



---

# TRIBUNALE DI NOLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Sena Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2025 del R.G.E.

promossa da

**PRISMA SPV s.r.l.**  
*via Lungotevere Flaminio n. 18*  
*Roma (RM)*  
*CF: 00390840239*

contro

**xxx**  
**(Proprietà 1/1)**  
*nata a NAPOLI (NA) il xxx*  
*CF:xxx*

## INCARICO

---

All'udienza del 25/03/2025, il sottoscritto Arch. Di Sena Andrea, con studio in Via IX Maggio, 31 - 80030 - Castello di Cisterna (NA), email andrea.disena@libero.it, PEC andrea.disena@archiworldpec.it, Tel. 081 18362190, Fax 081 18362190, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Appartamento al piano secondo, ubicato in Casalnuovo di Napoli (NA) – c.so Umberto I n. 476 (già 408), P.2

Nel complesso l'oggetto del pignoramento risulta essere una unità immobiliare a piano secondo.

Il tutto individuato in NCEU al:

**F.oglio 2 P.Ila 172, sub 14, cat. A/3, 6,5 vani, classe 2, sup. cat. 114 mq, rendita € 369,27;**

Con atto di pignoramento (n. 50/2025), notificato in data 14.02.2025, la Prisma SPV s.r.l. sottoponeva a pignoramento gli immobili di proprietà della Sig.ra:

- xxx nata a OMISSIS (NA) il OMISSIS, C.F.: xxx

*«appartamento sito al piano secondo, composto di 6,5 vani catastali, con la proprietà esclusiva del lastrico solare di copertura medesimo[...]; riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 2, particella 172, sub 14, Corso Umberto I n. 408, P2, cat A/3, cl. 2, vani 6,5, R.C. Euro 369,27».*

## LOTTO UNICO

---

Il **LOTTO UNICO** è formato dai seguenti beni:

**PIENA PROPRIETÀ PARI AD 1/1 del seguente bene:**

- **Bene N° 1** – Appartamento al piano secondo, ubicato in Casalnuovo di Napoli (NA) – c.so Umberto I n. 476 (già 408), P.2

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 1 – APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO, UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) – C.SO UMBERTO I N. 476 (GIÀ 408), P.2**

---

Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un appartamento a piano secondo, all'interno di un modesto edificio a destinazione residenziale, che si sviluppa per complessivi tre livelli fuori terra in Casalnuovo di Napoli (NA) - c.so Umberto I n. 476 (già 408). Il detto appartamento è individuato in NCEU al:

**F.oglio 2 P.Ila 172, sub 14, cat. A/3, 6,5 vani, classe 2, sup. cat. 114 mq, rendita € 369,27;**

Il bene in questione è ubicato nel Comune di Casalnuovo di Napoli posizionato a 10 km a nord del Capoluogo campano. Sorge alla sinistra dell'alveo dello Spirito Santo, canale del torrente dei Regi Lagni, nati dalla bonifica del fiume Clanio, nel cuore della pianura campana, a nord-ovest del Vesuvio.

Ben collegato al capoluogo campano ed ai paesi limitrofi. I collegamenti principali sono garantiti dall'Asse Mediano con l'omonima uscita. Presente la stazione ferroviaria delle SF.SM (già Circumvesuviana) – linea Napoli-Baiano, fermate Casalnuovo, Salice, La Pigne e Talona, nonché quella delle Ferrovie dello Stato linea Roma-Cassino-Napoli.

Il comune si estende su una superficie di circa 7,84 kmq, con una popolazione di circa 46.992 abitanti. Sorge a 26 metri sopra il livello del mare.

L'isolato, ove è allocato l'immobile de quo, è posto in zona centrale del Comune di Casalnuovo di Napoli a sud di corso Umberto I, strada comunale che attraversa il centro cittadino in direzione est-ovest. L'area risulta completamente urbanizzata con ampliamenti non più realizzabili. L'isolato è a carattere prevalentemente residenziale con fabbricati disposti su più livelli. La tipologia prevalente è del tipo a blocco plurifamiliare, con scala di collegamento interna e ascensore condominiale. Le attività commerciali sono disposte perlopiù ai piani terra dei fabbricati prospicienti il corso Umberto I.

Considerata la centralità dell'area in questione si segnala la presenza di tutti servizi necessari quali: alimentari, chiese, bar edicola-generi diversi, negozi, istituto di Credito, Poste, istituti scolastici, ecc. La sede comunale dista poche centinaia di metri.

Corso Umberto I, che attraversa l'isolato, si presenta a doppio senso di marcia con ampi marciapiedi su ambo i lati e stalli di sosta comunali. Presente pubblica illuminazione

Il fabbricato ove sono allocati gli immobili oggetto del procedimento, risulta essere un edificio plurifamiliare del tipo a stecca all'interno di una corte comune anche agli altri immobili ivi presenti. Nello specifico percorsi Corso Umberto I si accede ad un androne coperto e da qui si giunge alla corte comune. Il piccolo fabbricato residenziale, entro cui è allocato l'appartamento in questione, delimita l'angolo sud-est della stessa. Una scala aperta comune, sul versante nord, conduce al pianerottolo di smonto del piano primo; da qui, varcati

un cancello metallico, si accede ad una scala coperta da cui si giunge all'appartamento in questione. Questo si compone di un ambiente soggiorno-cucina (dotato di piccolo locale dispensa), direttamente connesso con il disimpegno che connette gli altri ambienti dell'immobile e precisamente: w.c., e tre camere da letto, di cui quella matrimoniale dotata di ulteriore w.c. in camera. Completano il piano un balcone prospiciente la corte comune e un ampio terrazzo sul lato sud-ovest, connesso con la zona notte dell'appartamento.

L'appartamento risulta privo di box auto pertinenziale. È comunque possibile la sosta degli autoveicoli nella corte comune.

**PIANO SECONDO**– composto da: soggiorno/cucina, disimpegno, tre camere da letto, due w.c (di cui uno in camera). Completano il piano un balcone prospiciente la corte comune e un ampio terrazzo sul lato sud-ovest. La copertura superiore è del tipo a falda.

Si anticipa che i dati dimensionali complessivi risultano essere i seguenti:

**PIANO SECONDO**

Sup. Lorda                      mq 104,20 mq

Hutile max = m 3,50

DESCRIZIONE IMMOBILE

**PIANO SECONDO**

Dal scala comune si giunge al pianerottolo di smonto del piano primo. Da qui varcati l'ingresso si perviene ad altra rampa scala coperta che conduce all'appartamento in questione. Questo si compone di ambiente soggiorno/cucina con annesso piccolo locale dispensa, disimpegno, due w.c. e tre camere da letto. Completano il piano un balcone prospiciente la corte comune e un ampio terrazzo sul lato sud-ovest. L'altezza interna utile max rilevata risulta essere pari a m 3,50. L'altezza minima è pari ad 1,95 m.

Il bene si presenta in modesto stato di conservazione generale tenuto conto comunque dell'epoca di realizzazione (inizio anni duemila) e in assenza di recenti interventi manutentivi. Non si rilevano comunque finiture di pregio. Si rilevano diffusi fenomeni di umidità da condensa che interessano parte del plafone interno dell'immobile.

In particolar modo si sottolinea che:

- Presente impianto di riscaldamento costituito da terminali in alluminio alimentati da caldaia murale a GPL.
- impianto elettrico sottotraccia; presente quadro generale, posto all'ingresso, con salvavita e interruttori magnetotermici di protezione. Il contatore è posto al piano terra nel sottoscala comune.
- L'impianto idrico è totalmente incassato – non è possibile pertanto esprimere alcun giudizio circa la bontà e la consistenza dei materiali impiegati. All'atto del sopralluogo l'impianto è risultato funzionante. L'acqua calda sanitaria è garantita da medesima caldaia murale, posta esternamente e alimentata a GPL. Gli impianti sono ascrivibili all'epoca di realizzazione dell'appartamento (inizio anni duemila). Il contatore idrico è allocato esternamente sul balcone prospiciente la corte comune.
- Presente impianto di climatizzazione del tipo a split per la zona notte.
- Presente impianto citofonico.
- L'unità immobiliare presenta una pavimentazione in gres ceramico di medio formato di colore chiaro. Per i due w.c. si è invece optato per una pavimentazione di piccolo formato (20x20 cm) in gres ceramico. Il rivestimento parietale di entrambi è formato da piastrelle in gres ceramico ad effetto mosaico per la fascia basamentale e di colore bianco per la parte superiore. I due balconi presentano invece una pavimentazione di piccolo formato (20x20 cm) di colore cotto. Soglie e correnti in marmo bianco di Carrara. La scala comune che conduce al piano è rivestita con lastre in marmo di Carrara.

– Gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico e in modesto stato manutentivo, non rispondenti alle attuali normative vigenti in termini di risparmio energetico; protetti esternamente da napoletane in metallo di colore grigio.

– L'accesso avviene esclusivamente dalla scala pertinenziale interna mediante portoncino metallico.

Come anche da rilievo fotografico allegato NON si riscontrano infiltrazioni dal soffitto né lungo le pareti interne; NON si evidenziano lesioni delle pareti interne. Non si notano distacchi della pavimentazione dal supporto né di intonaci dalle pareti. Si rilevano invece, come detto, diffusi fenomeni di umidità da condensa che interessano parte del plafone interno dell'immobile.

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. La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

- Si attesta la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

---

#### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- xxx  
nata a OMISSIS (NA) il  
xxx CF: xxx

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

- xxx (proprietà 1/1)

Regime patrimoniale: separazione dei beni

- Si precisa che la sig.ra xxx risultava coniugata con il sig. xxx ( xxx) in data xxx, in regime di separazione dei beni. Con Provvedimento del Tribunale di Nola del xxxx n.xxx/xxx è stata omologata la separazione consensuale.

Si precisa ancora che:

Con atto di compravendita a rogito del notaio Antonio Carpentieri del xxx rep.24298, trascritto a Napoli2 in data xxx ai n.ri xxx la sig.ra xxx ( il xxx), acquistava dal sig. xxx ( xxx) la piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare in Casalnuovo di Napoli al Corso Umberto I n. 408 (attuale n. 476): *«appartamento sito al secondo piano composto di 6.5( sei virgola cinque) vani catastali, con la proprietà esclusiva del lastrico solare di copertura del medesimo[...] Riportato nel N.C.E.U. di Casalnuovo di Napoli foglio 2, particella 172, subalterno 14, Corso Umberto I n. 408, piano 2, categoria A3, classe 2, vani 6,5, R.C. Euro 369,27».*

---

#### CONFINI

---

##### **APPARTAMENTO P2**

L'immobile individuato al fg. 2, p.lla 172 sub 14 confina: a nord, est e sud con condominio xxx(p.lla 622), ad ovest con altra proprietà p.lla 172 e corte comune (p.lla 314).

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 – APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO, UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) – C.SO UMBERTO I N. 476 (GIÀ 408), P.2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Secondo	85,70 mq	104,20 mq	1,00	104,20 mq	3,50 m	2
Balcone	4,15 mq	4,50 mq	0,25	1,12 mq		2
Terrazzo coperto	9,50 mq	11,40 mq	0,55	3,99 mq		2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>109,31 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>109,31 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Di seguito si riportano l'articolazione e le superfici utili lorde e nette interne attuali:

### PIANO SECONDO - APPARTAMENTO

Soggiorno-cucina mq 24,40

Dispensa mq 3,10

Disimpegno mq 8,70

Letto1 mq 12,00

Letto2 mq 12,40

Letto3 mq 19,10

W.c.1 mq 4,50

W.c2 mq 1,50

**Totale sup. utile netta mq 85,70**

**Totale sup. commerciale mq 104,20**

*Altezza interna utile max 3,50 m*

*Altezza interna utile min. 1,95 m*

**Balcone sup. utile mq 4,15**

**Balcone sup. lorda mq 4,50**

**Terrazzo sup. utile mq 11,40**

**Terrazzo sup. lorda mq 9,50**

Il CTU in virtù di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078, sulla scorta di conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, destinazione d'uso del bene, esprime parere di indivisibilità dei beni oggetto di pignoramento.

Nello specifico si individua come:

### LOTTO UNICO

Nell'insieme il **LOTTO UNICO** si compone della **PIENA PROPRIETÀ** del seguente bene:

- **Bene N° 1** – Appartamento al piano secondo, ubicato in Casalnuovo di Napoli (NA) – c.so Umberto I n. 476 (già 408), P.2  
**Individuato in NCEU al: F.glio 2 P.IIa 172, sub 14, cat. A/3, 6,5 vani, classe 2, sup. cat. 114 mq, rendita € 369,27;**

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>28/02/2005</b> al <b>14/06/2005</b>	xxx nato a NAPOLI (NA) il xxx Proprietà per 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 172, Sub 14 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Piano 2
Dal <b>14/06/2005</b> al <b>25/03/2025</b>	xxx nata a NAPOLI (NA) il xxx Proprietà per 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 172, Sub 14 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Piano 2

I dati dei titolari catastali corrispondono con quelli reali.

I dati catastali consentono l'esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire le visure catastali storiche e la mappa terreni, da cui si evince che: L'APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO è identificato con gli attuali dati catastali da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 28/02/2005 Pratica n. NA0165001 in atti dal 28/02/2005 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 55314.1/2005), a cui segue VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/03/2005 Pratica n. NA0172909 in atti dal 02/03/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 56468.1/2005).

L'attuale identificativo al sub 14, deriva dalla soppressione delle seguenti unità immobiliari identificate in NCEU al:

**F.glio 2 P.IIa 172, sub 5, cat. C2**

**F.glio 2 P.IIa 172, sub 6, cat. A4**

- **IL FONDO** su cui risulta realizzato l'intero fabbricato residenziale, ove è allocato l'immobile *de quo*, è identificato in NCT al:  
**fig. 2 p.IIa 172, Ente Urbano, are 3,10**  
 deriva originariamente da Impianto meccanografico del 31/12/1978
- **LA CORTE COMUNE** al fabbricato, entro cui è allocata l'unità immobiliare in oggetto, e agli altri immobili ivi presenti è identificata in N.C.T. al:  
**fig. 2 p.IIa 314, Corte, are 2,70**  
**Accessorio comune ad ente rurale ed urbano**

Si precisa ancora che:

Con atto di compravendita a rogito del notaio Antonio Carpentieri del 14.06.2005 rep.24298, trascritto a Napoli2 in data 16.06.2005 ai n.ri 32832/18823 la sig.ra OMISSIS (Napoli il 09/07/1965), acquistava dal sig. OMISSIS (Napoli 01/02/1958) la piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare in Casalnuovo di Napoli al Corso Umberto I n. 408 (attuale n. 476): «*appartamento sito al*

secondo piano composto di 6.5( sei virgola cinque) vani catastali, con la proprietà esclusiva del lastrico solare di copertura del medesimo[...] Riportato nel N.C.E.U. di Casalnuovo di Napoli foglio 2, particella 172, subalterno 14, Corso Umberto I n. 408, piano 2, categoria A3, classe 2, vani 6,5, R.C. Euro 369,27».

## DATI CATASTALI

### APPARTAMENTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafatto
	2	172	14		A3	2	6,5 vani	97 mq	371,85	2	si

#### Corrispondenza catastale

Si precisa che i dati riportati in atto di Pignoramento Immobiliare relativi al seguente bene:

*«appartamento sito al piano secondo, composto di 6,5 vani catastali, con la proprietà esclusiva del lastrico solare di copertura medesimo[...]; riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 2, particella 172, sub 14, Corso Umberto I n. 408, P2, cat A/3, cl. 2, vani 6,5, R.C. Euro 369,27».*

risultano conformi all'attuale descrizione catastale dei beni.

Relativamente all'appartamento al piano secondo, esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

L'intera sagoma planimetrica ove è allocato l'immobile oggetto di pignoramento risulta regolarmente inserita all'interno della mappa catastale e identificata al:

al fg. 2, p.la 172

esiste dunque allineamento tra i dati riportati in NCEU e C.T.

In particolare:

- I dati in pignoramento consentono l'identificazione univoca dell'immobile;
- I dati in pignoramento consentono l'individuazione del bene.
- I dati in pignoramento corrispondono con quelli attuali.

Per i beni oggetto di pignoramento e precisamente:

- **Bene N° 1** – Appartamento al piano secondo, ubicato in Casalnuovo di Napoli (NA) – c.so Umberto I n. 476 (già 408), P.2  
**Individuato in NCEU al: F.oglio 2 P.la 172, sub 14, cat. A/3, 6,5 vani, classe 2, sup. cat. 114 mq, rendita € 369,27;**

intestatario catastale:

- xxx  
nata a NAPOLI (NA) il xxx  
CF: xxx

la descrizione del cespite contenuta nell'atto di compravendita a rogito del notaio Antonio Carpentieri del xxx rep.xxx, trascritto a Napoli2 in data xxx ai n.ri xxx, è riferita all'intera consistenza immobiliare oggetto del presente procedimento.

Si chiarisce inoltre che i beni oggetto di pignoramento non debordano né invadono aree aliene, condominiali e comunque non pignorate.

## PRECISAZIONI

---

Gli immobili oggetto di pignoramento sono sostanzialmente riconducibile a:

- appartamento al piano secondo;

all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, che si compone di ulteriori n. 3 unità abitativa distribuite tra i piani terra e primo. Allo stabile si accede da corte comune (p.lla 314), da cui si giunge a scala scoperta comune che conduce alle diverse unità immobiliari ivi presenti.

In atto di compravendita del xxx rep.xxx, all'art. 1, si precisa che nella vendita:

è ricompresa *anche «...la proprietà esclusiva del lastrico solare di copertura del medesimo...»*

L'attuale identificativo al **F.glio 2, p.lla 172, sub 14**, deriva dalla soppressione delle seguenti unità immobiliari identificate in NCEU al:

**F.glio 2 P.lla 172, sub 5, cat. C2**

**F.glio 2 P.lla 172, sub 6, cat. A4**

## PATTI

---

Alla data del sopralluogo effettuato il 23.04.2025 l'immobile risultava occupato dalla stessa debitrice sig.ra xxx nonché temporaneamente (come dichiarato in verbale) dalla figlia xxx.

## STATO CONSERVATIVO

---

All'atto del sopralluogo gli immobili risultavano completi ed occupati. In particolare:

- l'appartamento a piano secondo risultava occupato dalla stessa debitrice, completo e funzionale, e in modesto stato di conservazione generale.
- Il fabbricato ove sono allocati gli immobili *de quo* si presenta esternamente in modeste condizioni manutentive, discretamente soleggiato, avendo sostanzialmente due lati liberi, di cui uno prospiciente la corte comune l'altro a confine con proprietà aliena.

## PARTI COMUNI

---

Per il fabbricato ove sono allocati gli immobili *de quo* NON risulta costituito regolare condominio. Di fatto il fabbricato ove è allocato il bene *de quo*, si compone di complessive n. 4 unità abitativa distribuite tra i piani terra, primo e secondo.

Per i beni oggetto di pignoramento e precisamente:

- **Bene N° 1** – Appartamento al piano secondo, ubicato in Casalnuovo di Napoli (NA) – c.so Umberto I n. 476 (già 408), P.2

**Individuato in NCEU al: F.glio 2 P.IIa 172, sub 14, cat. A/3, 6,5 vani, classe 2, sup. cat. 114 mq, rendita € 369,27;**

intestatario catastale:

- xxx  
nata a NAPOLI (NA) il xxx  
CF:xxx

Si segnala che:

- l'identificativo catastale NON include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate;
- gli immobili contigui NON risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Le indagini hanno appurato che:

- Il bene sito in Casalnuovo di Napoli, censito in NCEU al F.glio 2 p.IIa 172 sub 14 NON sorge su terreno appartenente al demanio. NON si rileva dunque l'esistenza di diritti demaniali.
- NON si rileva l'esistenza di usi civici.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il fabbricato ove è allocato il bene *de quo*, si sviluppa per complessivi tre livelli fuori terra. Lo stesso si presenta esternamente in modeste condizioni manutentive, discretamente soleggiato, avendo sostanzialmente due lati liberi, di cui uno prospiciente la corte comune l'altro a confine con proprietà aliena.

In particolare:

- NON si evidenzia apparentemente distacco del copriferro in c.a. dai solai dei balconi;
- si ravvisano distacchi, microlesioni ed esfoliature sullo strato di intonaci e/o dello strato pittorico esistente in corrispondenza degli aggetti e di parte delle pareti perimetrali;
- si evidenziano degradazioni dei materiali superficiali;
- le tinteggiature esterne sono tutte in mediocre stato di conservazione generale.

Sinteticamente, le caratteristiche possono essere riassunte nel modo seguente:

- a) Struttura portante costituita da telaio spaziale in c.a.; solai latero-cementizi gettati in opera. Copertura a falda unica protetta da manto impermeabilizzante;
- b) Pareti perimetrali in laterizio. Partizioni interne in laterizio;
- c) Finiture esterne: soffitti e pareti intonacati e tinteggiati;
- d) Servizi pubblici presenti: acqua municipale; energia elettrica, metano; imp. Fognario con allaccio alla vasca biologica posta nella corte comune.

Come anche da rilievo fotografico allegato si evidenziano fenomeni di annerimento superficiale, distacchi ed esfoliatura dello strato pittorico per effetto di dilavamento delle acque meteoriche lungo gli aggetti esterni del fabbricato e sulle pareti perimetrali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice, sig.ra:

- xxx nata a NAPOLI (NA) il xxx

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>14/06/2001 al</b> <b>02/02/2005</b>	xxx nato a CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) il xxx C.F. xxx Proprietà per 1/2 xxx nata a CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) il xxx C.F. xxx Proprietà per 1/2	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA*</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio AMALIA ROSARIA TUCCI PACE	xxx	xxx	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Napoli 2	xxx	xxx	xxx
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>02/02/2005 al</b> <b>14/06/2005</b>	xxx nato a NAPOLI (NA) il xx C.F. xxx Proprietà per 1/1	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA**</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio BARBARISI FORTUNATA MARIA	xxx	xxx	xxx
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Napoli 2	xxx	xxx	xxx
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>28/03/2003</b> al <b>14/06/2005</b>	xxx nato a NAPOLI (NA) il xxx C.F.xxx Proprietà per 1/1	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA***</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio CIACCIA MATTEO RENATO	xxx	xxx	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Napoli 2	xxx	xxx	xx
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
Dal <b>14/06/2005</b>	xxx nata a NAPOLI (NA) il xxx C.F. xxx Proprietà per 1/1	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio CARPENTIERI ANTONIO	xxx	xxx	xxx
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Napoli 2	xxx	xxx	xxx
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

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 variata.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalla relazione notarile in atti a firma del notaio dr. Niccolò Tiecco, nonché dalle visure ipotecarie effettuate dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2, aggiornate all'attualità, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

#### **IPOTECA VOLONTARIA- CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Napoli 2 il xxx  
Reg. gen. xxx- Reg. part. xxx  
Quota: 1/1  
Importo: € 240.000,00  
A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A  
Contro: xxx  
Capitale: € 120.000,00  
Rogante: CARPENTIERI ANTONIO  
Data: xxx  
N° repertorio: xxx

### ***Iscrizioni***

#### **IPOTECA VOLONTARIA- CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO- IPOTECA IN RINNOVAZIONE**

Iscritto a Napoli 2 il xxx  
Reg. gen. xxx- Reg. part. xxx  
Quota: 1/1  
Importo: € 240.000,00  
A favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A  
Contro: xxx  
Capitale: € 120.000,00  
Rogante: CARPENTIERI ANTONIO  
Data: xxx  
N° repertorio: xxx

### ***Iscrizioni***

#### **IPOTECA GIUDIZIALE- DECRETO INGIUNTIVO**

Iscritto a Napoli 2 il xxx  
Reg. gen. xxx- Reg. part. xxx  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.115,23  
A favore di UNICREDIT SPA  
Contro: xxx  
Capitale: € 70.000,00  
Rogante: TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI  
Data: xxx  
N° repertorio: xxx

### **Trascrizioni**

#### **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli 2 il xxx  
Reg. gen. xxx - Reg. part. xxx  
Quota: 1/1  
A favore di UNICREDIT S.P.A.  
Contro xxx  
Rogante: TRIBUNALE DI NOLA  
Data xx  
N° repertorio: xxx  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

#### **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli 2 il xxx  
Reg. genxx- Reg. part. xx  
Quota: 1/1  
A favore di PRISMA SPV S.R.L.  
Contro xxx  
Rogante: UNEP C/O TRIBUNALE DI NOLA  
Data xxx  
N° repertorio: xxx  
Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il bene oggetto di pignoramento ricade secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. in zona:

**“B1- residenziale satura”**, per la quale si applicano le indicazioni previste all’art. 22 delle NTA vigenti.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione NON è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. NON SONO PRESENTI diritti demaniali; NON sono presenti usi civici. Per L'immobile NON risulta certificato di agibilità.

*Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico*

*(Nel prosieguo si è reso indispensabile far riferimento all’attuale normativa regolante gli interventi di nuova costruzione regolamentati dal T.U. dell’Edilizia – DPR 380/01 così come aggiornato all’attualità dalla L. 244*

In merito all’intero fabbricato ove è allocata l’unità immobiliare *de quo* si evidenzia quanto segue:

- Il Capo del Settore Urbanistica del Comune di Casalnuovo di Napoli,
  - vista la domanda presentata dai sig.ri xxx e xxx in data 26.09.2001 prot. 46007, rilasciava Concessione Edilizia n. 23 del 08 maggio 2002 e relativa a lavori di ricostruzione e recupero del sottotetto abitativo, ai sensi della Legge n. 15 del 28.11.2000, per l’immobile sito al Corso Umberto I n. 408 ;

Successivamente:

- Il Capo del Settore Urbanistica del Comune di Casalnuovo di Napoli,
  - vista la domanda presentata dai sig.xxx e xx in data 05.06.2003 prot. 31506, rilasciava Permesso di Costruire n. 78/2003 del 27 agosto 2003 e relativo a *lavori di abbattimento e ricostruzione di un fabbricato e contestuale variante alla Concessione edilizia n. 23 del 08.05.2002*
- come da grafici e relazione tecnica allegati, a firma del geom. xxx, il detto intervento prevedeva la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione, previo abbattimento a parità di superfici e volumi, del vecchio e diruto fabbricato esistente. Nel nuovo edificio residenziale è allocato l'appartamento oggetto del presente procedimento;
- al suddetto PdiC. N.78/2003 seguiva Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) del 01 giugno 2004 prot. 23247, relativa a lavori in Variante al citato Permesso di Costruire n. 78/2003, ai sensi della L.R. n. 19/2001 art. 2 comma 1 lett. e;
- come da grafici e relazione tecnica allegati, a firma del geom. xx, con la detta D.I.A. si prevedevano modifiche non sostanziali al fabbricato in variante al suddetto P.diC 78/2003, e così sinteticamente riassumibili:
  - recupero della scala interna esistente per l'accesso al piano secondo dello stabile;
  - riduzione delle unità abitative rispetto a quanto assentito con P.di.C. n. 78/2003;
  - diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto assentito con P.di.C. n. 78/2003.
- I lavori avevano inizio trascorsi i 30giorni dalla Comunicazione di cui alla D.I.A. prot. 23247;
- La direzione dei lavori veniva affidata al geom. xxx; i lavori venivano invece affidati alla Società xxx con sede in Casalnuovo di Napoli
- Non risultano rinvenuti ulteriori atti legittimanti relativi all'immobile in questione. Né risultano posti in visione al CTU ulteriori provvedimenti successivi a quelli riscontrati da parte del Comune di Casalnuovo di Napoli per l'immobile in questione.
- A seguito del sopralluogo effettuato, si è riscontrata sostanziale corrispondenza della sagoma planovolumetrica dell'immobile attuale rispetto a quanto assentito in D.I.A. del 01 giugno 2004 prot. 23247. Si evidenzia invece una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto assentito con predetta D.I.A, nonché una modesta variazione dei prospetti esterni per l'apertura di due piccoli vani finestra.

Premesso ciò, è da dirsi che per l'immobile oggetto di relazione ubicato in Casalnuovo di Napoli, al c.so Umberto I, n. 476 (già 408),

- individuato in NCEU al F.glio 2, P.lla 172, sub 14,

**E' verificata la regolarità urbanistica.**

**NON è in parte verificata la regolarità edilizia.**

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile
- 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.

### **DISCRASIE**

Le discordanze rilevate nel raffronto tra lo stato attuale dei luoghi con quanto riportato in grafici allegati alla D.I.A. del 01 giugno 2004 prot. 23247, evidenziano:

- a. Modifica prospetti esterni
- b. Diversa distribuzione degli spazi interni.

A1) Relativamente al punto a). – *modifica prospetti*– in particolare si evidenzia l'apertura di due vani finestra nel locale dispensa della zona giorno e del piccolo w.c in camera.

B1) Relativamente al punto b). – *modifica partizioni interne*– in particolare si evidenzia una variazione nella distribuzione degli ambienti interni dell'appartamento in questione.

### **EPOCA DI REALIZZAZIONE**

In merito alle discordanze rinvenute di cui ai **punti a), b)** queste sono a parere del CTU, per caratteristiche tipologiche, materiali utilizzati, da ascriversi all'epoca di realizzazione dell'intero fabbricato residenziale.

### **AGIBILITÀ**

*Nel prosieguo si farà riferimento all'art. 24, comma 1, del DPR 380/01, (già disciplinato con regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, articoli 220; 221, comma 2, come modificato dall'art. 70, decreto legislativo 30 dicembre 1999, n. 507; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 52, comma 1).*

Per quanto attiene il certificato di agibilità, che attualmente viene rilasciato dal comune in base al D.P.R. n. 425 del 1994 e D.P.R. n. 380 del 2001 così modificato dall'art. 30 del decreto legge n. 69 del 2013, si evidenzia che esso ha una duplice funzione: da un lato attestare l'idoneità dell'immobile ad essere utilizzato, previa valutazione della sua conformità agli standards minimi, sicurezza ed igiene degli edifici; dall'altro garantire l'idoneità dell'immobile ad «*assolvere una determinata funzione economico sociale e quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto*».

Nel caso specifico, è da dirsi che:

- **NON** è stato rinvenuto **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ** per l'immobile oggetto del presente procedimento.

La mancanza del certificato incide negativamente sul godimento e sulla commerciabilità del bene anche qualora lo stesso sia stato costruito in conformità alle norme igienico-sanitarie, urbanistiche ed alle prescrizioni dettate dalla concessione ad edificare.

In caso di assenza del certificato (o perché non ancora ottenuto o perché non potrà mai essere rilasciato) comunque non si verifica un'ipotesi di nullità della vendita per impossibilità giuridica dell'oggetto del contratto, ma semplicemente un inadempimento del venditore.

A seguito delle verifiche e dell'accertamento di conformità sopra specificato, si potrà procedere comunque a richiedere un certificato di agibilità mediante la produzione della conformità degli impianti e l'asseverazione di un tecnico abilitato circa la sussistenza dei requisiti igienico-sanitari.

## SANABILITA'

**punto a) intervento sanabile;** l'apertura dei due piccoli vani NON risulterebbe in contrasto con il PRG e le norme tecniche vigenti.

Quanto alla diversa distribuzione degli ambienti interni, (**punto b**) la detta difformità non può configurarsi come variazione essenziale (ai sensi dell'art. 32 del DPR 380/01 e smei). Dunque a parere del CTU detta difformità è certamente sanabile anche perché non in contrasto con la strumentazione urbanistica vigente. Risultando ai sensi dell'art 6 bis, commi 1 e 5, D.P.R. 380/2001 che: «...*Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico edilizia vigente...*»

«...*La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro...*»

Nella fattispecie pertanto per l'immobile oggetto di procedimento è applicabile quanto disposto **dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001** (accertamento di conformità).

Nel caso specifico, la

*Sanzione pecuniaria prevista dall'art. 6 bis, comma 5, DPR 380/01 e smi e pari a ;*  
**€ 1.000,00**

Pertanto,

- limitatamente all'art.17, comma 5, L. 47/85 (modificato dall'art. 46 comma 5, DPR 380/01 e s.m.i.), il CTU ritiene che l'immobile SI TROVI limitatamente alle discordanze di cui **ai punti a),b)** nelle condizioni per cui sarebbe possibile il rilascio del PdC in sanatoria;
- limitatamente all'art. 40, comma 6, L. 47/85 (nonché con quanto previsto dall'art. 46, comma 5 DPR 380/01 e s.m.i.), il CTU ritiene che l'immobile SI TROVI limitatamente alle discordanze di cui **ai punti a),b)**, nelle condizioni per cui sarebbe possibile il rilascio del PdC in sanatoria.

Al suddetto importo vanno ancora aggiunti gli importi relativi alle spese tecniche per l'accertamento di conformità, richiesta agibilità, certificazione impianti, nonché i relativi diritti di segreteria così determinati:

Spese Tecniche=	€ 1.000,00
Diritti di Segreteria e spese istruttorie=	€ 200,00
Diritti di Segreteria per agibilità=	€ 100,00
Diritti Spese Istruttorie per agibilità=	€ 400,00
Spese Tecniche per agibilità=	€ 1.000,00
Certificazione Impianti=	€ 1.500,00
<b>TOTALE=</b>	<b>€ 4.200,00</b>

Va infine prevista ancora la spesa necessaria per l'attestato di prestazione energetica (APE)

Spese tecniche

Per APE: **€ 300,00**

Si ricava che le detrazioni ammontano complessivamente a:

**Spese Tecniche: € 1.000,00**

**Diritti di Segreteria e spese istruttorie= € 200,00**

**Sanzione art. 6 bis: € 1.000,00**

<b>Diritti di Segretaria Agibilità:</b>	<b>€ 100,00</b>
<b>Diritti Spese Istruttorie per Agibilità:</b>	<b>€ 400,00</b>
<b>Spese Tecniche agibilità:</b>	<b>€ 1.000,00</b>
<b>Certificazione Impianti:</b>	<b>€ 1.500,00</b>
<b>APE</b>	<b>€ 300,00</b>
<b>TOTALE DETRAZIONI COMPLESSIVE</b>	<b>€ 5.500,00</b>

Oltre IVA.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Per il fabbricato in cui è allocato il bene *de quo* NON risulta costituito regolare condominio. Dalle informazioni raccolte durante il sopralluogo si evince che per le spese relative alle parti comuni del fabbricato si provvede in via bonaria tra i diversi condomini.

NON sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Le indagini hanno appurato inoltre che:

- Il bene sito in Casalnuovo di Napoli, censiti in NCEU al F.oglio 2 p.lla 172, sub 14 NON ricade in area assoggettata a vincolo paesistico-ambientale di cui al D.L. del 22.01.2004 n. 42 e s.mei – “Codice dei Beni Culturali e del paesaggio”, vincolo istituito con Decreto del Ministero dell’Ambiente del 09.08.1961, pubblicato su G.U. del 24.08.1961; nonché già vincolato ai sensi della L. n° 1497 del 29.06.1939 e L. n° 431/85 sulla tutela delle bellezze naturali.
- Il territorio del Comune di Casalnuovo di Napoli NON rientra nella zona rossa a rischio vulcanico della pianificazione nazionale d’emergenza dell’area vesuviana del dipartimento della protezione civile – Prefettura di Napoli - Osservatorio Vesuviano.
- L’area su cui sorge l’immobile in oggetto ricade in zona “B1 – residenziale satura”, del vigente P.R.G.
- l’intero territorio del Comune di Casalnuovo di Napoli, rientra in zona sismica S2;

## 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.

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

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Appartamento al piano secondo, ubicato in Casalnuovo di Napoli (NA) – c.so Umberto I n. 476 (già 408), P.2  
**Individuato in NCEU al: F.glio 2 P.IIa 172, sub 14, cat. A/3, 6,5 vani, classe 2, sup. cat. 114 mq, rendita € 369,27;**

Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un appartamento a piano secondo in Casalnuovo di Napoli.

Identificato al Catasto Fabbricati

Fg. 2, Part.172, Sub. 14 Categoria A/3

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

**Valore di stima del bene: € 103.954,00**

#### VALUTAZIONE DEI BENI

#### DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (VM) DEL BENE

Lotto Unico composta nell'insieme da:

- a. Appartamento a piano secondo

identificato in NCEU al:

- a. Fg. 2, Part. 172, Sub. 14 Categoria A/3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Secondo	85,70 mq	104,20 mq	1,00	104,20 mq	3,50 m	2
Balcone	4,15 mq	4,50 mq	0,25	1,12 mq		2
Terrazzo coperto	9,50 mq	11,40 mq	0,55	3,99 mq		2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>109,31 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>109,31 mq</b>		

Premesso che la stima ovvero la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni secondo i prezzi di mercato correnti al tempo del deposito della relazione di consulenza del CTU, bisogna innanzitutto premettere quanto mai varia possa essere la natura dei beni oggetto di valutazione, il loro stato di conservazione, la tipologia e quanto altro è alla base della scienza estimativa in primis le ipotesi evolute del mercato basate sulla costruzione di serie storiche.

### **PROCEDIMENTO SINTETICO DI STIMA**

Determinazione del più probabile valore di mercato tramite *il procedimento sintetico di stima o per punti di merito* (Teoria e metodo dell'Estimo Urbano, Realfonso) *o per valori tipici* (Principi di economia ed Estimo, Forte, De Rossi, pag. 139).

Il metodo utilizzato ha il pregio di comportare l'automatico assorbimento di tutte le diverse componenti del valore di mercato in un unico giudizio globale fondato sull'analisi dei quattro distinti gruppi di caratteristiche per ciascun immobile: di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive. Il problema della determinazione del valore si presenta pregiudizialmente ricondotto alla definizione del mercato elementare omogeneo entro il cui perimetro vanno ricercati i dati storici relativi ad unità immobiliari simili a quelle in esame. Il perimetro del mercato elementare omogeneo che in questo modo viene ad essere tracciato comprenderà un gruppo più o meno ampio di edifici di tipologia e di età spesso assai diverse ma tutti con caratteristiche sostanzialmente omogenee nei confronti delle caratteristiche di localizzazione. Una volta identificato il perimetro del mercato elementare omogeneo si può procedere alla ricerca dei dati di riferimento.

Il Principio adottato per il calcolo delle superfici, nonché i coefficienti di omogeneizzazione e di ragguglio, fa riferimento al DPR 23 marzo 1998, n. 138, così come suggerito dall'Agenzia del Territorio in ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI), NORMA UNI 10750/2005.

In merito alla effettiva estensione superficiale (netta - lorda), bisogna sottolineare che la stessa Agenzia del Territorio, in merito, chiarisce che: *“La **superficie commerciale** si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva. A tal fine si seguono le indicazioni in materia definite dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138, a cui si rinvia per il dettaglio.”* (Fonte: Agenzia del Territorio, Osservatorio Mercato Immobiliare -OMI- Metodologie e Processi), nonché alla norma UNI 10750/2005.

In merito agli spazi ed alle superfici condominiali, questi, in quanto indivisibili sono da intendersi già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

Similmente, non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superficie relative a:

- Scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- Aree di ingresso comune;
- Appartamento del portiere e locali di guardiania;
- Stradine di accesso private all'edificio;
- Locali tecnici e locali di deposito comuni;
- Spazi comuni;

- Giardini, aree a verde, viali di pertinenza dell'edificio;

Non ultimo, va ricordato quanto la stessa Agenzia del Territorio in Banca dati delle quotazioni immobiliari premette ai dati offerti alla consultazione:

«I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

- non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa.
- sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima. Pertanto la stima effettuata da un tecnico professionista rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo. »

La ricerca dei valori di riferimento è stata condotta sia consultando l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (nel seguito O.M.I.), quella del Borsino Immobiliare, che le principali agenzie immobiliari operanti nella zona con riferimento a trattative in corso e/o concluse.

“Metodologicamente, il procedimento, nella sua forma standard è della massima semplicità: individuato il massimo prezzo di mercato unitario (euro/mq) di un certo tipo residenziale, attribuito allo stesso la combinazione ottimale delle caratteristiche, alla quale competerà il peso globale pari ad 1, per una generica unità immobiliare  $j$  dello stesso tipo, risulterà il valore unitario di stima  $V_j = V_{max} \cdot K_j$ , essendo  $K_j$  il peso totale delle caratteristiche proprie del cespite”.

Secondo i citati autori,

-le caratteristiche indicate come “**posizionali estrinseche**” andrebbero intese come caratteristiche afferenti la posizione dei fabbricati residenziali nella città (accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica);

-le caratteristiche indicate come “**posizionali intrinseche e ambientali**”, riguarderebbe categorie come panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità;

-le caratteristiche indicate come “**tecnologiche**” concernerebbero il grado di attrezzature e di finimento;

-infine le caratteristiche “**produttive**” concernerebbero condizioni quali il regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva ecc.

Forte e De Rossi, in Principi di Economia ed Estimo, suggeriscono anche i rispettivi pesi da associare ad ognuna delle suddette caratteristiche. Nello specifico:

		Kmax	Kmin	scarto
➤ Caratteristiche estrinseche –	K1	0,35	0,05	0,30
➤ Caratteristiche intrinseche –	K2	0,25	0,05	0,20
➤ Caratteristiche tecnologiche –	K3	0,30	0,10	0,20
➤ Caratteristiche produttive –	K4	0,10	0,05	0,05
	Kmax	1,00	Kmin	0,25

Sicché, si è reso necessario determinare il valore del prezzo unitario di mercato di un immobile appartenente alla stessa tipologia attraverso un'indagine di mercato effettuata sia direttamente, sia verificando i valori riportati dalle agenzie immobiliari locali, sia attraverso i dati disponibili nelle varie Borse immobiliari.

Dalle analisi di mercato effettuate sul territorio si è individuato per un immobile a destinazione residenziale con caratteristiche analoghe una offerta a mq compatibile e sovrapponibile con quella determinata in appresso.

**A. L'Agencia del Territorio** fornisce i dati seguenti:

RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2025 - SEMESTRE 1

PROVINCIA: NAPOLI

COMUNE: CASALNUOVO DI NAPOLI

FASCIA/ZONA: CENTRALE/CASALNUOVO

CODICE DI ZONA: B2

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	1250	1950	L	4,2	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1300	L	2,8	4,3	L
Box	NORMALE	740	1150	L	3,1	4,8	L

Pertanto, considerato che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore al metro quadro medio pari a : **Vm<sub>1</sub>= € 1.070,00.** (Si precisa che trattasi di abitazione censita con categoria A3- Abitazioni di tipo economico)

**B. Il Borsino immobiliare** (www.borsinoimmobiliare.it), fornisce per beni simili le seguenti quotazioni immobiliari:

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > NAPOLI (NA) > CASALNUOVO DI NAPOLI

## Casalnuovo Di Napoli (NA)

Corso Umberto I, 80013 Casalnuovo Di Napoli Na, Italia

**ZONA CASALNUOVO**

📍 Posizione Zona
 Centro

🏠 Tipologia Prevalente
 Abitazioni Civili

**Abitazioni** in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo <span style="color: blue; font-weight: bold;">Euro 929</span>	Valore medio <span style="color: blue; font-weight: bold;">Euro 1.170</span>	Valore massimo <span style="color: blue; font-weight: bold;">Euro 1.411</span>	<div style="background-color: #4CAF50; color: white; padding: 10px; display: inline-block; border-radius: 5px;">                     Valuta subito questo immobile                 </div>
--	---	---	---

Pertanto, considerato che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore medio al metro quadro medio pari a: **Vm<sub>2</sub>=€ 1.170/mq.**

**C. Agenzie Immobiliari** (www.immobiliare.it), le indagini eseguite presso le principali agenzie immobiliari locali e attraverso avvisi di vendita sui portali informatici (www.immobiliare.it), hanno fornite per beni similari, i seguenti valori:

AGENZIA	DESCRIZIONE	mq	OFFERTA (€)	Valore al metroquadro
TEMPOCASA	xxx	93	165.000	1.774
AG IASEVOLI IMMOBILIARE	xxx	90	130.000	1.444
REDOMUS	xxx	199	285.000	1.432
CASA INN	xxx	68	65.000	956
	<b>VALORE MEDIO</b>			<b>1.401</b>

comunque considerato che in riferimento alle compravendite l'Agente del Territorio fornisce valori al mq riferiti alla superficie lorda, mentre le agenzie locali fanno riferimento alla superficie netta. Pertanto il valore medio sopra calcolato va corretto tenendo conto dell'incidenza dei tompagni esterni (circa il 10%). Si ottiene pertanto il seguente valore medio corretto:

**$Vm_3 = \text{€}/\text{mq } 1.260,00$**

In definitiva considerando il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, dalla tipologia edilizia (abitazione di tipo economico), dalle dimensioni interne ed esterne, della particolare destinazione urbanistica, della ubicazione in zona centrale all'interno di una corte comune, priva di box/posto auto pertinenziale, ma dalla disponibilità di sosta nello stesso cortile comune e infine dalla discrasia di quanto accertato con quanto indicato dall'Ag. del Terr., il CTU ritiene equo un valore di **€1.160,00/mq**.

Nella determinazione delle caratteristiche K da attribuire all'immobile in oggetto, si dovrà tener conto della particolare ubicazione dell'immobile nel centro cittadino, con accesso da corte comune, delle modeste condizioni manutentive dello stesso, della tipologia edilizia (abitazione di tipo economico) della onerosità manutentiva, tenuto conto di evidenti problematiche di umidità da condensa rilevate durante gli accessi eseguiti.

Il valore massimo va rapportato alle *caratteristiche che determinano il prezzo di mercato dei fabbricati urbani*.

- Caratteristiche estrinseche – coefficiente K1;
- Caratteristiche intrinseche – coefficiente K2;
- Caratteristiche tecnologiche – coefficiente K3;
- Caratteristiche produttive – coefficiente K4;

Sulla scorta di quanto proposto da Forte e De Rossi si è determinato il valore dei singoli coefficienti sopra proposti:

- K1 = 0,35

- K2 = 0,20
- K3 = 0,20
- K4 = 0,07

Da ciò si evince che  $V_m = V_x (K_1 + K_2 + K_3 + K_4)$

$$V_m = \text{€}/\text{mq} (1.160 \times (0,35 + 0,20 + 0,20 + 0,07)) = \text{€}/\text{mq } 951,00$$

Poiché la superficie lorda omogeneizzata del **BENE 1** è risultata pari a:

$$SLO = 109,31 \text{ mq}$$

Il valore del **BENE 1**, nel caso specifico, risulta pari a:

$$VM = \text{€} / \text{mq } 951 \times 109,31 \text{ mq} = \text{€ } 103.954,00$$

Tenendo nella giusta considerazione che il bene così come costituito:

- non è divisibile tant'è che il CTU ha già espresso parere di indivisibilità in virtù di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;
- risultava all'atto del sopralluogo occupato dalla stessa debitrice;
- è situato in zona centrale del Comune di Casalnuovo di Napoli, privo di box/posto auto pertinenziale, ma con disponibilità di sosta nella corte comune;
- è stato pignorato per la sua interezza;
- NON è in parte verificata la regolarità edilizia.
- ed avendo determinato in **€ 5.500,00 le detrazioni, al netto di IVA**, per accertamento di conformità, richiesta agibilità, sanzioni amministrative, APE, diritti di segreteria, ecc.;
- NON risultano oneri condominiali ordinari e straordinari insoluti.

Sulla scorta di tutto ciò, nonché di conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, destinazione d'uso dei beni pignorati il CTU ritiene che:

avendo individuato come **LOTTO UNICO** l'insieme costituito dalla **PIENA PROPRIETÀ** dei seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento al piano secondo, ubicato in Casalnuovo di Napoli (NA) – c.so Umberto I n. 476 (già 408), P.2  
**Individuato in NCEU al: F.oglio 2 P.IIa 172, sub 14, cat. A/3, 6,5 vani, classe 2, sup. cat. 114 mq, rendita € 369,27;**

avendo individuato il Valore dell'immobile nella sua interezza pari a:

$$VM = \text{€ } 103.954,00$$

*decurtazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (-4%),*

$$VM = \text{€} (103.954 - 4\%) = \text{€ } 99.796,00$$

Che occorre ancora decurtare il valore dei seguenti importi:

a	SPESE TECNICHE	€ 1.000,00
b	DIRITTI DI SEGRETARIA E SPESE ISTRUTTORIE	€ 200,00
c	SANZIONE ART. 6 BIS	€ 1.000,00
d	DIRITTI DI SEGRETARIA AGIBILITÀ	€ 100,00
e	DIRITTI SPESE ISTRUTTORIE AGIBILITÀ	€ 400,00
f	SPESE TECNICHE AGIBILITA'	€ 1.000,00
g	CERTIFICAZIONE IMPIANTI	€ 1.500,00
h	APE	€ 300,00
i	IVA su a,f,g,h	€ 836,00

**TOTALE DETRAZIONI COMPLESSIVE in € 6.336,00** Compreso IVA.

$$VM = € (99.796,00 - 6.336,00) = € 93.460,00$$

Ne consegue che il più probabile valore di mercato del bene individuato come **LOTTO UNICO** risulta essere pari a

in C.T.:

$$VM_{LU} = € 93.500,00 \text{ (euro novantatremilacinquecento/00)}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento al piano secondo, ubicato in Casalnuovo di Napoli (NA) – c.so Umberto I n. 476 (già 408), P.2	109,31 mq	951 €/mq	€ 103.954,00	100,00%	€ 103.954,00
				Valore di stima:	<b>€ 140.980,00</b>

**Valore di stima: € 103.954,00**

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	4,00	%
Per accertamento di conformità, richiesta agibilità, sanzioni amministrative, diritti di segreteria, IVA, ecc..	6.336,00	€

**Valore finale di stima immobile (al netto delle decurtazioni): € 93.500,00**

<b>PROSPETTO RIEPILOGATIVO</b>	
<b>Superficie Commerciale:</b>	<b>109,31mq</b>
<b>Valore commerciale per mq:</b>	<b>1.160,00 €/mq</b>
	<i>(fonti di informazione: OMI, Borsino Immobiliare, Mercato locale)</i>
<b>Correzioni di stima:</b>	<b>- 18% (coefficiente 0,82)</b>
	<i>(per stato d'uso, manutenzione e funzionalità del bene in conformità del metodo sintetico di cui al paragrafo precedente)</i>
<b>Valore utilizzato per mq:</b>	<b>951,00 €/mq</b>
<b>Valore complessivo:</b>	<b>€. 103.954,00</b>
<b>Riduzione del 4%:</b>	<b>€. 4.158,16<sup>(nota)</sup></b>
<b>Valore:</b>	<b>€. 99.796,00</b>
<b>Ulteriori correzioni di stima: -</b>	<b>€. 6.336,00</b>
	<i>[per accertamento di conformità, sanzioni, Agibilità, APE, diritti di segretaria, bolli ed IVA, oneri condominiali insoluti]]</i>
<b>Prezzo a base d'asta:</b>	<b>€. 93.500,00</b>

**(Nota):**

Ai sensi dell'art. 568 cpc (determinazione del valore dell'immobile) di cui al D.L. 83/2015 convertito nella L. 06-08-2015 n.132, il sottoscritto architetto ha proposto all'Illustrissimo Sig. Giudice un'ulteriore riduzione del 4% del valore di mercato del bene sul valore finale per la determinazione del prezzo a base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile e che di fatto si concretizzano:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione; Nel caso specifico occupazione dell'immobile da parte della debitrice;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

\* \* \*

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

Castello di Cisterna, li 05/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Di Sena Andrea