38/02, rilasciata ai sensi della Legge 724/94 in data 16/05/2002 al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la sanatoria degli abusi relativi alla costruzione di un cucinino con attiguo gabinetto e disimpegno al primo piano;
- Concessione edilizia n. 2095/01, rilasciata in data 23/10/2001 al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di ristrutturazione e ammodernamento di una porzione di fabbricato per civile abitazione;
- Dichiarazione di Inizio Attività - D.I.A. prot. n. 3609 del 28/04/2006, presentata dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'ultimazione dei lavori in un fabbricato per civile abitazione assentito con C.E. n. 2095/01;
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 41/07, rilasciato ai sensi del D.P.R. 380/01 al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori realizzati in difformità alla C.E. n. 2095/01, nonché lavori di completamento di un fabbricato per civile abitazione.

La copia dei predetti titoli e i grafici di progetto ad essi allegati, ove rilevante, sono riportati nell'allegato n. 7.

Si precisa che nei titoli abilitativi sopra elencati i dati catastali dell'immobile sono indicati come "foglio 5, particelle 71-74-86" senza indicazione dei subalterni.

Il confronto tra gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato in ordine di tempo e la planimetria redatta dallo scrivente a seguito di sopralluogo permette di rilevare le seguenti difformità:

- il vano posto al piano terra in adiacenza alla cassa scale, indicato in progetto come box auto è stato trasformato in cantina/deposito, mediante l'eliminazione della porta carrabile di ingresso dal cortile e la sostituzione con una porta di dimensioni più piccole e con una finestra;
- il vano posto al piano ammezzato, indicato in progetto come volume chiuso e, quindi privo di accessi, è attualmente stato trasformato in un ripostiglio mediante l'apertura di una porta di comunicazione con l'adiacente vano scale;



- il vano indicato in progetto come w.c., ubicato al secondo piano dell'appartamento, è stato trasformato in una camera pluriuso mediante ampliamento plano-volumetrico di mq. 8,75 e mc. 28 circa su parte della superficie dell'adiacente terrazzo.

Le difformità riscontrate sono relative all'incremento di superfici e volumi, alla parziale modifica dei prospetti, alla variazione di destinazione d'uso di alcuni vani, così come rappresentato graficamente nelle planimetrie dell'allegato n. 4.

Passando ad analizzare le predette difformità lo scrivente osserva, in via preliminare, che è esclusa la possibilità per l'eventuale aggiudicatario di procedere al condono degli abusi commessi ai sensi della Legge 47/85, in quanto non ricorrono le condizioni previste dall'art. 40, essendo le ragioni del credito per cui si procede successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio n. 326/03.

Si passa, quindi, a verificare la sussistenza delle condizioni previste dall'art. 36 del D.P.R. 380/01 (Testo unico dell'Edilizia) ai fini del rilascio di titolo abilitativo in sanatoria.

Difatti, gli abusi commessi richiedono il rilascio di permesso di costruire in sanatoria, rientrando tra quelli contemplati dall'art. 10 del medesimo D.P.R. 380/01.

Lo scrivente innanzitutto osserva che l'ultimo titolo abilitativo rilasciato consiste in un Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, che regolarizzava le modifiche prospettiche e gli incrementi volumetrici realizzati in fase di ristrutturazione dell'appartamento, in difformità a quanto già precedentemente assentito, come si evince dai calcoli allegati al detto titolo. Di conseguenza, allo stato attuale non vi è possibilità di sanare ulteriori incrementi di superficie e volume in quanto già in precedenza era stata ottenuta sanatoria fino al massimo consentito.

Inoltre, la trasformazione del vano al piano terra da box auto a cantina ha di fatto determinato l'annullamento della superficie che in progetto era destinata a parcheggio, in quanto non vi è possibilità di realizzare ulteriori superfici, anche scoperte, all'interno del cortile comune. Tale circostanza consente di affermare che la destinazione d'uso del vano deve necessariamente essere ripristinata.

In conclusione, non vi è possibilità di sanatoria delle difformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, in quanto non è rispettata la condizione richiesta che prevede che le opere realizzate in difformità rispettino gli standards urbanistici vigenti all'epoca della realizzazione dell'abuso e all'attualità.

Si precisa, al riguardo che nell'anno 2007, data di rilascio dell'ultimo titolo abilitativo, era in vigore il P.R.G. Comunale abrogato e sostituito nel 2012 dal P.U.C.

Pertanto, l'unica possibile alternativa è il ripristino dello stato dei luoghi mediante l'esecuzione delle seguenti opere:

- demolizione parziale del volume realizzato al secondo piano per l'ampliamento del preesistente bagno;
- ripristino della destinazione d'uso del vano terraneo, con sostituzione della porta di ingresso dal cortile con una di tipo carrabile;
- ripristino del volume chiuso esistente al piano ammezzato, mediante chiusura del vano porta esistente sul pianerottolo scale.

I costi necessari per l'esecuzione delle opere elencate possono essere quantificate in via forfetaria in Euro 4.000,00, importo che verrà detratto dal valore di stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato composto da n. 20 subalterni catastali che, tuttavia, non risulta costituito in condominio.

Il menzionato fabbricato è stato edificato presumibilmente alla seconda metà del XIX secolo almeno



nella sua consistenza originaria, ed è stato oggetto di molteplici ampliamenti avvenuti nel corso del tempo in modo disordinato.

Pera tali motivi non vi è regolamento condominiale da cui sia possibile desumere con certezza l'esistenza di vincoli o oneri condominiali, peraltro non menzionati nei titoli di provenienza.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto di pignoramento sono stati inseriti in un unico lotto per la vendita.

Infatti, pur avendo l'appartamento dimensioni super-ordinarie in termini di superficie, il frazionamento è da ritenersi escluso in quanto l'unica possibilità di accesso è garantita da una rampa di scale ad uso esclusivo avente origine al piano terra e dalla quale non è possibile creare ulteriori accessi autonomi a singole porzioni dell'immobile, ad eccezione della cantina posta al piano terra e del vano deposito posto al piano ammezzato. Inoltre, a parere dello scrivente, i predetti due vani posti al piano terra ed al piano ammezzato, pur scorporabili in linea di principio dalla consistenza del soprastante appartamento, avrebbero una scarsa appetibilità sul mercato se considerati singolarmente.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cimitile (NA) - Via Nazionale delle Puglie, 126  
L'immobile pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato di vecchia costruzione ubicato al civico 126 di Via Nazionale delle Puglie (già Via Galluccio n. 12), edificato su tre livelli fuori terra. L'appartamento è ubicato al primo e secondo piano del fabbricato, privo di numero interno, e comprende una rampa di scale esclusiva, un vano al piano terra e un vano al piano ammezzato. Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale del Comune di Cimitile, lungo la Via Nazionale delle Puglie, in prossimità della località Galluccio, caratterizzata dalla presenza di varie attività commerciali. Tutti i servizi essenziali, quali ufficio postale, farmacia, banche, uffici pubblici si trovano nei dintorni del centro cittadino, distante circa km. 1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 86, Sub. 7, Categoria A4 - Fg. 5, Part. 86, Sub. 15, Categoria A4 - Fg. 5, Part. 86, Sub. 19, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 241.116,02.

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale l'unità immobiliare in oggetto potrà essere venduta. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad esso da compratori e venditori ordinari.

Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

- Metodo del confronto di mercato;
- Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;
- Metodo dei costi.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (International Valuation Standards) e EVS (European Valuation Standards), oltre alle Linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.



In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

-Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il Market Comparison Approach;

-Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il Income Approach;

-Il metodo dei costi (o Cost Approach) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

In questa sede lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni pignorati e della disponibilità di dati. I valori di riferimento per i beni in argomento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona.

#### 1) Banca dati O.M.I.

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio, riferiti ad appartamenti per civile abitazione siti in zona centrale del comune di Cimitile (Centrale/Centro: Via Manzoni, Via S. Giacomo, Via Roma, Corso Umberto I/Via Naz.le delle Puglie tratto Centrale e Orientale) per il primo semestre 2018:

Abitazioni civili in stato cons. normale: min. €/mq 980,00 – max. €/mq 1.500,00.

Valore medio unitario unità immobiliare: €/mq 1.249,00

#### 2) Analisi di mercato

L'indagine di mercato eseguita dallo scrivente è relativa alle compravendite immobiliari di appartamenti per civile abitazione indicati come semi-indipendenti, con dotazioni pertinenti, quali box auto, cantine, soffitte, ecc., ubicati in località centrale e semi-centrale del comune di Cimitile presso le agenzie immobiliari di seguito elencate.

Si precisa che i valori indicati dalle agenzie immobiliari sono esclusivamente riferiti ad un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda.

Agenzia \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* - Nola: min. €/mq 800,00 – max. €/mq 1.440,00;

Agenzia \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* - Nola: min. €/mq 900,00 – max. €/mq 1.420,00.

Valore medio complessivo derivante dall'analisi di mercato: €/mq 1.120,00.

#### 3) Determinazione del valore di stima

La scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame è ovviamente influenzato in maniera determinante dal risultato dell'analisi di mercato che, come già precedentemente osservato, è caratterizzato da un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Ne consegue che la base di dati a disposizione dello scrivente non consente l'utilizzo del metodo Market Comparison Approach, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti.

L'unica possibile alternativa per effettuare una valutazione attendibile degli immobili sulla base dei valori riscontrati è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame, si ribadisce, è espresso in euro per metro



quadrato di superficie. Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un discreto numero di transazioni recenti.

Pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili oggetto della presente relazione con l'utilizzo del metodo sopra descritto.

Il valore unitario di stima considerato come base per la stima degli immobili pignorati è il seguente: €/mq. 1.184,50, corrispondente al valore medio globale ottenuto dai dati O.M.I e dall'analisi di mercato.

A tale valore devono essere apportate opportune correzioni in funzione delle caratteristiche specifiche degli immobili pignorati, così come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato:

Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano: semicentrale

Presenza attrezzature collettive a distanza pedonale: no

Qualificazione ambiente esterno: medio

Livello di inquinamento ambientale: medio

Disponibilità spazi pubblici o privati adibiti a parcheggio: sufficiente

Caratteristiche di panoramicità: sufficiente

Caratteristiche di prospicienza e luminosità: discreto

Quota rispetto al piano stradale: piani primo e secondo

Dimensioni degli spazi sub/super ordinari coperti o scoperti: buono

Pertinenze: cantina

Finitura interna/esterna: ordinaria

Livello tecnologico degli impianti: discreto

Vetustà del fabbricato: > 50 anni, parzialmente ristrutturato

Tutto ciò considerato, si ritiene congruo attribuire un valore unitario di stima pari a: €/mq. 1.006,00, corrispondente al medio globale sopra determinato ridotto di una percentuale del 15%.

Va osservato, infatti, che l'immobile oggetto di pignoramento ha caratteristiche dimensionali in termini di superficie superiori alla media degli immobili presi a confronto, il che comporta la scelta di un valore di riferimento allineato a valori medio/bassi, al fine di evitare sopravvalutazioni. Inoltre, ai fini della stima andrà considerato che l'appartamento rientra nella tipologia di "immobili semi-indipendenti", ovvero di unità abitative aventi accesso da parti comuni di fabbricati, i quali in genere sono caratterizzati da una minore appetibilità commerciale.

La superficie commerciale dell'appartamento in argomento, comprensivo delle pertinenze, è pari a mq. 257,67, ed è stata determinata con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, come da tabella riportata più sopra, al netto delle superfici non sanabili.

Risulta, di conseguenza, il seguente valore di stima, inteso per un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero da persone e cose:

-Valore di stima: mq. 257,67 x €/mq 1.006,00 = Euro 259.216,02.

#### 4)Correzioni del valore di stima

Il valore di stima dei beni pignorati, come precedentemente determinato, deve essere oggetto di alcune correzioni ed adeguamenti che si rendono necessari per tenere conto, ad esempio, degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dello stato di occupazione, dei vincoli ed oneri giuridici.

Gli adeguamenti e le correzioni sono apportati nella misura indicata nell'elenco seguente:

##### - Regolarizzazione catastale

L'unità immobiliare pignorata necessita della presentazione di una nuova planimetria catastale. Pertanto, dovendosi procedere alla presentazione di nuova planimetria, si apporta in via cautelativa una decurtazione forfettaria di Euro 400,00, come già indicato nel paragrafo "Dati catastali".



- Regolarizzazione urbanistica

L'appartamento pignorato presenta alcune difformità rispetto ai grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato. Pertanto, in considerazione della necessità di regolarizzazione urbanistica, in questa sede si apporta in via cautelativa una decurtazione forfettaria di Euro 4.000,00, come già indicato nel paragrafo "Regolarità Edilizia".

- Rilascio certificazioni

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica, né di certificato di abitabilità. In via approssimativa il costo per il rilascio delle certificazioni è pari a Euro 800,00.

- Stato d'uso e manutenzione

In questa sede non si ritiene necessario applicare alcuna decurtazione tenuto conto delle condizioni rilevate in fase di sopralluogo.

- Assenza di garanzia e stato di occupazione

In questa sede si applica una detrazione percentuale del 5%, pari a Euro 12.900,00 approssimato per difetto, per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita.

L'importo complessivo delle detrazioni da apportare dal valore di stima dell'immobile è pari alla sommatoria degli importi sopra quantificati, ed è pari a Euro 18.100,00.

5) Determinazione del valore di stima finale

Le considerazioni esposte sopra consentono di determinare il valore venale degli immobili in oggetto, sottraendo al valore di stima calcolato le correzioni sopra quantificate. Si ottiene: Valore di stima finale: € 259.216,02 - € 18.100,00 = € 241.116,02.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cimitile (NA) - Via Nazionale delle Puglie, 126	257,67 mq	1.006,00 €/mq	€ 259.216,02	100,00	€ 259.216,02
<b>Detrazioni</b>					- € 18.100,00
				Valore di stima:	€ 241.116,02

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

Santa Maria Capua Vetere, li 26/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Gaudiano Sabino Maria Massimiliano



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cimitile (NA) - Via Nazionale delle Puglie, 126  
L'immobile pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato di vecchia costruzione ubicato al civico 126 di Via Nazionale delle Puglie (già Via Galluccio n. 12), edificato su tre livelli fuori terra. L'appartamento è ubicato al primo e secondo piano del fabbricato, privo di numero interno, e comprende una rampa di scale esclusiva, un vano al piano terra e un vano al piano ammezzato. Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale del Comune di Cimitile, lungo la Via Nazionale delle Puglie, in prossimità della località Galluccio, caratterizzata dalla presenza di varie attività commerciali. Tutti i servizi essenziali, quali ufficio postale, farmacia, banche, uffici pubblici si trovano nei dintorni del centro cittadino, distante circa km. 1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 86, Sub. 7, Categoria A4 - Fg. 5, Part. 86, Sub. 15, Categoria A4 - Fg. 5, Part. 86, Sub. 19, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area di sedime su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata ricade in zona "Bb5 - tessuti urbani prevalentemente consolidati ad impianto incompiuto" ai sensi dell'art. 37 vigente P.U.C.. comunale approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 75/2012. Il certificato urbanistico rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Cimitile in data 22/01/2019 è riportato nell'allegato N. 7. La zona Bb5 ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale, per cui la tipologia del bene pignorato è congruente con quella consentita.

**Prezzo base d'asta: € 241.116,02**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 193/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 241.116,02**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cimitile (NA) - Via Nazionale delle Puglie, 126		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 86, Sub. 7, Categoria A4 - Fg. 5, Part. 86, Sub. 15, Categoria A4 - Fg. 5, Part. 86, Sub. 19, Categoria A4	<b>Superficie</b>	257,67 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Sulla base di quanto riscontrato in occasione del sopralluogo effettuato, lo stato conservativo dell'immobile pignorato si può definire buono. Le finiture interne ed esterne presentano normale usura compatibile con la loro vetustà e non si sono riscontrati danni o problematiche di rilievo che comportino l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato di vecchia costruzione ubicato al civico 126 di Via Nazionale delle Puglie (già Via Galluccio n. 12), edificato su tre livelli fuori terra. L'appartamento è ubicato al primo e secondo piano del fabbricato, privo di numero interno, e comprende una rampa di scale esclusiva, un vano al piano terra e un vano al piano ammezzato. Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale del Comune di Cimitile, lungo la Via Nazionale delle Puglie, in prossimità della località Galluccio, caratterizzata dalla presenza di varie attività commerciali. Tutti i servizi essenziali, quali ufficio postale, farmacia, banche, uffici pubblici si trovano nei dintorni del centro cittadino, distante circa km. 1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	In occasione del sopralluogo effettuato in data 04/12/2018, si è constatato che l'immobile è occupato dalla sig.ra **** Omissis ****, unitamente alla figlia **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare.		

