



## SOMMARIO

---

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Lotto UNICO.....	
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	9
Patti .....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	12
Stato di occupazione .....	13
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli .....	16
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti.....	23

## INCARICO

---

Il sottoscritto Arch. Raoul Massimiliano De Bono, mail [raoulmax@inwind.it](mailto:raoulmax@inwind.it), PEC [raoul.debono@archiworldpec.it](mailto:raoul.debono@archiworldpec.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 2 in data 11.1.2023 ai nn. 1431/1109, è il seguente immobile in Pomigliano D'Arco (Na) alla via Roma n.37, come di seguito individuato nella nota di trascrizione:

- Abitazione censita in NCEU del comune di Pomigliano d'Arco al Foglio 15 - p.lla 512 - sub 5 - piano T – Cat. A/3

Esaminato lo stato dei luoghi, analizzata la tipologia dell'immobile pignorato non divisibile, si procederà alla formazione di un LOTTO UNICO.

## LOTTO UNICO

---

Diritto di proprietà per la quota di 1/1, di porzione di fabbricato semindipendente, attualmente utilizzato come abitazione, in Pomigliano d'Arco, con ingresso dal cortile comune del civ. n. 37 di via Roma, costituito da un locale terraneo composto da soggiorno e cucina (di altezza pari a 2.64 m), dal primo piano composto da camera da letto, wc e terrazzo a livello e dalla cantina al piano seminterrato, censito in NCEU del comune di Pomigliano d'Arco (Na): Foglio 15 - p.lla 512 - sub 5 - Categoria A/3 - Classe 1 - Consistenza 4 vani - Rendita € 268,56 - Indirizzo catastale via Roma n. 430, Piano S1-T-1.

### NOTE SULLA CONSISTENZA

La superficie relativa all'attuale wc e disimpegno al piano terra (localizzati a ridosso della scala), risultano realizzati oltre il muro di confine, nell'adiacente proprietà aliena lato nord e quindi, non nella titolarità degli esecutati, come meglio dettagliato ai punti successivi.

Si specifica che in visura è erroneamente indicata la precedente numerazione (civico n.430) in luogo del corretto civico n. 37. La discrasia evidenziata, configurandosi esclusivamente come cambio della numerazione dei civici, non inficia la corretta individuazione dell'immobile.

### DESCRIZIONE CONTESTO

---

Il compendio pignorato è ubicato in una zona semicentrale del comune, a prevalente destinazione residenziale, nei pressi della via Nazionale delle Puglie e di via Principe di Piemonte.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato sostitutivo notarile redatto in data 20.1.2022 dal Notaio dott. Francesco Bottino, nella quale si attesta la provenienza dell'immobile pignorato in capo alla sig.ra [REDACTED] ma non si giunge al primo titolo a carattere traslativo anteriore i venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento (titolo rinvenuto dallo scrivente), con particolare riguardo alla quota di 2/72 della proprietà, pervenuta in virtù di successione paterna.

A tale riguardo si evidenzia che:

- alla sig.ra [REDACTED], la proprietà del locale al piano terra, è pervenuta in virtù dei seguenti titoli:
  - per la quota di 2/72 della proprietà, in virtù di denuncia di successione di [REDACTED] nato a [REDACTED], per la quale risulta trascritta accettazione tacita d'eredità il 25.1.2018 ai nn. 3855/3071.
  - per la quota di 48/72 della nuda proprietà, dalla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED], per la quota di 8/72 di proprietà dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED], per la quota complessiva di 6/72 della proprietà dai sig,ri

██  
██  
██  
██

██, in virtù di atto di compravendita del 30.5.1994 rep. 12293 raccolta 3170 per Notaio Giustino Rossi. L'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà in data 23.1.1996.

Nell'atto di provenienza di cui trattasi, per Notaio Giustino Rossi, la sig.ra ████████████████████ si dichiarava in comunione dei beni con il coniuge ████████████████████, come meglio dettagliato nel paragrafo della titolarità.

Nella relazione notarile si da atto esclusivamente della provenienza fino a qui richiamata.

\*\*\*\*\*

Quanto alla più remota provenienza, con particolare riguardo alla provenienza della quota di 2/72 della proprietà in virtù di successione paterna, non citata nella relazione notarile, in seguito alle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente ed all'acquisizione del titolo a favore dell'esecutata e di quello ultraventennale, si rappresenta quanto segue:

- al sig. ████████████████████
  - la proprietà della quota di 8/72 era pervenuta in virtù di denuncia di successione di ████████████████████ ████████████████████ denuncia n. 4383 vol. 3448 del 10.5.1994 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 27.3.1996 ai nn. 9800/7341, per la quale non risulta trascritta accettazione d'eredità. A tale proposito si rappresenta che il sig. ████████████████████ decedeva in data 27.10.1993;
  - al sig. ████████████████████, la proprietà della quota di 36/72 di “*un basso per uso abitazione con attigua casetta, nonché una zona di giardino*”, era pervenuta in virtù di atto di compravendita per Notaio Giuseppe De Luca del 4.4.1938 rep. 1787 raccolta 1108.

## TITOLARITÀ

---

La trascrizione del pignoramento riguarda la quota di 37/72 della proprietà in capo alla ████████████████████ ████████████████████ nata a ████████████████████ e la quota di 35/72 della proprietà in capo al sig. ████████████████████ nato a ████████████████████. Nell'atto di pignoramento si legge che “*con sentenza n.1784/2019 emessa in data 12.8.2019, il Tribunale di nola, II sez. civile, ha dichiarato la nullità dell'accordo di separazione consensuale tra i coniugi ████████████████████ omologato con decreto del Tribunale di Nola del 29.6.2005, depositato il 13.9.2005, nella parte in cui ████████████████████ aveva trasferito a ████████████████████ la quota di 1/2 di 70/72 del locale allocato al piano terra in Pomigliano d'Arco (Na) alla via Roma n.37, ex n.430 (in*

NCEU foglio 15, particella 512, sub 5, categoria A/3, classe 1, vani 4; già NCEU, partita 884, foglio 15, particella 12, sub 4, via Roma n.430, piano T, categoria A/5, classe 3, vani 1,5, RCL 84.000)".

Nella relazione notarile viene attestato che il compendio pignorato:

- è in nuda proprietà, per la quota di 48/72, di [REDACTED], bene personale, in virtù di atto compravendita del 30.5.1994 rep. 12293 raccolta 3170 per Notaio Giustino Rossi, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 1.7.1994 ai nn. 21800/16427 e si evidenzia che nell'atto, risulta la seguente dichiarazione "[REDACTED] in virtù dei poteri a lei conferiti con l'allegata procura di contrarre con se medesima, accetta ed acquista con denaro proprio ex articolo 179 lettera f c.c., come il coniuge [REDACTED] qui intervenuto, conferma da...";
- è in proprietà, per la quota di 22/72, di [REDACTED], bene personale, in virtù di atto compravendita del 30.5.1994 rep. 12293 raccolta 3170 per Notaio Giustino Rossi, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 1.7.1994 ai nn. 21801/16428 e si evidenzia che nell'atto, risulta la seguente dichiarazione "[REDACTED] in virtù dei poteri a lei conferiti con l'allegata procura di contrarre con se medesima, accetta ed acquista con denaro proprio ex articolo 179 lettera f c.c., come il coniuge [REDACTED] qui intervenuto, conferma da...".

A tale riguardo si rappresenta che:

- dall'estratto di matrimonio con annotazioni acquisito dallo scrivente, si evince che i coniugi hanno contratto matrimonio in data 22.8.1987 (antecedentemente all'acquisto del compendio pignorato), in regime di comunione dei beni e che in data 16.9.1998 (successivamente all'acquisto del compendio pignorato), gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni, con atto per Notaio Lucia Cannaviello rep. 11328, annotato il 27.4.1999. In seguito alle indagini ipocatastali, si è rinvenuta trascrizione del 11.11.2010 ai nn. 49086/33325, di decreto di omologa di separazione personale coniugi non riguardante il compendio pignorato, annotato di nullità in data 11.1.2023 ai nn. 203/1458. Nel quadro D dell'annotazione si legge "Il Tribunale di Nola, definitivamente pronunciando nella causa rgac n. 4322/2014 promossa da fallimento [REDACTED] e confronti di [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] in proprio e quale titolare dell'impresa individuale edilservice di [REDACTED] nonche' di [REDACTED] [REDACTED] ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa: a) dichiara la nullità dell'accordo di separazione consensuale di [REDACTED] omologato con decreto del Tribunale di Nola del 29 giugno 2005, depositato il 13 settembre 2005, limitatamente al trasferimento da [REDACTED] delle quote di proprietà dei seguenti immobili: appartamento sito in Pomigliano D'arco, via Locatelli 12, identificato al NCEU foglio 4 p.lla 115/61 - locale al piano terra ivi alla via Roma 37, identificato al NCEU al foglio 15 p.lla 514, s ub. 4 - appartamento ivi alla via Principe di Piemonte 17, piano terra, identificato con scheda 5633/1970, poi foglio 3 p.lla 9003 sub. 1 - appartamento ivi alla via Principe di Piemonte 17, piano primo, identificato con scheda 5634/1970, poi foglio 3 p.lla 9003 sub. 2".

Nell'estratto di matrimonio reperito presso il comune nel quale è stato celebrato il matrimonio (Napoli), non risulta annotata l'omologa di separazione consensuale che risulta invece annotata nell'estratto di matrimonio acquisito presso il Comune di Pomigliano d'Arco.

In seguito al confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, come meglio dettagliato ai paragrafi successivi, lo scrivente ha verificato che il bagno ed il disimpegno antistante, ubicati al piano terra, non sono nella titolarità degli esecutati, in quanto facenti parte della consistenza dell'adiacente immobile di proprietà aliena con il quale è stata effettuata, senza titolo urbanistico e senza titolarità, una fusione. Tale consistenza dunque (bagno e disimpegno al piano terra), non è da considerarsi parte dell'immobile pignorato, per quanto sia riportato nella planimetria catastale attualmente associata al compendio pignorato.

## CONFINI

L'immobile confina a nord con immobile di proprietà aliena alla p.lla 498, a sud con corte comune, ad est con corte comune, ad ovest con immobile di proprietà aliena.

## CONSISTENZA

Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono le seguenti:

<b>Utilizzo</b>	<b>Superficie</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup.Conv.</b>	<b>Piano</b>
PIANO TERRA				
Soggiorno	30.00 mq	1,00	30.00 mq	T
Cucina	8.00 mq	1,00	8.00 mq	T
PIANO PRIMO				
Camera n. 1	18.80 mq	1,00	18.80 mq	1
Wc n. 1	6.50 mq	1,00	6.50 mq	1
PIANO S1				
Cantina	34.60 mq	0,30	10,40 mq	S1
<b>Tot. sup. netta</b>	<b>97.90 mq</b>			
Terrazzo	15.00 mq	0,25	3.70 mq	1

La superficie netta calpestabile dell'intero immobile è pari arrotondata a 97.90 mq.

### Superficie lorda commerciale

Va osservato che nella determinazione della superficie commerciale complessiva da utilizzare per la definizione del valore di stima, si dovranno utilizzare i seguenti criteri:



- la superficie relativa agli attuali wc e disimpegno al piano terra (localizzati a ridosso della scala), realizzati oltre il muro di confine, nell'adiacente proprietà aliena lato nord e quindi, non nella titolarità degli esecutati, come meglio dettagliato ai punti successivi, non verrà calcolata, ai fini della determinazione della superficie da utilizzarsi per la valutazione e si prevederà il costo per il ripristino dello status quo, mediante la tompagnatura del vano, con un costo che sarà decurtato dal valore di stima finale.




Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie commerciale del compendio pignorato è, arrotondata, pari a **86.00 mq**, data dalla somma di:

- √ superficie lorda del piano terra pari a 42.00 mq, comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie lorda del primo piano pari a 28.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie lorda del piano seminterrato pari a 41.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm, raggugliata con un coefficiente pari allo 0.30 ovvero pari a 41.00 mq x 0.30=12.30 mq;
- √ superficie del terrazzo (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) raggugliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a 15.00 mq x 0.25=3.70 mq.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### ***N.C.E.U. COMUNE DI POMIGLIANO D'ARCO***

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 7.2.2012	 per la quota di 1/1 della proprietà	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15 - Part. 512 - <b>Sub. 5</b> Categoria A/3 Consistenza 4 vani
Dal 23.1.1996	 per la quota di 1/1 della proprietà	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15 - Part. 512 - <b>Sub. 4</b> Categoria A/2 Consistenza 1,5 vani
Dal 30.6.1987		Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 15 - Part. 512 - <b>Sub. 4</b> Categoria A/5 Consistenza 1,5 vani

## DATI CATASTALI

### ***N.C.E.U. COMUNE DI DI POMIGLIANO D'ARCO***

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	15	512	5		A/3	1	4 vani		€ 268,56	S1-T-1

#### ***Corrispondenza catastale con i dati contenuti nel pignoramento***

Nell'intendentario catastale viene indicato esclusivamente l'esecutato XXXXXXXXXX, pertanto la ditta catastale non coincide con gli esecutati.

La planimetria catastale originaria associata al compendio pignorato (rappresentante solo due ambienti del piano terra) è stata depositata in data 31.12.1939 ed in data 7.2.2012, in seguito a variazione per ampliamento, è stata presentata l'attuale planimetria catastale ((rappresentante piano terra, primo piano e piano cantinato).

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali sono esattamente rispondenti a quelli delle risultanze catastali.

Dalla data di trascrizione del pignoramento ad oggi non risultano intervenute variazioni catastali.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire la visura catastale storica, la planimetria catastale e la mappa terreni (cfr. Allegato 2).

#### ***Corrispondenza catastale con i dati contenuti negli atti di provenienza***

Nell'atto di provenienza a favore degli esecutati del 30.5.1994 rep. 12293 raccolta 3170 per Notaio Giustino Rossi, viene trasferito "locale al piano terra all'interno del cortile del fabbricato alla via Roma n. 37 (ex n.430) ...censito in NCEU alla partita 884, foglio 15, p.lla 512, sub 4, piano T". Il compendio pignorato veniva dunque identificato con i dati catastali che lo hanno identificato fino al 7.2.2012 quando, con variazione per ampliamento, l'originario sub 4 viene variato nell'attuale sub 5 e l'originaria consistenza al piano terra, viene ampliata nell'attuale consistenza che si sviluppa tra piano terra, primo piano e piano cantinato.

Nelle denunce di successione viene trasferito l'immobile in NCEU al foglio 15, p.lla 512, sub 4, consistenza 1,5 vani, pertanto come già chiarito sopra, con i precedenti identificativi catastali e l'originaria consistenza.

Nel titolo ultraventennale del 4.4.1938 rep. 1787 raccolta 1108 per Notaio Giuseppe De Luca, viene trasferito "un basso per uso abitazione con attigua casetta, nonché una zona di giardino...Il terreno è accatastato nell'articolo 994 col reddito di lire 18,97 ed il fabbricato all'articolo 1776 col reddito di lire 54, in corso di voltura".

### ***Corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi rinvenuto***

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attuale risalente al 7.2.2012, emergono le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

1) Diversa distribuzione interna.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale originaria risalente al 31.12.1939, emergono le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

2) Fusione con proprietà aliena al piano terra, nella zona del bagno.

3) Ampliamento mediante realizzazione del piano cantinato e del piano primo.

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale) va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, in quanto le opere di diversa distribuzione sono realizzate senza titolo urbanistico e la fusione è stata effettuata con una porzione aliena non in titolarità agli eseguiti.

In seguito alla regolarizzazione urbanistica ed al frazionamento dalla consistenza non in titolarità agli eseguiti, come dettagliato ai punti successivi, sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a €500,00.

L'Esperto ha effettuato la sovrapposizione dell'immagine satellitare con la mappa catastale, dalla quale si evince che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale, per una diversa sagoma (cfr. Allegato 3 – doc.4). Sarà necessario, a carico dell'aggiudicatario, effettuare una pratica PREGEO presso l'Agenzia del Territorio, al fine di inserire la corretta sagoma del fabbricato nella mappa catastale.

### **PRECISAZIONI**

---

Si chiarisce che in seguito al confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, lo scrivente ha verificato che il bagno ed il disimpegno antistante, ubicati al piano terra, non sono nella titolarità degli eseguiti, in quanto facenti parte della consistenza dell'adiacente immobile di proprietà aliena con il quale è stata effettuata, senza titolo urbanistico e senza titolarità, una fusione. Tale consistenza dunque (bagno e disimpegno al piano terra), non è da considerarsi parte dell'immobile pignorato, per quanto sia riportato nella planimetria catastale attualmente associata al compendio pignorato.

Lo scarico delle acque nere confluisce nel cortile comune ed, attraverso una tubazione interrata che attraversa la posteriore proprietà aliena, sfocia su via Principe di Piemonte. Lo scarico della cucina confluisce in una pozzetto posto nel cortile comune ed il misuratore per la fornitura d'acqua risulta posizionato nella posteriore proprietà aliena.

## PATTI

---

Il compendio viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi attualmente, in una a tutti gli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive e come esistenti in fatto e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite in oggetto è parte ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. e con le riserve, limitazioni e quant'altro risulti dai titoli di provenienza.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si trova in mediocri condizioni di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

Come si legge nell'atto di provenienza per Notaio Giuseppe De Luca del 4.4.1938 rep. 1787 raccolta 1108, l'immobile è trasferito *“con la comunione all'androne coperto, al cortile ed a tutti i comodi in esso esistenti, nessuno escluso od eccettuato e con ogni accessione e pertinenza e con tutti i diritti nascenti dai titoli di provenienza”*.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e, come verificato dalla banca dati dell'Agenzia del Demanio dal portale Open Demanio, gli immobili pignorati non ricadono tra gli immobili di proprietà dello Stato.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui l'immobile pignorato è ubicato, non è gravato da usi civici come da ordinanza del Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e Molise 5.3.1928.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il LOTTO UNICO è costituito da una porzione di fabbricato semindipendente, attualmente utilizzato come abitazione, in Pomigliano d'Arco, con ingresso dal cortile comune del civ. n. 37 di via Roma, costituito da un locale terraneo composto da soggiorno e cucina (di altezza pari a 2.64 m), dal primo piano composto da camera da letto, wc e terrazzo a livello e dalla cantina al piano seminterrato.

Il piano terra, di altezza pari a 2.64 m, è accessibile dal cortile comune, attraverso una porta assicurata da cancello in ferro, che immette in un ambiente soggiorno e sulla sinistra rispetto all'ingresso, nella cucina dotata di finestra con affaccio con napoletana in ferro sul cortile.

L'ambiente adibito a soggiorno, come rappresentato in premessa, presenta, su una zona pavimentata in marmo rialzata rispetto al calpestio del soggiorno, l'accesso ad un disimpegno e ad un locale wc (localizzati a ridosso della scala), i quali risultano realizzati oltre il muro di confine, nell'adiacente proprietà aliena lato nord e quindi, non nella titolarità degli esecutati.

Dal soggiorno, pavimentato con mattonelle tipo gress di colore chiaro e tinteggiato con colore giallo alle pareti, si accede, attraverso la scala, al primo piano in cui è ubicata la zona notte, composta da una camera con bagno, quest'ultimo di altezza pari a 2.04 m e corredato da vasca, lavabo bidet e vaso. Il locale wc presenta una finestra alta con affaccio nell'adiacente proprietà aliena. La camera al primo piano è dotata di una porta finestra con infisso in alluminio e napoletane in ferro, che consente l'accesso al terrazzo a livello.

Dal soggiorno al piano terra, attraverso la scala collocata a sinistra entrando nel cespite, si accede al piano cantinato, di altezza pari a 2.30 m, costituito da un primo ambiente nel quale sono collocati un tavolo con delle sedie ed alcuni arredi e da altri due ambienti destinati a deposito. A tale livello si rinvengono alcune finestre alte che propsettano nel cortile e molte macchie di umidità ed esfoliazioni dello strato superficiale delle finiture alle pareti, dovute all'ubicazione interrata di tale livello.


Il cespite, nella sua interezza, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, con finiture di livello medio, privo di impianto gas, la cui fornitura è assicurata mediante l'utilizzo di bombole, è privo di impianto di riscaldamento, mentre la fornitura di acqua calda sanitaria avviene tramite un boiler elettrico.

Lo scarico delle acque nere confluisce nel cortile comune e, attraverso una tubazione interrata che attraversa la posteriore proprietà aliena, sfocia su via Principe di Piemonte. Lo scarico della cucina confluisce in una pozzetto posto nel cortile comune ed il misuratore per la fornitura d'acqua risulta posizionato nella posteriore proprietà aliena.

L'immobile è privo di certificazione di conformità degli impianti ed attestato di prestazione energetica. L'aggiornamento del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre eventuali opere di sostituzione ed integrazione impiantistica, mentre l'attestato di prestazione energetica può essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i. ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Come appreso in sede di accesso, l'immobile pignorato è occupato dalla sig.ra  in virtù di contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Napoli il 20.9.2016 al n.6955/3T, con durata dal 1.10.2016 al 30.9.2020 e canone di locazione annuale pari a € 4.560,00 ovvero, pari a € 380,00 mensili.

## **CONGRUITA' DEL CANONE**

### DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Al fine di determinare la congruità del canone, si procede dapprima al calcolo del canone di locazione di mercato.

La determinazione del canone di locazione avverrà attraverso il “metodo sintetico comparativo” che conduce alla definizione della locazione facendo esclusivo riferimento all’andamento del mercato delle locazioni di immobili simili a quello da valutare.

Ai fini del calcolo del canone di locazione di mercato dell’immobile pignorato, sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall’Agenzia del Territorio

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall’Agenzia del Territorio:

valore min € 3,30                      valore max € 5,00

Con riferimento alle porzioni ed alle superfici oggetto di contratto di locazione, in considerazione della tipologia edilizia ed alle condizioni dell’immobile, applicando il valore medio fornito dalle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio, deriva che il canone minimo di locazione mensile è pari a:

$$V_{\text{locazione}} = \quad \text{€ } 4,20 \times \quad 86,00 \text{ mq} = \quad \text{€ } 361,20$$

ovvero, arrotondato

**CANONE DI LOCAZIONE**

**€ 360,00/mese**


**CANONE DI LOCAZIONE MINIMO**

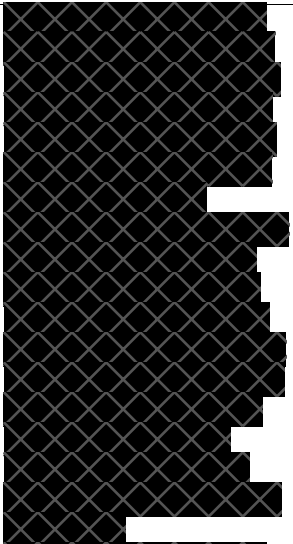
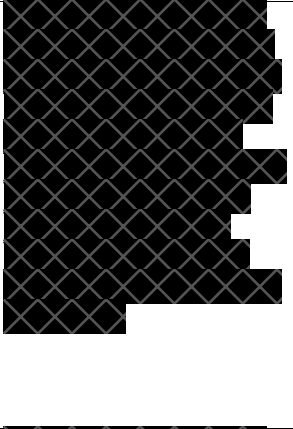
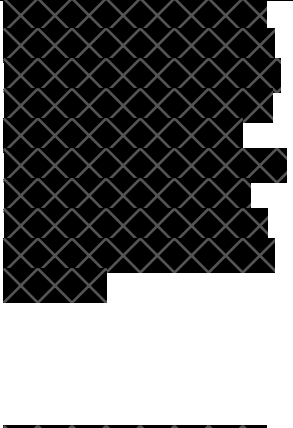
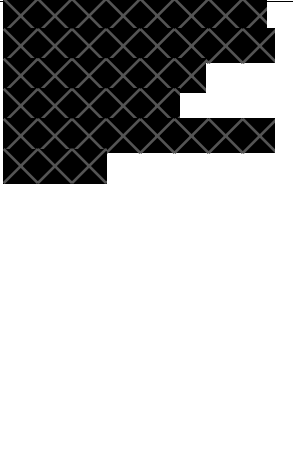
**€ 360,00 – (1/3 di € 360,00)**

**€ 240,00/mese**

Si rileva un canone locativo contrattuale pari ad € 380,00/mese, non inferiore rispetto al valore minimo di € 240,00/mese, ovvero non inferiore di un terzo al canone minimo di mercato ad oggi pari ad € 360,00/mese e pertanto, non vile.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30.5.1994	 per la quota di 1/1 della proprietà (in comunione dei beni)	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio</b>	<b>Raccolta</b>
		Giustino Rossi	30.5.1994	12293	3170
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria di RR.II. di Napoli 2	1.7.1994	21800/21801	16427/16428	

Dal 27.10.1993 Al 30.5.1994		<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Numero</b>	<b>Volume</b>
			6.6.1997	3680	3635
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	26.10.2002	44903	34206		
Dal 11.4.1987 Al 27.10.1993		<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Numero</b>	<b>Volume</b>
			10.5.1994	4393	3448
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	27.3.1996	9801	7342		
Dal 24.2.1984 Al 11.4.1987		<b>Denuncia di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Numero</b>	<b>Volume</b>
			10.5.1994	4383	3448
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	27.3.1996	9800	7341		
Dal 4.4.1938 Al 24.2.1984		<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio</b>	<b>Raccolta</b>
		Giuseppe De Luca	4.4.1938	1787	1108
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	27.4.1938	10090			

Si riporta di seguito la provenienza al ventennio, specificando che la copia dei titoli è allegata alla presente relazione (cfr. Allegato 5).

#### Provenienza al ventennio

- alla sig.ra [REDACTED], la proprietà del locale al piano terra, è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:
  - per la quota di 2/72 della proprietà in virtù di denuncia di successione in data 6.6.1997 n.3680 volume 3635 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26.10.2002 ai nn. 44903/134206 (cfr. Allegato 5 – doc.2) contro [REDACTED], per la quale risulta trascritta accettazione tacita d'eredità il 25.1.2018 ai nn. 3855/3071;
  - per la quota di 48/72 della nuda proprietà, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], in virtù di atto di compravendita del 30.5.1994 rep. 12293 raccolta 3170 per Notaio Giustino Rossi trascritto (cfr. Allegato 5 – doc. 1) presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 1.7.1994 ai nn. 21800-21801/16427-16428. L'usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà in data 23.1.1996.

\*\*\*\*\*

Quanto alla più remota provenienza, con particolare riguardo alla provenienza della quota di 2/72 della proprietà in virtù di successione paterna, in seguito alle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente ed all'acquisizione del titolo a favore dell'esecutata e di quello ultraventennale, si rappresenta quanto segue:

- al sig. [REDACTED]
  - la proprietà della quota di 8/72 era pervenuta in virtù di denuncia di successione di [REDACTED], denuncia n. 4383 vol. 3448 del 10.5.1994 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 27.3.1996 ai nn. 9800/7341 (cfr. Allegato 5 – doc. 3), per la quale non risulta trascritta accettazione d'eredità. A tale proposito si rappresenta che il sig. [REDACTED] decedeva in data 27.10.1993;
  - al sig. [REDACTED], la proprietà della quota di 36/72 di “*un basso per uso abitazione con attigua casetta, nonché una zona di giardino*”, era pervenuta in virtù di atto di compravendita per Notaio Giuseppe De Luca del 4.4.1938 rep. 1787 raccolta 1108 (cfr. Allegato 5 – doc. 4).

\*\*\*\*\*



Quanto alla più remota provenienza, con particolare riguardo alla provenienza della quota di 70/72 della proprietà, per quanto per tale quota il titolo del 1994 rappresenti anche il titolo ultraventennale, in seguito alle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente ed all'acquisizione del titolo a favore dell'esecutata e di quello ultraventennale, si rappresenta quanto segue:

- alla sig.ra [REDACTED]:
  - la proprietà della quota di 36/72 di “*un basso per uso abitazione con attigua casetta, nonché una zona di giardino*”, era pervenuta in virtù di atto di compravendita per Notaio Giuseppe De Luca del 4.4.1938 rep. 1787 raccolta 1108;
  - la proprietà della quota di 12/72 era pervenuta in virtù di denuncia di successione di [REDACTED] denuncia n. 4383 vol. 3448 del 10.5.1994 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 27.3.1996 ai nn. 9800/7341. A tale proposito si rappresenta che la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] decedeva in data 23.1.1996;
- al sig. [REDACTED], la proprietà della quota di 36/72 di “*un basso per uso abitazione con attigua casetta, nonché una zona di giardino*”, era pervenuta in virtù di atto di compravendita per Notaio Giuseppe De Luca del 4.4.1938 rep. 1787 raccolta 1108.

\*\*\*\*\*

- al sig. [REDACTED] la proprietà della quota di 8/72 era pervenuta in virtù di denuncia di successione di [REDACTED] denuncia n. 4383 vol. 3448 del 10.5.1994 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 27.3.1996 ai nn. 9800/7341;
- al sig. [REDACTED], la proprietà della quota di 36/72 di “*un basso per uso abitazione con attigua casetta, nonché una zona di giardino*”, era pervenuta in virtù di atto di compravendita per Notaio Giuseppe De Luca del 4.4.1938 rep. 1787 raccolta 1108.

\*\*\*\*\*

- ai sig.ri [REDACTED] la proprietà della complessiva quota di 6/72 era pervenuta in virtù di denuncia di successione di [REDACTED] denuncia n. 3680 vol. 3635 del 6.6.1997 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 26.10.2002 ai nn. 44903/34206;
- al sig. [REDACTED] la proprietà della quota di 8/72 era pervenuta in virtù di denuncia di successione di [REDACTED] denuncia n. 4383 vol. 3448 del 10.5.1994 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 27.3.1996 ai nn. 9800/7341;
- al sig. [REDACTED] la proprietà della quota di 36/72 di “*un basso per uso abitazione con attigua casetta, nonché una zona di giardino*”, era pervenuta in virtù di atto di compravendita per Notaio Giuseppe De Luca del 4.4.1938 rep. 1787 raccolta 1108.

\*\*\*\*\*

- ai sig.ri [REDACTED], la proprietà della complessiva quota di 8/72, era pervenuta in virtù di denuncia di successione di [REDACTED] denuncia n. 4393 vol. 3448 del 10.5.1994, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 27.3.1996 ai nn. 9801/7342. In data 25.9.1992 ai nn. 32843/24954, veniva trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario. In data 25.1.2018 ai nn. 3854/3070, veniva trascritta su immobile da quello pignorato, accettazione tacita d'eredità a favore di [REDACTED]. Il sig. [REDACTED] è deceduto in data 25.11.1997.
- alla sig.ra [REDACTED] la proprietà la proprietà della quota di 8/72 era pervenuta in virtù di denuncia di successione di [REDACTED], denuncia n. 4383 vol. 3448 del 10.5.1994 trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 27.3.1996 ai nn. 9800/7341. La sig.ra [REDACTED] [REDACTED] decedeva in data 11.4.1987;
- al sig. [REDACTED], la proprietà della quota di 36/72 di “*un basso per uso abitazione con attigua casetta, nonché una zona di giardino*”, era pervenuta in virtù di atto di compravendita per Notaio Giuseppe De Luca del 4.4.1938 rep. 1787 raccolta 1108.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E/O INERENTI (cfr. Allegato 2 – doc.4)

##### *Trascrizioni*

Verbale di pignoramento derivante da atto giudiziario dell'Ufficiale giudiziario del 24.4.2015 repertorio n.2714 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 15.5.2015 Registro Particolare 13446 Registro Generale 16823

**a favore** BANCA DI CREDITO POPOLARE SOC. COOP. PER AZIONI con sede in Torre del Greco (Na) C.F. 01241921210 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

##### **Contro**

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**Grava su (tra altri):** abitazione in Pomigliano d'Arco N.C.E.U. Foglio 15 Particella 512 Subalterno 5 categoria A/3 - Consistenza 4 vani - Via Roma n.37 - Piano S -T-1

##### Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 28.11.2022 Registro particolare n. 5647 Registro generale n. 57879 -  
RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 28.11.2022 Registro particolare n. 5648 Registro generale n. 57880  
RESTRIZIONE DI BENI

##### **NOTE**

Le restrizioni di beni non riguardano il compendio pignorato.

Il pignoramento trascritto il 15.5.2015 ai nn.13446/16823 ha originato la procedura esecutiva RG127/2015, ad oggi definita.

### **Trascrizioni**

Verbale di pignoramento derivante da atto giudiziario del Tribunale di Nola del 29.11.2022 repertorio n.6103/2022 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 11.1.2023 Registro Particolare 1109 Registro Generale 1431

**a favore** [REDACTED] con sede in [REDACTED] (Sa) C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 72/72

#### **Contro**

[REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 37/72

[REDACTED] nato il [REDACTED] a Napoli C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 35/72

**Grava su:** abitazione in Pomigliano d'Arco N.C.E.U. Foglio 15 Particella 512 Subalterno 5 categoria A/3 - Consistenza 4 vani - Via Roma n.37 - Piano T

### **Trascrizioni**

Domanda giudiziale per dichiarazione di nullità degli atti derivante da atto giudiziario del Tribunale di Nola del 16.6.2014 repertorio n.13553/2014 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 20.6.2014 Registro Particolare 19023 Registro Generale 31900

**a favore** [REDACTED] (TB. NAPOLI 465/05) con sede in Padula (Sa) C.F. 07480830632 per il diritto di proprietà

#### **Contro**

[REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (Na) C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà

[REDACTED] nato il [REDACTED] a Napoli C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà

**Grava su (tra altri):** abitazione in Pomigliano d'Arco N.C.E.U. Foglio 15 Particella 512 Subalterno 4 categoria A/5 - Via Roma n.37

### **QUADRO D**

*Voglia l'onorevole tribunale adito: 1) accertare e dichiarare la nullità dei trasferimenti immobiliari di cui all'accordo di separazione omologato con decreto del 13.09.2005, per carenza delle menzioni urbanistiche ovvero per mancanza di causa ovvero concretante donazioni prove della forma prevista dalla legge, emettendo le relative pronunce di legge. 2) in linea subordinata, dichiarare la inefficacia di siffatti trasferimenti ex art. 2901 c.c.*

### ***Trascrizioni***

Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione derivante da atto giudiziario del Tribunale di Nola del 16.6.2014 repertorio n.13553/2014 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 20.6.2014 Registro Particolare 19024 Registro Generale 31901

**a favore** [REDACTED] (TB. NAPOLI 465/05)  
con sede in [REDACTED] (Sa) [REDACTED] per il diritto di proprietà

#### **Contro**

[REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (Na) C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà

[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà

**Grava su (tra altri):** abitazione in Pomigliano d'Arco N.C.E.U. Foglio 15 Particella 512 Subalterno 4 categoria A/5 - Via Roma n.37

#### **QUADRO D**

*Voglia l'onorevole tribunale adito: 1) accertare e dichiarare la nullità dei trasferimenti immobiliari di cui all'accordo di separazione omologato con decreto del 13.09.2005, per carenza delle menzioni urbanistiche ovvero per mancanza di causa ovvero concretante donazioni prove della forma prevista dalla legge, emettendo le relative pronunce di legge. 2) in linea subordinata, dichiarare la inefficacia di siffatti trasferimenti ex art. 2901 c.c.*

### ***Trascrizioni***

Decreto omologa separazione personale coniugi - cessione diritti proprietà derivante da atto giudiziario del Tribunale di Nola del 13.9.2005 repertorio n.7008/2005 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 11.11.2010 Registro Particolare 33325 Registro Generale 49086

**a favore** [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

#### **Contro**

[REDACTED] nato il [REDACTED] a Napoli C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

**Grava su (tra altri):** abitazione in Pomigliano d'Arco N.C.E.U. Foglio 3 Particella 9003 Subalterno 2 categoria A/5 - Via Principe di Piemonte n.17 (non trattasi dell'immobile pignorato)

### ***Annotazioni***

ANNOTAZIONE presentata il 11.1.2023 Registro particolare n. 203 Registro generale n. 1458 - NULLITA'

#### **QUADRO D (dell'annotazione)**

*Il Tribunale di Nola, definitivamente pronunciando nella causa rgac n. 4322/2014 promossa da fallimento euro glass srl nei confronti di [REDACTED] in proprio e quale titolare dell'impresa individuale edilservice di [REDACTED] nonche' di [REDACTED] con l'intervento di [REDACTED] ogni contraria istanza,*

eccezione e deduzione disattesa: a) dichiara la nullità dell'accordo di separazione consensuale di [REDACTED] e [REDACTED] omologato con decreto del tribunale di Nola del 29 giugno 2005, depositato il 13 settembre 2005, limitatamente al trasferimento da [REDACTED] e [REDACTED] delle quote di proprietà dei seguenti immobili: - appartamento sito in Pomigliano d'Arco, via Locatelli 12, identificato al nceu foglio 4 p.lla 115/61- **locale al piano terra ivi alla via Roma 37, identificato al nceu al foglio 15 p.lla 514 sub. 4** - appartamento ivi alla via principe di piemonte 17, piano terra, identificato con scheda 5633/1970, poi foglio 3 p.lla 9003 sub. 1- appartamento ivi alla via principe di piemonte 17, piano primo, identificato con scheda 5634/1970, poi foglio 3 p.lla 9003 sub. 2.

#### **NOTE**

Si evidenzia che è stato erroneamente indicato, nel quadro D, per l'immobile al piano terra di via Roma n.37, l'identificativo catastale foglio 15 p.lla 514 sub. 4 in luogo del corretto foglio 15 p.lla 512 sub. 4 (immobile pignorato).

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Come da Certificato di destinazione urbanistica (cfr. Allegato 7), il compendio pignorato ricade in "Ambiti della città storica" art. 18 delle NTA del PUC vigente.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Dall'analisi dei titoli di provenienza e della planimetria catastale storica ed in seguito all'accesso agli atti presso l'UTC del comune di Pomigliano, si è verificato che l'originaria consistenza dell'immobile, in particolare la zona al piano terra attualmente occupata dalla cucina e dal soggiorno, era già esistente al 31.12.1939.

In data 7.2.2012 Pratica n. NA0073319 veniva depositata la planimetria catastale nella quale, in seguito all'ampliamento, venivano inseriti anche il piano cantinato ed il primo piano.

In data 16.6.2014 prot. n.10594/Gen, veniva presentata dalla sig.ra [REDACTED] Accertamento di conformità pratica SCIA n.177/2014, per la sanatoria di abusi realizzati nell'immobile costituito da piano terra, primo piano e piano interrato, alla via Roma n.37, in NCEU al foglio 15 p.lla 512 sub 5. In data 15.9.2014 prot n. 17457/Gen, il Comune di Pomigliano d'Arco chiedeva documentazione integrativa, in quanto nella richiesta di sanatoria di cui alla pratica citata, non venivano chiariti né la tipologia di abusi realizzati, né l'epoca di realizzazione degli abusi, né i titoli edilizi relativi agli ampliamenti che, dopo il 30.5.1994 (data dell'atto di compravendita con il quale l'esecutata acquistava esclusivamente il locale al piano terra), avevano riguardato l'immobile oggetto di richiesta di sanatoria. A tale richiesta di integrazione non faceva seguito alcuna integrazione documentale, pertanto la pratica SCIA n.177/2014, è da considerarsi decaduta.

In conclusione, valutata la documentazione urbanistica rinvenuta presso l'UTC del comune di Pomigliano, tenuto conto che lo stesso comune di Pomigliano chiedeva integrazione della pratica SCIA

n.177/2014, anche al fine di conoscere i titoli abilitativi che avevano riguardato il compendio pignorato dopo il 1994, considerato che nel 1994 l'esecutata acquistava il locale al piano terra in NCEU foglio 15 p.la 512 sub 4 (consistenza originaria esistente al 31.12.1939), si deve ritenere che sia il piano cantinato che il primo piano (ampliati catastalmente nel 2012), siano privi di titoli urbanistici autorizzativi e che la zona al piano terra attualmente occupata dalla cucina e dal soggiorno, sia l'unica consistenza già esistente al 31.12.1939. Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale attuale e quella relativa all'originaria consistenza risalente al 31.12.1939, si rilevano le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

- 1) Diversa distribuzione interna.
- 2) Fusione con proprietà aliena al piano terra, nella zona del bagno.
- 3) Ampliamento mediante realizzazione del piano cantinato e del piano primo.

La difformità di cui al n.1), per quanto possa essere sanata mediante presentazione di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, è da ritenersi, allo stato, non sanabile, in quanto il piano cantinato ed il primo piano sono privi di titoli autorizzativo e non sanabili, poichè in contrasto con la normative vigente.

La difformità di cui al n.2) non può essere sanata, in quanto trattasi di una fusione con proprietà aliena non in titolarità agli esecutati, pertanto, deve essere considerato il ripristino dello stato originario, mediante il tamponamento del vano di passaggio che mette in comunicazione le due distinte unità immobiliari al piano terra ed il disallaccio degli impianti, previa istanza all'ufficio antiabusivismo del comune di Pomigliano d'Arco con un costo forfettario pari almeno a € 9.000,00.

La difformità di cui al n.3) non può essere sanata, in quanto in contrasto con la normative vigente pertanto, bisognerà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi. Laddove fosse oggettivamente provato, con adeguata documentazione tecnica da valutarsi da parte del Comune, l'impossibilità di demolizione dei piani realizzati senza titolo, senza arrecare danno alla struttura legittima ed al resto del fabbricato, il Comune potrebbe applicare la sanzione pecuniaria calcolata ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01, pari almeno al doppio del costo di produzione, sanzione che però non annulla il carattere abusivo delle opere.

Si evidenzia inoltre, che i locali al piano terra, presentano un attuale utilizzo residenziale per quanto si sia rilevata un'altezza interna pari a 2.64 m ovvero, inferiore a quella minima imposta dalla normativa per ambienti con destinazione residenziale. Tali ambienti al piano terra risultano all'attualità privi dei requisiti minimi di abitabilità.

Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti alle quali è rinviata ogni determinazione riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.

Va evidenziato che non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, considerato che si intende salvo il potere di controllo ed autoritativo delle autorità competenti, valutata la presenza di difformità non sanabili, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non è costituito alcun Condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

### LOTTO UNICO

Diritto di proprietà per la quota di 1/1, di porzione di fabbricato semindipendente, attualmente utilizzato come abitazione, in Pomigliano d'Arco con ingresso dal cortile comune del civ. n. 37 di via Roma, costituito da un locale terraneo composto da soggiorno e cucina (di altezza pari a 2.64 m), primo piano da camera da letto, wc e terrazzo a livello e cantina al piano seminterrato.

### DATI CATASTALI

---

#### *N.C.E.U. COMUNE DI DI POMIGLIANO D'ARCO*

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	15	512	5		A/3	1	4 vani		€ 268,56	S1-T-1



### LOTTO UNICO

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

#### *Determinazione di Sc*

##### Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata, come sopra determinata, a **86.00 mq.**

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

#### *Determinazione di Pm*

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 980,00    valore max € 1.500,00

Indagini dirette:

valore € 1.000,00 - € 1.200,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

## Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento via Firenze - 96 mq	€ 109 000,00	€ 92 650,00	€ 965,10	€ 1 135,42
N.2- Appartamento via Principe di Piemonte - 140 mq	€ 175 000,00	€ 148 750,00	€ 1 062,50	€ 1 250,00
N.3- Appartamento via N.Iotti - 103 mq	€ 169 000,00	€ 143 650,00	€ 1 394,66	€ 1 640,78
N.4- Abitazione indipendente via Roma - 75 mq	€ 75 000,00	€ 63 750,00	€ 850,00	€ 1 000,00
N.5- Abitazione indipendente via Roma - 120 mq	€ 170 000,00	€ 144 500,00	€ 1 204,17	€ 1 416,67
N.6- Abitazione indipendente via Roma - 180 mq	€ 170 000,00	€ 144 500,00	€ 802,78	€ 944,44
N.7- Abitazione indipendente via Pompeo - 150 mq	€ 140 000,00	€ 119 000,00	€ 793,33	€ 933,33
N.8- Abitazione indipendente via Roma - 60 mq	€ 65 000,00	€ 55 250,00	€ 920,83	€ 1 083,33
N.9- Abitazione indipendente via Imbriani - 60 mq	€ 53 000,00	€ 45 050,00	€ 750,83	€ 883,33
N.10- Abitazione indipendente via Imbriani - 75 mq	€ 99 000,00	€ 84 150,00	€ 1 122,00	€ 1 320,00
N.11- Abitazione indipendente via San Cristoforo - 65 mq	€ 105 000,00	€ 89 250,00	€ 1 373,08	€ 1 615,38
Valori medi			€ 1 021,75	€ 1 202,06

La ricerca delle offerte di vendita di immobili simili per tipologia nella zona a ridosso di via Roma, evidenzia valori unitari medi arrotondati di 1.000,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 1.200,00/mq (sul prezzo offerto).

### ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO

Nell'effettuare l'indagine di mercato si è fatto riferimento anche all'analisi dei prezzi sul "venduto", nella zona immediatamente a ridosso di via Roma ed indicati dal Sistema dell'Agenzia del Territorio, che qui si riportano per facilità di lettura:

COMPARABILI	Prezzo Vendita	Valore unitario sul prezzo venduto
N.1- Venduto - Settembre 2022 - Zona B4 - 76 mq	€ 85 000,00	€ 1 118,42
N.2- Venduto - Ottobre 2023- Zona B4 - 100 mq	€ 135 000,00	€ 1 350,00
Valori medi unitari		€ 1 234,21

Tali indagini conducono a definire il reale prezzo unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari ad € 1.200,00/mq, valore utilizzato per addivenire al valore di mercato dell'immobile.

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

<b>Prezzo e caratteristica</b>	<b>Immobile di confronto A</b>	<b>Immobile di confronto B</b>	<b>Subject</b>
Prezzo di mercato (euro)	99.000	105.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	75	65	86
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	0	0	0
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	1	1	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	1	1
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	4	4	4

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

<b>Prezzo e caratteristica</b>	<b>Immobile di confronto A</b>	<b>Immobile di confronto B</b>
Prezzo di mercato (euro)	99.000,00	105.000,00
Data (mesi)	247,50	262,50
Superficie principale (mq)	1.320,00	1.320,00
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	1.980	2.100
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

▪ Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	99.000,00	105.000,00
Data (mesi)	-2.970,00	-3.150,00
Superficie principale (mq)	14.520,00	27.720,00
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano		
Impianto ascensore		
Riscaldamento autonomo	-1.167	-1.167
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		
Stato di manutenzione edificio		
Stato di manutenzione immobile		
Prezzo corretto	€ 109.383,33	€ 128.403,33

**PREZZO MEDIO UNITARIO**

€ 1.383,00

**VALORE DI MERCATO ARROTONDATO**

€ 119.000,00

**VALORE A BASE D'ASTA**

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- √ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- √ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- √ costi per regolarizzazione urbanistica pari a € 9.000,00;
- √ costi per aggiornamento planimetrico con Docfa pari a € 500,00.

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 119 000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 9 000,00 - € 500,00 = € 108 400,00$$

**Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015**

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- √ **la condizione urbanistica del compendio pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;

- √ **mancata abitabilità del piano terra;**
- √ **assenza di titoli edilizi per il piano cantinato ed il primo piano;**
- √ **difformità non sanabili;**
- √ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;**
- √ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti;**
- √ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- √ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- √ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche dovuta all'eventuale presenza di contratto di locazione opponibile.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **20%** e quindi pari a:

$$€ 108 400,00 \times 20 \% = € 21 680,00$$

Pertanto il VALORE dell'intero è pari a:

$$V = € 108 400,00 - € 21 680,00 = € 86 720,00$$

Ovvero, il valore a base d'asta della quota di 1/1 del LOTTO UNICO è, arrotondato, pari a:

**VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO**

<b>€ 87.000,00</b>
--------------------

## **RIEPILOGO LOTTO UNICO**

Diritto di proprietà per la quota di 1/1, di porzione di fabbricato semindipendente, attualmente utilizzato come abitazione, in Pomigliano d'Arco con ingresso dal cortile comune del civ. n. 37 di via Roma, costituito da un locale terraneo composto da soggiorno e cucina (di altezza pari a 2.64 m), primo piano da camera da letto, wc e terrazzo a livello e cantina al piano seminterrato.

## **DATI CATASTALI**

### **N.C.E.U. COMUNE DI DI POMIGLIANO D'ARCO**

<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sez</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Cat</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
	15	512	5		A/3	1	4 vani		€ 268,56	S1-T-1

Lo scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto.

#### **Allegato 1 - Corrispondenza**

doc.1 – Richiesta UTC Comune di Pomigliano d'Arco

#### **Allegato 2 – Visure catastali**

doc.1 – Visura catastale

doc.2 – Planimetrie catastale

doc.3 – Estratto di mappa attuale

doc.4 – Ispezioni ipotecarie

#### **Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento**

doc.1 – Inquadramento urbano

doc.2 – Pianta di rilievo dello stato di fatto

doc.3 – Pianta di confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale

doc.4 – Sovrapposizione tra mappa catastale ed immagine satellitare

#### **Allegato 4 – Rilievo fotografico**

#### **Allegato 5 – Titoli di provenienza**

doc. 1 – Atto di compravendita per Notaio Giustino Rossi del 30.5.1994 rep. 12293

doc. 2 – Trascrizione dichiarazione di Successione del 6.6.1997 trascritta il 26.10.2002 ai nn. 44903/134206

doc. 3 – Trascrizione dichiarazione di Successione del 10.5.1994 trascritta il 27.3.1996 ai nn. 9800/7341

doc. 4 - Atto di compravendita per Notaio Giuseppe De Luca del 4.4.1938 rep. 1787

#### **Allegato 6 – Documentazione urbanistica**

doc.1 – Accertamento di conformità Pratica n. 177/2014

#### **Allegato 7 – Certificato di Destinazione urbanistica**

#### **Allegato 8 – Estratto di matrimonio con annotazioni**

#### **Allegato 9 – Contratto di locazione**

Nola, li 17/5/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Raoul Massimiliano De Bono