
TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 160/2023 – AMCO ASSET MANAGEMENT
COMPANY SPA contro --- ---**

Giudice per le Esecuzioni: **III.ma Dott.ssa Miriam Valenti**

Custode giudiziario: **Dott.ssa Gioconda Fortuna**

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

PERIZIA IMMOBILIARE



SOMMARIO

Incarico	3
Identificazione preliminare dei beni	3
LOTTO UNICO	5
Identificazione	5
Titolarità', diritti reali e regime patrimoniale	5
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	5
Consistenza	9
Confini	9
Dati Catastali	10
Servitù, censi, livelli, usi civici	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	11
Formalità, Vincoli e Oneri	12
Regolarità edilizia	13
Normativa urbanistica	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Criteri di stima	15
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato	16
Adeguamenti e correzioni	16
Determinazione del valore a base d'asta	17
ELENCO ALLEGATI	19



INCARICO

La sottoscritta ing. Alba De Pascale, con studio alla Riviera di Chiaia n. 276 - 80121 - Napoli (NA), e-mail alba.depascale@gmail.com, PEC alba.depascale@ordingsa.it, Tel. 3391154166, in data 11/12/2023 veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

IDENTIFICAZIONE PRELIMINARE DEI BENI

Il bene oggetto del pignoramento, e dunque della presente, risulta così identificato:

Identificazione dei beni

Ampio locale afferente al piano seminterrato di un complesso sito in Casalnuovo di Napoli (Na) alla via Nazionale delle Puglie n. 372, avente accesso da varco chiuso con saracinesca metallica e posto ad una quota leggermente rialzata rispetto alla corsia comune di disimpegno.

Identificazione catastale

I riferimenti catastali del bene risultano i seguenti:

C.F. Casalnuovo di Napoli: foglio 15, p.IIa 364, sub 67, cat. C6, cl. 3, cons. 221 mq, rendita 342,41 euro, via delle Puglie, piano S1

I dati riportati sono coincidenti con quelli di pignoramento.

Confini

I confini del bene risultano essere i seguenti:

corsia interna di disimpegno, terrapieno lato via Nazionale delle Puglie, unità aliena (proprietà sub 93 ex proprietà Perdono sub 68)

Titolarità e Diritti reali

L'unità in oggetto risulta appartenere, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, al sig. --- -- - , nato a Sant'Anastasia (Na), --- .

Tanto premesso, il compendio in oggetto viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **1/1 della piena proprietà**

I diritti in titolarità del debitore, come sopra riportati, sono correttamente richiamati nell'atto di pignoramento a carico dello stesso.

Formazione dei lotti

Trattandosi di un bene unico il **lotto di vendita è unico**, così identificato e descritto:

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un locale utilizzabile come deposito, ancorché censito con categoria C6, della superficie commerciale di circa 205 mq, afferente al piano seminterrato di un complesso sito in Casalnuovo di Napoli (Na) alla via Nazionale delle Puglie n. 372; il locale presenta accesso da un varco chiuso con saracinesca metallica ed è posto ad una quota leggermente rialzata rispetto alla corsia comune di disimpegno, raggiungibile da scala interna e da rampa esterna; l'unità risulta censita in C.F. al foglio 15, p.IIa 364, sub 67, cat. C6.



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



LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un locale utilizzabile come deposito, ancorché censito con categoria C6, della superficie commerciale di circa 205 mq, afferente al piano seminterrato di un complesso sito in Casalnuovo di Napoli (Na) alla via Nazionale delle Puglie n. 372; il locale presenta accesso da un varco chiuso con saracinesca metallica ed è posto ad una quota leggermente rialzata rispetto alla corsia comune di disimpegno, raggiungibile da scala interna e da rampa esterna; l'unità risulta censita in C.F. al foglio 15, p.lla 364, sub 67, cat. C6.

TITOLARITÀ, DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

L'unità in oggetto risulta appartenere, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, al sig. --- -- - , nato a Sant'Anastasia (Na), --- .

Il bene è pervenuto al debitore in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Ornella Del Gaudio in data 06/02/2006, rep. 31947, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 09/02/2006 ai nn. 8045/4661.

Il sig. --- è coniugato dal 1998, in regime di separazione legale dei beni, con la sig.ra --- , come risulta dall'estratto di matrimonio agli atti del fascicolo d'ufficio.

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

L'unità del presente lotto afferisce al piano seminterrato di un complesso sito in Casalnuovo di Napoli (Na) alla via Nazionale delle Puglie, al confine con il comune di Pomigliano d'Arco.



Viste aeree del complesso di via Nazionale delle Puglie n. 372, Casalnuovo di Napoli (Na)

Trattasi di un immobile multipiano che presenta una piastra al piano terra, prevalentemente occupata da attività commerciali con accesso diretto dall'esterno o da una galleria interna, cui a sua volta si accede da diversi varchi (il principale è posto al civico n. 372), e un corpo di fabbrica in elevazione, avente una estensione planimetrica minore della sottostante piastra, occupato da unità a diversa funzione e destinazione (depositi, uffici, abitazioni, altre attività commerciali). La detta diversa estensione planimetrica tra piano terra e livelli superiori fa sì che alla quota di estradosso del primo livello fuori terra risulti un'area esterna terrazzata, che circonda la porzione in elevazione, cui si accede a mezzo di scale e rampa esterna. I livelli superiori sono a loro volta serviti da due nuclei interni di scale con relativi ascensori.



Il complesso è altresì caratterizzato da un livello seminterrato raggiungibile sia con i predetti nuclei scala che a mezzo di rampa esterna realizzate sul retro. Il piano è articolato in diversi locali, alcuni utilizzati come box auto ed altri come depositi, serviti e disimpegnati da una corsia interna. Il locale staggito afferisce proprio a tale livello.



Viste del complesso di via Nazionale delle Puglie n. 372, Casalnuovo di Napoli (Na)

Il complesso, edificato nella seconda metà degli anni '80, è caratterizzato da struttura portante in c.a., tanto per le fondazioni quanto per la parte in elevazione, e da solai in latero-cemento. L'involucro esterno presenta una sensibile disomogeneità di tecnologie: la propaggine ad ovest del complesso presenta, per i livelli superiori, una facciata vetrata a moduli regolari, mentre quella ad est, come pure la piastra basamentale, un rivestimento in intonaco e tinta. La copertura, caratterizzata da diverse zone, alcune di proprietà comune e altre di proprietà esclusiva, è piana a lastrico solare rivestita da guaina, fatta eccezione per un'area a nord-ovest che risulta pavimentata. Il complesso è circondato da un'area esterna pavimentata delimitata, a nord, da via Nazionale delle Puglie, ad est, da via Plinio e, a sud e ovest, da via Cicerone. Sono rifinite in asfalto le rampe di accesso tanto al primo livello fuori terra quanto a quello seminterrato. Lo stato generale di manutenzione e conservazione dell'insediamento appare, nel complesso, discreto.

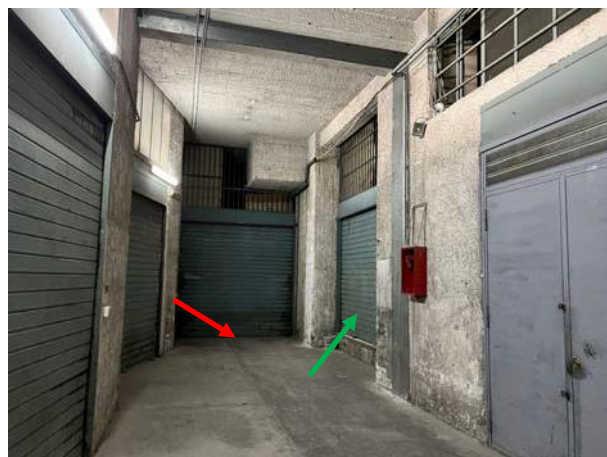
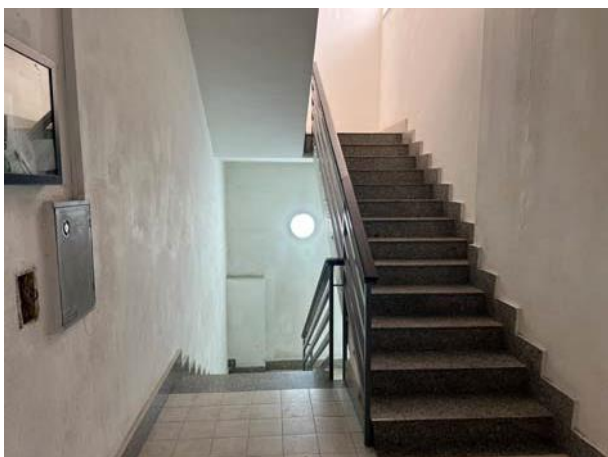
Il locale staggito afferisce alla piastra seminterrata che insiste al di sotto del complesso. L'accesso allo stesso avviene da una corsia interna alla quale, a sua volta, si giunge tanto dall'interno quanto dall'esterno del manufatto. Il punto di accesso interno più prossimo al locale è quello offerto dalla scala B, ossia la scala che serve il corpo ovest del complesso. Alla scala B, a sua volta, si accede dalla galleria interna del piano terra, con ingresso sul fronte nord.



Sulla sinistra, vista dell'accesso alla galleria interna del complesso; sulla destra vista interna della stessa con dettaglio dell'ingresso alla scala B

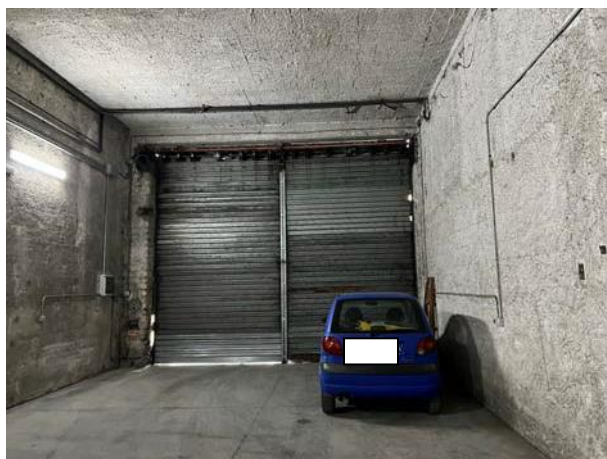
Rispetto allo smonto della detta scala B, la porta di ingresso del locale è quella posta frontalmente, chiusa da una saracinesca metallica.



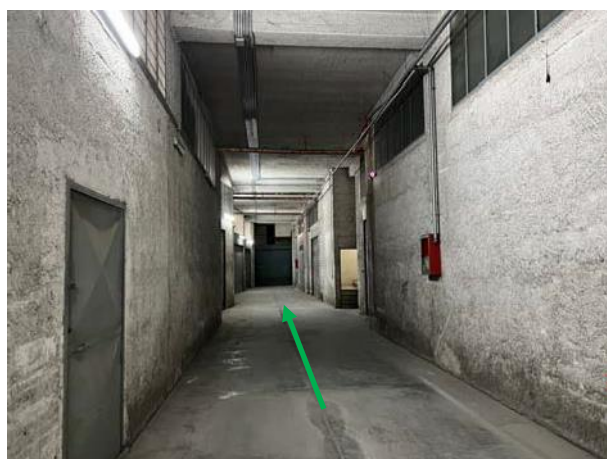
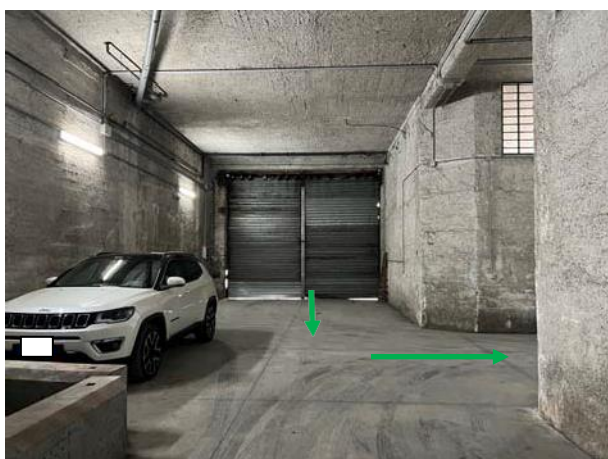


Sulla sinistra, vista della scala B; sulla destra, con la freccia rossa il punto di uscita dalla scala B e con la freccia verde il varco di accesso al locale staggito.

Al piano seminterrato si accede altresì dall'esterno attraverso un varco carrabile posto nell'angolo sud-est del complesso, raggiungibile a mezzo di una rampa allocata sul retro dello stesso, che immette nella corsia interna di disimpegno dei locali del livello.



Viste, interna ed esterna, del varco posteriore di accesso alla corsia di disimpegno del locale



Vista della corsia di disimpegno che conduce, tra altri, al locale

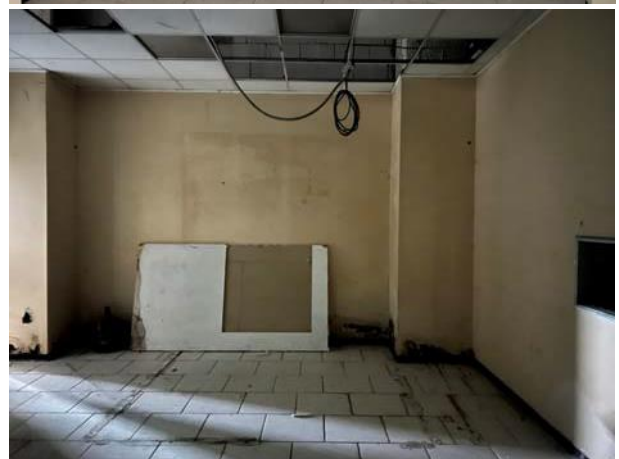
Come anticipato, l'accesso al locale avviene da un unico varco, chiuso da saracinesca metallica con apertura manuale e caratterizzato da una grata sopraluce. Il locale non è in quota con la corsia di disimpegno ma leggermente sopraelevato e, in quanto tale, accessibile da questa a mezzo di un gradino alto circa 35 cm. L'estensione complessiva rilevata è pari a circa 205 mq,



per un'altezza interna, all'intradosso del solaio, di 4,75 ml. Il manufatto, utilizzato come deposito, all'atto del sopralluogo, si è presentato in condizioni di manutenzione e conservazione appena sufficienti. Nell'area immediatamente a margine dell'accesso, occupata da suppellettili varie poste in deposito, i luoghi sono caratterizzati da intonaco grezzo alle pareti e a soffitto nonché pavimento in piastrelle di gres. La restante, maggiore, porzione, che si sviluppa sulla sinistra, è invece caratterizzata da partizioni interne in cartongesso, rasate e tinteggiate, da infissi interni in legno, da controsoffitto con orditura metallica e pannelli di fibra minerale, privo di alcuni moduli, e da pavimento in piastrelle ceramiche. Il locale è privo di illuminazione e areazione naturale; è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, allo stato, privo di forniture. Non esistono servizi.

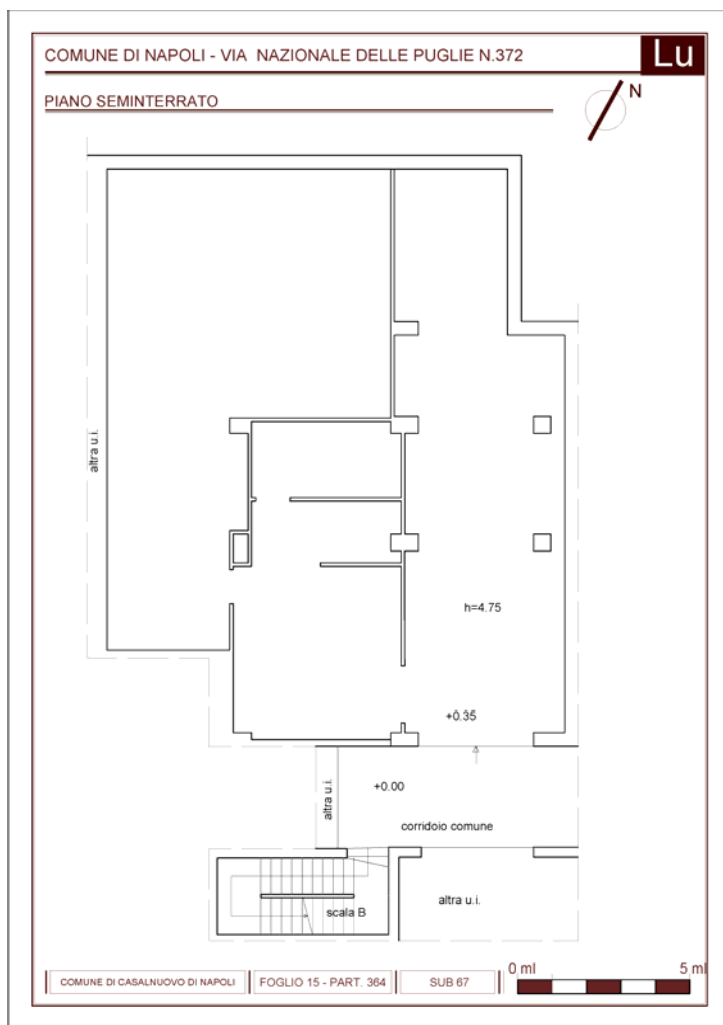


Vista dell'accesso al locale e dell'area a margine dell'ingresso



Vista della porzione che si sviluppa sulla sinistra





Planimetria dello stato attuale dei luoghi

CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definiscono qui le **superfici commerciali** delle aree (con piccoli arrotondamenti finali) che compongono l'unità del lotto oggetto dell'esecuzione, come sopra identificato, e si applicano alle stesse, ove necessario, dei **coefficienti di omogeneizzazione** rispetto agli standard medi delle unità e della destinazione principale in essere.

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Locale seminterrato	205,00 mq	1,00	205,00 mq	4,75 ml	S1
Totale superficie convenzionale:			205,00 mq		

CONFINI

I confini dell'unità risultano essere i seguenti:

corsia di disimpegno interna, terrapieno lato via Nazionale delle Puglie, unità aliena (proprietà sub 93 ex proprietà Perdono sub 68)



DATI CATASTALI

I dati catastali del bene di cui al presente lotto sono i seguenti:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	364	67			C/6	3	221 m ²	Totale: 0 m ²	Euro 342,41	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/06/2017 Pratica n. NA0235510 in atti dal 20/06/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 104062.1/2017)
Indirizzo		VIA DELLE PUGLIE Piano S1										
Notifica						Partita				Mod.58		937

Osservazioni generali

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione;
- Non risulta alcuna planimetria catastale abbinata;
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti solo parzialmente: risulta via delle Puglie in luogo del corretto via Nazionale delle Puglie e manca il riferimento al numero civico;
- I dati di classamento non sono pienamente congruenti con lo stato attuale dei luoghi. In particolare: la categoria C6 non è in linea con l'uso attuale né con quello potenziale; la consistenza riportata in visura è leggermente maggiore di quella riscontrata; la superficie catastale non è indicata in quanto manca la relativa planimetria;
- L'intestazione attuale è correttamente in capo all'esecutato così come sono correttamente riportati i pregressi passaggi di proprietà.

Cronistoria

- Dati dell'unità immobiliare dal 20/06/2017:
C.F. Casalnuovo di Napoli: **foglio 15, p.lla 364, sub 67, cat. C6**, cl. 3, cons. 221 mq, rendita 342,41 euro, via delle Puglie, piano S1; dati derivanti da variazione toponomastica del 20/06/2017 Pratica n. NA0235510 in atti dal 20/06/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 104062.1/2017).
- Dati dell'unità immobiliare dal 04/02/2005:
C.F. Casalnuovo di Napoli: **foglio 15, p.lla 364, sub 67, cat. C6**, cl. 3, cons. 221 mq, rendita 342,41 euro, via Nazionale delle Puglie, piano S1; dati derivanti da variazione toponomastica del 04/02/2005 Pratica n. NA0103605 in atti dal 04/02/2005 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 37324.1/2005).
- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:
C.F. Casalnuovo di Napoli: **foglio 15, p.lla 364, sub 67, cat. C6**, cl. 3, cons. 221 mq, rendita 342,41 euro – 663.000 lire, via Nazionale delle Puglie, piano S1; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.
- Dati dell'unità immobiliare dal 09/05/1986:
C.F. Casalnuovo di Napoli: **foglio 15, p.lla 364, sub 67, cat. C6**, cl. 3, cons. 221 mq, rendita 0,87 euro – 1.679 lire, via Nazionale delle Puglie, piano S1; dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/05/1986 in atti dal 15/11/1995 L.154 NOT.N.544/91 (n. P/1499.58/1986)
- Dati dell'unità immobiliare dal 09/05/1986:
C.F. Casalnuovo di Napoli: **foglio 15, p.lla 364, sub 67, cat. C2**, cl. 2, cons. 228 mq, rendita 1.048 lire, via Nazionale delle Puglie, piano S1; dati derivanti da CLASSAMENTO



AUTOMATICO del 09/05/1986 in atti dal 17/05/1991 (n. P1499/1986)

SERVITÙ, CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Il bene pignorato non risulta gravato da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità, all'atto del sopralluogo, è risultata parzialmente utilizzata come deposito di suppellettili varie, restando nella disponibilità dell'esecutato e del proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'unità in oggetto risulta appartenere, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, al sig. --- --
- , nato a Sant'Anastasia (Na), --- .

Il bene è pervenuto al debitore, coniugato in regime di separazione legale dei beni, in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Ornella Del Gaudio in data 06/02/2006, rep. 31947, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 09/02/2006 ai nn. 8045/4661. Con detto atto l'esecutato, come sopra generalizzato, acquista da --- , nato a Montesarchio (Bn) il 30/04/1934, e -- la piena proprietà di un locale di circa 205 mq afferente al piano cantinato del complesso sito in Casalnuovo di Napoli alla via Nazionale delle Puglie n. 344, censito in C.F. al foglio 15, p.lla 364, sub 67. Nell'atto, in particolare, il manufatto oggetto di trasferimento viene così descritto:

Relativamente a detta descrizione, si rileva che la consistenza richiamata (205 mq) è congruente con lo stato dei luoghi come rilevato dalla scrivente, che il riferimento alla scala



interna di accesso è sbagliato in quanto la scala più vicina che conduce ai luoghi è l'attuale scala B e non la scala A e, infine, che è resa in maniera un po' confusa la condizione di accesso in quanto esso, in vero, avviene sì dalla porta posta frontalmente allo smonto della scala, *attraverso* lo spazio condominiale che serve i locali del livello.

Ai coniugi --, come sopra generalizzati, la proprietà del locale, oltre altro, era pervenuta per acquisto diretto dalla società costruttrice del complesso commerciale/residenziale di via Nazionale delle Puglie, in virtù di atto rogato dal notaio Luigi Valente in data 09/03/1989, rep. 90221, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 21/03/1989 ai nn. 8670/6592. Con detto atto i coniugi citati acquistano diverse unità afferenti al complesso di nuova edificazione direttamente dalla società --, rappresentata dal sig-- nato a Napoli il 08/02/1938, che ne aveva curato l'edificazione. Il locale trasferito ai coniugi fa parte del compendio di cui alla vendita n. 3 dell'atto e viene così descritto:

Anche qui è sbagliato il riferimento alla scala interna più prossima (che è la B e non la A), così come è poco chiara la condizione di accesso al locale stesso: si parla di porta singola (e non di *porte*) allocata a sinistra e di fronte di chi scende la scala. In vero, si ribadisce che la porta che offre accesso alla consistenza rilevata e staggita (205 mq) è quella posta frontalmente all'uscita dalla scala B.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza del bene (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- L'area cui afferisce il fabbricato di causa non risulta vincolata ai sensi della Legge 42/2004 (ex Legge 1497/1939);
- Non risultano asservimenti formalmente trascritti né cessioni di cubatura;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.



Formalità (iscrizioni e trascrizioni)

Iscrizioni

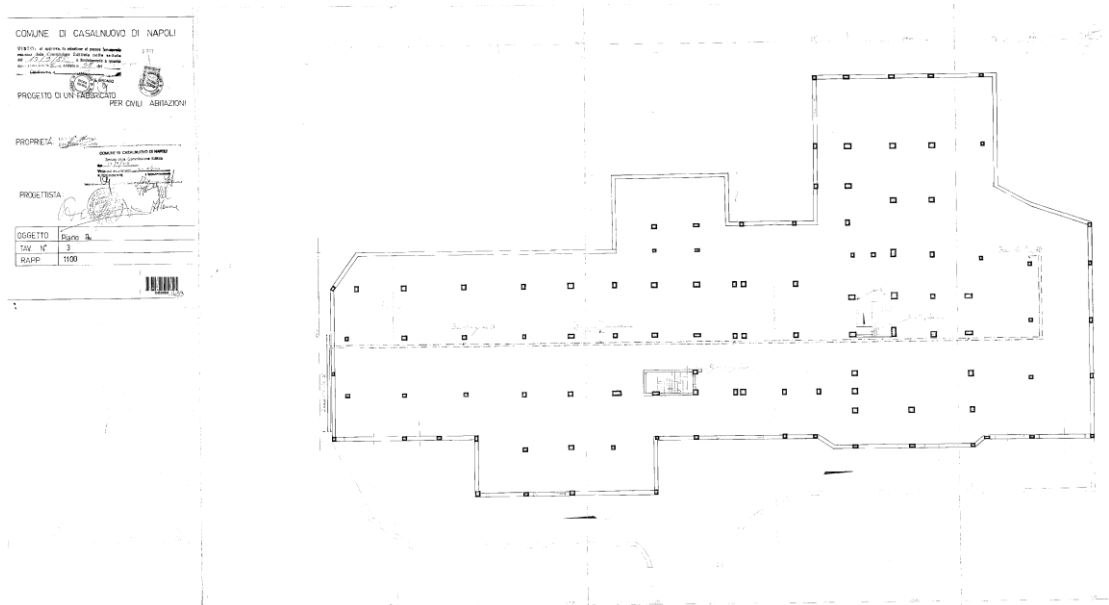
ISCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 09/02/2006 - Registro Particolare 2491 Registro Generale 8046 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (per 180.000,00 euro di cui 90.000,00 di capitale) per atto rogato dal notaio Ornella Del, rep. 31948/3934 del 06/02/2006, a FAVORE di BANCA POPOLARE DI BARI SCPA, con sede in Bari, e CONTRO --- --- , nato a Sant'Anastasia il --- , gravante sulla piena proprietà dell'unità sita in Casalnuovo di Napoli alla via Nazionale delle Puglie e censita in C.F. al foglio 15, p.IIa 364, sub 67.

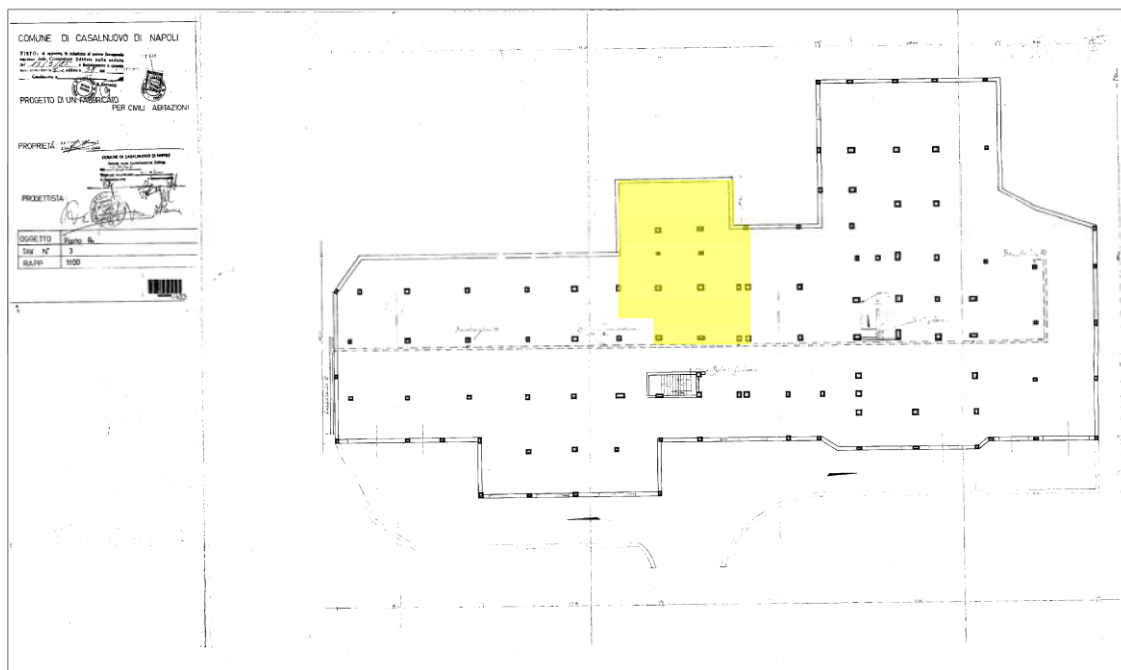
Trascrizioni

TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Napoli 2) del 08/11/2023 - Registro Particolare 41822 Registro Generale 53751 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Nola, rep. 4586 del 13/10/2023, a FAVORE di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, con sede in Napoli, e CONTRO --- --- , nato a Sant'Anastasia il --- , gravante sulla piena proprietà dell'unità sita in Casalnuovo di Napoli alla via Nazionale delle Puglie e censita in C.F. al foglio 15, p.IIa 364, sub 67.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il bene pignorato afferisce ad un complesso edificato nella seconda metà degli anni '80 in virtù della Concessione Edilizia n. 62 rilasciata dal Comune di Casalnuovo di Napoli in data 5 agosto 1983 e sua successiva variante n. 98 rilasciata dal detto Comune in data 17 settembre 1985 e volturata alla società -- srl. Il tutto come previsto da un piano di lottizzazione dell'area autorizzato nel 1976 e oggetto di convenzione stipulata nel 1979. La costruzione viene ultimata subito dopo il rilascio della variante tant'è che i primi accatastamenti risalgono al 1986, così come i primi atti di compravendita. Nei titoli richiamati, con particolare riferimento alla variante, è presente il piano seminterrato (esso è raffigurato in pianta e sezione tra i grafici a corredo del fascicolo d'ufficio). Il livello, però, è totalmente privo di partizioni ossia si presenta come un ampio ambiente unico, caratterizzato dalla sola presenza dei pilastri, servito dai due nuclei scala del complesso: vedasi quanto allegato e sotto riportato. Né tanto meno nella disposizione dirigenziale (sia della concessione originaria che della variante) si fa menzione di vari locali o box auto al detto piano cantinato.





In alto il grafico del piano cantinato allegato al fascicolo della variante n. 98 del 1985; in basso la sagoma del locale staggito sovrapposta al detto grafico

Il locale staggito, oltre altri afferenti al detto piano cantinato, viene trasferito per la prima volta dalla società costruttrice nel 1989. E', pertanto, evidente che a quella data, se non prima (attesa la circostanza che gli accatastamenti di alcuni singoli locali del piano risalgano già al 1986), il piano cantinato era stato già oggetto di frazionamento e di parziale cambio di destinazione d'uso per alcuni dei locali ricavati (da C2 della costituzione a C6). Orbene, il servizio tecnico comunale dichiara che nessuna pratica di carattere generale risulta presentata per il detto frazionamento, così come per il cambio di destinazione.

Né, ancora, risulta alcuna pratica, anche in sanatoria, presentata per lo specifico locale, tanto a nome della società costruttrice quanto del primo acquirente (tale Tanucci che acquista nel 1989 e vende all'esecutato nel 2006), quanto ancora dell'attuale proprietario, ossia il sig. --- .

Alla luce di quanto sopra, non può che concludersi che il frazionamento del piano cantinato, così come, presumibilmente, il cambio di destinazione d'uso a beneficio della funzione di autorimessa (vista che la detta funzione non viene richiamata nel dispositivo del titolo concessorio), sia avvenuto *sine titulo*. In vero, come esemplificato nel corpo del paragrafo relativo alla descrizione dei luoghi, il locale staggito non è mai stato utilizzato come autorimessa, anche in virtù del fatto che lo stesso è sopraelevato (di circa 35 cm) rispetto alla quota della corsia di disimpegno. Pertanto, almeno per l'unità in oggetto, l'incongruenza è squisitamente catastale e non urbanistica. Resta il problema del frazionamento. In linea di principio generale, attesa la circostanza che l'assetto planovolumetrico generale del piano cantinato è conforme alla variante del 1985, il frazionamento potrebbe anche essere conformato con accertamento ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, purché però l'attività riguardi non la singola unità bensì l'intero livello di appartenenza. Il tutto salvo diversa determinazione del competente ufficio di settore.

Di tali circostanze si terrà conto in sede di stima del bene nella misura in cui al valore di mercato, come più innanzi determinato, verrà applicato un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, che traduca la peculiarità dell'assetto urbanistico riscontrato.



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

- Non si rinviene l'*attestato di prestazione energetica (APE)* delle unità. Si segnala che, attese condizioni e destinazione del locale, non è necessario la redazione dell'attestazione ai fini del trasferimento dello stesso;
- Non si rinviene alcuna *licenza di abitabilità/agibilità* dei luoghi;
- Non si rinviene attestazione relativa alla *conformità degli impianti* dell'unità.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di afferenza del bene di cui al presente lotto rientra in zona B – sottozona B2 – Residenziale di Completamento – del PRG vigente per il territorio del comune di Casalnuovo di Napoli. L'area non presenta particolari carichi vincolistici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni oggetto della presente che necessitino di essere segnalati;
- Il fabbricato di afferenza del manufatto è amministrato dal dott. Raffaele Omega, con studio presso i luoghi, ed è dotato di regolamento di condominio, di cui, però, il detto amministratore non ha fornito copia;
- L'amministrazione di condominio, con la comunicazione che si allega, dichiara che la quota ordinaria mensile per il locale in oggetto è pari a circa 30 euro;
- Alla data del riscontro ricevuto dalla scrivente, la stessa amministrazione ha evidenziato la sussistenza di una morosità pari a circa 1.000,00 euro, relativa agli ultimi due anni. E' stato inoltrato, e pure si allega, un prospetto con morosità anche ulteriormente risalenti;
- Sempre con l'allegata comunicazione, l'amministrazione riferisce altresì di morosità per spese straordinarie corrispondenti a circa 1.800,00 euro.

CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato del compendio oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificato, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc.), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, aggiornato al secondo semestre 2023, a cura dell'Agenzia delle Entrate (*zona OMI C2 – Tavernanova*) e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla medesima zona.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: CASALNUOVO DI NAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/TAVERNANOVA

Codice zona: C2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	320	650	L	1,3	2,7	L
Negozi	Normale	940	1900	L	4,7	9,5	L

Stampa

Legenda

Quotazioni immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Magazzini			
Valore minimo Euro 233	Valore medio Euro 431	Valore massimo Euro 629	Valore medio Euro 431
Laboratori			
Valore minimo Euro 285	Valore medio Euro 722	Valore massimo Euro 1.059	Valore medio Euro 722
Capannoni tipici			
Valore minimo Euro 328	Valore medio Euro 604	Valore massimo Euro 879	Valore medio Euro 604
Capannoni produttivi			
Valore minimo Euro 280	Valore medio Euro 575	Valore massimo Euro 871	Valore medio Euro 575

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE DI MERCATO

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, considerando la destinazione e l'uso del bene, il contesto, la centralità, o meno, della zona di afferenza nonché la dotazione di servizi ed infrastrutture della stessa, e confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determina il seguente valore medio unitario per la funzione di deposito:

Unità	Valore unitario (medio)
Locale deposito/magazzino seminterrato in discreto stato generale	350,00 €/mq

Alla luce del suddetto valore unitario e delle richiamate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore totale:

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Unità staggita	205,00 mq	350,00 €/mq	71.750,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

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

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Natura della correzione
Stato di manutenzione/conservazione	Non comporta detrazione/correzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto dello stato conservativo dell'unità immobiliare
Regolarità edilizia	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità, si applica un coefficiente correttivo stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 10% del



		valore di mercato sopra calcolato
Stato di possesso	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Vincoli e oneri giuridici	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Assenza di garanzia per vizi	Comporta correzione	Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 6% del valore di mercato sopra calcolato
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale della piena proprietà del bene in oggetto (con piccoli arrotondamenti) risulta così determinato:

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Unità staggita	71.750,00 €	60.270,00 €
Valore della piena proprietà		60.000,00 €



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

Napoli, 28/08/2024

L'Esperto
ing. Alba De Pascale



ELENCO ALLEGATI

Documentazione catastale

- ALL. 1 – Documentazione catastale
 - Visura storica C.F. foglio 15, p.lla 364, sub 67
 - Estratto di mappa dell'area di afferenza

Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

- ALL. 2 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi

Documentazione relativa alle provenienze

- ALL. 3 – Atto di compravendita rogato dal notaio Ornella Del Gaudio in data 06/02/2006, rep. 31947
- ALL. 4 – Atto di compravendita rogato dal notaio Luigi Valente in data 09/03/1989, rep. 90221

Ispezioni ipotecarie aggiornate

- ALL. 5 – Ispezioni ipotecarie aggiornate
- *Documentazione relativa alla Regolarità Edilizia e Urbanistica*

- ALL. 6 – Estratto del fascicolo relativo alla Concessione Edilizia n. 62 del 1983
- ALL. 7 – Estratto del fascicolo relativo alla Concessione Edilizia in variante n. 98 del 1985

Documentazione relativa all'amministrazione del condominio di afferenza

- ALL. 8 – Comunicazione dell'amministratore di condominio

Documentazione fotografica

- ALL. 9 – Documentazione fotografica dei luoghi

