
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sarno Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 190/2023 R.G.E.
del 19/02/2023

promosso da

...OMISSIS...

Codice fiscale: ...omissis...

...omissis...

contro

...OMISSIS...

Codice fiscale: ...OMISSIS...

...omissis...

...omissis...

Nata ad ...omissis...



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	14
Stima / Formazione lotti	16
LOTTO UNICO	18
Lotto Unico	23



INCARICO

All'udienza del 19/02/2024, il sottoscritto Ing. Sarno Emanuele, con studio in Via Roma, 66 - 80013 - Casalnuovo di Napoli (NA), email emanuele.sarno@libero.it; amestudiotechico@libero.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 20/02/2024 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Palma Campania (NA) alla Via Nuova Nola, civ. n. 167, piano primo, censita in C.F. al foglio 3, particella 944, sub. 7, categoria catastale A/2.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN PALMA CAMPANIA (NA) ALLA VIA NUOVA NOLA, CIV. N. 167, PIANO 1, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 3, P.LLA 944, SUB. 7.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un'abitazione di tipo civile sita in Palma Campania (NA), alla via Nuova Nola, civ. n. 167, all'interno di un edificio di 3 piani fuori terra.

L'accesso al bene avviene da una traversa chiusa di via Nuova Nola nella quale sono presenti quattro fabbricati residenziali; l'edificio residenziale *de quo* è il secondo sulla destra.

Dopo aver superato l'area cortilizia esterna, si accede al vano scala comune e giunti sul pianerottolo di arrivo, l'appartamento è posto sul lato sinistro.

Il bene, è composto da una cucina, un soggiorno, due camere da letto, un bagno, un corridoio e due ripostigli. Inoltre, è dotato di due balconi: uno prospiciente il lato Nord-Est e l'altro prospiciente il lato Sud-Est.

Le pareti ed i soffitti degli ambienti sono tinteggiati, ad esclusione delle pareti del soggiorno che nella parte inferiore sono rivestite con carta da parati e delle pareti dei bagni e della zona cucina, le cui superfici verticali sono rivestite con piastrelle. I vari ambienti sono pavimentati, in parte in marmo e in parte con piastrelle ceramiche.

L'unità immobiliare è dotata di doppi infissi di colore marrone: gli infissi esterni sono del tipo napoletana in acciaio, mentre quello interno è in legno. Le porte interne sono in tamburato di legno. Complessivamente, è possibile constatare che il bene si presenta in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare è dotata dell'impianto elettrico ed idrico che appaiono funzionanti; inoltre sono presenti caloriferi in tutti gli ambienti. Si è rilevata la presenza sia di una caldaia che di uno scaldino, per l'acqua calda sanitaria ed il gas.

Non è stato possibile accertare la completa funzionalità degli impianti ed il rispetto delle normative di settore, pertanto ai fini della presente relazione sono da considerarsi come da adeguare.



Per il bene non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Palma Campania (NA) alla Via Nuova Nola, civ. n. 167, piano primo, censito in C.F. al foglio 3, particella 944, sub. 7, categoria catastale A/2.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c. risulta essere completa ed il cespite appare correttamente pignorato, sebbene il numero civico dell'unità immobiliare, riportato nella certificazione notarile, sia errato in quanto non è 165 bensì 167.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene alla seguente esecutata:

- ...omissis... (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: ...OMISSIS...

Residente in ...omissis...

...omissis... - ...omissis...

Nata ad ...omissis...

Si precisa che la sig.ra ...omissis..., come è riportato dal certificato di residenza e stato civile, rilasciato dal Comune di ...omissis..., risulta essere coniugata con il sig. ...omissis...a ...omissis...in regime di separazione dei beni.

CONFINI

Il bene confina a Nord con distacco dalla traversa di via Nuova Nola, a Sud con distacco con la particella 533 del foglio 21, ad Est con distacco con la particella 733, quale viale di accesso al piano seminterrato e ad Ovest, in parte con la cassa scale comune ed in parte con l'unità immobiliare censita in C.F. al foglio 3, particella 944, sub. 6.



CONSISTENZA

Zona	Superficie Netta (mq)	Coefficiente	Superficie Commerciale (mq)
Cucina	15,01	1,00	15,01
Soggiorno	31,47	1,00	31,47
Corridoio	12,03	1,00	12,03
Camera 1	21,52	1,00	21,52
Camera 2	18,81	1,00	18,81
Bagno	9,28	1,00	9,28
Balconi	25,00	0,30	7,50
Balconi in eccedenza	15,11	0,10	1,51
Muri non comunicanti	9,26	1,00	9,26
Muri comunicanti	3,89	0,50	1,95
Tramezzi e partizioni	6,72	1,00	6,72
		TOTALE	135,06

Tabella 1 - Tabella delle consistenze

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1975 al 27/10/2016	...omissis... nato a ...omissis...omissis..., proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 944 Qualità Nocciolo, Classe 1, Superficie (ha are ca) 06 42, Reddito dominicale 13,76 €, Reddito agrario 4,64 €
Dal 27/10/2016 ad oggi	-	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 944 Qualità Ente Urbano, Superficie (ha are ca) 06 42
Dal 25/11/1992 al 19/03/2003	...omissis... nato a ...omissis...omissis..., proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 944, Sub. 7 Categoria Catastale A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Rendita 621,04 € Piano 1



Dal 19/03/2003 ad oggi	...omissis..., nato a ...omissis...omissis..., proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 944, Sub. 7 Categoria Catastale A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 142 mq Rendita 621,04 € Piano 1
------------------------	--	--

Tabella 2 - Tabella della cronistoria catastale

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	944	7		A/2	4	6,5	142 mq	621,04 €	1	

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
3	944				Ente Urbano		06 42			

Si evidenzia che, all'attualità, l'unità immobiliare *de quo* è ancora in ditta catastale al sig. ...omissis..., ...omissis..., deceduto ...omissis...e pertanto sarà necessario predisporre la voltura dell'intestatario.

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (abitazione di tipo civile) la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.





Figura 1 - Confronto catastale – pianta piano primo

Dal confronto tra la planimetria catastale, presentata in data 20/12/1990, e lo stato dei luoghi (Cfr. All. 3 – Grafici), si rilevano:

- Lievi difformità interne;
- Lievi difformità di prospetto, relativamente ai vani porta finestra e finestra;
- Diversa posizione del muro perimetrale del ripostiglio n. 1.

Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo effettuato, si è evinto che l'unità immobiliare, di cui sopra, risulta essere in buono stato di conservazione.

Il corridoio, le due camere da letto e i due ripostigli risultano tinteggiati; le pareti del soggiorno presentano nella parte inferiore un rivestimento con carata da parati; le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle. In particolare il bagno appare ristrutturato recentemente, in quanto le rifiniture rilevate risultano più moderne rispetto agli altri ambienti.

I vari ambienti sono pavimentati in parte in marmo e in parte con piastrelle ceramiche.

Il bene è dotato di doppio infisso di colore marrone: l'infisso esterno è in acciaio, mentre quello interno è in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.



Complessivamente, è possibile affermare che lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è classificabile come buono, sebbene i succioli dei balconi presentino dislocati ammaloramenti degli intonaci.

PARTI COMUNI

Nell'atto di donazione, per notaio Luigi Coppola fu Oreste, n. rep. 55749 e n. racc. 17670 del 19/03/2003, all'art. 3, è specificato che la donazione comprende i diritti proporzionali del condominio alle cose comuni del fabbricato quali la scala e gli altri enti di cui all'art. 1117 c.c., con l'esclusione delle coperture che insistono sui sottotetti, le quali vengono donate insieme agli stessi a ciascun donatario. Si rimanda in ogni caso agli allegati titoli di provenienza per una puntuale disamina dei diritti trasferiti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono servitù trascritte.

Sul territorio di ...omissis..., per il terreno distinto in catasto al foglio 3, non sussistono usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura dell'intero fabbricato residenziale è stata realizzata in calcestruzzo cementizio armato con travi e pilastri. I solai sono in latero-cemento, mentre le murature sono costituite in mattoni forati. L'altezza interna rilevata è pari a 3,06 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava occupata dalla sig.ra ...omissis..., ...omissis...e saltuariamente dalla stessa sig.ra ...omissis..., come da dichiarazioni rese nel verbale di accesso del custode.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/03/2003 al 07/06/2016	...omissis... (proprietà 1/1) Nato a ...omissis...omissis..., Codice Fiscale: ...OMISSIS...	Atto di donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Coppola fu Oreste	19/03/2003	55749	17670
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Caserta	16/04/2003	11118	8491
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Ufficio del Registro di Nola	03/04/2003	420/2003	
Dal 07/06/2016 ad oggi	...omissis... (proprietà 1/1) Nato a ...omissis..., il ...omissis..., Codice Fiscale: ...OMISSIS...	Accettazione tacita dell'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Nola	29/04/2021	2348	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Caserta	13/05/2024	18695	15249

Tabella 3 - Tabella delle provenienze ventennali

Con atto di donazione per notaio Luigi Coppola fu Oreste, n. rep. 55749 e n. racc. 17670, del 19/03/2003, il sig. ...omissis..., nato a ...omissis...omissis..., codice fiscale: ...OMISSIS... ha donato al sig. ...omissis..., il quale ha accettato, la piena proprietà dell'unità immobiliare *de quo*, oltre ad ulteriori beni non oggetto di procedura esecutiva; nello specifico le altre unità immobiliari donate sono:

- F. 3, P.lla 944, Sub. 103, piano S/1, categoria catastale C/3, classe U, consistenza 103 mq, rendita catastale 361,73 €;
- F. 3, P.lla 944, Sub. 5, piano T, interno 2, categoria catastale A/2, classe 4, vani 6,5, rendita 621,04 €;
- F. 3, P.lla 944, Sub. 8, piano 2, categoria catastale C/2, classe 1, consistenza 97 mq, rendita 170,33 €.

Nell'atto di cui sopra, è specificato che la donazione comprende altresì la corte esclusiva afferente al subalterno 5 della particella 944 in Catasto Urbano indicata con il subalterno 3.

La nota di trascrizione dell'atto del 16/04/2003, RG. n. 11118 e RP. n. 8491, è a favore del sig. ...omissis..., contro il sig. ...omissis...

A seguito di contratto di mutuo fondiario, è stata iscritta un'ipoteca solo sul bene censito in C.F. al foglio 3, particella 944, sub. 7 in data 16/06/2008, RG. n. 27451 e RP. n. 4680, a favore di ...omissis...contro ...omissis..., per la quota di 1/1; la sig.ra ...omissis... risulta debitrice non datore di ipoteca.

Sebbene, la nota di trascrizione del pignoramento del 22/12/2023, RG. n. 438, RP. n. 399 sia a favore di ...omissis...contro ...omissis..., per la quota di 1/1, il creditore precedente è la ...omissis...che, nella presente procedura, agisce nella qualità di procuratrice della ...omissis...

In data ...omissis..., il sig. ...omissis... è deceduto in ...omissis..., *ab intestato*, lasciando a sé superstiti la coniuge, sig.ra ...omissis..., nata a ...omissis...(NA) il ...omissis..., C.F.: ...OMISSIS... e le figlie, sig.ra ...omissis..., nata ad ...omissis... il ...omissis..., C.F.: ...OMISSIS..., sig.ra ...omissis..., nata ad ...omissis..., il ...omissis..., C.F.: ...OMISSIS...e la sig.ra ...omissis..., nata ad ...omissis..., il ...omissis..., C.F.: ...OMISSIS..., eseguita nella presente procedura.

Non risultando, presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta, alcuna trascrizione di dichiarazione di accettazione dell'eredità in morte del Sig. ...omissis... da parte dei chiamati all'eredità per legge, sopra generalizzati, la Banca iscriveva a ruolo il ricorso ex. Artt. 481 c.c. e 749 c.p.c. presso la Sezione Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Nola dando luogo al relativo procedimento iscritto al n. 555/2018 R.G. Vol. Giur..

All'udienza del 18/07/2018, il Giudice Dott.ssa Laura Alfano fissava il termine di tre mesi entro il quale i chiamati avrebbero potuto "esercitare il diritto di accettazione dell'eredità".



Tuttavia, nonostante la corretta notifica di detto provvedimento ai chiamati, il termine concesso dal Giudice decorreva inutilmente posto che nessuno dei chiamati faceva pervenire alcuna manifestazione di volontà.

Pertanto, ...omissis...si attivava per chiedere la nomina di un curatore dell'eredità relitta del sig. ...omissis..., instaurando la procedura avente RGV 2348/2019 innanzi il Tribunale di Nola.

In data ...omissis..., il Tribunale di Nola, nella persona della Dott.ssa Girfatti, dichiarava giacente l'eredità del *de cuius*, sig. ...omissis... e provvedeva alla nomina dell'Avv. Salvatore Armano, nella qualità di curatore.

Tuttavia, nell'ambito di detto procedimento è emerso che la figlia ...omissis... ha *"risieduto nella casa familiare, di proprietà del de cuius fino al ...omissis..., per circa due anni successivi al decesso intervenuto ...omissis...ed è ancora intestataria delle utenze."* e pertanto *"detto possesso ha determinato l'accettazione dell'eredità ex. Art. 485 c.c."*.

La sig.ra ...omissis... è, dunque stata dichiarata erede pura e semplice del sig. ...omissis....

L'accettazione tacita dell'eredità in morte del sig. ...omissis..., n. rep. 2348 è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta il 14/07/2023, RG. n. 27956 e RP. n. 22023 ed è relativa all'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

Nella nota di trascrizione RG. n. 27956 e RP. n. 22023, si è evinto che il codice fiscale dell'esecutata è stato trascritto erroneamente. Infatti, nella stessa è riportato il codice fiscale: ...OMISSIS..., ma di fatto il codice fiscale corretto è ...OMISSIS.... All'uopo, la nota di trascrizione è stata rettificata in data 13/05/2024, ai nn. 18695/15249.

Esiste pertanto la continuità delle trascrizioni.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta, aggiornate al 04/11/2024 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sull'immobile:

Trascrizioni

- **Atto tra vivi – donazione accettata**
Trascritto a Caserta il 16/04/2003
Reg. gen. 11118 - Reg. part. 8491
Quota: 1/1
A favore di ...omissis...
Contro ...omissis...
- **Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Caserta il 14/07/2023
Reg. gen. 27956 Reg. part. 22023
Quota 1/1
A favore di ...omissis...
Contro ...omissis...
- **Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caserta il 03/01/2024



Reg. gen. 438 Reg. part. 399

Quota 1/1

A favore di ...omissis...

Contro ...omissis...

- **Rettifica alla Trascrizione - Atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità**

Trascritto a Caserta il 13/05/2024

Reg. gen. 18695 Reg. part. 15249

Quota 1/1

A favore di ...omissis...

Contro ...omissis...

Note: "La presente in rettifica alla nota già trascritta in data 14/07/2023 ai nn. 27956/22023 con riferimento ai corretti dati anagrafici del soggetto a favore di cui al quadro C della presente. Si esonera il conservatore dei Registri Immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito."

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Trascritto a Caserta il 16/06/2008

Reg. gen. 27451 Reg. part. 4680

Quota 1/1

A favore di ...omissis...

Contro ...omissis... (debitore ipotecario), ...omissis... (debitore non datore di ipoteca)

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Palma Campania è dotato di P.R.G. - Piano Regolatore Generale, adeguato con D.P.A.P. n. 70 del 02/05/1990 e con D.P.A.P. n. 93 del 30/01/1991.

Dall'analisi della cartografia si rileva quanto segue:

La Tavola 14 - Zonizzazione generale, rileva che l'unità immobiliare *de quo*, ricade nella zona B: Residenziale esistente.



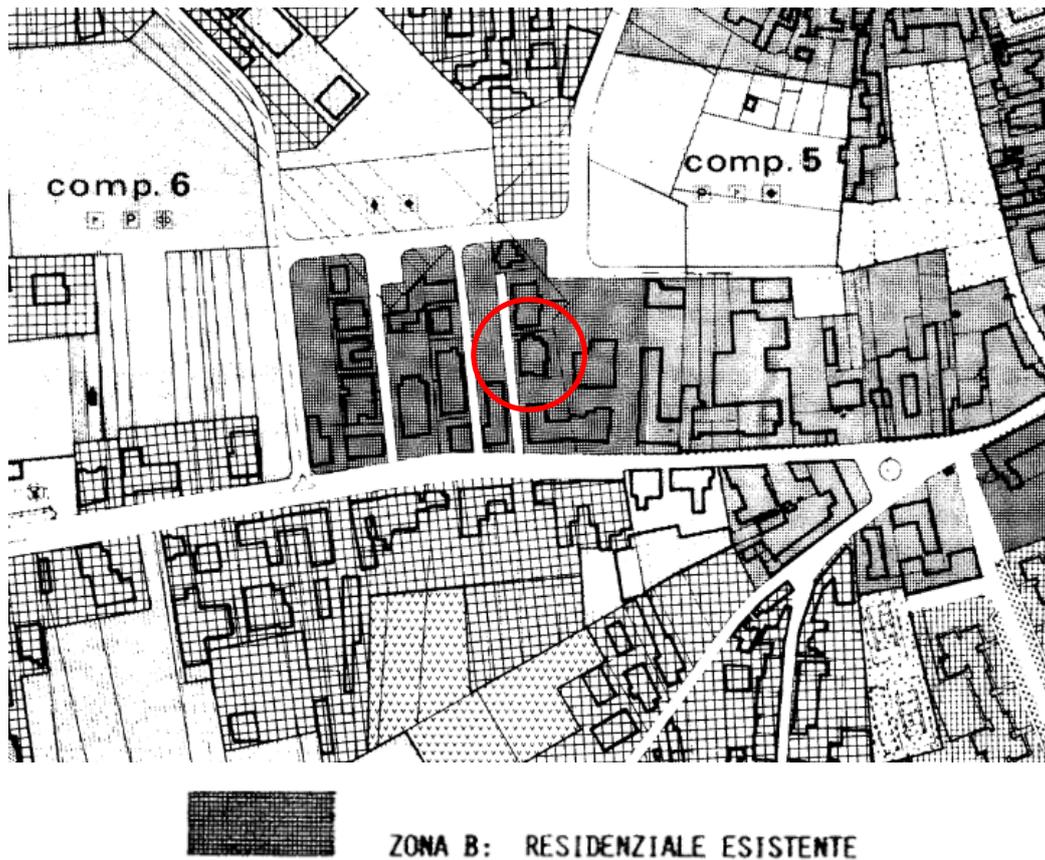


Figura 2 – Tav. 14 – Zonizzazione generale

Secondo le Nda, la zona B è costituita dall'edilizia realizzata dagli inizi del secolo agli anni '50 come espansione dei vecchi centri; risulta concentrata in Palma e definita dall'espansione a margine di via Belvedere, Corso Nuovo, Piazza De Martino e da quella di Via S. Felice e corso Ferrovia.

Zona pressoché totalmente edificata e completata, mostra un'edilizia tipologicamente varia costituita da vecchi edifici padronali in muratura alternati a moderni complessi condominiali in c.a. nel cui tessuto si inserisce la struttura terziaria del centro abitato.

È da definirsi saturata con trascurabili possibilità integrative ottenibili quasi esclusivamente per sostituzione e ristrutturazione.

- Dati urbanistici

- Superficie territoriale: 200.600 mq;
- Densità territoriale residenziale: 100 ab/ha;
- Indice di affollamento: 0.90 ab/v.;
- Vani insediati: n° 2.006;
- Abitanti insediati: n° 1.805.

- Parametri urbanistico-edilizi

- Indice di fabbricazione fondiaria: 4.00 mc/mq;
- Lotto minimo: 500 mq;
- N° max piani: n° 4;
- H max alla linea di gronda: 13.00 ml;
- Rapporto di copertura: 0.33=1/3 mq/mq;



– 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 normative 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 dell'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 4 mc/mq.

Oltre alle residenze è ammessa la destinazione di uso uffici, per il commercio e l'artigianato non inquinante nonché interventi ricettivi con lotti a rotazione d'uso e di ristorazione.

Al Capo II: Distanze tra i fabbricati del R.E.C. – Regolamento edilizio comunale sono definite le distanze tra i fabbricati e nello specifico all'art. 58: distanze dai confini e dai fabbricati: visuale libera, è specificato che nelle zone B – B* - B4 si applicano le norme dei D.M. 2/4/1968 n° 1444 e precisamente:

1. Distanza tra facciate prospicienti:
 - Pari all'altezza della facciata più alta tra le due prospicienti con un minimo assoluto di ml 10,00.
2. Dai confini inedificati:
 - A confine;
 - 0 a ½ dell'altezza max prevista per la zona con un minimo assoluto di ml 5,00.
3. Dai confini edificati:
 - In aderenza;
 - 0 alla distanza delle facciate prospicienti.
4. Dalle strade:
 - Con lotto frontista edificato: alla distanza delle facciate prospicienti;
 - Con lotto frontista inedificato: alla distanza dei lotti finitimi inedificati considerando come confine l'asse stradale.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato residenziale, in cui è ricompresa l'unità immobiliare, è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia n. 202 del 03/11/1971 e successiva variante n. 147 del 26/08/1978, per la realizzazione del piano seminterrato e del piano rialzato. Il titolo è disponibile in atti ed è corredato da grafici. In data 16/10/1978, il Comune di Palma Campania ha rilasciato l'autorizzazione di abitabilità per i piani realizzati.

Successivamente, a seguito di richiesta presentata dal sig. ...omissis..., il Comune, in data 11/12/1980, ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 157 del 05/06/1980, per la realizzazione di una sopraelevazione su di un piano rialzato esistente di un primo piano e di una copertura per il fabbricato sito in ...omissis...alla via Nuova Nola. Il titolo è disponibile in atti ed è corredato da grafici.

In data 11/09/1998, il sig. ...omissis..., ha presentato richiesta prot. n. 11467, al Comune di Palma Campania, per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi dell'art. 13, legge 47/85, per gli interventi edilizi realizzati nel piano seminterrato del fabbricato in ...omissis...ed il conseguente cambio di destinazione d'uso. Nello specifico, gli interventi eseguiti hanno comportato l'aumento di altezza del piano seminterrato, nonché una diversa distribuzione interna, al piano seminterrato. La Concessione Edilizia in Sanatoria n. 105 è stata rilasciata dal Comune in data 12 Maggio 1999. Il titolo è disponibile in atti ed è corredato da grafici, relazione tecnica a firma dell'ing. ...omissis...e certificato di collaudo a firma dell'ing. ...omissis....

In data 06/09/2021, prot. n. 20492, il sig. ...omissis...ha presentato al Comune di Palma Campania, la S.C.A. – Segnalazione Certificata per l'Agibilità, relativa al piano seminterrato.

Si segnala l'incongruenza tra i grafici di progetto della Concessione Edilizia n. 157/1980 ed i grafici dello stato di fatto riportati nella Concessione Edilizia n. 105/1998, in quanto si rileva una diversa distribuzione interna e la realizzazione di due nuovi volumi adibiti a ripostiglio, di fatto già rilevati nella planimetria di accatastamento del 1990; in atti non si dispone di titoli edilizi legittimanti tali interventi.





Figura 3 - Confronto Edilizio con C.E. n. 157 del 05/06/1980

Dal confronto tra la planimetria rappresentante lo stato di fatto ed il grafico della Concessione Edilizia n. 157/80 si rilevano:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Maggiore superficie dei balconi, realizzati in ampiezza rispetto a quanto assentito;
- Difformità di prospetto per la diversa ampiezza dei vani finestra e porta-finestra;
- Difformità di volume per la presenza di due ripostigli posti sui balconi.

Le difformità sono in parte sanabili ed in parte da rimuovere, fatta salva la verifica di applicabilità del Decreto Legge n. 69 del 29/05/2024, da concertare con l'Ente.

Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

Giova inoltre segnalare che il fronte Est del fabbricato (parete finestrata) dista 5,79 m dal fabbricato confinante, in violazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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 principale 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.

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 preequarli 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'usufruitività del bene aumentandone il prestigio se presenti, o diminuendolo se mancanti.

LOTTO UNICO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN PALMA CAMPANIA NA) ALLA VIA NUOVA NOLA, CIV. N. 167, PIANO 1, CENSITA IN C.F. AL FOGLIO 3, P.LLA 944, SUB. 7.

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/Pozzoromolo - Vico - Periferia Settentrionale - Castello di Palma Campania (NA), un prezzo di mercato medio di € 1.047,66 circa per metro quadrato di superficie commerciale.

A) RICERCHE DI MERCATO

Annunci immobiliari di zona			
175.000,00 €	160,00	1.093,75	euro/mq
120.000,00 €	110,00	1.090,91	euro/mq
115.000,00 €	120,00	958,33	euro/mq
	Media	1.047,66	euro/mq

Tabella 4 - Annunci Immobiliari



B) OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. del sito dell'Agenzia del Territorio, fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di Palma Campania (NA):

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: PALMA CAMPANIA

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

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 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	750	1150	L	2,5	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	530	800	L	1,8	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	780	1200	L	2,6	4	L

Figura 4 - Quotazioni Immobiliari O.M.I.

Il valore medio di mercato, secondo le quotazioni immobiliari O.M.I., per il semestre 1 del 2024 è di **€/mq 950,00**.

C) OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I.

La Banca dati del Borsino Immobiliare fornisce le seguenti indicazioni per il Comune di Palma Campania (NA):



Quotazioni Immobiliari di Zona

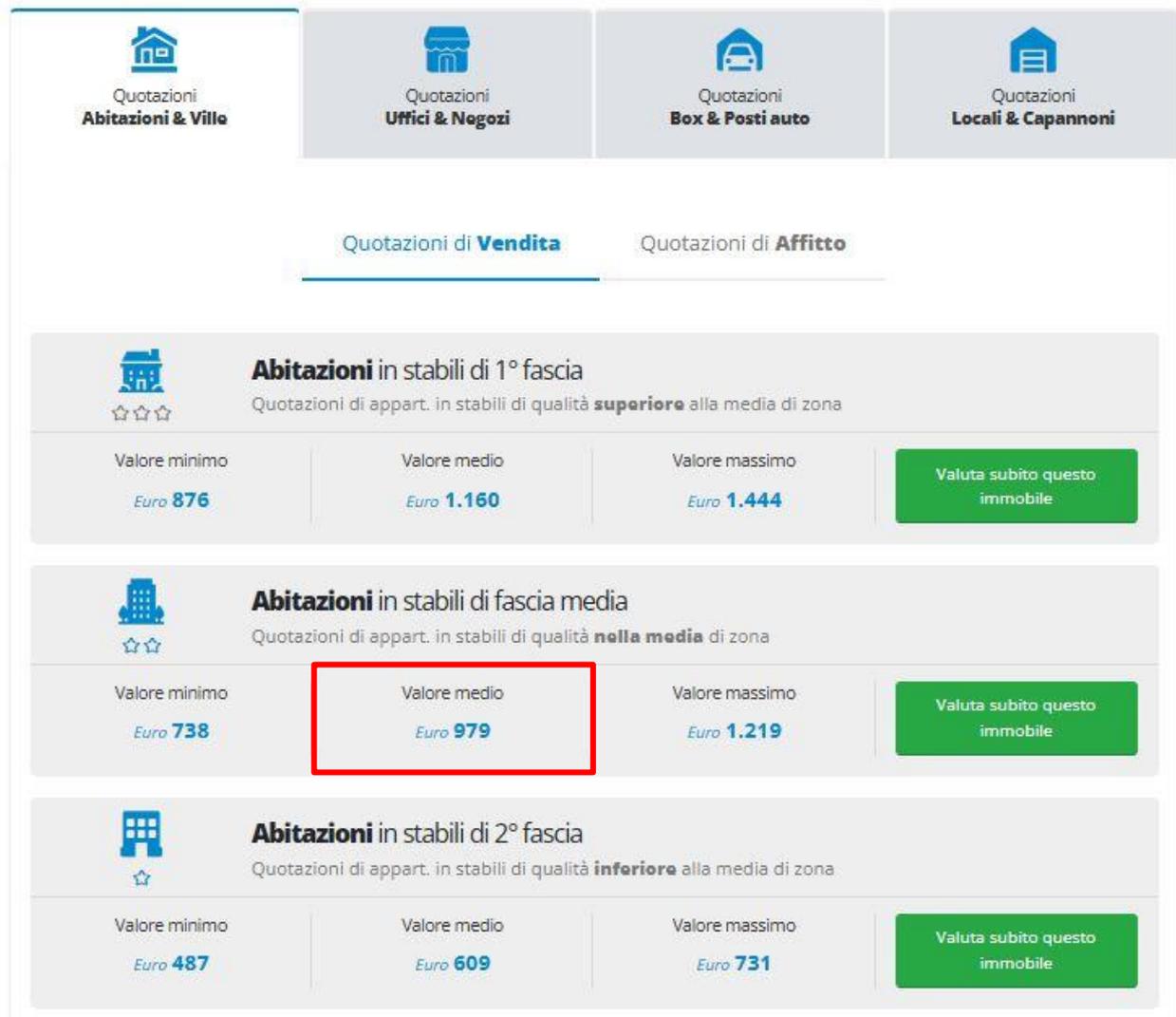


Figura 5 – Quotazioni Immobiliari Borsino Immobiliare

Il valore di mercato, secondo il Borsino Immobiliare è di **€/mq 979,00**.

Pertanto, il valore medio tra gli annunci immobiliari, le quotazioni O.M.I. e le quotazioni del Borsino Immobiliare, è pari ad **€/mq 992,22**.

Successivamente, si è tenuto conto del coefficiente di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche estrinseche.



Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)
Localizzazione	0,95
Collegamenti	1,00
Posizione	1,00
Superficie	0,90
Luminosità	1,05
Pertinenze esclusive/spazi comuni	0,95
Vetustà	1,00
Costruzione in c.a.	1,07
Piano	0,92
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,02
Bagni	1,00
Finiture	1,00
Manutenzione	1,05
Coeff. Complessivo K	0,90

Tabella 5 – Tabella dei coefficienti di riduzione

Con i dati così elaborati, si ottiene la seguente situazione:

Coefficiente complessivo K	Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq]	Superficie commerciale [mq]	Valore di stima provvisorio [€]
0,90	992,22	135,06	120.608,31
		Totale Bene:	120.608,31

Tabella 6 – Tabella riepilogativa

Per determinare il valore finale di stima, occorre decurtare al valore provvisorio i seguenti importi:



- Una decurtazione del 5% per assenza di garanzie sui vizi del bene venduto: € 120.608,31 - € 6.030,42= € 114.577,89.
- Una decurtazione di € 700,00 per la voltura catastale e l'aggiornamento della planimetria catastale;
- Una decurtazione di € 3.000,00 per la presentazione della pratica edilizia in Sanatoria;
- Una decurtazione per riduzione in pristino delle opere non sanabili e/o oneri da pagare per la Sanatoria di € 3.000,00.

Il valore definitivo del bene è € 114.577,89 - € 700,00 - € 3.000,00 - €3.000,00 => € 107.877,89
=> **107.870,00 arrotondato.**

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

Casalnuovo di Napoli, li 26/11/2024

1. Documentazione fotografica;
2. Verbale di accesso;
3. Grafici;
4. Documentazione catastale;
5. Documentazione ipotecaria;
6. Certificati;
7. Titolo di proprietà;
8. Titoli Abilitativi;
9. Annunci immobiliari.

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO - € 107.870,00

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - Via Nuova Nola, civ. n. 167, piano 1, censito in C.F. al foglio 3, Particella 944, sub. 7, categoria catastale A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 142 mq, rendita € 621,04.

