
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Erminia Sicignano, **nell'Esecuzione Immobiliare R.G. 17/2024**

Promossa da

XXX (C.F. e P. IVA n. XXX)

sede in XXX

contro

XXX nato a XXX il XXX C.F.XXX

XXX nata a XXX il XXX C.F.XXX

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto UNICO.....	3
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	8
Patti	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16

INCARICO

La sottoscritta Arch. Erminia Sicignano, veniva nominato in data 12.3.2024 Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Il pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Caserta S.M.C.V. in data 15.2.2024 ai nn. 6631/5510, riguarda un compendio immobiliare ubicato in Roccarainola (Na) alla via Puzzariello n.10, come di seguito individuato nella nota di trascrizione:

- Abitazione in villini censita in NCEU del comune di Roccarainola al Foglio 16 - p.lla 280 – sub 2 - piano T-1-2 - Cat. A/7.

Esaminato lo stato dei luoghi, analizzata la tipologia del compendio pignorato composto da un abitazione al primo piano con sovrastante lastrico solare al secondo piano e sottostante androne al piano terra, il tutto censito in un unico dato catastale pignorato, si procede alla formazione di un **LOTTO UNICO**.

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO

- Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di abitazione in villa ubicata al primo piano, sita in Roccarainola (Na), con ingresso dal cancello pedonale di via Puzzariello n.10 attraverso un cortile di proprietà aliena, composta da ingresso, soggiorno, pranzo/cucina, quattro camere, due bagni e tre terrazzi a livello, oltre lastrico solare al secondo piano ed androne di accesso al piano terra.

L'intera consistenza descritta è censita in NCEU del comune di Roccarainola:

Foglio 16 - p.lla 280 – sub 2 - Categoria A/7 - Classe 1 - Consistenza 14 vani – Superficie catastale 303.00 mq (totale escluse aree scoperte: 256.00 mq) - Rendita € 1.301,47 - Indirizzo catastale via Puzzariello n.10 - piano T-1-2 - intestato a XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni con XXX - XXX nato a XXX il XXX C.F.XXX per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni con XXX.

Si evidenzia che il compendio pignorato è un fondo intercluso in quanto, come meglio dettagliato al paragrafo “Precisazioni”, l'immobile ha accesso da un cortile e da p.lle di proprietà aliene, in NCT foglio 16 p.lla 280 e p.lla 281.

DESCRIZIONE

Il compendio pignorato è ubicato in località Sasso, nella zona periferica del comune di Roccarainola, in una zona a prevalente destinazione residenziale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

L'Esperto ha verificato i dati contenuti nel pignoramento e la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. in atti, mediante le dovute indagini presso i registri immobiliari e gli archivi catastali, e l'analisi della certificazione notarile redatta in data 23.2.2024 dal Notaio Dr. XXX, nella quale si attestano la provenienza dell'immobile pignorato in capo agli esecutati, la provenienza al ventennio, le formalità pregiudizievoli e vengono indicati i dati catastali dell'immobile pignorato.

TITOLARITÀ

Il compendio oggetto dell'esecuzione, come da relazione notarile in atti, al 15.2.2024, data della trascrizione del pignoramento, appartiene agli esecutati XXX nata a XXX il XXX C.F.XXX e XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà in regime di comunione dei beni:

- in virtù dell'atto a rogito del Notaio XXX del 27.6.2013 repertorio 248790 raccolta 26679 (cfr. Allegato 5 – doc.1), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta il 2.7.2013 ai nn. 23081/17288 da potere XXX nato a XXX il XXX.

La scrivente ha acquisito estratto di matrimonio con annotazioni (cfr. Allegato 7) dal quale risulta che gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 12.4.1981, antecedentemente all'acquisto del compendio pignorato, in regime di comunione dei beni.

CONFINI

Il compendio pignorato, nella sua interezza, confina a nord con corte di proprietà aliena in NCT foglio 16 p.lla 280 e con proprietà aliena in NCT foglio 16 p.lla 143, a sud con corte di proprietà aliena in NCT foglio 16 p.lla 280, ad est con corte di proprietà aliena in NCT foglio 16 p.lla 280, ad ovest con area scoperta di proprietà aliena e con corte di proprietà aliena in NCT foglio 16 p.lla 280.

CONSISTENZA

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

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Sup.Conv.	Piano
PRIMO PIANO				
Ingresso	14.40 mq	1,00	14.40 mq	1
Pranzo/Cucina	39.20 mq	1,00	39.20 mq	1
Soggiorno	29.60 mq	1,00	29.60 mq	1
Corridoio	17.60 mq	1,00	17.60 mq	1
Camera n. 1	16.10 mq	1,00	16.10 mq	1
Camera n. 2	18.10 mq	1,00	18.10 mq	1
Camera n. 3	23.80 mq	1,00	23.80 mq	1
Camera n. 4	14.30 mq	1,00	14.30 mq	1
Ripostiglio	4.50 mq	1,00	4.50 mq	1
Wc n. 1	7.40 mq	1,00	7.40 mq	1
Wc n. 2	15.20 mq	1,00	15.20 mq	1
Tot. sup. netta Primo piano	200.20mq			
Terrazzo n.1	42.60 mq	0,25/0,10	8.00 mq	1
Terrazzo n.2	39.00 mq	0,25/0,10	7.50 mq	1

Terrazzo n.3	35.30 mq	0,25/0,10	7.00 mq	1
SECONDO PIANO				
Lastrico solare	310.00 mq	0,15/0,05	20.50 mq	2
Locale deposito	11.00 mq	0,30	3.30 mq	2
PIANO TERRA				T
Androne/scale	20.00 mq	0,30	6.00 mq	T
Tot. sup. netta piano terra	20.00mq			

La superficie netta calpestabile dell'appartamento al primo piano è pari a 200.20 mq, la superficie complessiva dei terrazzi al primo piano è pari a 117.00 mq, la superficie del lastrico solare al secondo piano è pari a 310.00 mq e la superficie dell'androne al piano terra è pari a 20.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie commerciale dell'immobile pignorato è, arrotondata, pari a **303.00 mq**, data dalla somma di:

- √ superficie lorda dell'abitazione al piano primo pari a 250.00 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie dell'androne e scale (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.30, ovvero pari a $20.00 \text{ mq} \times 0.30 = \underline{6.00 \text{ mq}}$;
- √ superficie dei terrazzi a livello (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25 per i primi 25.00 mq e pari allo 0.10 per la rimanente superficie, ovvero pari a $25.00 \text{ mq} \times 0.25 = 6.25 \text{ mq}$, $17.60 \text{ mq} \times 0.10 = 1.80 \text{ mq}$, per una superficie complessiva del terrazzo n.1 pari a 8.00 mq; $25.00 \text{ mq} \times 0.25 = 6.25 \text{ mq}$, $14.00 \text{ mq} \times 0.10 = 1.40 \text{ mq}$, per una superficie complessiva del terrazzo n.2 pari a 7.70 mq; $25.00 \text{ mq} \times 0.25 = 6.25 \text{ mq}$, $10.30 \text{ mq} \times 0.10 = 1.00 \text{ mq}$, per una superficie complessiva del terrazzo n.3 pari a 7.00 mq;
- √ superficie del lastrico (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.15 per i primi 25.00 mq e pari allo 0.05 per la rimanente superficie, ovvero pari a $25.00 \text{ mq} \times 0.15 = 3.75 \text{ mq}$, $285.00 \text{ mq} \times 0.05 = 14.25 \text{ mq}$, per una superficie complessiva del lastrico pari a 20.50 mq;
- √ superficie del locale deposito al secondo piano (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.30, ovvero pari a $11.00 \text{ mq} \times 0.30 = \underline{3.30 \text{ mq}}$;

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

LOTTO UNICO – ABITAZIONE IN VIALLA AL PRIMO PIANO, LASTRICO SOLARE AL SECONDO PIANO ED ANDRONE AL PIANO TERRA - COMUNE DI ROCCARAINOLA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27.6.2013	XXX nata a XXX il XX C.F. XXX per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni con XXX XXX nato a XXX il XX C.F. XXX per la quota di 1/2 della proprietà in regime di comunione dei beni con XXX	Catasto Fabbricati Fig. 16 - Part. 280 – sub 2 Categoria A/7 - Consistenza 14 vani
Dal 2.5.2003 al 27.6.2013	XXX nato a XXX il XX C.F. XXX per la quota di 1000/1000 della proprietà	Catasto Fabbricati Fig. 16 - Part. 280 – sub 2 Categoria A/7 - Consistenza 14 vani
Dal 20.8.1979 al 2.5.2003	XXX nato a XXX il XX C.F. XXX per la quota di 1000/1000 della proprietà	Catasto Fabbricati Tipo P – Anno 1979- Protocollo 1620 - Categoria A/7 - Consistenza 9 vani
Dal 14.3.2003 al 2.12.2024	XXX nato a XXX il XX C.F. XXX per la quota di 1000/1000 della proprietà	Catasto Terreni Fig. 16 - Part. 280 – Qualità Ente Urbano - Superficie 911.00 mq
Dal 18.2.1991 al 14.3.2003	XXX nato a XXX il XX C.F. XXX per la quota di 1000/1000 della proprietà	Catasto Terreni Fig. 16 - Part. 144 – Qualità Vigneto - Superficie 1.827 mq
Dal 14.3.1977 al 18.2.1991	XXX nato a XXX il XX C.F. XXX per la quota di 1000/1000 della proprietà	Catasto Terreni Fig. 16 - Part. 86 – Qualità Vigneto - Superficie 23.684 mq
Dal 1.10.1975 al 14.3.1977	XXX - XXX - XXX - XXX - XXX - XXX - XXX - XXX	Catasto Terreni Fig. 16 - Part. 86 – Qualità Vigneto - Superficie 23.684 mq

Si evidenzia, riguardo al frazionamento del terreno all'originaria p.lla 86, che non si sono rinvenuti tipi mappali approvati presso il Comune di Roccarainola, né alcun tipo di frazionamento viene citato nel titolo ultraventennale del 4.3.1977 con il quale il dante causa degli esecutati, acquistava il terreno alla p.lla 144, già frazionato dall'originaria p.lla 86.

DATI CATASTALI

LOTTO UNICO – ABITAZIONE IN VIALLA AL PRIMO PIANO, LASTRICO SOLARE AL SECONDO PIANO ED ANDRONE AL PIANO TERRA - N.C.E.U. COMUNE DI ROCCARAINOLA

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	16	280	2		A/7	1	14 vani	Totale: 303 m ² Totale: escluse aree scoperte: 256 m ²	€ 1.301,47	T-1-2

Corrispondenza catastale con i dati contenuti nel pignoramento

Gli intestatari catastali coincidono con gli esecutati.

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali sono esattamente rispondenti a quelli delle risultanze catastali.

Dalla data di trascrizione del pignoramento ad oggi non risultano intervenute variazioni catastali.

La scrivente ha provveduto ad acquisire la visura catastale, la planimetria catastale e la mappa terreni (cfr. Allegato 2).

Corrispondenza catastale con i dati contenuti negli atti di provenienza

Nell'atto di provenienza a favore degli esecutati, per Notaio XXX del 27.6.2013, rep. 248790, reperito in copia dalla scrivente (cfr. Allegato 5 – doc.1), i dati catastali sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali.

Nell'atto di donazione ultraventennale per Notaio XXX del 14.3.1977, rep. 19140, raccolta 3181, reperito in copia dalla scrivente (cfr. Allegato 5 – doc.2), il sig. XXX acquistava il suolo identificato al CT Foglio 16 – P.lla 144, su cui il compendio pignorato è stato edificato.

Corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi rinvenuto

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale attuale e quella storica (cfr. Allegato 3 – doc.3a-3b-3c-3d), emergono le seguenti difformità:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni al primo piano.
- 2) ampliamenti e modifica delle sagome dei terrazzi al primo piano
- 3) variazione delle aperture al primo piano
- 4) modifica della sagoma del lastrico solare
- 5) frazionamento di parte dell'androne dall'originaria consistenza
- 6) realizzazione del torrino e della scala di accesso al lastrico solare al secondo piano;
- 7) realizzazione del deposito sul lastrico solare al secondo piano.

Le variazioni delle aperture al primo piano rispetto alla planimetria catastale attuale (punto 3 dell'elenco), sono da attribuirsi ad un'errata rappresentazione grafica poiché erano già rappresentate, così come rinvenute sui luoghi, sulla planimetria catastale storica presentata il 20.8.1979 (cfr. Allegato 3 – doc.3).

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale), va osservato che allo stato, non è possibile procedere all'aggiornamento della planimetria catastale, in quanto le opere sono state realizzate senza titolo.

L'Esperto ha effettuato la sovrapposizione dell'immagine satellitare con la mappa catastale, dalla quale si evince che vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella mappa catastale (cfr. Allegato 3 – doc.5). La sovrapposizione citata consente di evidenziare che parte della strada antistante il cancello pedonale, di accesso al compendio pignorato dal civ. n.10, è individuata in NCT, dalla p.lla 281 del foglio 16 (derivante dal frazionamento dell'originaria p.lla 144, già p.lla 86) ed è

ancora intestata a XXX (dante causa degli esecutati).

PRECISAZIONI

Il compendio pignorato deriva da una maggiore consistenza poi frazionata nel 2003, prima del trasferimento del compendio pignorato in capo agli esecutati, nella consistenza già frazionata.

In seguito alle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente a nome del dante causa degli esecutati, si è verificato che con atto per Notaio XXX del 27.6.2013, la corte che circonda il fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato e che da accesso al compendio che ci occupa, è stata trasferita in proprietà a terzi, unitamente all'immobile al sub 1.

Per quanto dedotto, il compendio pignorato è da ritenersi un fondo intercluso in quanto: l'accesso dalla strada avviene dalla porzione in NCT foglio 16 p.la 281, ancora intestata a XXX (dante causa degli esecutati); la corte (in NCT al foglio 16 p.la 280) che da accesso all'androne degli esecutati, è di proprietà aliena, in quanto annessa al sub 1 non oggetto di pignoramento.

PATTI

Il compendio viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi attualmente, in uno a tutti gli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive e come esistenti in fatto e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui i cespiti in oggetto sono parte ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. e con le riserve, limitazioni e quant'altro risulti dai titoli di provenienza ai quali si rimanda integralmente.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile compendio pignorato si trova in buone condizioni di manutenzione.

PARTI COMUNI

Per quanto appreso in sede di accesso effettuato unitamente al custode giudiziario, non è costituito Condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e, come verificato dalla banca dati dell'Agenzia del Demanio dal portale Open Demanio, il compendio pignorato non ricade tra gli immobili di proprietà dello Stato.

Il terreno sul quale giace il fabbricato in cui il compendio pignorato è ubicato, non è gravato da usi civici, come da Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici di Napoli del 17.2.1938, per i terreni assegnati a categoria.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il LOTTO è costituito da un'abitazione in villa ubicata al primo piano, sita in Roccarainola (Na), con ingresso dal cancello pedonale di via Puzariello n.10, attraverso un cortile di proprietà aliena, composta da ingresso, soggiorno, pranzo/cucina, quattro camere, due bagni e tre terrazzi a livello, oltre lastrico solare al secondo piano ed androne di accesso al piano terra.

L'accesso all'immobile avviene, come detto, direttamente dalla strada, passando dapprima, attraverso una p.lla di proprietà aliena antistante al cancello pedonale al civ. n. 10 di via Puzariello e di seguito, attraverso un cortile di proprietà aliena pertinenziale all'abitazione posta al piano terra. Dal piano terra, attraverso l'androne nel quale è ubicata la scala, si accede sia all'abitazione al primo piano che al lastrico solare al secondo piano.

Giunti al ballatoio del primo piano, si rinviene la porta di accesso all'appartamento che conduce in un ingresso che disimpegna sia la zona giorno che la zona notte. Sulla sinistra dell'ingresso, si trova l'ampia zona pranzo dotata di due porte finestre che danno accesso al terrazzo a livello, con esposizione sud ed est e la zona cucina dotata di una finestra. Di fronte all'ingresso si riviene un ampio soggiorno, con pareti rifinite con tinteggiatura spatolata, dotato di un'ampia finestra con esposizione sud e di una piccola porta finestra che dà accesso al terrazzo comune con la zona pranzo. A destra dell'ingresso sono collocati: il bagno di servizio (wc n.1), dotato di finestra con affaccio sul terrazzo a livello n.2 e corredato da vaso, lavabo, bidet e doccia; la camera da letto n.1, dotata di finestra con esposizione a nord. Dall'ingresso si accede poi ad un corridoio a forma di "L", che conduce nelle altre tre camere da letto, nel bagno padronale e nel ripostiglio: le camere da letto n. 2 e n. 3, collocate sulla sinistra rispetto al corridoio, sono dotate ognuna, di porta finestra con accesso sul terrazzo a livello n.2, con esposizione a sud; la camera da letto n. 4, posta in fondo al corridoio, è dotata di una porta finestra con affaccio sul terrazzo n.3, con esposizione ad ovest, in parte coperto da una tettoia; l'ampio bagno padronale è servito da lavabo, vaso, bidet e vasca ed è dotato di una finestra con affaccio ad ovest, sul terrazzo n.3; il ripostiglio, collocato in fondo al corridoio è dotato di una piccola finestra alta, con esposizione ad est. Dalla scala si giunge poi al secondo piano, livello al quale è ubicato il lastrico solare di copertura, dotato di recinzione perimetrale in parte realizzata con parapetti in muratura ed in parte realizzata con ringhiere. Il lastrico non è dotato di pavimentazione ma solo di un manto impermeabile posto a fiamma, in mediocri condizioni di manutenzione. In adiacenza al torrino scale, si rinviene un locale deposito nel quale è ricavata una piccola cucina, con impianto gas fornito in bombole. Sul terrazzo, si rinvencono, oltre alla canna fumaria pertinenziale all'appartamento pignorato ed allo scarico della vecchia caldaia, anche delle canne fumarie dei camini delle proprietà aliene poste al piano terra.

L'abitazione è in buone condizioni di manutenzione, con finiture ed impianti ormai in parte datati e non a norma, infissi esterni in legno tipo douglas con vetro singolo assicurati da persiane in legno e porte interne in legno di remota fattura.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa allacciati ad una stufa a pellet ubicata in cucina e di impianto gas, quest'ultimo fornito mediante serbatoio posto nel cortile dell'adiacente proprietà aliena. La fornitura di acqua calda sanitaria è assicurata da scaldino a gas posto su uno dei terrazzi a livello. La verifica e la redazione del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente, può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00 (oltre opere di integrazine/sostituzione).

L'unità immobiliare è priva di attestato di prestazione energetica che potrà essere acquisito ai sensi del Decreto Legislativo 10/06/2020 n.48 che modifica il D.Lgs. 192/2005, attuando così la Direttiva UE n. 844 del 30/05/2018 sulla prestazione energetica degli edifici, ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come verificato durante il sopralluogo effettuato con il custode giudiziario, il compendio pignorato è occupato, sine titolo, dalla sig.ra XXX e dal suo nucleo familiare. L'occupante ha dichiarato di occupare l'immobile e di non versare alcuna indennità di occupazione agli esecutati.

Si procede, di seguito, al calcolo dell'indennità di occupazione:

▪ **DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**

Riguardo all'indennità di occupazione degli immobili sottoposti a procedura esecutiva, come nel caso in esame, tenendo conto dei fattori che possono ragionevolmente condurre ad una valutazione di indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato, quali, nel caso in esame:

- l'obbligo di immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli organi della procedura;
- l'esigenza di assicurare la conservazione del bene;
- lo stato di manutenzione, la destinazione e l'utilizzo;

si ritiene congruo valutare il seguente valore, derivante dall'applicazione dei valori minimi riportati dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio, ponderati con un coefficiente pari al 35% (dovuto precarietà dell'occupazione).

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min 2,30 €/mq x mese

che conduce ad un valore di indennità di occupazione pari a

$$V_{\text{indennità}} = \quad \text{€ } 2,30 \times 0,35 \% = \text{€ } 1,50$$

$$V_{\text{indennità}} = \quad \text{€ } 1,50 \times 303,00 \text{ mq} = \text{€ } 454,50$$

ovvero arrotondato a:

VALORE INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

€ 450,00/Mese

Il valore risulta adeguato ad una logica di indennità che tenga conto della procedura esecutiva pendente e della precarietà dell'occupazione limitata nel breve e medio periodo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27.6.2013	XXX nata a XXX il XXX C.F.XXX XXX nata a XXX il XXX C.F.XXX per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà in regime di comunione dei beni	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
		XXX	27.6.2013	248790	26679
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di RR.II. di Caserta S.M.C.V.	2/7/2013	23081	17288	
Dal 14.3.1977	XXX nato a XXX il XXX per la quota di 1/1 della proprietà	Atto di donazione			
		Rogante	Data	N.	Volume
		XXX	14.3.1977	19140	3181
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di RR.II. di Caserta S.M.C.V.	6.4.1977	7629	6780	

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

Il compendio oggetto dell'esecuzione appartiene agli esecutati XXX nata a XXX il XXX C.F.XXX e XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX, per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà in regime di comunione dei beni:

- in virtù dell'atto a rogito del Notaio XXX del 27.6.2013 repertorio 248790 raccolta 26679, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta il 2.7.2013 ai nn. 23081/17288 da potere XXX nato a XXX il XXX (cfr. Allegato 5 – doc.1).

Quanto alla più remota provenienza (Titolo ultraventennale):

- Al sig. XXX il suolo su cui il compendio è stato edificato, è pervenuto dalla sig.ra XXX nata a XXX il XXX, in virtù di atto di donazione del 14.3.1977 repertorio 19140 raccolta 3181, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Caserta il 6.4.1977 ai nn.7629/6780 (cfr. Allegato 5 – doc. 2).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E/O INERENTI (cfr. Allegato 2)

Sul compendio pignorato gravano le seguenti formalità:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 27.6.2013 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 2.7.2013 Registro Particolare 1842 Registro Generale 23082

a favore

XXX con sede in XXX C.F XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

- XXX nato il XXX a XXX C.F.XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in comunione legale
- XXX nata il XXX a XXX C.F.XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in comunione legale

somma capitale € 280.000,00

somma iscritta € 560.000,00

durata 21 anni

grava su: abitazione in villa in Roccarainola riportato al NCEU del detto Comune al Foglio 16 p.la 280
Sub 2 Categoria A/7

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 15.2.2024 Registro Particolare 5510 Registro Generale 6631

a favore

XXX con sede in XXX C.F XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro

- XXX nato il XXX a XXX C.F.XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in comunione legale
- XXX nata il XXX a XXX C.F.XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in comunione legale

grava su: abitazione in villa in Roccarainola riportato al NCEU del detto Comune al Foglio 16 p.la 280
Sub 2 Categoria A/7

NOTE

In seguito alle indagini ipocatastali, la scrivente ha rinvenuto Iscrizione di ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta il 10.12.1993 ai nn. 26960/2643 gravante sull'immobile in Roccarainola con D.ACC. 1620/79 (precedente identificativo catastale del cespite pignorato) non annotata né di rinnovazione né di cancellazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio pignorato è riportato, secondo il PUC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.19 del 21.5.2016 e pubblicato sul BURC n.48 del 18.7.2016, art. 36, in parti urbane consolidate e nello specifico in parte in “Tessuti da completare” ed in parte in “Tessuti vulnerabili da mettere in sicurezza”. Inoltre è rientrante nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

In ogni caso, è prescritto il rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico della Campania centrale per le aree interessate da pericolosità da frana P3/P4 e rischio atteso R3/R4 ed interessate da pericolosità idraulica P1/P2/P3 e rischio atteso R2/R3/R4.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In seguito ad accesso agli atti presso il Comune di Roccarainola, l'UTC ha messo a disposizione della scrivente, la seguente documentazione (cfr. Allegato 6 – doc.1, doc.2):

- Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili del 5.4.1973, relativo alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione, nel quale si autorizza la costruzione di un fabbricato su due livelli, piano terra destinato a porticato e primo piano destinato ad abitazione. Dai grafici forniti, si evince che il Nulla Osta riguarda l'originaria consistenza (poi ampliata senza titolo) del fabbricato in cui è collocato il compendio pignorato. Nella planimetria d'insieme allegata al Nulla Osta inoltre, si evince che il fabbricato di cui al progetto, ha un posizionamento ed un orientamento completamente differenti rispetto a quelli attualmente rinvenuti;
- Pratica edilizia n.13 del 1981, nella quale si chiede la concessione per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni con sottostante locale interrato. L'oggetto della richiesta non si riferisce al fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato ed in ogni caso, la concessione non è stata rilasciata.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati al Nulla Osta del 1973, si riscontrano le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.4a,4b):

- 1) ampliamenti della superficie residenziale, di volume e della superficie non residenziale;
- 2) modifica del senso di salita della scala;
- 3) realizzazione del torrino e della scala di accesso al lastrico solare al secondo piano;

- 4) realizzazione del deposito sul lastrico solare al secondo piano;
- 5) realizzazione dell'androne in luogo di parte dell'originario portico.

Considerate le previsioni del PUC per la zona in cui il compendio pignorato è ubicato, valutato che i cespiti sono ubicati nelle fasce di rispetto dai corsi d'acqua, tenuto conto della perimetrazione del rischio idraulico elevato del Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, le difformità indicate (aumento di volume e superficie e modifica dei prospetti) non possono essere sanate, in quanto in contrasto con la normativa vigente. Il compendio pignorato dunque, deve ritenersi realizzato in totale difformità dal Nulla Osta del 1973 pertanto, bisognerebbe prevedere la demolizione di tutti gli abusi, per ripristinare l'originaria consistenza. Ad oggi però, considerate le sostanziali difformità che hanno comportato una modifica strutturale dell'intero fabbricato, sia al piano terra che al primo piano, non è possibile valutare la fattibilità o meno di tale significativo intervento di demolizione. A ciò si aggiungano la diversa collocazione attuale del fabbricato rispetto a quella di cui al Nulla Osta del 1973 ed il mancato rinvenimento di tipi mappali approvati presso il Comune di Roccarainola, riferibili al frazionamento che dall'originaria p.lla 86, ha fatto scaturire la p.lla 144 sulla quale è stato edificato il compendio pignorato.

Tali considerazioni conducono inevitabilmente, allo stato attuale, a considerare l'intero compendio pignorato non sanabile e non ripristinabile e, ai soli fini della determinazione del valore di stima del lotto pignorato, a determinare il valore d'uso del compendio.

Si rappresenta inoltre, che le difformità non sono sanabili in base al combinato disposto 1 dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, considerato che le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003 e che non è possibile datare la realizzazione degli abusi.

Si specifica che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti alle quali è rinviata ogni determinazione riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni e che potrebbero essere liquidati oneri e sanzioni dagli organi preposti al controllo ed alla repressione degli abusi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per quanto appreso in sede di accesso effettuato unitamente al custode giudiziario, non è costituito Condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di abitazione in villa ubicata al primo piano, sita in Roccarainola (Na), con ingresso dal cancello pedonale di via Puzzariello n.10 attraverso un cortile di proprietà aliena, composta da ingresso, soggiorno, pranzo/cucina, quattro camere, due bagni e tre terrazzi a livello, oltre lastrico solare al secondo piano ed androne di accesso al piano terra.

DATI CATASTALI

LOTTO UNICO – ABITAZIONE IN VIALLA AL PRIMO PIANO, LASTRICO SOLARE AL SECONDO PIANO ED ANDRONE AL PIANO TERRA - N.C.E.U. COMUNE DI ROCCARAINOLA

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	16	280	2		A/7	1	14 vani	Totale: 303 m ² Totale: escluse aree scoperte: 256 m ²	€ 1.301,47	T-1-2

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

VALORE DI MERCATO - STIMA DEL VALORE D'USO

Al fine di procedere con la stima del valore di mercato del bene, stante la condizione urbanistica sopra enunciata (immobile realizzato in totale difformità al Nulla Osta), si utilizzerà in questa sede, **la stima del valore dell'uso** per un periodo di media durata, prima che avvenga l'azione repressiva degli enti preposti.

Ai soli fini della stima immobiliare, si considera un tempo medio necessario per l'espletamento dell'azione repressiva degli enti preposti (eventuale demolizione in danno) pari ad un periodo massimo di 15 anni.

Di conseguenza, **per la stima del valore dell'uso**, si dovrà valutare il reddito netto che annualmente è possibile ricavare dall'immobile, per un periodo cautelativamente stimabile in massimo 15 anni.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Calcolo del reddito medio

Ai fini del calcolo del reddito medio dell'immobile pignorato, sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia delle Entrate:

valore min € 2,30 valore max € 3,50

Indagini dirette:

valore medio € 3,90

La ricerca delle offerte di locazione di immobili residenziali in Roccarainola e nel comprensorio limitrofo, evidenzia valori unitari medi di mercato pari a 3,90/mq/mese ed un valore medio tra i valori OMI e quelli di mercato, pari ad € 3,30/mq/mese, ottenuto come media dei valori sopra riportati (in linea con i valori massimi riportati dalle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio).

Il valore medio (pari ad € 3,30/mq/mese), ottenuto come media dei valori sopra riportati, conducono ad una rendita annuale lorda pari a:

$$R_{\text{lordo}} = \quad \text{€ } 3,30 \times 303,00 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 11 998,80$$

Tale reddito, depurato delle spese necessarie alla gestione (imposte, manutenzione ecc.) pari ad un complessivo 20%, restituisce una rendita annuale netta annua pari a:

$$R_{\text{netto}} = \quad \text{€ } 9 599,04$$

Determinazione del valore d'uso

Enunciato il procedimento di stima, ne consegue che il valore d'uso relativo all'immobile pignorato, è equivalente al valore d'uso per un medio periodo di utilizzo del compendio pari, prudenzialmente, ad un massimo di 15 anni:

$$Vd'uso = \quad \text{€ } 9\,599,04 \times \quad 15,00 \text{ anni} = \quad \text{€ } 143\,985,60$$

VALORE DI MERCATO

€ 144.000,00

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- √ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- √ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = \quad \text{€ } 144\,000,00 - \quad \text{€ } 500,00 - \quad \text{€ } 600,00 = \quad \text{€ } 142\,900,00$$

Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

Al valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- √ **la condizione urbanistica dell'immobile pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, **con particolare riguardo allo stato di immobile abusivo e non sanabile**;
- √ **incommerciabilità del bene sul libero mercato**;
- √ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**;
- √ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;
- √ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;
- √ mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, dovuta alla presenza di contratto di locazione eventualmente opponibile.

si valuta che tali fattori indicati incidano per una percentuale unica riduttiva del 5% e quindi pari a:

$$\text{€ } 142\,900,00 \times \quad 5 \% = \quad \text{€ } 7\,145,00$$

Pertanto il **VALORE A BASE D'ASTA** è pari a:

$$V = \text{€ } 142\,900,00 - \text{€ } 7\,145,00 = \text{€ } 135\,755,00$$

ovvero arrotondato:

VALORE A BASE D'ASTA QUOTA 1/1

€ 136.000,00

Ovvero, arrotondato, pari a:

Vbase d'asta della quota di 1/1 della proprietà del LOTTO UNICO = € 136.000,00

RIEPILOGO LOTTO UNICO

LOTTO UNICO

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 di abitazione in villa ubicata al primo piano, sita in Roccarainola (Na), con ingresso dal cancello pedonale di via Puzزاریello n.10 attraverso un cortile di proprietà aliena, composta da ingresso, soggiorno, pranzo/cucina, quattro camere, due bagni e tre terrazzi a livello, oltre lastrico solare al secondo piano ed androne di accesso al piano terra.

DATI CATASTALI

LOTTO UNICO – ABITAZIONE IN VIALLA AL PRIMO PIANO, LASTRICO SOLARE AL SECONDO PIANO ED ANDRONE AL PIANO TERRA - N.C.E.U. COMUNE DI ROCCARAINOLA

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	16	280	2		A/7	1	14 vani	Totale: 303 m ² Totale: escluse aree scoperte: 256 m ²	€ 1.301,47	T-1-2

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

Allegato 1 - Corrispondenza

doc.1 – Richiesta UTC comune di Roccarainola

Allegato 2 – Visure catastali ed Ispezioni

doc.1 – Visura catastale

doc.2 – Planimetrie catastali

doc.3 – Estratto di mappa attuale

doc.4 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento

doc.1 – Inquadramento urbano

doc.2a – Pianta di rilievo dello stato di fatto - Abitazione

doc.2b – Pianta di rilievo dello stato di fatto – Lastrico solare e Androne

doc.3a – Pianta di confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale attuale – Abitazione

doc.3b – Pianta di confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale attuale – Lastrico solare e Androne

doc.3c – Pianta di confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale storica – Abitazione

doc.3d – Pianta di confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale storica – Lastrico solare e Androne

doc.4a – Pianta di confronto tra lo stato di fatto ed il grafico allegato Nulla Osta 5/4/1973 - Abitazione

doc.4b – Pianta di confronto tra lo stato di fatto ed il grafico allegato Nulla Osta 5/4/1973 - Lastrico solare e Androne

doc.5 – Sovrapposizione mappa catastale e ripresa satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 –Titoli di provenienza

doc. 1 – Atto di compravendita per Notaio XXX del 27.6.2013 rep. 248790

doc. 2 – Atto di donazione per Notaio XXX del 14.3.1977 rep. 19140

Allegato 6 –Documentazione urbanistica

doc.1 – Nulla Osta 5/4/1973

doc.2 – Pratica edilizia n. 13/1981

Allegato 7 – Estratto di matrimonio e certificato di residenza

Nola, li 7/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Erminia Sicignano