

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Michele Sirio, nell'Esecuzione Immobiliare 140/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riserve e particolarità da segnalare	13
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 140/2022 del R.G.E.	16
Lotto Unico	16



INCARICO

In data 24/11/2022, il sottoscritto Arch. Di Michele Sirio, con studio in Centro Direzionale - Isola E 5 - 80143 - Napoli (NA), email siriodimichele@alice.it;siriodimichele@gmail.com, PEC sirio.dimichele@archiworldpec.it, Tel. 081 39 15 498, Fax 081 39 15 498, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Palma Campania (NA) - Via Nuova Nola n° 316/a, piano 1

DESCRIZIONE

L'immobile pignorato è ubicato in zona periferica settentrionale del Comune di Palma Campania, lungo la Via Nuova Nola, arteria che collega Palma Campania con San Paolo Belsito. La zona è caratterizzata da una prevalente destinazione produttiva.

L'immobile fa parte della maggior consistenza di un fabbricato composto da tre piani fuori terra, compreso il piano terra, ed un piano scantinato, con struttura portante mista, posto perpendicolarmente rispetto alla strada. La parte pignorata è costituita da due saloni espositivi posti al primo piano (fg. 1 p.lla 195 sub 9), facenti parte della maggior consistenza di un negozio destinato alla vendita di mobili (showroom) sviluppatosi su tre livelli (scantinato, piano terra e primo piano).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Per la planimetria dell'immobile e per le foto si rimanda rispettivamente agli Allegati 1 e 2. Per i verbali di accesso si rimanda all'Allegato 3.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Palma Campania (NA) - Via Nuova Nola n° 316/a, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha optato per il deposito della relazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Difatti agli atti esiste la certificazione datata 21/09/2022 a firma del notar Marcello Tascillo (depositata il 23/09/2022), risalente all'atto di donazione del 02/05/1978 a rogito del notar Salvatore Napolitano rep. 89967, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta - Santa Maria Capua Vetere in data 22/05/1978 ai nn. 9741/8491, ossia in data antecedente di ben oltre un



ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento (29/07/2022),

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 8/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/12)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 8/12)
- **** Omissis **** (Proprietà 4/12)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**** Omissis **** vanta i diritti di proprietà per 4/12 come bene personale.

**** Omissis **** e **** Omissis **** vantano i diritti di proprietà per complessivi 8/12 in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile pignorato (sub 9 della p.lla 195 del fg. 1 - categ. C/1), ubicato al primo piano, confina ad est con il sub 8 della p.lla 195 facente parte dello stesso fabbricato, a nord con area scoperta (p.lla 328), a sud con fabbricato insistente sulla p.lla 19 del fg. 1 e ad ovest con p.lla 255.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	588,45 mq	641,80 mq	1,00	641,80 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	39,74 mq	39,74 mq	0,25	9,94 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				651,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				651,74 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'Esperto ha eseguito tra le altre cose indagini presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio e presso il Comune di Palma Campania, rilevando alcune criticità.

In primo luogo l'Agenzia delle Entrate-Territorio, sebbene compulsata più volte, non ha mai rinvenuto e fornito né la planimetria catastale a mezzo della quale è stato censito il sub 4 (che ha poi generato il sub 9, ossia l'unico immobile pignorato), né il frazionamento del 16/11/1987 n. 10605B/1987 in atti dal 18/10/1988, che ha generato il medesimo sub 9, oltre all'adiacente sub 8. Tale circostanza ha creato molte difficoltà nell'individuazione dell'immobile pignorato e, per raggiungere tale scopo, l'Esperto ha dovuto acquisire presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio le visure e le planimetrie di tutte le altre unità immobiliari costituenti il fabbricato insistente sulla p.lla 195 del fg. 1 di Palma Campania. Solo andando per esclusione, si è potuto individuare l'immobile pignorato, per la cui consistenza si rimanda anche all'apposito Allegato grafico (cfr. l'Allegato 1 - Planimetria). In effetti dall'elenco immobili acquisito dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio (cfr. l'Allegato 4 - Documentazione catastale) si evince che al primo piano del fabbricato insistente sulla p.lla 195 del fg. 1 insistono solo tre unità immobiliari, precisamente parte del sub 103 (sviluppatosi su due livelli, ossia piano terra e primo piano), il sub 8 (avente due possibilità di accesso, da una prima cassa scale e da un cortile comune interno) ed il sub 9 di catastali mq. 548, posto ad ovest. Le planimetrie dei subalterni 103 e 8 sono state rinvenute (cfr. l'Allegato 2 - Documentazione catastale), pertanto il sub 9 costituisce tutta la parte rimanente del primo piano posta ad ovest, ovvero i due saloni espositivi rispettivamente di mq. 238,08 e 350,37 ubicati ai lati di una seconda cassa scale. Il subalterno 9, così come individuato, è praticamente intercluso. Difatti ad esso si accede dalla seconda cassa scala con ingresso sulla p.lla 328 di altra proprietà (**** Omissis **** in virtù di atto di compravendita per notar Giuseppe Lallo del 26/03/2010) o, in alternativa, attraversando l'immobile individuato dal sub 8, anche esso di proprietà del debitore esecutato, coniugato in regime di comunione dei beni.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 16/11/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 195, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1 Piano 1
Dal 16/11/1987 al 30/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 195, Sub. 9 Categoria C1 Cl.5 Rendita € 10.726,40 Piano 1

Il nominativo del sig. **** Omissis **** è correttamente indicato in visura. Non è riportato invece il nominativo del coniuge.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	



				Cens.	a		nza	catasta le			
	1	195	9		C1	5		548 mq	10726,4 €	1	

Corrispondenza catastale

Come già rappresentato l'Agenzia delle Entrate-Territorio non ha rinvenuto né la planimetria catastale originaria depositata in data 11/10/1985 prot. 1985/I742 (a mezzo della quale è stato censito il sub 4 della p.lla 195 del fg. 1 che ha poi generato il sub 9) né il frazionamento del 16/11/1987 in atti dal 18/10/1988 VSI (n. 10605B/1987) che ha generato il sub 9.

Pertanto, allo stato, non è possibile verificare la corrispondenza catastale.

Per tutta la documentazione catastale acquisita, relativa alle altre unità costituenti il fabbricato nonché allo stralcio di mappa, si rimanda all'Allegato 4.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato versa in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Per il fabbricato insistente sulla p.lla 195 del fg. 1 di Palma Campania non sembra esistere un regolamento di condominio, per cui le parti comuni tra le varie unità immobiliari sono quelle indicate all'art. 1117 c.c., ossia il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti ed i lastrici solari, etc..

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

La consistenza immobiliare staggita non risulta gravata da servitù, censo, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato comprendente l'immobile staggito, realizzato in più riprese ed in epoche diverse, ha una struttura portante mista. Le fondazioni presumibilmente sono anche esse miste. Il bene pignorato è posto al primo piano ed è sottoposto sia a lastrico solare sia ad altro corpo di fabbrica posto all'ultimo livello. Sia le pareti esterne sia le pareti interne sono rivestite da intonaco tradizionale tinteggiato. L'altezza netta interna del primo piano è di mt. 2,90. I pavimenti dell'immobile pignorato, destinato a zona esposizione di mobili, sono costituiti da piastrelle in monocottura. L'immobile è fornito di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 05/04/1996
- Scadenza contratto: 31/03/2024
- Rilascio: 01/04/2024

Con il contratto di locazione del 20/03/1996 il sig. **** Omissis **** concedeva in locazione ad **** Omissis **** in persona dell'amministratore unico sig. **** Omissis **** una parte del fabbricato sito in Palma Campania al civico 316, più precisamente il locale scantinato (sub 7), l'intero piano terra composto di sette vani ed accessori (sub 1) e due locali ed accessori in primo piano (sub 9). Per la consistenza dell'immobile pignorato, l'Esperto si riporta a quanto già rappresentato nell'apposito paragrafo. Con il medesimo contratto i sigg.ri **** Omissis **** ed il figlio **** Omissis ****, ciascuno per i propri diritti ed entrambi per l'intero concedevano in locazione sempre ad **** Omissis **** anche una zona di terreno di are 30,33 (fg. 1 p.lla 328). Il canone di locazione venne stabilito in £. 48.000.000 (pari a € 24.789,93) per le unità urbane facenti parte del fabbricato di Via Nola n. 316 (piano scantinato, piano terra e primo piano) ed in £. 1.200.000 (pari a € 619,75) per il terreno riportato alla p.lla 328 del fg. 1. Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978 le parti convennero che dall'inizio del secondo anno a decorrere dal 01/04/1996 i canoni di locazione sarebbero stati aggiornati in relazione alle variazioni del potere di acquisto della lira nella misura del 50% dell'indice ISTAT maturato per l'anno precedente. Alla luce di quanto sinora riportato, si deduce che il canone annuo aggiornato per l'intera consistenza urbana locata è pari a circa € 32.000,00 e che il canone mensile è pari a circa € 2.600,00. Pertanto, considerando che il piano seminterrato incide per circa il 10%, che il piano terra ed il primo piano incidono ciascuno per circa il 45%, si desume che la quota di canone relativa al primo piano è pari a circa € 1.200 mensili. Considerando ancora che il sub 8 ha una superficie di mq. 193,93 e che il sub 9 ha una superficie di mq. 588,45, si deduce ancora che la quota di canone relativa al solo sub 9 (ovvero della parte di negozio pignorata) è di circa € 900,00 mensili.

La locazione non è rinnovabile una seconda volta, pertanto a far data dal 01/04/2024 l'immobile pignorato sarà libero.

Per il contratto di locazione e per i coefficienti ISTAT si rimanda all'Allegato 5.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/05/1978	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Salvatore Napolitano	02/05/1978	89967	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Caserta - SMCV	22/05/1978	9742	8492
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/05/1978	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Salvatore Napolitano	02/05/1978	89967	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Caserta - SMCV	22/05/1978	9741	8491
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/1981	**** Omissis ****	vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Olga Di Zenzo	23/12/1981	47523	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Caserta - SMCV	22/01/1982	1904	1754
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/02/1983	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notar Olga Di Zenzo	09/02/1983	48195	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Caserta - SMCV	09/03/1983	5748	5204
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio Provinciale di Caserta aggiornate al 13/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta il 24/12/2012
Reg. gen. 46876 - Reg. part. 3717
Importo: € 198.000,00
Rogante: notar Vincenzo Lemmi
Data: 20/12/2012
N° repertorio: 42130
N° raccolta: 11110
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Caserta il 28/04/2016
Reg. gen. 13869 - Reg. part. 1760
Importo: € 10.000,00

Trascrizioni

- **atto tra vivi - locazione ultraventennale**
Trascritto a Caserta il 10/04/1996
Reg. gen. 8138 - Reg. part. 6635
- **atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caserta il 29/07/2022
Reg. gen. 30244 - Reg. part. 23862

In considerazione del regime patrimoniale sussistente tra il debitore esecutato ed il coniuge (comunione dei beni), l'Esperto ha eseguito ispezione anche in capo alla moglie **** Omissis **** verificando che non esistono ulteriori formalità pregiudizievoli. Per le ispezioni si rimanda all'Allegato 7.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato ricade nella Zona D2 (Produttiva ed artigianale esistente e di completamento) del vigente P.R.G.. Essa è costituita dai lotti edificati con destinazione d'uso produttiva, generalmente rappresentata dai numerosi complessi operanti in diversi settori merceologici e produttivi tra i quali primeggiano l'alimentario, il metalmeccanico e tessile, ed è da considerarsi, salvo pochi lotti di completamento, satura con necessità di ristrutturazione ed adeguamento funzionale.

Per gli edifici esistenti, le Norme Tecniche d'Attuazione consentono essenzialmente il completamento e l'ampliamento nel rispetto degli indici e dei parametri della zona, nonché la ristrutturazione e l'adeguamento



funzionale nei limiti della volumetria esistente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Presso l'Ufficio Edilizia Privata e presso l'Ufficio Condonò del Comune di Palma Campania il sottoscritto ha acquisito tutte le pratiche edilizie riguardanti il fabbricato insistente sulla p.lla 195 del fg. 1 di Palma Campania, comprendente anche l'immobile pignorato. Tali pratiche vengono esaminate di seguito.

Con la licenza edilizia n. 24 del 12/04/1961 il Comune di Palma Campania autorizzava il sig. **** Omissis **** a realizzare alla Via Nola un quartino in sopraelevazione di tre camere ed accessori su un primo piano già esistente.

Con la licenza di costruzione n. 231 del 13/10/1970 il Comune di Palma Campania autorizzava il sig. **** Omissis **** a realizzare alla Via Nola un vano da adibire a laboratorio per la costruzione di mobili al piano terra.

Con la richiesta di concessione edilizia in sanatoria del 30/04/1986 prot. 4332, poi integrata con perizia giurata in data 09/11/1988 prot. 9523, il sig. **** Omissis **** chiedeva la sanatoria dell'intero piano seminterrato realizzato nel 1982, dell'ampliamento del piano terra realizzato nel 1982, di parte del primo piano realizzato sempre nel 1982 da adibirsi ad esposizione con due ampi locali contigui di mq. 203,14 e mq. 357,73 oltre gabbia scale uffici e vuoto montacarichi, e dell'intero secondo piano adibito ad abitazione.

In data 24/06/2011 prot. 11455 il Comune di Palma Campania chiedeva l'integrazione della pratica di sanatoria, integrazione che non veniva mai prodotta. Ovviamente la richiesta di sanatoria non è stata mai esitata dal Comune di Palma Campania.

Con la D.I.A. del 14/05/2004 il sig. **** Omissis **** comunicava di voler demolire un deposito esistente al secondo piano del fabbricato di Via Nola.

Dall'esame di tutte le pratiche edilizie acquisite (cfr. l'Allegato 8), si evince che l'immobile pignorato è stato eseguito in assenza di titolo concessorio e che è oggetto di domanda di sanatoria, non esitata.

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.

L'immobile pignorato, così come la maggior consistenza del fabbricato insistente sulla p.lla 195 del fg. 1 di Palma Campania, è stato realizzato in assenza di titolo concessorio.

SULLA SUSCETTIBILITÀ DI SANATORIA DEGLI ABUSI – Come già rappresentato, l'immobile in esame è stato edificato in assenza di concessione edilizia e rientra (sebbene non vi sia nessun grafico che lo testimonia) nella domanda di sanatoria presentata ex legge 47/85 in data 30/04/1986. Su tale domanda, mai completata dal



richiedente, il Comune di Palma Campania non si è ancora espresso. E' bene ricordare che la legge 47/85 consentiva la sanatoria per immobili realizzati abusivamente ma completati entro il 01/10/1983.

Il sottoscritto evidenzia che la data di realizzazione dell'immobile pignorato non è nota. L'accatastamento dell'ex sub 4 è avvenuto in data 11/10/1985 mentre il frazionamento che ha generato il sub 9 (oggetto di pignoramento) è stato depositato agli atti del Catasto solo in data 18/10/1988. Alla luce di tali elementi si evince che l'immobile pignorato, in virtù della probabile data di realizzazione, non appare suscettibile di sanatoria ex legge 47/85, salvo diversa determinazione dell'ufficio competente.

Per quanto concerne, invece, la sanatoria edilizia ordinaria, è bene sottolineare che essa può essere conseguita a seguito del c.d. "accertamento di conformità". L'art. 13 della legge 47/85 così recita: "... il responsabile dell'abuso può ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria quando l'opera eseguita in assenza della concessione o l'autorizzazione è conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda ...". Tale articolo è stato sostituito dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 che così recita: "... il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda ...". In considerazione delle prescrizioni contenute nel vigente P.R.G., ne discende che l'aggiudicatario non può ottenere il permesso a costruire in sanatoria, salvo diversa determinazione dell'ufficio competente.

PRASSI PER ABUSI NON SANABILI- Il sottoscritto ritiene utile riportare le prassi adottate per la stima di un immobile abusivo e non sanabile, come quello in oggetto. In tal caso si utilizzano i seguenti criteri di stima: (1) nell'ipotesi in cui risulti essere stato emesso ordine di demolizione del bene, si stima il valore dell'area di sedime dell'immobile al netto dei costi di abbattimento del fabbricato; (2) nell'ipotesi in cui non vi è ordine di demolizione del bene e non è possibile prevedere l'emissione di un provvedimento in tal senso (come nel caso in esame), si ritiene apportare una congrua decurtazione in percentuale del valore che lo stesso avrebbe se fosse totalmente regolare dal punto di vista urbanistico, avendo pur sempre il bene medesimo un valore d'uso, derivante dalle utilità che possono ritrarsi dal suo godimento. Si stima pertanto il valore di un bene simile e regolarmente edificato applicando le decurtazioni in funzione della sua insanabilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Nel fabbricato di Via Nuova Nola ubicato sulla p.lla 195 del fg. 1 di Palma Campania non risulta essere stato nominato un amministratore e/o costituito un condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima,



hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il bene pignorato non possiede i requisiti per la divisibilità, ossia non è possibile ricavare da esso quote suscettibili di autonomo e libero godimento.

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Palma Campania (NA) - Via Nuova Nola n° 316/a, piano 1
L'immobile pignorato è ubicato in zona periferica settentrionale del Comune di Palma Campania, lungo la Via Nuova Nola, arteria che collega Palma Campania con San Paolo Belsito. La zona è caratterizzata da una prevalente destinazione produttiva. L'immobile fa parte della maggior consistenza di un fabbricato composto da tre piani fuori terra, compreso il piano terra, ed un piano scantinato, con struttura portante mista, posto perpendicolarmente rispetto alla strada. La parte pignorata è costituita da due saloni espositivi posti al primo piano (fg. 1 p.lla 195 sub 9), facenti parte della maggior consistenza di un negozio destinato alla vendita di mobili (showroom) sviluppatosi su tre livelli (scantinato, piano terra e primo piano).
Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 195, Sub. 9, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 116.000,00

CRITERIO SI STIMA - L'Esperto, a questo punto, ha provveduto a stimare i beni oggetto di pignoramento, considerando la loro superficie convenzionale, già specificata nella fase descrittiva del cespite, calcolata ai sensi dell'Allegato 5 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, pari alla somma delle superfici coperte lorde calpestabili, comprensive del 100% delle superfici occupate dalle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50, e del 50% delle superfici occupate dalle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25, e della superficie ponderata del balcone nella misura del 25%.

Nella valutazione dell'immobile in oggetto è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (MarkedApproach), ovvero quello atto a determinare il valore (presumibile) di un bene comparandolo con i prezzi (certi) di beni simili per destinazione, ubicazione e caratteristiche fisiche. L'unità di misura utilizzata è stata il metro quadrato, così come indicato nei principali Borsini Immobiliari.

BORSINI DI RIFERIMENTO - L'Esperto, come prassi in materia estimativa, ha preso in considerazione solo fonti che fanno riferimento ad una ricca banca dati (cfr. l'Allegato 9 - Borsini immobiliari), in particolare le Tabelle edite dall'Agenzia delle Entrate-Territorio, Osservatorio Mercato Immobiliare, quelle edite dalla Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, Quotazioni Metroquadro, e quelle pubblicate da Borsinoimmobiliare.it e utilizzando i valori in esse riportati per la zona di interesse, rapportandoli all'effettiva tipologia del cespite in esame, ha definito il prezzo medio di compravendita per unità simili.

Alla luce quindi degli elementi oggettivi rinvenuti, per la parte di negozio in esame, è stato considerato il valore unitario di partenza di €/mq. 835,00, pari alla media tra €/mq. 895,00 riportato nelle tabelle O.M.I. (pari a sua volta alla media tra il valore minimo di €/mq. 590,00 ed il valore massimo di €/mq. 1.200,00), €/mq. 800,00 riportato nelle tabelle Metroquadro, e €/mq. 810,00 riportato da Borsinoimmobiliare.it (pari a sua volta alla media tra il valore minimo di €/mq. 514,00 ed il valore massimo di €/mq. 1.107,00).

VALORE DI MERCATO - Il sottoscritto, sulla scorta del valore unitario innanzi ricavato, della superficie convenzionale già calcolata, e dei coefficienti menzionati nella l. 132/2015, oltre che di un coefficiente fortemente riduttivo legato alla interclusione del lotto, riporta di seguito il valore di mercato dell'immobile pignorato:



RIEPILOGO VALUTAZIONE

A - superficie convenzionale mq. 651,74

B - valore unitario di mercato €/mq. 835,00

C - Prezzo base (AxB) € 544.202,90

D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-10%) 0,90

D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica (-50% perchè non suscettibile di sanatoria) 0,50

D3- coefficiente per stato d'uso e manutenzione (buono) 1,00

D4 - coefficiente per stato di possesso (-5% per contratto opponibile ma in scadenza) 0,95

D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (assenti) 1,00

D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (condominio inesistente) 1,00

D7 - coefficiente per interclusione (-50%) 0,50

TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.) € 116.323,37

TOTALE ARROTONDATO € 116.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Palma Campania (NA) - Via Nuova Nola n° 316/a, piano 1	651,74 mq	835,00 €/mq	€ 544.202,90	100,00%	€ 116.000,00
				Valore di stima:	€ 116.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

Napoli, li 19/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Michele Sirio

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ Altri allegati - All. 1 - Planimetria
- ✓ Altri allegati - All. 2 - Foto
- ✓ Altri allegati - All. 3 - Verbale degli accessi
- ✓ Altri allegati - All. 4 - Documentazione catastale
- ✓ Altri allegati - All. 5 - Contratto di locazione e coefficienti ISTAT
- ✓ Altri allegati - All. 6 - Atto di vendita per notar Di Zenzo 23.12.1981
- ✓ Altri allegati - All. 7 - Ispezioni ipotecarie
- ✓ Altri allegati - All. 8 - Pratiche edilizie
- ✓ Altri allegati - All. 9 - Borsini immobiliari
- ✓ Altri allegati - All. 10 - Nota accompagnamento alla perizia e attestazione trasmissione



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Palma Campania (NA) - Via Nuova Nola n° 316/a, piano 1
L'immobile pignorato è ubicato in zona periferica settentrionale del Comune di Palma Campania, lungo la Via Nuova Nola, arteria che collega Palma Campania con San Paolo Belsito. La zona è caratterizzata da una prevalente destinazione produttiva. L'immobile fa parte della maggior consistenza di un fabbricato composto da tre piani fuori terra, compreso il piano terra, ed un piano scantinato, con struttura portante mista, posto perpendicolarmente rispetto alla strada. La parte pignorata è costituita da due saloni espositivi posti al primo piano (fg. 1 p.la 195 sub 9), facenti parte della maggior consistenza di un negozio destinato alla vendita di mobili (showroom) sviluppatosi su tre livelli (scantinato, piano terra e primo piano).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 195, Sub. 9, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ricade nella Zona D2 (Produttiva ed artigianale esistente e di completamento) del vigente P.R.G.. Essa è costituita dai lotti edificati con destinazione d'uso produttiva, generalmente rappresentata dai numerosi complessi operanti in diversi settori merceologici e produttivi tra i quali primeggiano l'alimentario, il metalmeccanico e tessile, ed è da considerarsi, salvo pochi lotti di completamento, satura con necessità di ristrutturazione ed adeguamento funzionale. Per gli edifici esistenti, le Norme Tecniche d'Attuazione consentono essenzialmente il completamento e l'ampliamento nel rispetto degli indici e dei parametri della zona, nonché la ristrutturazione e l'adeguamento funzionale nei limiti della volumetria esistente.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 140/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Palma Campania (NA) - Via Nuova Nola n° 316/a, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 1, Part. 195, Sub. 9, Categoria C1	Superficie	651,74 mq
Stato conservativo:	L'immobile pignorato versa in buone condizioni di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	L'immobile pignorato è ubicato in zona periferica settentrionale del Comune di Palma Campania, lungo la Via Nuova Nola, arteria che collega Palma Campania con San Paolo Belsito. La zona è caratterizzata da una prevalente destinazione produttiva. L'immobile fa parte della maggior consistenza di un fabbricato composto da tre piani fuori terra, compreso il piano terra, ed un piano scantinato, con struttura portante mista, posto perpendicolarmente rispetto alla strada. La parte pignorata è costituita da due saloni espositivi posti al primo piano (fig. 1 p.la 195 sub 9), facenti parte della maggior consistenza di un negozio destinato alla vendita di mobili (showroom) sviluppantesi su tre livelli (scantinato, piano terra e primo piano).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

