

---

# TRIBUNALE DI NOLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Raoul Massimiliano De Bono, **nell'Esecuzione Immobiliare R.G. 193/2023**

**Promossa da**

*XXX - C.F. XXX*

*sede in XXX*

**contro**

*XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà*

*XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà*

## SOMMARIO

---

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Lotto UNICO .....	3
Descrizione .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	7
Patti .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti .....	14

## INCARICO

---

Il sottoscritto Arch. Raoul Massimiliano De Bono, 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 27.12.2023 ai nn. 62782/48961, è il seguente immobile in Casalnuovo di Napoli (Na) alla via Virnicchi n.156, come di seguito individuato nella nota di trascrizione:

- Abitazione al primo piano censita in NCEU del comune di Casalnuovo di Napoli al Foglio 3 - p.lla 395 - sub 6 – categoria A/2 - piano 1.

Esaminato lo stato dei luoghi, analizzata la tipologia dell'immobile pignorato, costituito da abitazione con unico accesso dal ballatoio condominiale, non comodamente divisibile, si procederà alla formazione di un LOTTO UNICO.

## LOTTO UNICO

---

Diritto di proprietà per la quota di 1/1, di appartamento con accesso dalla porta di fronte salendo le scale, al primo piano sito in Casalnuovo di Napoli (Na), alla via Virnicchi n.154-156, Parco Gallo, Fabbricato A, int.5, composto da soggiorno/cucina, due camere ed un bagno, censito in NCEU del comune di Casalnuovo di Napoli (Na):

- Foglio 3 - p.lla 395 - sub 6 - Categoria A/2 - Classe 5 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale 102 mq (Totale escluse aree scoperte 95 mq) - Rendita € 361,52 - Indirizzo catastale via Armando Virnicchi n. 156, Piano 1 - intestato a XXX nato a XXX il XXX C.F.XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

### DESCRIZIONE

---

Il compendio pignorato è ubicato in zona semcentrale del comune, a prevalente destinazione residenziale, nelle vicinanze della fermata della circumvesuviana di Casalnuovo, a ridosso di via Roma e nei pressi di Corso Umberto I.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato sostitutivo notarile redatto in data 28.12.2023 dal Notaio Dr. XXX, nel quale si attestano la provenienza dell'immobile pignorato in capo agli esecutati, la provenienza al ventennio, le formalità pregiudizievoli e vengono indicati i dati catastali dell'immobile pignorato. La verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. è già stata effettuata dallo scrivente e depositata in data 20.3.2024.

### TITOLARITÀ

---

Il compendio oggetto dell'esecuzione, come da relazione notarile in atti, al 27.12.2023, data della trascrizione del pignoramento, appartiene agli esecutati XXX nato a XXX il XXX (c.f.: XXX) e XXX nata ad XXX il XXX (c.f.: XXX), per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, dai coniugi XXX nato a XXX il XXX e XXX nata a XXX il XXX, in virtù dell'atto a rogito del Notaio XXX di Napoli del 12/5/2009 repertorio n. 11061 (cfr. Allegato 5 – doc.1), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 22/5/2009 Registro Generale 27596 Registro Particolare 18628.

In seguito ad acquisizione di estratto di matrimonio con annotazioni (cfr. Allegato 5) lo scrivente ha verificato che gli esecutati hanno contratto matrimonio successivamente all'acquisto del compendio pignorato.

## CONFINI

---

L'appartamento confina a nord con area comune, a sud con immobile di proprietà aliena int.4, vano scala e vano ascensore, ad est con vano ascensore ed immobile di proprietà aliena int.6, ad ovest con area comune.

## CONSISTENZA

---

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

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Sup.Conv.	Piano
Soggiorno/Cucina	37.30 mq	1,00	37.30 mq	1
Camera n. 1	20.10 mq	1,00	20.10 mq	1
Camera n. 2	12.10 mq	1,00	12.10 mq	1
Bagno	7.00 mq	1,00	7.00 mq	1
Disimpegno	3.00 mq	1,00	3.00 mq	1
<b>Tot. sup. netta</b>	<b>79.50 mq</b>			
Balcone n.1	20.10 mq	0,25	5.00 mq	1
Balcone n.2	4.00 mq	0,25	1.00 mq	1

La superficie netta calpestabile dell'appartamento è pari arrotondata a 79.50 mq, la superficie dei balconi è pari a 24.10 mq e la superficie commerciale è pari a 98.00 mq.

### Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie commerciale del compendio pignorato è, arrotondata, pari a **98.00 mq**, data dalla somma di:

- √ superficie lorda dell'abitazione pari a 92.00 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 dei balconi (pertinenze di ornamento dell'unità immobiliare) raggugliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a  $20.10 \text{ mq} \times 0.25 = 5.00 \text{ mq}$  e  $4.00 \text{ mq} \times 0.25 = 1.00 \text{ mq}$  per una superficie complessiva di balconi, raggugliata, pari a 6.00 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.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### ABITAZIONE AL PRIMO PIANO - N.C.E.U. COMUNE DI CASALNUOVO DI NAPOLI (NA)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12.5.2009	XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 3 - Part. 395 - <b>Sub. 6</b> Categoria A/2 Consistenza 5 vani
Dal 21.1.1988 al 12.5.2009	XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 3 - Part. 395 - <b>Sub. 6</b> Categoria A/2 Consistenza 5 vani
Dal 28.7.1986 al 21.1.1988	XXX sede in XXX XXX nato a XXX il XXX	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 3 - Part. 395 - <b>Sub. 6</b> Categoria A/2 Consistenza 5 vani

## DATI CATASTALI

### ABITAZIONE AL PRIMO PIANO - N.C.E.U. COMUNE DI CASALNUOVO DI NAPOLI (NA)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	3	395	6		A/2	5	5 vani	Totale 102 mq (Tot. escluse aree scoperte 95 mq)	€ 361,52	1

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

Per il cespite pignorato, gli intestatari catastali coincidono con gli esecutati.

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 e nel titolo ventennale, i dati catastali sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali.

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

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

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) realizzazione di una piccola veranda sul balcone;

3) errata rappresentazione grafica del balcone n.1.

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 ai punti 1) e 2) sono realizzate senza titolo urbanistico. La difformità al punto 3) non deve ritenersi un abuso ma esclusivamente un'errata rappresentazione grafica del balcone nella planimetria catastale.

In seguito alla regolarizzazione urbanistica, 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 vi è un'apparente inesatta collocazione del fabbricato nella mappa catastale (cfr. Allegato 3 – doc.5) che andrebbe verificata, ad opera di tutti i proprietari del condominio, mediante un rilievo topografico. Si rappresenta però che tale eventuale incongruenza non inficia l'esatta individuazione del cespite pignorato.

## PRECISAZIONI

---

In seguito a corrispondenza intervenuta con l'Amministratore di Condominio (cfr. Allegato 1 – doc.2), si rappresenta che il Condominio Parco Gallo di cui fa parte l'immobile pignorato, è composto da n. 3 fabbricati (fabb.A, fabb. B e fabb. C) ognuno dotato di regolamento interno e che vi è un condominio denominato "Condominio Parco Gallo comunione", anch'esso dotato di regolamento, che si occupa della gestione delle aree consortili, parcheggio e giardini.

Si precisa che con l'atto di provenienza per Notaio XXX del 12/5/2009 repertorio n.11061, sopra citato, veniva trasferito esclusivamente l'appartamento al sub 6 di cui al pignoramento.

## 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 e dai Regolamenti di condominio ai quali si rimanda integralmente (cfr. Allegato 9).

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione, mentre il fabbricato in cui l'immobile è ubicato, presenta finiture in facciata ormai datate e degradate, alcune lesioni ed esfoliazioni dello strato di finitura ed un generale ammaloramento dei frontalini dei balconi.

## PARTI COMUNI

---

In seguito a corrispondenza intervenuta con l'Amministratore di Condominio (cfr. Allegato 1 – doc.2), si è appreso che l'immobile è parte del Condominio Parco Gallo, composto da n. 3 fabbricati (fabb.A, fabb. B e fabb. C) ognuno dotato di proprio codice fiscale e regolamento interno, e un condominio denominato "Condominio Parco Gallo comunione", anch'esso dotato di codice fiscale e regolamento, che si occupa della gestione delle aree consortili, parcheggio e giardini.

L'Amministratore ha riferito che sono quasi ultimati i lavori straordinari deliberati per il completamento ed il ripristino dell'area comune (impianto elettrico, impianto di videocitofonico, recinzione e pavimentazione Parco e riassegnazione posti auto). Con riferimento al posto auto, si chiarisce che essendo identificati da autonomi dati catastali e non essendo oggetto di vendita in favore dei debitori eseguiti con il titolo sopra citato, il posto auto non è parte del trasferimento con la presente procedura esecutiva.

## 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 Regio 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 un appartamento in Casalnuovo di Napoli (Na), alla via A. Virnicchi n. 154-156, posto al primo piano del Fabbricato A del Parco Gallo (identificato dal civ. n. 156), all'int.5, accessibile dalla porta di fronte salendo le scale. Il fabbricato, dotato di ascensore, si trova mediocri condizioni di manutenzione e presenta finiture in facciata ormai datate e degradate, alcune lesioni ed esfoliazioni dello strato di finitura ed un generale ammaloramento dei frontalini dei balconi.

### Descrizione del Bene

L'accesso all'immobile avviene direttamente nella zona soggiorno/cucina dalla quale si ha accesso, attraverso due porte finestre, al balcone con esposizione a nord ed affaccio sull'area comune. Nel soggiorno sono collocati la zona pranzo e la zona lavorazione della cucina e dal soggiorno si ha accesso

al disimpegno che distribuisce la zona notte e servizi. La zona notte è composta da due camere da letto: la camera n. 1 è dotata di una porta finestra con accesso su un balconcino a ovest che prospetta sull'area comune; la camera n.2 è dotata di una porta finestra con accesso sul balcone comune con la cucina. Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia ed è servito da una finestra che prospetta sull'area comune.

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione, è pavimentato in tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno, con mattonelle in gres di colore chiaro ed è tinteggiato alle pareti con colori che variano dal bianco al marrone scuro. Il bagno è pavimentato con mattonelle in gres di colore marrone scuro che si rinvengono, non per tutta l'altezza, anche a parete, unitamente a mattonelle in gres di colore chiaro.

Le finiture appaiono di livello medio, con porte interne di tipo industriale di colore scuro, infissi esterni con napoletane in legno douglas. Seppure gli impianti appaiano di recente fattura, non si è rinvenuto certificazione di conformità aggiornato alla normativa vigente né attestato di prestazione energetica. Il cespite è privo di impianto di riscaldamento, di impianto gas (vi è presente cucina ad induzione), mentre sono presenti due condizionatori a parete tipo spilt uno nel soggiorno ed un altro nella camera padronale. L'acqua calda sanitaria è assicurata mediante un boiler elettrico posto all'esterno sul balcone nella piccola veranda.

La verifica e l'aggiornamento del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre opere di sostituzione ed integrazione impiantistica, mentre l'attestato di prestazione energetica può essere acquisito e/o aggiornato 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 dagli esecutati e dalla figlia minore.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12.5.2009	XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà XXX nata ad XXX il XXX XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio</b>	<b>Raccolta</b>
		XXX	12.5.2009	11061	2735
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Conservatoria di RR.II. di Napoli 2	22.5.2009	27596	18628
Dal 21.1.1988	XXX nato a XXX il XXX C.F.XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà XX nata a XXX il XXX C.F.XXX per la quota di 1/2 del diritto di proprietà	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio</b>	<b>Raccolta</b>
		XXX	21.1.1988	66630	14358
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di RR.II. di Napoli 2	2.2.1988	3634	2714

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

#### Provenienza al ventennio

Il compendio oggetto dell'esecuzione, al 27.12.2023, data della trascrizione del pignoramento, appartiene agli esecutati XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX e XXX nata ad XXX il XXX C.F. XXX, per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno da potere XXX nato a XXX il XXX e XXX nata a XXX il XXX, in virtù di:

- atto di compravendita a rogito del Notaio XXX del 12/5/2009 repertorio n. 11061 raccolta 2735, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 22/5/2009 Registro Generale 27596 Registro Particolare 18628 (cfr. Allegato 5 – doc.1).

Quanto alla più remota provenienza:

- ai signori XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX e XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX, in regime di comunione legale, l'immobile è pervenuto dalla società XXX con sede in XXX C.F. XXX, in virtù di atto di compravendita per notar XXX del 21.1.1988 repertorio n. 66630 raccolta 14358 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 2/2/1988 Registro Generale 3634 Registro Particolare 2714 (cfr. Allegato 5 – doc.2).

Con tale atto i coniugi acquistavano l'immobile oggetto del pignoramento costituito da appartamento in Casalnuovo di Napoli via Virnicchi numero interno 5 al primo piano composto di tre camere ed accessori censito al NCEU al foglio 3 mappale numero 395 sub 6, unitamente ad una cantinola e ad un posto auto identificati catastalmente con autonomi identificativi da attribuirsi.

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

---

### *Iscrizioni*

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Registro Particolare 5341 Registro Generale 27598 iscritta il 22.05.2009

**a favore** XXX con sede in XXX codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**contro** XXX nato a XXX il XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 C.F. XXX e XXX C.F.

XXX nata ad XXX il XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

**debitore non datore:** XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX

**somma capitale** € 125.652,00

**somma iscritta** € 251.304,00

**durata** 20 anni

**grava su:** appartamento in Casalnuovo di Napoli riportato al NCEU del detto Comune al Foglio 3 Part. 395 Sub 6 Categoria A/2, Consistenza 5 vani, Piano 1, int.5, edificio A (**immobile pignorato**)

### *Trascrizioni*

Verbale di pignoramento immobili Registro Particolare 48961 Registro Generale 62782 trascritto il 27.12.2023

**a favore**

XXX con sede in XXX codice fiscale XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**contro** XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 e XXX

nata ad XXX il XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

**grava su:** appartamento in Casalnuovo di Napoli riportato al NCEU del detto Comune al Foglio 3 Part. 395 Sub 6 Categoria A/2, Consistenza 5 vani, (**immobile pignorato**)

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Come da certificato di destinazione urbanistica (cfr. Allegato 7), il compendio pignorato ricade in zona Z.T.O. “B1 residenziale saturo” del PRG vigente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Dalla lettura degli atti di provenienza ed in seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di Casalnuovo di Napoli (cfr. Allegato 6 – doc.1-2), si è riscontrato che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato edificato in virtù di:

- **Concessione Edilizia n. 24 del 31.3.1983** per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni con abbattimento di corpi di fabbrica esistenti, in Casalnuovo di Napoli alla via Virnicchi, ai mappali 395-396-397 del foglio 3;
- **Concessione Edilizia n. 69 del 5.12.1986** in variante alla Concessione Edilizia n. 24/83.

Con Atto di asservimento prot. 6320 del 28.3.1986 la società XXX, proprietaria dei terreni in Casalnuovo di Napoli ai mappali 395-397 del foglio 3 sui quali è stata rilasciata concessione edilizia n. 24/83 per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni, ha sottoposto a vincolo di inedificabilità a servizio del fabbricato, la superficie di 673,00 mq (relativamente alle aree estere, come si evince al grafico allegato all'atto di asseveramento). Tale vincolo veniva posto, dal commune di Casalnuovo di Napoli, come condizione per il rilascio della concessione edilizia in variante all'originaria concessione edilizia 24/83. L'immobile è privo di certificato di abitabilità e non si sono rinvenuti agli atti dell'UTC certificati di collaudo nè chiusura lavori.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 69/86 (in variante alla c.e. n.24/83), si rilevano le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.4):

- 1) modifica della sagoma del balcone;
- 2) modifica della facciata mediante chiusura della finestra nella camera 2;
- 3) diversa distribuzione interna;
- 4) realizzazione di una piccola veranda.

Si rappresenta inoltre che in sede di sopralluogo si è rilevato che le difformità ai punti 1) e 2) si rinvergono a tutti i piani del fabbricato.

Le difformità indicate ai punti 1), 2) e 3) possono essere sanate mediante acquisizione di titolo abilitativo in sanatoria per accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, con un costo pari ad € 4.500,00 previo pagamento di una sanzione pecuniaria conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00 ed al massimo pari a € 5.000,00. Tale regolarizzazione potrà essere eseguita solo previa rimozione della piccola veranda realizzata sul balcone di cui al punto 4), con un costo forfettario prevedibile pari a € 700,00.

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 ancora 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.

Si rappresenta che ogni considerazione riguardo alla condizione urbanistica è riferita esclusivamente all'immobile oggetto di pignoramento.

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, 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

L'Amministratore di Condominio, in seguito a corrispondenza intercorsa (cfr. Allegato 1 – doc.2), rappresenta quanto segue:

- il Condominio Parco Gallo è composto da n. 3 fabbricati ( fabb.A, fabb. B e fabb. C) ognuno dotato di proprio codice fiscale e regolamento interno e un condominio denominato “Condominio Parco Gallo comunione”, anch'esso dotato di codice fiscale e regolamento, che si occupa della gestione delle aree consortili, parcheggio e giardini;
- l'appartamento ha quale quota millesimale per il Condominio Parco Gallo fabbricato “A” millesimi 53,70 e, per tale condominio, la quota mensile è pari ad € 18,76. Per il Condominio Parco Gallo Comunione i millesimi di proprietà sono pari a 23,521 e la quota condominiale mensile è di € 19,45;
- in data 19 febbraio 2024 sono stati deliberati lavori straordinari atti al completamento e ripristino dell'area comune (impianto elettrico, impianto di videocitofonico, recinzione e pavimentazione Parco e riassegnazione posti auto), lavori che, oggi sono quasi terminati. La quota di competenza degli eseguiti ammonta ad € 3.814,44 oltre € 77,00 per il costo del citofono che è già stato installato nell'appartamento.
- in data 22/07/2024 il Condominio Parco Gallo fabbricato “A” ha iscritto a ruolo presso l'ufficio del Giudice di Pace di Pomigliano D'Arco, importo richiesto € 495,64, ricorso per Decreto Ingiuntivo cui è stato assegnato il n.r.g. 976/2024, mentre per le parti consortili il ricorso per decreto ingiuntivo verrà a breve iscritto a ruolo;
- alla data del 24/10/2024, gli eseguiti risultano debitori del condominio, per oneri ordinari e straordinari così suddivisi:
  - Fabbricato A - interno A05 - mill. 53,70;
  - ✓ riparto bilancio anno 2019 € 9,15;
  - ✓ riparto bilancio anno 2020 € 15,81;
  - ✓ riparto bilancio anno 2021 € 23,20;
  - ✓ riparto bilancio anno 2022 € 126,12;
  - ✓ riparto bilancio anno 2023 € 301,73;

- ✓ parcella XXX € 41,60;
- ✓ quote ordinarie da gennaio a ottobre 2024 (€ 18,76 x 10 mesi) € 187,70;
- ✓ sostituzione citofono € 77,00;

**per un totale di euro 782,21**

PARTI CONSORTILI int. A05 mill. 23,521

- ✓ riparto bilancio anno 2019 € 38,94;
- ✓ riparto bilancio anno 2020 € 31,52;
- ✓ riparto bilancio anno 2021 € 63,60;
- ✓ riparto bilancio anno 2022 € 109,75;
- ✓ riparto bilancio anno 2023 € 270,10;
- ✓ quote da gennaio a ottobre 2024 (€ 19,45 x10 mesi) € 194,50;
- ✓ transazione XXX € 423,38;
- ✓ lavori ripristino muretto € 19,40;
- ✓ potatura pianta magnolia € 18,65;
- ✓ lavori parco ripristino parti consortili € 3.814,94;

**per un totale di euro 4.907,78.**

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 e dai Regolamenti di condominio (cfr. Allegato 9 – doc. 1 - 2) ai quali si rimanda integralmente.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

### LOTTO UNICO

Il compendio pignorato, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, è costituito da appartamento al primo piano sito in Casalnuovo di Napoli (Na), alla via Virnicchi n.154-156, Parco Gallo, Fabbricato A, int.5, composto da soggiorno/cucina, due camere ed un bagno.

### DATI CATASTALI

---

#### *ABITAZIONE AL PRIMO PIANO - N.C.E.U. COMUNE DI CASALNUOVO DI NAPOLI (NA)*

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	3	395	6		A/2	5	5 vani	Totale 102 mq (Tot. escluse aree scoperte 95 mq)	€ 361,52	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 **98.00 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 € 1.300,00    valore max € 1.950,00

Indagini dirette:

valore € 1.600,00

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 De Filippo - 89 mq	€ 175.000,00	€ 148.750,00	€ 1.671,35	€ 1.966,29
N.2- Appartamento via Roma - 84 mq	€ 165.000,00	€ 140.250,00	€ 1.669,64	€ 1.964,29
N.3- Appartamento via Virnicchi - 70 mq	€ 139.000,00	€ 118.150,00	€ 1.687,86	€ 1.985,71
N.4- Appartamento via Rione Torre - 85 mq	€ 150.000,00	€ 127.500,00	€ 1.500,00	€ 1.764,71
Valori medi			€ 1.632,21	€ 1.920,25

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di via Virnicchi, evidenzia valori unitari medi arrotondati di 1.600,00/mq (sul 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 1.900,00/mq (sul prezzo offerto).

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	148.750	140.250	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	89	84	98
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)	15	15	
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	4	1	1
Impianto ascensore	1	1	1
Riscaldamento autonomo	1	1	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	2	1
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	4	4	4

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	148.750,00	140.250,00
Data (mesi)	371,88	350,63
Superficie principale (mq)	1.669,64	1.669,64
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	2.975	2.805
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

<b>Prezzo e caratteristica</b>	<b>Immobile di confronto A</b>	<b>Immobile di confronto B</b>
Prezzo di mercato (euro)	148.750,00	140.250,00
Data (mesi)	-4.462,50	-4.207,50
Superficie principale (mq)	15.026,79	23.375,00
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	-8.925	0
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	-1.167	-1.167
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		-5.000,00
Stato di manutenzione edificio		
Stato di manutenzione immobile		
<b>Prezzo corretto</b>	<b>€ 149.222,62</b>	<b>€ 153.250,83</b>

**PREZZO MEDIO UNITARIO**

**€ 1.540,00**

**VALORE DI MERCATO ARROTONDATO**

**€ 151.000,00**

**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 € 5.716,00;

- √ costi per aggiornamento planimetrico con Docfa pari a € 500,00;
- √ oneri ordinari annualità 2024 pari a € 382,20

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = \quad \text{€ } 151\,000,00 - \quad \text{€ } 500,00 - \quad \text{€ } 600,00 - \quad \text{€ } 5\,716,00 - \quad \text{€ } 500,00 - \quad \text{€ } 382,20 = \quad \text{€ } 143\,301,80$$

**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;
- √ **difformità da sanare**;
- √ 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 contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **3%** e quindi pari a:

$$\text{€ } 143\,301,80 \times 3\% = \quad \text{€ } 4\,299,05$$

Pertanto il VALORE dell'intero è pari a:

$$V = \quad \text{€ } 143\,301,80 - \quad \text{€ } 4\,299,05 = \quad \text{€ } 139\,002,75$$

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>€ 139.000,00</b>
---------------------

## **RIEPILOGO LOTTO UNICO**

### **LOTTO UNICO**

Il compendio pignorato, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, è costituito da appartamento al primo piano sito in Casalnuovo di Napoli (Na), alla via Virnicchi n.154-156, Parco Gallo, Fabbricato A, int.5, composto da soggiorno/cucina, due camere ed un bagno.

### **DATI CATASTALI**

#### **ABITAZIONE AL PRIMO PIANO - N.C.E.U. COMUNE DI CASALNUOVO DI NAPOLI (NA)**

<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>
	3	395	6		A/2	5	5 vani	Totale 102 mq (Tot. escluse aree scoperte 95 mq)	€ 361,52	1

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

#### **Allegati RG 193/2023**

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

- doc.1 – Richiesta UTC comune di Casalnuovo di Napoli (Na)
- doc.2 – Corrispondenza con Amministratore di Condominio

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

- doc.1 – Visura catastale
- doc.2 – Planimetria 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 – Pianta di confronto tra lo stato di fatto ed il grafico allegato alla concessione edilizia n. 69/86
- doc.5 – Sovrapposizione tra mappa catastale ed immagine satellitare

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

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

- doc. 1 – Atto di compravendita a rogito del Notaio XXX del 12/5/2009 repertorio n. 11061
- doc. 2 – Atto di compravendita per notar XXX del 21.1.1988 repertorio n. 66630

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

- doc.1 – Concessione edilizia n.24/83
- doc.2 – Concessione edilizia in variante n.69/86

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

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

##### **Allegato 9 – Regolamenti di condominio**

- doc.1 – Regolamento di condominio fabbricato A
- doc.2 – Regolamento di comunione parco Gallo

Nola, li 8/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Raoul Massimiliano De Bono