

Udienza 16/10/2017

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

P.ZZA G. BRUNO

Relazione di perizia tecnica d'ufficio

Causa n. 291/2016 R.G.E.

Giudice Dott.ssa R. Guardasole

Causa promossa da:

Unicredit S.p.A.

contro

Omissis

Omissis

CUSTODE Avv. G. Parisi

ESPERTO: ARCH. ANTONIO TAMMARO

Nola 14/09/2018

In fede

Arch. Antonio Tammaro



TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tammaro Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 291/2016 del R.G.E.

promossa da

Unicredit Spa

contro

Omissis



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10



INCARICO

All'udienza del 09/10/2017, il sottoscritto Arch. Tammaro Antonio, con studio in Via Gianbattista Vico, 5 - 80040 - Cercola (NA), email tammaro.a@gmail.com, PEC antonio.tammaro2@archiworldpec.it, Tel. 328 6 942 443, Fax 178 22 555 38, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via U. Foscolo 20 individuato al NCEU del comune di Acerra al foglio 52 p.lla 853 sub 10

DESCRIZIONE

Il fabbricato, di cui l'immobile staggito fa parte, è ubicato nel centro storico del comune di Acerra nelle immediate adiacenze del castello baronale. La casa comunale dista dal fabbricato in esame circa 500 metri, mentre la stazione RFI dista circa 800 metri e la stazione della Circumvesuviana è a 1,5 km.

L'area in cui è inserito il fabbricato è pertanto centrale rispetto al nucleo edificato del comune di Acerra, seppur ubicato in una zona caratterizzata dal degrado dei fabbricati per lo più fatiscanti nelle parti esterne degli stessi.

L'immobile staggito è ubicato al piano secondo del fabbricato sito in via Foscolo ed è costituito da un sottotetto, in cui sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria da circa dieci anni. Il fabbricato in esame ha una struttura in muratura portante e solai laterocementizi. Dalla via Foscolo, superando un androne, si accede ad una corte interna; sul lato ovest della corte comune è ubicato l'accesso ad una scala attraverso la quale si raggiunge l'immobile staggito ed altri immobili serviti da ballatoio.

Dal ballatoio al piano secondo si accede ad un ambiente ingresso soggiorno servito da un piccolo terrazzino prospiciente la via Foscolo. Dallo stesso ambiente soggiorno, mediante scala interna si accede ad un ambiente cucina pranzo, servito da un terrazzo prospiciente la corte interna. Dall'ambiente ingresso, mediante piccolo disimpegno si accede a due camere, con affaccio sulla via Foscolo e ad un bagno che si affaccia sul ballatoio comune. L'appartamento versa in un buono stato di conservazione.

Il cespite è stato realizzato senza titolo autorizzativo; i lavori realizzati sono però assentibili mediante permesso di costruire, pertanto i costi tecnici per lo stesso oltre agli oneri di concessione e urbanizzazione saranno detratti dal valore complessivo del bene.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via U. Foscolo 20 individuato al NCEU del comune di Acerra al foglio 52 p.lla 853 sub 10



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Omissis

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

CONFINI

L'immobile staggito, posto al piano secondo, confina a sud con la via Ugo Foscolo, a Nord con ballatoio comune e corte comune, a Est con appartamento di proprietà aliena ma facente parte dello stesso fabbricato e con accesso dal ballatoio comune, ad Ovest con appartamento di proprietà aliena facente parte del fabbricato adiacente a quello in esame.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,99 mq	76,59 mq	1,00	76,59 mq	2,70 m	2
Balcone scoperto	7,89 mq	7,89 mq	0,25	1,97 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				78,56 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				78,56 mq		

Per il computo della superficie commerciale è stata applicata la ex norma uni 10750:2005 con i seguenti criteri di computo: 1) La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà da quelli di confine; 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, dei balconi, patii e giardini; 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box etc.).

Il computo delle superfici è stato effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili
- 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti)
- 50 % delle pareti portanti interne e perimetrali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/05/2006 al 12/04/2007	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 113, Sub. 9 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 70 Rendita € 108,46 Piano 2
Dal 12/04/2007 al 03/05/2018	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 113, Sub. 13 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 85 Rendita € 312,46 Piano 2
Dal 03/05/2013 al 20/02/2018	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 141, Sub. 10 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 85 Rendita € 312,46 Piano 2
Dal 20/02/2018 al 09/04/2018	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 52, Part. 853, Sub. 10 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 85 Rendita € 312,46 Piano 2

20/02/2018 - Variazione del 20/02/2018 protocollo n. NA0051181 in atti dal 20/02/2018 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE.

03/05/2018 - Variazione del 03/05/2013 protocollo n. NA0181313 in atti dal 03/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE.

12/04/2007 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/04/2007

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	52	853	10		A3	2	5,5	85	312,46	2	

PRECISAZIONI

Per l'immobile in esame è stata presentata istanza di DIA in data 03/11/06 per attività edilizia e recupero sottotetto. Tale DIA ha ricevuto diniego definitivo in data 15/05/2007. Il dirigente dell'ufficio tecnico comunale, nell'atto di diniego definitivo, comunicava altresì che tale intervento necessitava di



permesso a costruire e pertanto lo stesso dovrà essere presentato in sanatoria per i lavori eseguiti in assenza di titolo autorizzativo. Il costo per le prestazioni tecniche necessarie nonchè gli oneri di urbanizzazione e di concessione saranno detratti dal valore complessivo del bene.

PATTI

L'immobile è occupato di fatto dal signor Omissis e dalla sua famiglia. Non vi è alcun contratto di locazione opponibile alla procedura di esecuzione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile staggito versa in uno stato di conservazione complessivamente sufficiente. L'immobile è costituito da un sottotetto a falda inclinata al quale si accede attraverso un ballatoio comune. E' dotato di porta di caposcala di sicurezza, di infissi esterni in alluminio, di oscuranti esterni tipo napoletane e di infissi interni in legno tamburato. Le pavimentazioni in gres si presentano in buono stato di conservazione e non presentano segni di rottura. Le pareti non presentano segni di infiltrazioni, anche se le tinteggiature riportano i segni dell'uso dell'appartamento avvenuto in questi anni. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento ma non sono montati i caloriferi. L'impianto elettrico è a norma.

PARTI COMUNI

All'immobile staggito si accede dalla via Foscolo e, attraversando la corte comune, si giunge alla scala che conduce al cespite in esame. Il vano di accesso è ubicato su di un ballatoio che conduce ad altri cespiti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù di passaggio nè servitù di fatto. Non vi sono posti auto assegnati nella corte interna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è in muratura portante, presumibilmente con fondazioni continue di tipo tradizionale. L'immobile ha un doppio affaccio, dal terrazzo afferente il locale cucina verso Nord e dagli ambienti soggiorno e camere da letto verso Sud, su via Foscolo.

Le strutture verticali sono in muratura portante e i solai sono del tipo latero-cementizio. L'altezza interna è variabile in quanto la copertura è inclinata, così come indicato nei grafici allegati. Le pavimentazioni interne sono in gres, si presentano in buono stato di conservazione e non presentano segni di rottura. Gli infissi esterni sono in alluminio con oscuranti esterni tipo napoletane. Gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura in essenza di legno. L'impianto idraulico è funzionante e non presenta segni di infiltrazione; l'impianto elettrico è a norma e del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è presente ma non sono montati i caloriferi pertanto esso non è utilizzabile.



L'immobile non è dotato di posto auto condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato da terzi senza titolo. Precisamente l'immobile è occupato dal Sig. Omissis ed il suo nucleo familiare. Il sig. Omissis ha dichiarato di occupare l'immobile senza titolo e senza corresponsione di affitto ai proprietari sin dal settembre del 2014.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1942 al 14/10/1967	Omissis	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Santa Maria Capua Vetere	21/04/1942	8607	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/02/1967 al 11/11/2003	Omissis	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Santa Maria Capua Vetere	06/02/2008	6432	4527
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2003 al 12/04/2007	Omissis	Scrittura privata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Maurizio Savio	11/11/2003	7084	1757
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio di Santa Maria Capua Vetere	03/12/2003	40194	30286
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/04/2007 al 10/04/2018	Omissis	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Maurizio Savio	12/04/2007	647	408
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Santa Maria Capua Vetere aggiornate al 10/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 07/12/2016
Reg. gen. 39632 - Reg. part. 29790
A favore di Unicredit Spa
Omissis



- **Ipoteca volontaria**

Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 17/04/2018
Reg. gen. 24780 - Reg. part. 8717
A favore di Unipol Banca per la Casa S.p.a.
Omissis

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato, di cui il cespite staggito fa parte, è ubicato nella zona omogenea B1, così come individuato dal PRG vigente. Per la zona B1 (ristrutturazione di primo grado) le NTA stabiliscono che:

"- Destinazione d'uso: Residenze, attrezzature pubbliche, attività terziarie

- Strumenti attuativi: Piano particolareggiato

- Area minima di intervento: ambito n° 2

Indice di fabbricabilità territoriale: 3 mc/mq comprensivo delle volumetrie che si conservano

- indice di fabbricabilità fondiaria da definirsi, per i vari eventuali lotti, con il Piano Particolareggiato e tali da consentire una volumetria totale per l'intero ambito non superiore a quella ottenuta con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale di cui sopra.

- Aree per urbanizzazione secondaria: da prevedere nel piano particolareggiato mq 3,00 ogni cento metri cub realizzati

- altezze dei fabbricati: da definirsi in sede di redazione del piano particolareggiato" ...

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile staggito è stato oggetto, nel 2006, di lavori di ristrutturazione con un intervento di recupero di sottotetti. Per tali opere l'allora proprietario Omissis aveva presentato una DIA di cui al protocollo 27816 del 03/11/2006. Tale DIA ha subito diniego definitivo in data 15/05/2007 in quanto le opere da realizzare richiedevano la presentazione di istanza di permesso di costruire, così come stabilito dalla legge regionale 15/00 e L.R. 19/01 per il recupero abitativo dei sottotetti. Pertanto le opere realizzate, seppure assentibili, sono state realizzate senza titolo autorizzativo. Il costo per le prestazioni tecniche necessarie alla presentazione del permesso di costruire in sanatoria, oltre al costo per gli oneri concessori, pari a complessivi € 7000,00, è stato detratto dal valore complessivo del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via U. Foscolo 20 individuato al NCEU del comune di Acerra al foglio 52 p.lla 853 sub 10

Il fabbricato, di cui l'immobile staggito fa parte, è ubicato nel centro storico del comune di Acerra nelle immediate adiacenze del castello baronale. La casa comunale dista dal fabbricato in esame circa 500 metri, mentre la stazione RFI dista circa 800 metri e la stazione della Circumvesuviana è a 1,5 km. L'area in cui è inserito il fabbricato è pertanto centrale rispetto al nucleo edificato del comune di Acerra, seppur ubicato in una zona caratterizzata dal degrado dei fabbricati per lo più fatiscanti nelle parti esterne degli stessi. L'immobile staggito è ubicato al piano secondo del fabbricato sito in via Foscolo ed è costituito da un sottotetto, in cui sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria da circa dieci anni. Il fabbricato in esame ha una struttura in muratura portante e solai laterocementizi. Dalla via Foscolo, superando un androne, si accede ad una corte interna; sul lato ovest della corte comune è ubicato l'accesso ad una scala attraverso la quale si raggiunge l'immobile staggito ed altri immobili serviti da ballatoio. Dal ballatoio al piano secondo si accede ad un ambiente ingresso soggiorno servito da un piccolo terrazzino prospiciente la via Foscolo. Dallo stesso ambiente soggiorno, mediante scala interna si accede ad un ambiente cucina pranzo, servito da un terrazzo prospiciente la corte interna. Dall'ambiente ingresso, mediante piccolo disimpegno si accede a due camere, con affaccio sulla via Foscolo, e ad un bagno che si affaccia sul ballatoio comune. L'appartamento versa in un buono stato di conservazione. Il cespite è stato realizzato senza titolo autorizzativo; i lavori realizzati sono però assentibili mediante permesso di costruire, pertanto i costi tecnici per lo stesso oltre agli oneri di concessione e urbanizzazione saranno detratti dal valore complessivo del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 853, Sub. 10, Categoria A3

Valore di stima del bene: € 75.723,68

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, esposizione e



confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

- K1 - stima in funzione alla tipologia dell'edificio
- K2 - stima in funzione della presenza di servizi non ordinari
- K3 - stima in funzione delle parti comuni dell'edificio
- K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali
- K5 - stima in funzione della grandezza
- K6 - stima in funzione della posizione
- K7 - stima in funzione delle caratteristiche, dello stato di manutenzione
- K8 - stima in funzione della regolarità urbanistica
- K9 - stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile.

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it e tecnocasa.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla via Ugo Foscolo 20 è individuato al N.C.E.U. del comune di Acerra al foglio 52, p.lla 853 sub 10. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 1300,00; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati. In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 1300,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 0,90$, dà il prezzo al mq di € 1170,00. Superficie commerciale cespite pignorato = mq 78,56.

Il valore dell'immobile è pari a mq 78,56 x €/mq 1170,00 = € 91.915,20. Inoltre al valore complessivo dell'immobile dovrà essere detratto l'ammontare di € 7.000,00 per la regolarizzazione urbanistica del cespite, visto che l'adeguamento è stato eseguito in assenza di titolo edilizio. Per regolarizzare il cespite dal punto di vista urbanistico va presentata istanza di permesso di costruire. Nel costo di € 7000,00 sono incluse le spese tecniche e gli oneri concessori. Al valore complessivo dell'immobile è stato detratto inoltre una percentuale del 10% per la garanzia da vizi occulti.

Pertanto il valore finale dell'immobile sarà pari a € 91.915,20 - 7000,00 - € 9.191,52 = € 75.723,68.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Acerra (NA) - Via U. Foscolo 20	78,56 mq	1.170,00 €/mq	€ 91.915,20	100,00	€ 75.723,68
Valore di stima:					€ 75.723,68



TABELLA SINOTTICA:

	Sup. Comm. Mq	Valore al mq		Valore complessivo
Appartamento - foglio 52 p.lla 853 sub 10	78,56	€ 1.170,00		€ 91.915,20
			k	a detrarre
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			0,10	- € 9.191,52
Spese tecniche				- € 2.500,00
Costi di adeguamento catastale				- € 4.500,00
TOTALE				€ 75.723,68

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.

Nola, li 14/09/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tamaro Antonio

