
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sarno Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 94/2018 del R.G.E.

promossa da

...omissis...

Codice fiscale: ...omissis...

Partita IVA: ...omissis...

contro

...omissis... ...omissis...

Codice fiscale: ...OMISSIS...

...omissis...

Nato il ...omissis...

INCARICO

All'udienza del 08/11/2018, il sottoscritto Ing. Sarno Emanuele, con studio in Via Roma, 148 - 80013 - Casalnuovo di Napoli (NA), email emanuele.sarno@unina.it, PEC emanuele.sarno@ordingna.it, Tel. 081 52 24 738, Fax 081 52 24 738, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/11/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato di tipo economico ubicato a Palma Campania (NA) - Via Saverio Carbone 65 (ex 49), piano T-1-2, censito in C.F. al foglio 5 part. 392 sub. 1.

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito in Palma Campania, alla Via Saverio Carbone 65 (ex 49), in una zona periferica a carattere rurale. L'edificio, destinato ad abitazione di tipo economico, si sviluppa su tre livelli fuori terra. L'immobile non risulta raggiunto da servizi ed infrastrutture, è a circa 2 km di distanza dal centro Cittadino. L'accesso principale al piccolo fabbricato avviene tramite "strada sterrata" costituente alveo "CALZETTE".

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato di tipo economico ubicato a Palma Campania (NA) - Via Saverio Carbone 65 (ex 49), piano T-1-2, censito in C.F. al foglio 5 part. 392 sub. 1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Nel fascicolo di causa sono presenti :

- Certificazione notarile;
- Atto di precetto;
- Trascrizione dell'atto di pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- ...omissis... ..omissis... (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ...OMISSIS...

Palma Campania (NA)
Nato il ...omissis...

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

- ...omissis... ..omissis... (Proprietà 1/1)

Dal registro degli atti di matrimonio del Comune di Palma Campania è emersa la trascrizione, avvenuta in data 24/08/2016, dell'atto di matrimonio del Sig. ...omissis..., atto prodotto in copia dall'esecutato e tradotto in italiano. Da tale documento è emerso quanto a seguire:

"Con il presente si certifica che ...OMISSIS... ..OMISSIS..., figlio di ...OMISSIS... residente in ...OMISSIS..., nato il ...omissis... ha contratto matrimonio con ...OMISSIS..., figlia di ...OMISSIS..., residente in ...OMISSIS..., nata il ...OMISSIS... Il matrimonio è stato celebrato in data ...OMISSIS... e registrato nel mio ufficio in data ...OMISSIS... nel volume ...OMISSIS..."

Data del rilascio ...OMISSIS... Firma e timbro del funzionario e ...OMISSIS..."

Si segnala che la compravendita del fabbricato è avvenuta il 23/11/2007, in data precedente alla trascrizione del certificato di matrimonio avvenuta in data ...OMISSIS... ed ovviamente in data posteriore alla celebrazione delle nozze del ...OMISSIS...

Nell'atto di compravendita l'esecutato ha dichiarato di essere di stato libero.

CONFINI

L'edificio confina a Sud con alveo "CALZETTE" su cui insiste l'unico ingresso, a Nord e ad Est con cortile comune e ad Ovest con la particella 76.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano 1 - Piano terra	26,74 mq	26,74 mq	1,00	26,74 mq	3,10 m	Terra
Muri perimetrali non comunicanti con A.U.I.	9,31 mq	9,31 mq	1,00	9,31 mq	3,10 m	Terra
Muri perimetrali comunicanti con A.U.I.	2,44 mq	2,44 mq	0,50	1,22 mq	3,10 m	Terra
Vano 2 - Piano Primo	21,73 mq	21,73 mq	1,00	21,73 mq	3,00 m	Primo
WC 1	5,41 mq	5,41 mq	1,00	5,41 mq	3,00 m	Primo
Scala	4,13 mq	4,13 mq	1,00	4,13 mq	3,00 m	Primo
Muri perimetrali non	9,91 mq	9,91 mq	1,00	9,91 mq	3,00 m	Primo

comunicanti con A.U.I.						
Tramezzi	0,55 mq	0,55 mq	1,00	0,55 mq	3,00 m	Primo
Balcone	6,57 mq	6,57 mq	0,30	1,97 mq	3,00 m	Primo
SUPERFICIE RESIDENZIALE				80,97 mq		Terra + Primo
Vano 3 - Sottotetto NON RESIDENZIALE	30,57 mq	30,57mq	1,00	30,57 mq	Max 2,70 m Min 1,80 m	Secondo
Muri perimetrali non comunicanti con A.U.I.	9,08 mq	9,08 mq	1,00	9,08 mq	Max 2,70 m Min 1,80 m	Secondo
Balcone	7,34 mq	7,34 mq	0,30	2,20 mq	Max 2,70 m Min 1,80 m	Secondo
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE - PERTINENZA ESCLUSIVA COMUNICANTE CON L'IMMOBILE (50%)				41,85 mq * 0,50 = 20,93 mq		Secondo
Totale superficie convenzionale:				101,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di procedura, è un'abitazione di tipo economico (categoria catastale A/3), sita nel comune di Palma Campania alla via Saverio Carbone n. 65 (ex 49). L'abitazione è costituita da piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto non abitabile). L'accesso all'edificio avviene tramite un portone che immette su un cortile (ricadente su particella 67), comune a più unità immobiliari, tra le quali il piano terra dell'immobile pignorato. Il locale al piano terra si compone di un unico vano di circa 26,74 mq (cfr. All. 1) attualmente adibito a camera da letto ma congeniato per ospitare il vano cucina per la presenza di piastrelle in ceramica sulle pareti esposte ad Est e a Nord. Al suo interno vi è altresì una scala a chiocciola in ferro che collega tale livello ai piani superiori.

Al piano primo si accede tramite la scala a chiocciola (di cui sopra) e tramite una rampa scale esterna scoperta, in cemento armato ed insistente sul cortile comune. Tale scala giunge su un pianerottolo di smonto a servizio del balcone dell'immobile e del lastrico solare dell'immobile attiguo a quello pignorato di proprietà aliena. Il balcone, di circa 6,24 mq, è attualmente chiuso da una struttura in pannelli in vetro e alluminio (veranda), su cui è presente una piccola zona cucina con pensili e fuochi. La veranda in questione rappresenta a tutti gli effetti volumetria da rimuovere in quanto priva di titolo legittimante. Anche il piano primo è caratterizzato da un solo vano di 21,73 mq, adibito a camera da letto e servito da un bagno di circa 5,41 mq e dal predetto balcone.

Il secondo piano è composto da altro unico vano, di circa 30,00 mq, attualmente costituito da una camera da letto a cui si accede tramite la scala a chiocciola interna e risulta servito da un bagno di circa 3,00 mq (non legittimo) e da un balcone che affaccia sul cortile comune interno. A tale proposito si evidenzia che tale ultimo livello ha una copertura a falda con altezza interna massima pari a 2,70 m e minima pari a 1,80 circa. Dal titolo abilitativo e dalla relativa planimetria catastale esso è risultato essere "sottotetto", quindi superficie non residenziale. Per tale motivo, il secondo livello è stato considerato come pertinenza esclusiva direttamente comunicante con il vano principale (appartamento) e la sua superficie commerciale omogeneizzata al 50%. Inoltre, essendo presente in tale area un bagno non previsto da titolo e comunque non sanabile per insufficienza di altezza interna, ne è prevista la rimozione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1975 al 23/12/2004	ENTE URBANO	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 392 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 94
Dal 23/12/2004 al 22/06/2007	FU D ACCERT	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 392 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 94
Dal 22/06/2007 al 25/06/2007	ENTE URBANO	Catasto Terreni Fg. 5, Part. 392 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 94
Dal 25/06/2007 al 23/11/2007	##...omissis...## nata a ##...omissis...## il ##04/05/1929## C.F. ##...OMISSIS...##. COSTITUZIONE del 25/06/2007 protocollo n. NA0498573 in atti dal 25/06/2007 COSTITUZIONE (n.4911.1/2007)	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 392, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 207,87 Piano T-1-2
Dal 23/11/2007 al 25/06/2008	##...omissis... ..omissis...## nato in ##...omissis...## il ##...omissis...## C.F. ##...OMISSIS...## proprietà per 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 392, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 207,87 Piano T-1-2
Dal 25/06/2008 al 09/11/2015	##...omissis... ..omissis...## nato in ##...omissis...## il ##...omissis...## C.F. ##...OMISSIS...##. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2008 protocollo n. NA0572277 in atti dal 25/06/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41396.1/2008)	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 392, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 207,87 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 11/10/2016	##...omissis... ..omissis...## nato in ##...omissis...## il ##...omissis...## C.F. ##...OMISSIS...##. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 392, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale : 107 mq , Totale escluse aree scoperte : 104 Rendita € 207,87 Piano T-1-2
Dal 11/10/2016 al 05/12/2018	##...omissis... ..omissis...## nato in ##...omissis...## il ##...omissis...## C.F. ##...OMISSIS...##. VARIAZIONE del 11/06/2016 protocollo n. NA0395262 in atti dal 11/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.182252.1/2016)	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 392, Sub. 1 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale : 101 mq , Totale escluse aree scoperte : 99 Piano T-1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	392	1		A3	3	3,5 vani	totale 101 mq, totale escluse aree scoperte : 99 m	207,87	T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
5	392				Ente urbano		94				

Corrispondenza catastale

In seguito all'accesso effettuato per visionare i luoghi, si sono riscontrate diverse difformità. Nello specifico nella planimetria catastale del piano terra è riportata una finestra sulla parete Est del vano non rilevata allo stato dei luoghi. Al piano primo è stata constatata la presenza di una finestra insistente sulla parete a Nord-Ovest e di pannelli in alluminio e vetro posti a divisione dal vano scala, non riportati nella planimetria presente al Catasto. Altra difformità al piano primo è relativa alla distribuzione degli spazi interni, o meglio la posizione della porzione del muro del bagno comunicante con il vano scala risulta avere un'inclinazione diversa da quella rappresentata nella planimetria catastale. Ivi è altresì presente una veranda, a chiusura del balcone di cui si prevede lo smontaggio, poichè anch'essa non presente nel grafico catastale ed oltretutto non legittima. Al secondo piano vi è una difformità relativa alla distribuzione interna degli spazi poichè nell'unico vano presente, dichiarato come sottotetto, è stato realizzato un piccolo bagno chiuso con una porta in alluminio non presente nel grafico catastale. Si è appurata, inoltre, la presenza di due finestre non riportate nella relativa planimetria catastale, una a servizio del predetto bagno come punto luce/aria e la seconda sulla parete esposta a Sud, in posizione contigua con lo smonto della scala interna. E' quindi possibile affermare che **non vi è corrispondenza catastale e bisogna provvedere all'aggiornamento della relativa planimetria.**

PRECISAZIONI

Per ottemperare all'incarico affidatogli, lo scrivente Esperto Ing. Emanuele Sarno ha effettuato un accurato studio documentale degli atti depositati nel fascicolo della parte creditrice, le relative indagini presso i Pubblici Uffici nonché un accesso per visionare i beni oggetto di esecuzione.

PATTI

Al momento dell'accesso l'immobile è risultato occupato da terzi estranei alla procedura.

STATO CONSERVATIVO

I tre piani del fabbricato si presentano in discreto stato di manutenzione.

Al piano terra le pareti esposte ad Est ed a Sud-Est sono in parte rivestite da piastrelle in ceramica e in parte intonacate e tinteggiate, mentre le pareti esposte a Nord ed a Nord-Ovest sono completamente intonacate e tinteggiate, i pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica, gli infissi sono del tipo in legno. Nell'unico vano del piano terra vi è una scala a chiocciola che collega internamente i piani del fabbricato. Le pareti in prossimità della predetta scala a chiocciola mostrano evidenti segni di umidità di risalita con conseguente distacco dell'intonaco e della tinteggiatura.

Al primo piano vi è un vano adibito a camera da letto ed un bagno, entrambi si presentano in discreto stato di manutenzione. Le pareti sono tinteggiate ed intonacate, il vano ed il bagno risultano pavimentati con piastrelle in ceramica. Gli infissi sono del tipo in alluminio così come la veranda (priva di titolo abilitativo).

Il vano al secondo ed ultimo piano presenta all'intradosso del solaio macchie di umidità causate da una guaina a non perfetta tenuta con relativo distacco interno dello strato di pittura. Il bagno a servizio del vano, è in discreto stato di manutenzione ma non risulta legittimo, quindi se ne prevede la demolizione.

PARTI COMUNI

Il cortile insistente sulla particella 67, su cui sono presenti i soli accessi al fabbricato, è una porzione comune a diverse unità immobiliari, così come riportato nell'atto di compravendita del 23/11/2007 rep. 27512 a rogito del Notaio ...omissis... che testualmente si riporta : "*...appartamento sviluppatosi su tre livelli piano terra, primo e secondo, composto di complessivi tre vani e mezzo catastali, confinante con alveo "CALZETTE", con cortile comune e con proprietà Graziano Rocco...*" e così come si evince dalla relative visura catastale in allegato, che identifica l'immobile censito al C.T. al foglio 5 part. 76 come AREA - accessorio comune ad ente rurale ed urbano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

E' stata formulata apposita istanza presso gli uffici della Regione Campania, unità operativa dirigenziale foreste, uffici usi civici, per verificare se il territorio comunale fosse gravato da servitù di usi civici. L'ufficio ha rilasciato una certificazione (cfr. All. 8) attestante che nel Comune di Palma Campania il foglio 5 al C.T. non risulta gravato da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è composto da tre vani fuori terra destinati ad abitazione e sottotetto. La struttura è in muratura portante e i solai sono in latero-cemento. La copertura è a falda. Internamente sono presenti finiture in mediocre stato conservativo, nella zona inizialmente destinata alla cucina vi sono rivestimenti in ceramica, così come nel bagno al piano primo e al piano secondo. La scala interna è del tipo a chiocciola in ferro. Gli infissi al piano terra sono in legno, ai restanti due piani sono in alluminio con napoletane in legno. Sono presenti impianto elettrico e idrico (caldaia). Tale fabbricato è stato oggetto di lavori di riparazione ed adeguamento funzionale e strutturale negli anni 90 a seguito di danni subiti dal terremoto del 1980.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso l'immobile è risultato occupato da terzi estranei alla procedura.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/1969 al 23/11/2007	##...omissis...## nata a ##...omissis...## il ##04/05/1929/## C.F. ##...OMISSIS...## proprietaria per 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: ##SPSTRS29E44F91	Deposito e Pubblicazione di Testamento olografo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		...omissis...	11/11/1969	2679	1781
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta - SMCV	20/04/1970	10737	9253
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli	12/11/1969	16599	
Dal 23/11/2007 al 22/02/2019	##...omissis... ..omissis...##, nato a ##Madaripur (...omissis...)## il##...omissis...## C.F. ##...OMISSIS...##, proprietario per 1000/1000. Codice Fiscale/P.IVA: ##...OMISSIS...	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		...omissis...	23/11/2007	27512	11220
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta - SMCV	29/11/2007	65424	35512
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli	28/11/2007	16925	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è pervenuto al sig. ...omissis... ..omissis... tramite atto di compravendita del 23/11/2007 a rogito del Notaio ...omissis... n. rep. 27512 n. racc. 11220 con cui l'esecutato è diventato pieno proprietario dell'immobile in oggetto per acquisto fatto dalla Sig.ra ...omissis.... Il predetto immobile è pervenuto alla sig.ra ...omissis... tramite testamento olografo con il quale ...omissis... ha lasciato alla nipote tutto il suo patrimonio. Nella denuncia di successione pubblicata il ...omissis... e trascritta presso la Conservatoria di Caserta – SMCV ai nn. ...omissis... in data ...omissis... sono riportati nello specifico i beni costituenti il patrimonio del *de cuis*. Tra questi si legge : “ *Fabbricato ivi Frazione vico viottolo Casa Carbone, composto di un pianterreno e di tre vani a l° piano e annesso piccolo orto, non è accatastato perchè di natura rurale.*”.

Si precisa che l'accettazione tacita dell'eredità da parte della sig.ra ...omissis..., in morte del sig.

...omissis... nato a ...omissis..., è nata dall'atto di compravendita rogato dal Notaio ...omissis... in data 23/11/2007 n. rep. 27512 n. racc. 11220.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caserta aggiornate al 07/09/2017, sono risultate le seguenti formalità:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione Garanzia Mutuo
Iscritto a Caserta il 29/11/2007
Reg. gen. 65425 - Reg. part. 19343
Importo: € 150.000,00
A favore di ...omissis...
Contro ...omissis... ..omissis...
Capitale: € 100.000,00
Spese: € 50.000,00
Rogante : Dott. ...omissis...
Data 23/11/2007
N° repertorio 27513
N° raccolta 11221

Trascrizioni

- **Atto tra vivi - Compravendita**
Trascritto a Caserta il 29/11/2007
Reg. gen. 65424 - Reg. part. 35512
A favore di ...omissis... ..omissis...
Contro ...omissis...

Note: L'OGGETTO DELLA PRESENTE COMPRAVENDITA VIENE ALIENATO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVA, A CORPO, CON OGNI ACCESSORIO, ACCESSIONE E PERTINENZA, CON LE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, NELL'ATTUALE CONSISTENZA, QUALI RISULTANO DAI TITOLI DI PROVENIENZA E DALLO STATO DEI LUOGHI.

- **Atto esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caserta il 19/04/2018
Reg. gen. 13979 - Reg. part. 11008
A favore di ...omissis...
Contro ...omissis... ..omissis...
- **Atto per causa di morte - Accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Caserta - SMCV il 21/06/2018
Reg. gen. 21698 - Reg. part. 17152
A favore di ...omissis...
Contro ...omissis...

NORMATIVA URBANISTICA

Il piccolo fabbricato oggetto di stima ricade nel **P.R.G. del Comune di Palma Campania** in zona B* residenziale esistente e di completamento (ex B2), costituita dall'espansione dei vecchi centri di Vico e di Palma dall'inizio del secolo agli anni 50 lungo le direttrici di Nord-Ovest verso Nola e San Gennaro Vesuviano, impegna le aree marginali degli assi viari con nuclei edilizi che hanno assunto configurazione urbana con il completamento programmato dal precedente P. di F. . Tipologicamente rappresentata da edilizia assai varia e con destinazione d'uso fortemente integrate con le attività artigianali e commerciali, la zona può definirsi satura, salvo modesti lotti residui la cui edificazione è destinata a completare il disegno urbano.

DATI URBANISTICI:

- Superficie territoriale complessiva Mq. 230.000
- Superficie territoriale utilizzabile Mq 49.200
- Densità territoriale residenziale ab/ha 100
- Indice di affollamento ab/v. 0.90
- Vani insediati n° 2.300
- Abitanti insediati n° 2,070

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

- Indice di fabbricazione fondiaria Mc/mq 2,50
- Lotto minimo Mq. 500
- N° max piani n° 3
- H max alla linea di gronda ml. 10,60
- Rapporto di copertura Mq/mq 0,25
- Distanze come da R.E.C.

STANDARDS URBANISTICI

Soddisfatti dall'esistente e dalle previsioni del P.R.G. nella misura di 18 mq./vano, sono assolti mediante gli oneri di urbanizzazione.

NORME DI ATTUAZIONE

Si attua mediante intervento diretto secondo le norme del R.E.C. e gli indici ed i parametri della tabella dei tipi edilizi.

PRESCRIZIONI DI ZONA

Le aree libere sono edificabili e le nuove costruzioni dovranno rispettare tutti gli indici ed i parametri della Tabella dei tipi edilizi. Per gli edifici preesistenti è consentito:

- il completamento anche mediante sopraelevazione purché essa sia contenuta entro i limiti di altezza, di superficie coperta e di volume della zona.
- la ristrutturazione edilizia entro i limiti del volume, delle altezze e delle superfici coperte originarie, anche con parziali sostituzioni purché non superino il 30% del volume originario.
- la sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri edilizi e normativi della zona.

I frazionamenti di aree già parzialmente edificate o già asservite ad altre costruzioni, e posti in essere posteriormente alla data di adozione del presente P.R.G., non saranno validi ai fini della utilizzazione dello Jus aedificandi se non assicurano alle costruzioni esistenti sulle particelle originarie, o alle costruzioni cui sono asservite, un indice di fabbricabilità fondiaria di 3 mc./mq. Oltre alle residenze è ammessa la destinazione di uso per uffici, per il commercio e l'artigianato non inquinante nonché interventi ricettivi con letti a rotazione d'uso e di ristorazione.

L'area in cui è ubicato il fabbricato rientra nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania, adottato con Delibera Comitato Istituzionale n. 11 del 10/05/2002.

Nella carta della pericolosità per fenomeni di allagamento e da esondazione, tale area è classificata come P4 area a pericolosità molto elevata (T=20, 100 anni; h> 100 cm), trovandosi l'ingresso del fabbricato a ridosso dell'alveo strada. Le N.T.A. prevedono per tale area quanto a seguire:

"Interventi consentiti sul patrimonio edilizio.

1. Ferme restando le disposizioni generali per gli interventi ammissibili nelle aree a rischio da dissesti di versante di cui all'articolo 18, tutti gli interventi di cui al presente articolo devono essere attuati senza aumenti di superficie o volume utile, entro e fuori terra, e senza aumento del carico urbanistico.

2. Nelle aree perimetrate a rischio molto elevato da dissesti di versante sono esclusivamente consentiti in relazione al patrimonio edilizio esistente: a) la manutenzione ordinaria e la demolizione di edifici senza ricostruzione; b) la manutenzione straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo ed interventi di adeguamento igienico-sanitario; c) gli interventi finalizzati a mitigare la vulnerabilità del patrimonio edilizio; d) l'installazione di impianti tecnologici essenziali e non altrimenti localizzabili a giudizio dell'autorità competente; e) gli interventi di sistemazione e manutenzione di superfici scoperte di edifici esistenti (rampe, muretti, recinzioni, opere a verde e simili); f) i mutamenti di destinazione d'uso, a condizione che gli stessi non comportino aumento del rischio, inteso quale incremento di uno o più dei fattori che concorrono a determinarlo, secondo la formulazione di cui al punto 2.1 del DPCM 29 settembre 1998; g) l'adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ed in materia di sicurezza sul lavoro.

3. Gli interventi di cui alle lettere a), f) e g) non richiedono lo studio di compatibilità idrogeologica."

Nella carta del rischio idraulico è classificata come R4 – Rischio molto elevato, le cui NTA prevedono quanto a seguire:

"Interventi consentiti sul patrimonio edilizio.

1. Tutti gli interventi, di cui al presente articolo, devono essere attuati senza aumenti di superficie o volume utile, entro e fuori terra, e senza aumento del carico urbanistico.

2. Nelle aree perimetrate a rischio idraulico molto elevato sono esclusivamente consentiti in relazione al patrimonio edilizio esistente: a) la manutenzione ordinaria e la demolizione di edifici senza ricostruzione; b) la manutenzione straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo ed interventi di adeguamento igienico-sanitario; c) gli interventi finalizzati a mitigare la vulnerabilità del patrimonio edilizio; d) l'installazione di impianti tecnologici essenziali e non altrimenti localizzabili a giudizio dell'autorità competente; e) gli interventi di sistemazione e manutenzione di superfici scoperte di edifici esistenti (rampe, muretti, recinzioni, opere a verde e simili); f) i mutamenti di destinazione d'uso, a condizione che gli stessi non comportino aumento del rischio, inteso quale incremento di uno o più dei fattori che concorrono a determinarlo, secondo la formulazione di cui al punto 2.1 del DPCM 29 settembre 1998; g) l'adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ed in materia di sicurezza sul lavoro.

3. Gli interventi di cui alle lettere a), f) e g), non richiedono lo studio di compatibilità idraulica."

Nella carta del rischio da frana è inserita in un'area classificata come: Area il cui livello di rischio potrà essere definito a seguito di studi e di indagini di dettaglio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato risulta di remota costruzione, è sicuramente anteriore al 1967, in ogni caso, in data 19/04/1985 la proprietaria (dante causa) ...omissis... ha presentato al Comune di Palma Campania pratica n. 748/Terr. per danni subiti all'immobile in seguito al sisma del 23/11/1980. Tale domanda era finalizzata, ai sensi dell'art. 10 della Legge 14/05/1981 n. 219 e successive modifiche, ad ottenere il rilascio della concessione edilizia ed il relativo contributo per la riparazione del fabbricato. Con il **provvedimento concessorio n. 319/Terr. del 14/10/1987** è stata rilasciata alla Sig.ra ...omissis... il titolo autorizzativo per lavori di riparazione dell'immobile in oggetto. In data 13/10/1993 è stata

altresì richiesta dalla Stessa una variante in corso d'opera n. prot. 1697/Terr. alla precedente concessione. Con il **provvedimento concessivo n. 319/Bis del 18/11/1993** rilasciato in data 10/01/1995 sono stati autorizzati piccoli lavori in variante e il recupero del sottotetto rispetto al precedente atto concessivo n. 319 Terr.. Con la Concessione Edilizia in variante è stato assensito il recupero del sottotetto ma da considerarsi comunque Superficie Non Residenziale (S.N.R.), così come riportato nel documento relativo al calcolo degli oneri concessori allegato al titolo. Nello specifico, il progetto di riparazione e di adeguamento sismico funzionale del fabbricato ha riguardato una serie di interventi tra i quali:

- riparazione della struttura muraria esistente del vano terraneo con cucì e scucì e piattabande con lieve abbassamento della quota di imposta del solaio;

- la rifazione della muratura in tufo per il piano primo e del sottotetto, con abbassamento della quota interna del 2° impalcato;

- la realizzazione della scala interna in acciaio collegante il vano terraneo con i vani in piano primo e secondo (sottotetto);

- rifazione dei solai in latero cemento con rifazione dei cordoli di coronamento in c.a. a spessore totale lungo il perimetro di appoggio per il piano terra, primo e sottotetto.

In data 29/06/2011 è stata presentata domanda per ottenere il certificato di abitabilità d'uso dell'intero fabbricato, ottenuto il 28/09/2011 con attestazione comprovante una superficie utile pari a 79,61 mq ed idonea ad ospitare un numero massimo di 6 persone.

L'immobile risulta non conforme al grafico allegato alla variante 319/Bis del 18/04/1993 per la presenza di alcune difformità a seguito descritte.

Al piano terra, primo e secondo vi è una difformità distributiva relativa alla scala a chiocciola che è rappresentata nel titolo delimitata da due tramezzi di separazione dalla zona cucina al piano terra, dal vano letto al primo e dal vano sottotetto al secondo, in realtà, non presenti. La stessa, infatti è aperta e direttamente accessibile dai tre vani.

Al piano primo è presente un abuso volumetrico ed uno distributivo. Vi è, in primis, una veranda in alluminio e vetro, a chiusura dell'intero balcone, non assentita e quindi da rimuovere. Internamente al vano invece, è stata realizzata una separazione con pannelli in alluminio tra la scala a chiocciola e il resto della stanza, non presente nel grafico di concessione che potrebbe essere sanata a mezzo di titolo in sanatoria. Il secondo piano è composto da unico vano, di circa 30,00 mq, attualmente costituito da una camera da letto a cui si accede tramite la scala a chiocciola interna e da un bagno di circa 3,00 mq, non legittimo, poichè non presente nel grafico di concessione. A tale proposito si evidenzia che tale ultimo livello ha una copertura a falda con altezza interna massima pari a 2,70 m e minima pari a 1,80 circa e dal titolo abilitativo è risultato essere sottotetto-superficie non residenziale. Pertanto, il bagno in esso presente non risulta sanabile e quindi da demolire.

Inoltre, sono state realizzate sempre nel vano sottotetto due finestre una all'interno del bagno come punto di luce/aria ed una seconda sulla parete esposta a Sud, in posizione contigua con lo smonto della scala interna, che potrebbero essere sanate con opportuna pratica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'edificio non è inserito in un contesto condominiale per cui non risultano in essere vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Criteria adottati per il calcolo della superficie commerciale

L'allegato 2 del manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto dall'Agenzia Del Territorio, riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale". Per il suddetto computo, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'Agenzia Delle Entrate fornisce i criteri di valutazione delle superfici, distinguendo per ognuno il modo e le percentuali di considerazione delle aree ai fini della determinazione della superficie commerciale. Nello specifico, si distingue:

- a) IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, unità immobiliare parte di un edificio.
Si deve tenere conto di:
- a. Vani principali e accessori diretti
 - i. Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino a uno spessore massimo di cm 50) ad uso esclusivo dell'abitazione;
 - ii. Dei muri divisorii, confinanti con altre abitazioni e/o altri luoghi al di fuori dell'oggetto di stima, computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino a uno spessore massimo di cm 25;
 - b. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
 - i. Balconi, terrazze e similari si computano fino al contorno esterno.
 - ii. Giardini, parchi o aree scoperte di uso esclusivo della proprietà, misurati fino al confine della proprietà ovvero, se questo è delimitato da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.
 - c. Pertinenze esclusive e accessorie a servizio dell'unità immobiliare.
 - i. Cantine, soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, etc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

L'agenzia delle entrate prevede di considerare le suddette superfici, in funzione della tipologia dell'oggetto da stimare, nel seguente modo:

- UNITÀ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO, i precedenti punti seguono i seguenti criteri:
 - a. Vengono computati al 100%
 - b. Vengono computati come:
 - Balconi, terrazze e similari.
 - Qualora direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 30% fino ai 25mq, del 10% per l'eccedenza.
 - Qualora NON direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 15% fino a 25 mq, del 5% per l'eccedenza.
 - Giardini, Parchi e aree scoperte. Nella misura del 10% della superficie, fino alla misura della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; al 2% per le superfici eccedenti detto limite.
 - c. Nella misura del 50% quando direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, altrimenti al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori

- INTERO EDIFICIO, i precedenti punti seguono i seguenti criteri:

- a. Vengono computati al 100%. Eccezione è fatta per le scale, che vengono computate come la propria proiezione in pianta, una sola volta per l'intero edificio.
- b. Vengono computati come:
 - Balconi, terrazze e similari.
 - Qualora direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 30% fino ai 25mq, del 10% per l'eccedenza.
 - Qualora non direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 15% fino a 25 mq, del 5% per l'eccedenza.
 - Giardini, Parchi e aree scoperte. Nella misura del 10% della superficie, fino a un quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Al 2% per le superfici eccedenti detto limite.
- c. Nella misura del 50% quando direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, altrimenti al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. Nel secondo caso, se per ragioni particolari il tecnico lo ritiene opportuno, è possibile variare i coefficienti sopra indicati, ma ne dovrà essere fatta opportuna motivazione.
- d. Non vengono considerati ai fini del calcolo dell'area utile:
 - I vuoti tra il terreno e la superficie inferiore del fabbricato.
 - Gli spazi all'interno dei tetti ventilati.
 - I terrazzi non soggetti a calpestio o non praticabili.
 - La superficie occupata dalle canne di aereazione o fumarie, dai camini e dai cavedi.
 - La superficie o gli ambienti occupati da locali tecnici.
 - Le rampe, gli ascensori e simili.
 - Gli scivoli ed i corselli di accesso ai garage o ai piani interrati.

b) IMMOBILI A DESTINAZIONE TERZIARIA – DIREZIONALE

Ai fini della determinazione della consistenza, l'ufficio può essere rappresentato da unità parte di un intero immobile a uso promiscuo (studi professionale) o un intero immobile/ufficio strutturato (Pubblico e privato). In entrambi i casi, valgono le seguenti indicazioni:

- a. Per la superficie dell'unità principale, si veda il paragrafo "a." del caso "Immobili a destinazione residenziale, unità immobiliare parte di un edificio";
- b. Per le pertinenze esclusive (come terrazze, verande, balconi e similari), si procede come al punto "b." del caso "Immobili a destinazione residenziale, unità immobiliare parte di un edificio";
- c. Per le pertinenze esclusive, come archivi, depositi, cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte e similari, si procederà come al punto "c." del caso "Immobili a destinazione residenziale, unità immobiliare parte di un edificio".

c) IMMOBILE INTERO – UFFICIO STRUTTURATO.

Si richiama la CLASSIFICAZIONE INTERNAZIONALE DEGLI IMMOBILI DESTINATI AD UFFICIO, secondo cui tali immobili si possono ripartire in uffici di:

CLASSE A: Spazio ad uffici di alta qualità. Debbono possedere:

- a. Pianta flessibile (pareti mobili), climatizzazione, disponibilità di parcheggi.
- b. Pavimento galleggiante. e/o controsoffittatura.
- c. Dotazioni moderne per la clientela business.
- d. Idoneità alle norme di sicurezza.

CLASSE B: Spazio ad uffici di buona qualità. Debbono possedere:

- Costruiti secondo standard internazionali, con finiture anche di alto livello.
- Possono essere carenti di alcuni requisiti degli uffici di CLASSE A, con assenza di climatizzazione o parcheggi sufficienti.

CLASSE C: Spazio ad uffici di minima qualità. Debbono possedere:

- In immobili ad uso promiscuo, con spazi ad ufficio ma con standard di minima qualità, oppure in edifici residenziali risistemati.
- Possono anche avere un elevato livello di finiture, ma non sono muniti di climatizzazione o di condizionamento né di parcheggi e generalmente non rispondono alle normative internazionali in materia di antincendio e di sicurezza.

Per il calcolo della SUPERFICIE COMMERCIALE, si procede sommando le superfici di:

- Ogni piano, fuori e dentro terra, relativamente ai locali aventi "funzione principale" ed a servizio diretto di quelli principali, verranno computate al 100%;
- Dei locali o delle dotazioni accessorie, nell'ambito di qualsiasi piano, omogeneizzate nel seguente modo:
 - Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (dotazioni esterne), come le aree scoperte, verranno computate al 10%.
 - Pertinenze esclusive accessorie a servizio (dotazioni interne), verranno computate come:
 - Al 50% della superficie se direttamente comunicanti coi locali principali.
 - Al 25% della superficie qualora NON comunicanti coi suddetti.
- Dell'area scoperta, o a questa assimilabile, costituente pertinenza esclusiva omogeneizzata:
 - Al 50% della superficie se direttamente comunicanti coi locali principali.
 - Al 25% della superficie qualora NON comunicanti coi suddetti.
- Dei vani scala e dei pianerottoli, conteggiati ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'unità con funzione principale.
- Degli appartamenti di servizio e dei locali della guardiana o di eventuali altre dotazioni, da sommare agli ambienti con funzione principale, eventualmente omogeneizzati.

d) AUTORIMESSA.

La SUPERFICIE COMMERCIALE si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti in uso comune. Nel caso di autorimessa costituente un intero edificio, la superficie commerciale è pari alla somma delle superfici coperte dei singoli piani distinta per ciascun piano di cui si compone l'immobile, al lordo delle pareti esterne. Se sono presenti pertinenze e/o locali accessori, come depositi, bagni o guardine, per essi si utilizzano le medesime regole utilizzate per la superficie commerciale del resto dell'autorimessa.

e) BOX.

La SUPERFICIE COMMERCIALE si misura al lordo delle murature perimetrali esterne, computate al 50% (fino a uno spessore massimo di 25cm) in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliari.

f) POSTO AUTO SCOPERTO.

La SUPERFICIE COMMERCIALE si misura fino al contorno corrispondente alla segnaletica orizzontale che delimita il posto auto, considerato al 50% (fino a uno spessore massimo di 25cm) dello spessore nei tratti in comune.

g) STRUTTURE DI TIPO COMMERCIALE.

Il DL 114 del 31/03/1998, sulla riforma della disciplina relativa al settore di commercio, ha riclassificato le categorie degli esercizi commerciali. Le unità commerciali, in base al suddetto decreto, sono classificate come:

- a. Esercizi di vicinato (esercizio commerciale di quartiere: unica o più merceologie);
- b. Grandi strutture di vendita (Super/ipermercati).
- c. Centri commerciali (Complesso costituito da super/ipermercati, esercizi commerciali ed altro).

▪ NEGOZI TRADIZIONALI ED ASSIMILABILI.

Comunemente rientrano negli esercizi di vicinato, la loro SUPERFICIE COMMERCIALE viene computata misurando:

- i. La superficie coperta al lordo delle murature esterne, fino alla mezzeria delle murature divisorie con le parti di uso comune (fino a uno spessore massimo di 25cm). La superficie dei locali principali o delle porzioni di essi, aventi area inferiore a 1,5m, non entreranno nel computo a meno di particolari soluzioni architettoniche che verranno valutate caso per caso.
- ii. Locali accessori (come cantine o soppalchi), misurata come:
 - Al 50% della superficie se direttamente comunicanti coi locali principali.
 - Al 25% della superficie qualora NON comunicanti coi suddetti.
- iii. La superficie delle aree scoperte antistanti e delle pertinenze esclusive accessorie, valutate al 20%.

h) MAGAZZINO.

In funzione delle caratteristiche e della tipologia del magazzino, si procederà al calcolo della SUPERFICIE COMMERCIALE, nei seguenti modi:

- a. SE posto al PIANO INTERRATO di un edificio, esso verrà computato seguendo i criteri dell'AUTORIMESSA.
- b. SE posto al PIANO TERRA di un edificio, esso verrà computato seguendo i criteri di un NEGOZIO/LABORATORIO.
- c. SE posto in un CAPANNONE TIPICO, esso verrà computato seguendo i criteri del CAPANNONE.

i) CAPANNONE.

Occorre precisare che i capannoni tipici si distinguono in funzione dell'altezza utile che può permettere l'installazione di una gru. Va quindi tenuto conto in fase di computo della differenza di altezza, che modifica il valore unitario a parità di superficie.

La SUPERFICIE COMMERCIALE verrà quindi valutata come somma di:

- a. Superficie principale;
- b. Superficie degli accessori diretti (ufficio), moltiplicati per un coefficiente pari a "1" ed eventualmente maggiorato solo in presenza di fattori incrementativi che caratterizzano un particolare livello di qualità ambientale;
- c. Area scoperta, computata al 10% (come per le aree di pertinenza esclusiva, tenendo conto che per la tipologia di che trattasi, lo strumento urbanistico prevede vincoli di distanza obbligatoria dai confini e dal filo stradale).

j) **LABORATORIO.**

In funzione della sua ubicazione, il laboratorio potrà essere assimilato, ai fini del calcolo della SUPERFICIE COMMERCIALE, alle seguenti procedure:

- a. Se posto nei piani di un edificio di utilizzazione promiscua, la metodologia di computo è assimilabile a quella di un UFFICIO;
- b. Se posto nel piano interrato di un edificio, la metodologia di computo è assimilabile a quella di un DEPOSITO/GARAGE;
- c. Se posto nel piano terra di un edificio, la metodologia di computo è assimilabile a quella di un NEGOZIO;
- d. Se posto in un capannone tipico, la metodologia di computo è assimilabile a quella di un CAPANNONE.

Estimo degli immobili.

Scopo dell'Estimo è valutare, con i mezzi e le informazioni in possesso del tecnico, il VALORE dell'oggetto (o degli oggetti) di contesa in funzione dello scopo per cui si procede all'operazione. Questo VALORE, da non confondersi col PREZZO dell'oggetto che ne è un caso particolare, rappresenta la quantità di moneta interscambiabile con un diritto sul bene al tempo di riferimento della stima.

L'estimo immobiliare, quindi, consiste nel valutare il valore monetario di un diritto (come la locazione o la proprietà) nelle condizioni del mercato immobiliare nel periodo di riferimento della stima. Per fare ciò, il metodo più utilizzato, e di maggior consenso tra gli studiosi della materia, consiste nella STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA, che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, ma spesso all'interno di uno stesso mercato omogeneo è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del "**valore di mercato**" risultano più significative di altre.

Si procede quindi ad identificare gli elementi e le caratteristiche caratterizzanti sia il bene da stimare, sia gli elementi presi a confronto. Una volta fissati, si procede a raccogliere tutti i dati necessari nel suddetto mercato di riferimento, ponderarli, elaborarli e perequarli fino a che non sia possibile giungere alla formulazione finale di un giudizio di stima obiettivo. In particolare questo momento del giudizio di stima si sostanzia nella ricerca dei valori di mercato relativi ad immobili di pari appetibilità e caratteristiche, ricadenti in zone adiacenti o prossime al bene da stimare.

L'indagine, in siffatta circostanza, ha interessato beni caratterizzati da determinati fattori ed aspetti intrinseci; tra cui, per citarne alcuni tra i principali, vengono considerati:

- *Ubicazione.*
- *Destinazione d'uso.*
- *Categoria.*
- *Stato di conservazione e manutenzione*
- *Consistenza generale*
- *Presenza di servizi o specifiche tali da modificare l'usufruità del bene aumentandone il prestigio se presenti, o diminuendolo se mancanti.*

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato di tipo economico ubicato a Palma Campania (NA) - Via Saverio Carbone 65 (ex 49), piano T-1-2.
L'immobile è sito in una zona a carattere rurale con ingresso lungo l'alveo "CALZETTE".
L'edificio si sviluppa su tre livelli fuori terra, costituito da tre vani.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 392, Sub. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 392, Qualità Ente urbano.
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per: - Le abitazioni ricadenti nella zona periferica/rurale di Palma Campania (NA) di pari categoria - un prezzo di mercato medio di **739,84** euro circa per metro quadrato di superficie commerciale.

PALMA CAMPANIA (NA)		
idealista (appartamento)		
€ 100 000	130 mq	€ 769,23
€ 55 000	92 mq	€ 597,82
€ 85 000	90 mq	€ 944,44
€ 65 000	80 mq	€ 812,50
€ 65 000	113 mq	€ 575,22
	media	€ 739,84

Tab.1 - Annunci immobiliari

Inoltre è stata consultata anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito dell'Agenzia del Territorio, la quale fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di Palma Campania (NA) :

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: PALMA CAMPANIA

Fascia/zona: Periferica/POZZOROMOLO - VICO - PERIFERIA SETTENTRIONALE - CASTEL

L.O

Codice zona: D2

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	
Abitazioni civili	Normale	760	1150	L	2,2	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	530	800	L	1,5	2,3	L
Ville e Villini	Normale	800	1200	L	2,3	3,5	L

Stampa

Legenda



Tab.2 – Valori O.M.I.

Ossia, fissa come valore di mercato massimo per le abitazioni di tipo economico € 800,00.

Si è altresì considerata la Banca dati delle quotazioni immobiliari del sito del Borsino Immobiliare, il quale fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di Palma Campania (NA) :

MOSTRA Quotazioni di vendita		MOSTRA Quotazioni di locazione	
Abitazioni e Ville	Uffici	Box & Parcheggi	Locali & Negozi
ABITAZIONI CIVILI		Sei un agente immobiliare? COLLABORA CON NOI	
2 ^a FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
704 €/mq	884 €/mq	1.065 €/mq	Valutometro
VILLE E VILLINI		Sei un agente immobiliare? COLLABORA CON NOI	
2 ^a FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
737 €/mq	921 €/mq	1.106 €/mq	Valutometro
ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO		Sei un agente immobiliare? COLLABORA CON NOI	
2 ^a FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA	1 ^a FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)	Calcola il valore
508 €/mq	635 €/mq	762 €/mq	Valutometro

Tab.3 – Valori Borsino Immobiliare

Ossia, fissa come valore di mercato massimo per abitazioni di tipo economico € 762,00.

Valore di Mercato provvisorio = € 767,28 (media tra € 739,84_ € 800,00 _ € 762,00)

Per l'unità immobiliare si è poi tenuto conto dei coefficienti di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche intrinseche. I coefficienti utilizzati sono quelli tipici dei più noti manuali di estimo.

- Riduzione coefficiente globale = 0,82

COEFFICIENTI DI RIDUZIONE		
PARAMETRO	COMUNE DI PALMA CAMPANIA(NA)	
Tipologia	Abitazione di tipo economico	1,00
Fascia Urbana	Periferica	0,98
Ceto sociale degli abitanti della zona	Medio/basso	0,98
Arredo urbano e salubrità		0,98
Servizi presenti ed infrastrutture		0,97
Finiture		0,98
Stato degli impianti		0,98
Piano	T,1,2	1,00
Vetustà		0,96
Affaccio	Cortile condominiale	1,00
Altezza soffitti	Media	1,00
Stato di manutenzione	Discreto	0,98
Spazi esclusivi o di condominio	Cortile condominiale	1,00
Coefficiente globale di valutazione	0,82	

Valore di mercato definitivo = $767,28 * 0,82 = 629,17$ €/mq

Pertanto, il valore provvisorio dell'immobile è pari a :

$101,90 \text{ mq} * 629,17 \text{ €/mq} = \text{€ } 64.112,42$

Si applica, inoltre :

- una decurtazione del 5%, per l'assenza di garanzia sul bene venduto =

$\text{€ } 64.112,42 * 5\% = \text{€ } 3.205,62$

$\text{€ } 64.112,42 \text{ a detrarre } \text{€ } 3.205,62 = \text{€ } 60.906,79$

Considerando che l'immobile non è del tutto conforme ai titoli abilitativi e catastali bisogna applicare le seguenti ulteriori decurtazioni:

- aggiornamento della planimetria catastale (DOCFA) € 700,00;
- pratica edilizia per smontaggio veranda esterna, demolizione bagno nel sottotetto e sanatoria finestre non legittime e diversa distribuzione interna € 4.000,00

Il prezzo a base d'asta ammonta a € 60.906,79 a detrarre €4.700 = **€ 56.206,80**

Il Prezzo a base d'asta per l'immobile sito in Palma Campania (NA) alla Via Saverio carbone n. 65 (ex 49), censito al catasto fabbricati al Foglio 5 - part. 392 - sub. 1 è pari a € 56.206,80 (arrotondato).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. trasmette la relazione di stima, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o osservazioni.

Casalnuovo di Napoli, li 15/03/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sarno Emanuele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 3 Altri allegati - Grafici
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione ipotecaria
- ✓ N° 6 Altri allegati - Titoli di provenienza
- ✓ N° 7 Altri allegati - Titoli abilitativi
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificati

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO = € 56.206,80

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Palma Campania (NA) - Via Saverio Carbone 65 (ex 49), piano T-1-2.

L'immobile è un piccolo fabbricato su tre livelli, ciascuno di un vano, sito in una zona a carattere rurale. L'edificio confina a sud con alveo "CALZETTE" su cui insiste l'unico ingresso, a Nord ed a Nord-Est con cortile comune e ad Ovest con la particella 76. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 392, Sub. 1, Categoria A3, classe 3, consistenza 3,5 vani, totale 101 mq , totale escluse aree scoperte 99 mq; al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 392, Qualità Ente urbano. L'abitazione è costituita precisamente al piano terra da vano cucina/pranzo, al piano primo da camera , bagno e balcone ed al piano secondo da sottotetto costituente superficie non residenziale. L'immobile presenta una situazione di non perfetta conformità sia ai titoli edilizi sia alla documentazione catastale, pertanto, sono stati decurtati dal valore di stima i costi per sanare tali difformità.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Alla data dell'accesso è risultato occupato da terzi, estranei alla procedura.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 94/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Palma Campania (NA) - Via Saverio Carbone, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 392, Sub. 1, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 392, Qualità Ente urbano	Superficie	101,90 mq
Stato conservativo:	I tre piani del fabbricato si presentano in discreto stato di manutenzione. Al piano terra le pareti esposte ad Est ed a Sud-Est sono in parte rivestite da piastrelle in ceramica e in parte intonacate e tinteggiate, mentre le pareti esposte a Nord ed a Nord - Ovest sono completamente intonacate e tinteggiate. I pavimenti rivestiti con piastrelle in ceramica, gli infissi sono del tipo in legno. Nell'unico vano del piano terra vi è una scala a chiocciola che collega internamente i piani del fabbricato. Le pareti in prossimità della predetta scala a chiocciola mostrano evidenti segni di umidità di risalita con conseguente distacco dell'intonaco e della tinteggiatura. Al primo piano vi è un vano adibito a camera da letto ed un bagno, entrambi si presentano in discreto stato di manutenzione. Le pareti sono tinteggiate e intonacate il vano ed il bagno risultano pavimentati con piastrelle in ceramica. Gli infissi sono del tipo in alluminio così come la veranda (priva di titolo abilitativo). Il vano al secondo ed ultimo piano presenta sul solaio di copertura macchie di umidità causate da una guaina a non perfetta tenuta con relativo distacco dell'intonaco.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è sito in Palma Campania, alla Via Saverio Carbone in una zona a carattere rurale. L'edificio si sviluppa su tre livelli fuori terra, costituito da tre vani, confinante a sud con alveo "CALZETTE" su cui insiste l'unico ingresso.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		