
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. ing. Davide PORTOLANO,
nell'Esecuzione Immobiliare n. 171/2023 RGE
(cui è riunita la n. 9/2024 RGE)**

=====
**La presente relazione integra e sostituisce quella depositata in data 25.10.2024,
in ossequio a quanto disposto dal G.E. con provvedimento comunicato il 13.01.2025**
=====

promossa da

Omissis

Omissis

contro

Omissis

Omissis



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	6
Sintetica Descrizione.....	7
FORMAZIONE DEI LOTTI.....	8
Lotto 1.....	8
Lotto 2.....	8
Lotto 3.....	8
Lotto 4.....	8
LOTTO 1.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	10
Confini.....	10
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali.....	14
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	20
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	29
Stima.....	30
LOTTO 2.....	34
Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità.....	35
Confini.....	35
Consistenza.....	36
Cronistoria Dati Catastali.....	37
Dati Catastali.....	39
Parti Comuni.....	40
Servitù, censo, livello, usi civici.....	40
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione.....	45



Provenienze Ventennali.....	46
Formalità pregiudizievoli.....	47
Normativa urbanistica.....	50
Regolarità edilizia.....	51
Vincoli od oneri condominiali	54
Stima.....	55
LOTTO 3	59
Completezza documentazione ex art. 567	59
Titolarità	60
Confini	60
Consistenza	61
Cronistoria Dati Catastali	62
Dati Catastali	63
Parti Comuni.....	64
Servitù, censo, livello, usi civici.....	64
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	65
Stato di occupazione	68
Provenienze Ventennali.....	69
Formalità pregiudizievoli.....	70
Normativa urbanistica.....	73
Regolarità edilizia.....	74
Vincoli od oneri condominiali	76
Stima.....	77
LOTTO 4	81
Completezza documentazione ex art. 567	81
Titolarità	82
Confini	84
Consistenza	85
Cronistoria Dati Catastali	87
Dati Catastali	90
Parti Comuni.....	92
Servitù, censo, livello, usi civici.....	92
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	93
Stato di occupazione	98
Provenienze Ventennali.....	99
Formalità pregiudizievoli.....	100
Normativa urbanistica.....	103
Regolarità edilizia.....	104



Vincoli od oneri condominiali	108
Stima	109
Trasmissione relazione e osservazioni	Errore. Il segnalibro non è definito.
Elenco Allegati	116
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 171/2023 del R.G.E.	118
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 165.000,00	118
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 158.000,00 (valore quota pignorata ½ € 79.000,00)	119
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 179.000,00	120
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: VILLINO € 228.000,00 (valore quota pignorata ½ € 114.000,00) - STRADA DI ACCESSO € 49.000,00(valore quota pignorata 1/10 € 4.900,00)	121



INCARICO

Con ordinanza del 4 gennaio 2024 della dott.ssa Roberta GUARDASOLE, comunicata in data 8 gennaio 2024, il sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO, con studio in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 276, e-mail davide.portolano@portolanoingegneria.it, PEC davide.portolano@ingpec.eu, Tel. 081 6584221, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'odierna procedura esecutiva iscritta al n. 171/2023 RGE, alla quale, con successivo provvedimento, è stata riunita la n. 9/2024 RGE.

In data 12.01.2024 lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con modalità telematiche.

In data 09.10.2024 trasmetteva a mezzo PEC copia dell'elaborato e dei relativi allegati ai legali costituiti per i debitori esecutati, per i comproprietari non esecutati, e per i creditori procedenti e intervenuti nonché al custode giudiziario, assegnando il termine di 15 giorni per la formulazione di eventuali osservazioni. Nessuna delle parti formulava osservazioni all'elaborato.

In data 25.10.2024 lo scrivente procedeva, quindi, al deposito telematico della relazione di consulenza tecnica e dei relativi allegati.

Con provvedimento comunicato in data 13.01.2025 reso a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 05.11.2024, l'Ill.mo G.E. onerava, tra l'altro, *l'esperto stimatore a depositare perizia di stima sostitutiva di quella già agli atti che tenga conto di quanto indicato in parte motiva sul regime patrimoniale dei coniugi e sulla titolarità degli immobili.*

Tutto ciò premesso, la presente relazione, in ossequio a quanto disposto dal G.E. con provvedimento del 10.01.2025 comunicato in data 13.01.2025, integra e sostituisce quella depositata in data 25.10.2024, fornendo ulteriori informazioni anche in ordine alle formalità rettifiche dai creditori e alle domande giudiziali gravanti sui cespiti pignorati.



PREMESSA

La procedura esecutiva n. 171/2023 RGE trae origine dall'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 27.10.2023, trascritto a Caserta in data 28.11.2023 ai nn. 44384/35098 e successiva rettifica in data 21.02.2025 ai nn. 6898/5451 (eseguita in ossequio al provvedimento del GE del 10/13.01.2025), a favore di Omissis _____, contro Omissis _____,

e Omissis _____,

gravante sulle seguenti unità immobiliari:

A) in danno Omissis _____, i seguenti diritti:

- 1) piena proprietà per 1/1 di abitazione in Nola (NA), Strada Statale 7 Bis n. 103, in C.F. al foglio 15, p.lla 202, sub 32, cat. A/2;
- 2) piena proprietà per 1/1 di locale autorimessa in Nola (NA), Strada Statale 7 Bis n. 103, in C.F. al foglio 15, p.lla 202, sub 132, cat. C/6;
- 3) piena proprietà per 1/2 di abitazione in Visciano (NA), alla Via Liveri, in C.F. al foglio 7, p.lla 724;

B) in danno del sig. Omissis _____, i seguenti diritti:

- 4) piena proprietà per 1/2 di locale autorimessa in Nola (NA), Strada Statale 7 Bis n. 103, in C.F. al foglio 15, p.lla 202, sub 133, cat. C/6;
- 5) piena proprietà per 1/2 di abitazione in Nola (NA), Strada Statale 7 Bis n. 103, in C.F. al foglio 15, p.lla 202, sub 33, cat. A/2;
- 6) piena proprietà per 1/1 di abitazione in Casamarciano (NA), alla Via Circumvallazione n. 25, in C.F. al foglio 3, p.lla 190, sub 102, cat. A/2.

Alla suddetta procedura esecutiva è stata riunita la n. 9/2024 RGE originata dall'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 21.12.2023, trascritto a Caserta in data 12.01.2024 ai nn. 1981/1737 e successiva rettifica in data 24.02.2025 ai nn. 7100/5604 (eseguita in ossequio al provvedimento del GE del 10/13.01.2025), a favore di Omissis _____,

contro Omissis _____, e Omissis _____,

il 26.02.1964, gravante sulle seguenti unità immobiliari:

1) in danno di Omissis _____, i seguenti diritti:

- a) piena proprietà per 1/2 di locale autorimessa in Nola (NA) in C.F. al foglio 15, particella 202, sub 133, cat. C/6;
- b) piena proprietà per 1/1 di abitazione in Nola (NA) in C.F. al foglio 15, particella 202, sub 33, cat. A/2 (*pignoramento per eccesso dal momento che il debitore, per quanto si dirà appresso, risulta proprietario di tale bene per la quota di ½);
- c) piena proprietà per 1/1 di abitazione in Casamarciano (NA) in C.F. al foglio 3, particella 190, sub 102, cat. A/2;

2) in danno di Omissis _____, i seguenti diritti:

- a) piena proprietà per 1/1 di abitazione in Nola (NA) in C.F. al foglio 15, particella 202, sub 32, cat. A/2;
- b) piena proprietà per 1/1 di locale autorimessa in Nola (NA) in C.F. al foglio 15, particella 202, sub 132, cat. C/6;
- c) piena proprietà per 1/2 di abitazione in Visciano (NA) in C.F. al foglio 7, particella 724, cat. A/2;
- d) piena proprietà per 1/10 dei terreni siti nel Comune di Visciano (NA) in C.T. al foglio 7, particelle 717 - 719 - 721 - 723 - 725.



SINTETICA DESCRIZIONE

Di seguito, sulla scorta di quanto riportato in premessa e in previsione della formazione dei lotti di cui si dirà nel successivo paragrafo, si riporta la sintetica descrizione dei beni oggetto dell'odierna valutazione.

Bene n. 1 – Appartamento al piano secondo, in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterno 32, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 110 mq (totale escluse aree scoperte 105 mq), rendita 610,71 €, Strada Statale 7 bis n. 103, scala C, interno 9, piano 2.

Bene n. 2 – Locale garage al piano seminterrato, in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterno 132, categoria C/6 (autorimesse), consistenza 25 mq, superficie catastale totale 25 mq, rendita 74,89 €, Strada Statale 7 bis n. 103, piano S1.

Bene n. 3 – Appartamento al piano secondo, in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterno 33, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 110 mq (totale escluse aree scoperte 104 mq), rendita 610,71 €, Strada Statale 7 bis n. 103, scala C, interno 10, piano 2.

Bene n. 4 – Locale garage al piano seminterrato, in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterno 133, categoria C/6 (autorimesse), consistenza 25 mq, superficie catastale totale 26 mq, rendita 74,89 €, Strada Statale 7 bis n. 103, piano S1.

Bene n. 5 – Appartamento al piano primo con annesso terrazzo esclusivo, in C.F. del Comune di Casamarciano (NA) al foglio 3, particella 190, subalterno 102, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza 7 vani, superficie catastale totale 174 mq (totale escluse aree scoperte 151 mq), rendita 524,20 €, Via Circumvallazione n. 25 (oggi civico n. 67), piano 1.

Bene n. 6 – Abitazione in villino sviluppatasi dal piano seminterrato al piano secondo (sottotetto) con annessa corte esterna esclusiva, in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724, senza subalterno, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza 7 vani, superficie catastale totale 224 mq (totale escluse aree scoperte 203 mq), rendita 469,98 €, Via Liveri (oggi strada privata denominata Via Giotto diramantesi da Via Liveri, numero civico 3), piano S1-T-1 (la visura catastale manca dell'indicazione del piano secondo, anche in termini di consistenza, trattandosi di edificazione postuma mai perfezionata sotto il profilo catastale).

Bene n. 7 – Strada privata (porzione) denominata Via Giotto, di superficie catastale complessiva pari a 1.036 mq, diramantesi dalla via Liveri, in C.T. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 717 (qualità nocchieleto, superficie catastale 100 mq), particella 719 (qualità nocchieleto, superficie catastale 185 mq), particella 721 (qualità nocchieleto, superficie catastale 250 mq), particella 723 (qualità nocchieleto, superficie catastale 250 mq), particella 725 (qualità nocchieleto, superficie catastale 251 mq).



FORMAZIONE DEI LOTTI

Stando all'attuale composizione del perimetro pignorato e tenuto conto della provenienza e dello stato di occupazione dei beni, si ritiene opportuno prospettare la formazione dei seguenti quattro lotti per la vendita (con la precisazione che l'esatta indicazione dei diritti pignorati e in vendita di ciascuno dei beni verrà riportata, per ragioni di opportunità, nell'ambito di ciascuno specifico capitolo descrittivo):

LOTTO 1

Bene n. 1 – Appartamento al piano secondo, in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterno 32, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 110 mq (totale escluse aree scoperte 105 mq), rendita 610,71 €, Strada Statale 7 bis n. 103, scala C, interno 9, piano 2.

Bene n. 2 – Locale garage al piano seminterrato, in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterno 132, categoria C/6 (autorimesse), consistenza 25 mq, superficie catastale totale 25 mq, rendita 74,89 €, Strada Statale 7 bis n. 103, piano S1.

LOTTO 2

Bene n. 3 – Appartamento al piano secondo, in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterno 33, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 110 mq (totale escluse aree scoperte 104 mq), rendita 610,71 €, Strada Statale 7 bis n. 103, scala C, interno 10, piano 2.

Bene n. 4 – Locale garage al piano seminterrato, in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterno 133, categoria C/6 (autorimesse), consistenza 25 mq, superficie catastale totale 26 mq, rendita 74,89 €, Strada Statale 7 bis n. 103, piano S1.

LOTTO 3

Bene n. 5 – Appartamento al piano primo con annesso terrazzo esclusivo, in C.F. del Comune di Casamarciano (NA) al foglio 3, particella 190, subalterno 102, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza 7 vani, superficie catastale totale 174 mq (totale escluse aree scoperte 151 mq), rendita 524,20 €, Via Circumvallazione n. 25 (oggi civico n. 67), piano 1.

LOTTO 4

Bene n. 6 – Abitazione in villino sviluppatasi dal piano seminterrato al piano secondo (sottotetto) con annessa corte esterna esclusiva, in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724, senza subalterno, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza 7 vani, superficie catastale totale 224 mq (totale escluse aree scoperte 203 mq), rendita 469,98 €, Via Liveri (oggi strada privata denominata Via Giotto diramantesi da Via Liveri, numero civico 3), piano S1-T-1 (la visura catastale manca dell'indicazione del piano secondo, anche in termini di consistenza, trattandosi di edificazione postuma mai perfezionata sotto il profilo catastale).

Bene n. 7 – Strada privata (porzione) denominata Via Giotto, di superficie catastale complessiva pari a 1.036 mq, diramantesi dalla via Liveri, in C.T. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 717 (qualità nocciolato, superficie catastale 100 mq), particella 719 (qualità nocciolato, superficie catastale 185 mq), particella 721 (qualità nocciolato, superficie catastale 250 mq), particella 723 (qualità nocciolato, superficie catastale 250 mq), particella 725 (qualità nocciolato, superficie catastale 251 mq).



LOTTO 1

Il lotto in esame è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 1 – Appartamento al piano secondo, in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterno 32, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 110 mq (totale escluse aree scoperte 105 mq), rendita 610,71 €, Strada Statale 7 bis n. 103, scala C, interno 9, piano 2.

Bene n. 2 – Locale garage al piano seminterrato, in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterno 132, categoria C/6 (autorimesse), consistenza 25 mq, superficie catastale totale 25 mq, rendita 74,89 €, Strada Statale 7 bis n. 103, piano S1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, consta della relazione notarile redatta dal notaio Niccolò TIECCO in data 07.12.2023 depositata agli atti della procedura n. 171/2023 RGE in data 21.12.2023, nonché della relazione notarile redatta dal notaio Giulia MESSINA VITRANO in data 31.01.2024 depositata agli atti della procedura n. 9/2024 RGE in data 02.02.2024.

Le predette certificazioni risalgono entrambe ad un atto *inter vivos* a carattere derivativo trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento e, nella fattispecie, all'atto di compravendita (scrittura privata autenticata) per notaio Domenico MAIO del 06.04.1990, rep. n. 34893, trascritto in data 21.04.1990 ai nn. 10402/8725 mediante cui l'esecutato Omissis ha acquistato i beni oggetto dell'odierno lotto.

Al fine di verificare la provenienza e la titolarità dei cespiti pignorati (in modo particolare per accertare il regime patrimoniale dell'esecutato all'atto dell'acquisito) lo scrivente ha comunque provveduto ad acquisire copia del predetto titolo di provenienza, il tutto come analiticamente rappresentato nello specifico paragrafo "Provenienze Ventennali".

Quanto ai dati catastali, nelle certificazioni notarili risultano correttamente individuati gli identificativi dei beni oggetto di pignoramento in essere alla data del pignoramento medesimo. Alla relazione depositata nella procedura n. 171/2023 RGE risulta, inoltre, allegato l'estratto di mappa catastale relativo all'area in cui ricade il fabbricato nel quale sono ricompresi i suddetti beni.

Agli atti risulta, infine, già prodotto l'estratto di matrimonio con annotazioni dell'esecutato, riprodotto per un più immediato riscontro anche in allegato alla presente relazione sotto la lettera F-1.



TITOLARITÀ

Alla data della notifica del più remoto pignoramento immobiliare (27.10.2023) e della relativa trascrizione (28.11.2023, rettifica 21.02.2025), le unità immobiliari costituenti il lotto in esame risultavano nella titolarità del seguente soggetto:

- Omissis **(piena ed intera proprietà)**

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

- Omissis **(piena ed intera proprietà)**

Dall'estratto di matrimonio (cfr. allegato F-1) si evince che il sopra generalizzato Omissis ha contratto matrimonio con Omissis, in data 16.06.1990, in regime di comunione legale dei beni.

Con atto per notaio Virginia NUMEROSO del 14.10.2010, rep. n. 3152/1755 (cfr. allegato E-6), i coniugi hanno successivamente scelto il regime della separazione dei beni.

Al riguardo si anticipa (cfr. par. "Provenienze Ventennali") che i beni in oggetto sono pervenuti all'esecutato Omissis con atto per notaio Domenico MAIO del 06.04.1990 (cfr. allegato E-2), data antecedente il matrimonio, motivo per il quale essi appartengono al detto Omissis per il diritto di piena ed intera proprietà.

CONFINI

L'appartamento al piano secondo in C.F. al foglio 15, particella 202, subalterno 32 (interno 9) confina con viale e cortile condominiale, appartamento distinto con il subalterno 33 (interno 10), vano scala e pianerottolo, distacco dall'alloggio distinto con il subalterno 35 (interno 12).

Il locale garage al piano seminterrato in C.F. al foglio 15, particella 202, subalterno 132 (già sub H) confina con corsie di manovra condominiali e locali garage distinti con i subalterni 131 (già sub G) e subalterno 133 (già sub I).



CONSISTENZA

Al fine di consentire, nei paragrafi che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, verrà considerata quale principale unità di misura dei beni la superficie commerciale (parametro utilizzato nella compravendite) determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100%) e perimetrali (valutate al 100%, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue, valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento" (nel caso in esame sono presenti soltanto i balconi per i quali è stato assunto, da prassi, un coefficiente pari al 25%);
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali locali deposito collegati ai vani principali, cantinole e locali garage non collegate ai vani principali, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori" (nel caso in esame, in forza di quanto espressamente riportato nel titolo di provenienza, il locale garage costituisce pertinenza dell'appartamento, motivo per il quale la superficie di detto locale verrà computata in uno a quella dell'appartamento ponderandone la superficie con un coefficiente pari al 50%).

Ciò premesso, con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola in allegato B-1.2 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n]), si riporta di seguito una tabella di sintesi recante, per ciascuno degli ambienti individuati, l'indicazione del subalterno, il piano, l'attuale utilizzazione, la superficie utile, la superficie lorda, il coefficiente di incidenza e la superficie commerciale.

Sub	Piano	Ambiente	Attuale utilizzazione	Superficie utile [mq]	Superficie lorda [mq]	Coefficiente di incidenza	Superficie commerciale [mq]
32	2	#1	ingresso/soggiorno	37,80	42,50	1,00	42,50
		#2	disimpegno	4,30	4,90	1,00	4,90
		#3	cucina	12,10	14,60	1,00	14,60
		#4	camera letto	16,10	19,70	1,00	19,70
		#5	camera letto	13,30	16,50	1,00	16,50
		#6	bagno	3,40	4,40	1,00	4,40
		#7	bagno	4,90	6,20	1,00	6,20
		#8	balcone	11,40	11,40	0,25	2,85
		#9	balcone	6,80	6,80	0,25	1,70
132	S1	#10	locale garage	22,60	25,50	0,50	12,75
TOTALE							126,10

La consistenza commerciale del lotto oggetto di valutazione risulta, dunque, pari a circa 126 mq.

Va, infine, riferito che gli immobili oggetto del presente lotto non risultano comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Di seguito, per ciascuna delle unità immobiliari costituenti il lotto in esame, si riportano schematicamente le eventuali variazioni catastali essenziali intervenute a far data dalla rispettiva costituzione così come desumibili dalle visure catastali (cfr. allegato A-1).

Bene n. 1 – Appartamento al piano secondo, in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterno 32, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile).

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dalla data di costituzione catastale (antecedente l'impianto meccanografico del 30/06/1987) al 06/04/1990	Omissis proprietà per 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 202, Sub. 32 Categoria A/2 Cl. 7, Cons. 5,5 vani Rendita 610,71 € Scala C, Interno 9, Piano 2
Dal 06/04/1990 ad oggi	Omissis per 1000/1000. , proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 202, Sub. 32 Categoria A/2 Cl. 7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale totale 110 mq (totale escluse aree scoperte 105 mq) Rendita 610,71 € Scala C, Interno 9, Piano 2

Bene n. 2 – Locale garage al piano seminterrato, in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterno 132, categoria C/6 (autorimesse).

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dalla data di costituzione catastale (antecedente l'impianto meccanografico del 30/06/1987) al 23/05/1988	Omissis proprietà per 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 202, Sub. 38 Categoria F/3
Dal 23/05/1988 (variazione per FRAZIONAMENTO) al 06/04/1990	Omissis proprietà per 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 202, Sub. 132 (indicato in planimetria come sub H) Categoria C/6 Cl. 4, Cons. 25 mq Rendita 74,89 € Piano S1
Dal 06/04/1990 ad oggi	Omissis per 1000/1000. , proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 202, Sub. 132 Categoria C/6 Cl. 4, Cons. 25 mq Superficie catastale totale 25 mq Rendita 74,89 € Piano S1



I dati catastali identificativi degli immobili in oggetto riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, sicché essi risultano corretti ed idonei ai fini dell'esatta identificazione dei beni staggiti.

A far data dal pignoramento non risultano, inoltre, intervenute, eventuali modifiche dei summenzionati identificativi catastali.

Dall'estratto di mappa catastale e dalle visure del terreno costituente l'area di sedime si desume che il fabbricato in cui ricadono le unità immobiliari pignorate insiste sul suolo in C.T. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, *ente urbano*, di ha 01.09.36 (10.936 mq), derivante da Tipo Mappale n. 1882 del 30.11.1987, mediante cui si è proceduto all'inserimento in mappa dell'intero Parco Hyria previa unione delle originarie particelle 202 (*seminativo irriguo* di are 59.28) e 267 (*seminativo irriguo* di are 50.08).



FIGURA 1. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI SEDIME.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	15	202	32	-	A/2	7	5,5 vani	Totale 110 mq. Totale escluse aree scoperte 105 mq.	610,71€	2	-
-	15	202	132	-	C/6	4	25 mq	Totale 25 mq.	74,89€	S1	-

Corrispondenza catastale

Sussiste conformità tra gli attuali identificativi catastali dei beni e quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

Sussiste, altresì, corrispondenza tra gli identificativi catastali dei beni contenuti nel più recente titolo di provenienza e la cronistoria catastale innanzi esposta.

Quanto, infine, alla corrispondenza tra le planimetrie catastali abbinate ai beni suddetti e lo stato attuale dei luoghi, dalle sovrapposizioni grafiche all'uopo realizzate dallo scrivente nella tavola in allegato B-1.3, è possibile riferire quanto segue:

- la planimetria catastale attualmente abbinata all'appartamento distinto con il subalterno 32, presentata in data 23.11.2010 (variazione catastale del 23.11.2010 per PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE), risulta allineata allo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale attualmente abbinata al locale garage distinto con il subalterno 132, presentata in data 23.05.1988 (variazione catastale del 23.05.1988 per FRAZIONAMENTO) risulta allineata allo stato dei luoghi fatta eccezione per la presenza di una ulteriore serranda di ingresso (frontale a quella indicata in planimetria) e per la presenza di un soppalco; va, inoltre, segnalata una erronea indicazione dell'altezza interna (4,00 m in luogo dei 3,25 m rilevati).

Trattasi di discrasie analoghe o, comunque, riconducibili a quelle sussistenti anche sotto il profilo urbanistico, motivo per il quale, anche per quanto concerne la necessità di provvedere ad eventuali rettifiche catastali, si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".



PARTI COMUNI

Le parti comuni alle unità immobiliari ricomprese nel fabbricato in esame (e, dunque, ai lotti prospettati), sono quelle previste dall'art. 1117 del Codice Civile, ciò a meno delle specifiche pattuizioni riportate nel titolo di provenienza (cfr. allegato E-2) e nel regolamento di condominio risalente al 1988 (cfr. allegato H-5) cui integralmente si rimanda per ogni opportuno approfondimento.

Si segnala al riguardo che i lastrici solari risultano dotati di propri identificativi catastali (per la scala C subalterni 36 e 37), ancora intestati, almeno sotto il profilo catastale, alle società costruttrici (rispettivamente Omissis e Omissis).

Si segnala, inoltre, che nel titolo di provenienza (cfr. allegato E-2) è, tra l'altro, precisato:

- che i posti auto siti nel piano seminterrato del corpo scala costituiscono pertinenze dei vari appartamenti ai quali sono destinati;
- che esiste un regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali (non depositato in atti di notaio e non trascritto).

Gli identificativi catastali degli immobili pignorati non includono porzioni aliene. Gli immobili contigui, inoltre, non risultano fusi sul piano fisico con quelli pignorati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sui cespiti pignorati non risultano sussistere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risultano, inoltre, sussistere servitù passive, diritti demaniali, censi, livelli o usi civici.

Dal titolo di provenienza (cfr. allegato E-2) si desume, piuttosto, la sussistenza delle seguenti servitù attive (a favore di tutte le unità immobiliari realizzate all'interno del Parco Hyria):

- con atto per notaio Fiorita PUZONE del 28.11.1984, trascritto in data 27.12.1984 ai nn. 28270/25292, è stata tra l'altro costituita servitù attiva di passaggio pedonale e con autoveicoli, ma con divieto di sosta, su di una fascia di suolo che si diparte dalla strada Variante 7 bis e che conduce al varco di ingresso al complesso edilizio (dalla consultazione dell'estratto di mappa parrebbe trattarsi della strada posta ad est del fabbricato insistente sulla attuale particella 735 del foglio 15);
- con atto autenticato dal notaio Mario FERRARA lasciato in deposito nei suoi atti in data 28.01.1987, è stata costituita la servitù attiva di passaggio pedonale e con qualsiasi mezzo sulle aree (destinate a viali) trasferite con lo stesso atto alla Cooperativa Omissis



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità immobiliari pignorate afferiscono ad un complesso edilizio denominato “Parco Hyria” ubicato in zona semi periferica del Comune di Nola (NA) ed avente accesso da una strada privata (gravata da servitù di passaggio a favore delle unità del complesso edilizio, cfr. par. “Servitù, censo, livelli, usi civici”) diramantesi dalla Strada Statale 7 bis. Il varco carrabile di accesso prospettante su detta strada privata risulta, in particolare, attualmente segnato con il civico n. 105 della Strada Statale 7 bis.

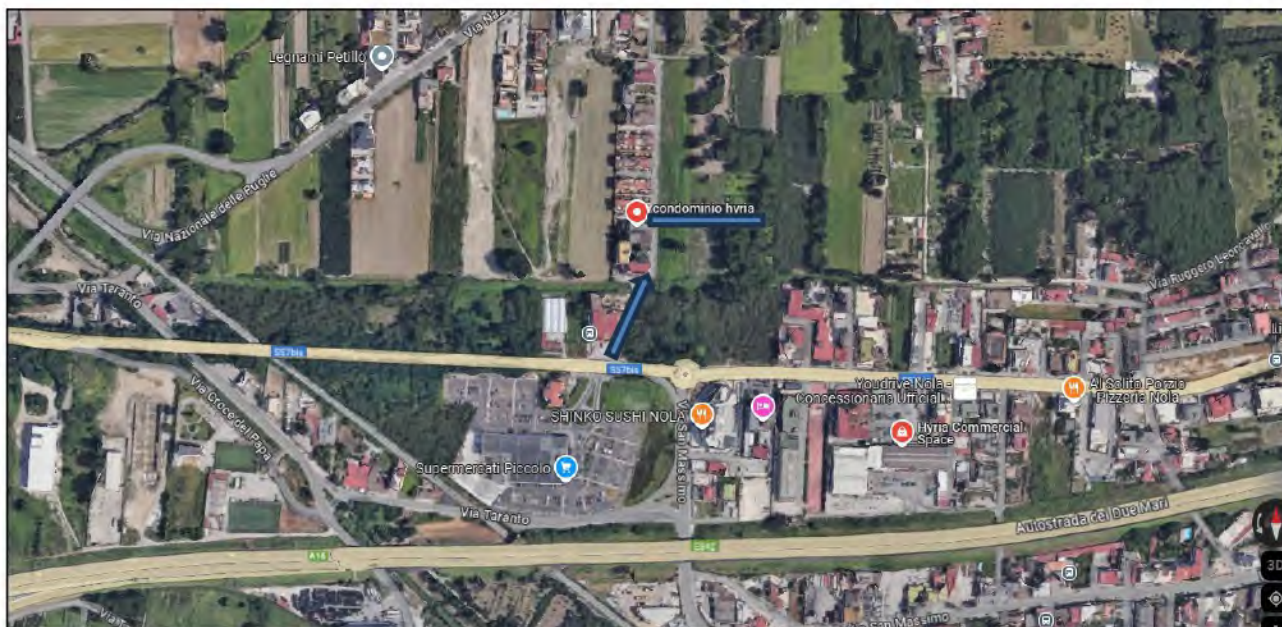


FIGURA 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.

Trattasi di un'area urbana semi periferica per quanto non lontana dal centro cittadino del Comune di Nola (raggiungibile mediante Via San Massimo, pure diramantesi dalla Strada Statale 7 bis a poche decine di metri dalla traversa di accesso al Parco), avente prevalente destinazione residenziale con presenza di attività commerciali (soprattutto all'ingrosso) e produttive.

Il complesso, realizzato alla fine degli anni '80, è costituito da sei edifici e da aree esterne in parte adibite a parcheggio e viabilità interne, in parte attrezzate a verde e in parte adibite a corti esclusive di singole unità immobiliari. Gli edifici sono disposti lungo l'asse nord-sud e individuati come segue: a sud è ubicato l'edificio (o fabbricato) A, articolato in tre corpi scala A-B-C; proseguendo verso nord sono ubicati gli edifici B-C-D-E, ciascuno costituito da case unifamiliari disposte a schiera; a nord è ubicato l'ultimo edificio F, articolato in tre corpi scala A-B-C.



FIGURA 3. INGRESSO “PARCO HYRIA” E VIABILITÀ INTERNA.

Le unità immobiliari in esame afferiscono, in particolare, al corpo scala C del primo fabbricato A, che, al pari degli altri, presenta una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi. Esso è costituito da tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) adibiti ad abitazioni e un piano seminterrato adibito a garage. Non è presente impianto ascensore.



FIGURA 4. FABBRICATO A, SCALA C.

Il fabbricato risulta esternamente intonacato e tinteggiato, dovendosi al riguardo segnalare che all'atto dell'accesso, effettuato nel mese di febbraio 2024, i prospetti erano interessati dalla presenza di ponteggi funzionali a lavori di manutenzione delle facciate con apposizione di cappotto termico e sostituzione degli infissi, motivo per il quale è ragionevole assumere uno stato conservativo del fabbricato complessivamente **buono**.

Quanto alle unità immobiliari costituenti il lotto in esame, con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola grafica in allegato B-1.2 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n], mentre per la superficie netta e lorda e i rispettivi coefficienti di incidenza si rimanda alla tabella già data nel paragrafo "Consistenza") ed ai rilievi fotografici in allegato C-1, è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.

L'appartamento, distinto con il subalterno 32 e con l'interno n. 9 (non riportato sulla porta di ingresso), è ubicato al piano secondo (ed ultimo) del fabbricato e trae accesso dalla seconda porta a sinistra salendo le scale.

Esso si compone di ingresso/soggiorno [#1], disimpegno [#2], cucina [#3], due camere da letto [#4] e [#5], due bagni [#6] e [#7] e due balconi [#8] e [#9], di cui il primo avente accesso dalle due camere da letto e prospettante a est sul viale condominiale, il secondo avente accesso dal soggiorno e dalla cucina e prospettante a sud sul cortile condominiale. L'altezza interna risulta pari a circa 3,00 m.

Il cespite, con esposizione prevalente a est, presenta normali condizioni di illuminazione e ventilazione naturale.

Quanto alle finiture è possibile riferire quanto segue: la pavimentazione è in piastrelle, i bagni e la parete cottura della cucina presentano un rivestimento in piastrelle; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; il soffitto di tutte le camere è tinteggiato; la porta di ingresso è blindata; le porte interne sono in legno tamburato con inserti in vetro; gli infissi interni (di recente sostituiti in tutto l'edificio) sono in alluminio; gli infissi esterni constano di tapparelle in materiale plastico.



Lo stato complessivo delle predette finiture è, nel complesso, **mediocre** dovendosi segnalare in tutti gli ambienti dell'appartamento diffuse esfoliazioni, annerimenti e ammaloramenti della tinteggiatura sia sui soffitti che sulle pareti, dovuti a copiose infiltrazioni di acqua piovana dal soprastante lastrico di copertura. Al riguardo, dalle informazioni acquisite dall'occupante nel corso dell'accesso, parrebbe che detti fenomeni ad oggi non risultano ancora del tutto risolti (vi sarebbe ATP in corso), ciò anche a seguito del parziale rifacimento della guaina bituminosa.

Quanto agli impianti è possibile riferire quanto segue: l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; l'impianto idrico è sottotraccia (si segnala la presenza di un serbatoio di accumulo dell'acqua potabile con autoclave alloggiato sul balcone sud, installato al fine di compensare i bassi valori di pressione della rete di adduzione); la produzione di acqua calda avviene mediante caldaia a gas GPL (vi è rete di alimentazione da serbatoio GPL condominiale); vi è impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato dalla medesima caldaia; non vi sono unità di condizionamento dell'aria.



FIGURA 5. IMMOBILE SUBALTERNO 32.



Il locale garage, distinto con il subalterno 132, è ubicato al piano seminterrato (più precisamente nella porzione del seminterrato corrispondente alla scala C, posta a sinistra in fondo alla rampa carrabile diramantesi dal viale condominiale) e trae accesso dalla seconda serranda a destra prospettante sulla prima corsia di manovra posta subito a sinistra dell'ingresso.

Il locale si compone di un unico ambiente [#10], di altezza pari a circa 3,25 m, in parte interessato dalla presenza di un soppalco (tavolato poggiato ad una struttura in metallo) posto a quota pari a 2,00 m. Si segnala la presenza di un pilastro al centro del locale, che rende certamente poco agevole il parcheggio. Oltre alla serranda di ingresso principale, si segnala, inoltre, la presenza di una ulteriore serranda, posta frontalmente alla prima, che prospetta sulla seconda corsia di manovra del piano seminterrato.

La pavimentazione del locale garage è in piastrelle, mentre le pareti sono rifinite con intonaco rustico, il tutto in mediocre stato conservativo (al pari dell'intero piano seminterrato). I due varchi di accesso sono chiusi con serrande avvolgibili in metallo ad apertura manuale. Si rileva la presenza di un lavabo e della rete elettrica.



FIGURA 6. IMMOBILE SUBALTERNO 132.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è unicamente proceduto ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro della effettiva conformità impiantistica delle unità immobiliari. Ad ogni modo, anche a seguito di quanto rilevato nel corso del sopralluogo, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08) si reputa necessario uno specifico intervento di revisione (circostanza di cui si terrà conto operando una opportuna decurtazione del valore di stima mediante l'introduzione di un apposito coefficiente di merito, cfr. par. "Stima").

L'unità immobiliare distinta con il subalterno 32, destinata ad abitazione, non risulta, inoltre, essere dotata di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è necessaria una spesa aggiuntiva stimabile in circa 250,00 €.



STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 20 febbraio 2024 (cfr. verbale di accesso in allegato H-1), l'appartamento distinto in C.F. del Comune di Nola al foglio 15, particella 202, subalterno 32, risultava occupato dalla sig.ra Omissis

che acconsentiva all'accesso e dichiarava di occupare detto bene in forza di contratto di locazione sottoscritto con la sig.ra Omissis (coniuge dell'esecutato). Al riguardo l'occupante precisava che per detto contratto il giudice aveva già convalidato lo sfratto, con esecuzione fissata per il mese di dicembre 2024, ciò a motivo della morosità maturata e derivata dal mancato pagamento dei canoni quale conseguenza delle copiose infiltrazioni presenti nell'immobile.

A seguito di specifica istanza formulata all'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate, il competente Ufficio Territoriale di Nola ha trasmesso allo scrivente:

- contratto di comodato gratuito sottoscritto in data 08.01.2015 tra Omissis (comodante) e Omissis (comodatario), registrato a Nola in data 08.01.2015 al n. 32 della serie 3T, avente ad oggetto, tra gli altri, anche il suddetto appartamento distinto in C.F. del Comune di Nola al foglio 15, particella 202, subalterno 32 nonché il pertinenziale locale garage distinto con il subalterno 132, avente durata illimitata con decorrenza dal 08.01.2015 (cfr. allegato H-4);
- contratto di locazione di immobile ad uso abitativo sottoscritto in data 13.01.2015 tra Omissis (locatrice) e Omissis (conduttrice), registrato a Nola in data 13.01.2015 al n. 198 della serie 3T, avente ad oggetto il suddetto appartamento distinto in C.F. del Comune di Nola al foglio 15, particella 202, subalterno 32, avente durata di quattro anni dal 13.01.2015 al 12.01.2019, con tacito rinnovo di ulteriori quattro anni, canone fissato in 3.600,00 €/anno (rate mensili da 300,00 €) (cfr. allegato H-2).

Si rileva che il sopra citato contratto di locazione, ancorché dichiarato risolto in dipendenza del richiamato sfratto per morosità e convalida, in ogni caso sarebbe **non opponibile** alla procedura esecutiva in quanto sottoscritto dalla sola coniuge dell'esecutato (non proprietaria, nemmeno pro quota) nella qualità di soggetto locatore in virtù di un precedente contratto di comodato d'uso gratuito il quale, però, come noto, risulta non opponibile all'esecuzione a prescindere dalla data di registrazione.

Stante, dunque, l'inopponibilità alla procedura esecutiva del contratto di comodato, anche se avente data certa anteriore al pignoramento, ne discende la **non opponibilità** anche del successivo contratto di locazione sottoscritto da Omissis .

Il custode giudiziario ha, in ogni caso, comunicato allo scrivente che nel mese di settembre 2024 l'occupante ha definitivamente rilasciato l'appartamento, il quale, dunque, risulta attualmente libero, nella detenzione dell'esecutato.

All'atto del sopralluogo il locale garage distinto in C.F. del Comune di Nola al foglio 15, particella 202, subalterno 132, risultava, invece, nella detenzione dell'esecutato Omissis , il quale dichiarava di utilizzare detto locale per il ricovero occasionale di beni personali.

In fase di stima non verrà, dunque, applicata alcuna decurtazione per lo stato di possesso del lotto in oggetto, atteso che l'aggiudicatario potrà disporre immediatamente di entrambi beni.



PROVENIENZE VENTENNALI

Nel seguito, sulla scorta dei titoli di provenienza acquisiti (cfr. allegato E-2), si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni a detta trascrizione:

- ❖ con atto di compravendita per notaio Domenico MAIO (scrittura privata autenticata) del 06/04/1990, repertorio n. 34893, raccolta n. 5126, registrato a Napoli il 20/04/1990 al n. 1628/2V, trascritto a Caserta (ex Conservatoria RR.II. di Santa Maria Capua Vetere) in data 21/04/1990 ai nn. 10402/8725, Omissis, all'epoca di stato civile celibe, ha acquistato dalla società Omissis, l'appartamento al piano secondo censito in C.F. del Comune di Nola al foglio 15, particella 202, subalterno 32, nonché il pertinenziale posto macchina al piano seminterrato censito in C.F. del Comune di Nola al foglio 15, particella 202, subalterno H (poi divenuto subalterno 132).

Di seguito si riporta una tabella sinottica con il quadro della sopra esposta provenienza ventennale.

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
Dal 06.04.1990 ad oggi	Omissis per la piena ed intera proprietà.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D. MAIO	06.04.1990	34893	5126
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	21.04.1990	10402	8725
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Napoli	20.04.1990	1628	2V		

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di pignoramento sussiste, dunque, continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Si rileva che nell'atto sopra citato il locale garage viene ancora descritto come "posto macchina (...) delimitato da segnaletica", ciò in quanto trasferito prima della variante di progetto mediante cui i posti auto del piano seminterrato sono stati trasformati in locali separati (cfr. par. "Regolarità edilizia").



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle certificazioni notarili in atti si desume il seguente elenco di formalità pregiudizievoli (con esclusione di quelle cancellate e/o non rinnovate nel ventennio e/o gravanti solo su altri beni estranei all'odierno lotto), integrato dallo scrivente alla luce dell'ispezione ipotecaria all'uopo effettuata sia per nominativo (di tutti i soggetti proprietari succedutisi nel ventennio) che per unità immobiliari (C.F. del Comune di Nola, foglio 15, particella 202, subalterni 32 e 132).

In allegato G-1 e G-2 alla relazione si riportano rispettivamente gli elenchi delle formalità risultanti da ciascuna ispezione e le relative note di iscrizione/trascrizione.

Domande giudiziali

- 1) TRASCRIZIONE nn. 3104/2283 del 31/01/2011 di DOMANDA GIUDIZIALE nascente da ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA del 17/12/2010, numero di repertorio 39251, emesso da TRIBUNALE DI NOLA (NA), a favore di Omissis
, contro Omissis
, Omissis
, gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Nola al foglio 15, particella 202, subalterno 32 e subalterno H (poi divenuto subalterno 132), in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724, nonché su ulteriori immobili estranei all'odierna procedura esecutiva.

In ordine alla suddetta domanda giudiziale si riportano le seguenti informazioni:

Giudizio di primo grado:

Tribunale di Nola, n. 7845/2010 R.G., definito con Sentenza n. 1004/2019 (rigetto della domanda principale) pubblicata il 07.05.2019 (cfr. allegato G-3).

Giudizio in Appello:

Corte d'Appello di Napoli, n. 5510/2019 R.G., definito con Sentenza n. 1631/2025 (rigetto dell'appello principale) pubblicata il 31.03.2025, notificata in data 14.04.2025 (cfr. allegato G-4). Il termine per l'eventuale ricorso per cassazione cade il 13.06.2025.

Iscrizioni

- 2) ISCRIZIONE nn. 16620/2317 del 05/05/2011 di IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 29/04/2011, numero di repertorio 312/2011, emesso da TRIBUNALE DI ANCONA SEZ. DISTACCATA DI JESI, a favore di Omissis
, contro Omissis
, Omissis
, Omissis
, per somma capitale € 765.650,18, totale € 810.000,00, gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Casamarciano al foglio 3, particella 190, subalterno 102, in C.F. del Comune di Nola al foglio 15, particella 202, subalterni 32/132/33/133, in C.F. del Comune di Visciano al foglio 7, particella 724, in C.T. del Comune di Visciano al foglio 7, particelle 717/719/721/723/725, nonché su ulteriori immobili estranei all'odierna procedura esecutiva.
- 3) ISCRIZIONE nn. 23314/3452 del 27/06/2011 di IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 14/04/2011, numero di repertorio 706, emesso da TRIBUNALE DI NOLA (NA), a favore di Omissis
contro

Omissis



somma capitale € 437.104,98, totale € 545.000,00, gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterni 32/132/33/133, in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724, in C.T. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particelle 717/719/721/723/725, in C.F. del Comune di Casamarciano (NA) al foglio 3, particella 190, subalterno 102, nonché su ulteriori immobili estranei all'odierna procedura esecutiva.

- 4) ISCRIZIONE nn. 16558/1801 del 12/06/2015 di IPOTECA LEGALE nascente da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) del 11/06/2015, numero di repertorio 2813/7115, emesso da Omissis a favore di Omissis

contro Omissis

somma capitale € 289.912,38, totale € 579.824,76, gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Nola (NA), al foglio 15, particella 202, subalterno 32, e in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724, nonché su ulteriori immobili estranei all'odierna procedura esecutiva.

- 5) ISCRIZIONE nn. 8211/934 del 14/03/2016 di IPOTECA LEGALE nascente da RUOLO del 09/03/2016, numero di repertorio 3537/7116, emesso da Omissis a favore di Omissis

, contro Omissis

, somma capitale €

545.732,64, totale € 1.091.465,28, in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterni 32, in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724, in C.T. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particelle 717/719/721/723/725, nonché su ulteriori immobili estranei all'odierna procedura esecutiva.

Trascrizioni

- 6) TRASCRIZIONE nn. 44384/35098 del 28/11/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/10/2023, numero di repertorio 5136/2023, emesso da TRIBUNALE DI NOLA, a favore di Omissis

, contro

Omissis

gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterni 32/132/33/133, in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724, e in C.F. del Comune di Casamarciano al foglio 3, particella 190, subalterno 102. Nota: trattasi del pignoramento originante la procedura esecutiva n. 171/2023 RGE.

- 7) TRASCRIZIONE nn. 1981/1737 del 12/01/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/12/2023, numero di repertorio 6729, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOLA, a favore di Omissis

contro Omissis

gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterni 32/132/33/133, in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724, in C.T. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particelle 717/719/721/723/725, in C.F. del Comune di Casamarciano (NA) al foglio 3, particella 190, subalterno 102. Nota: trattasi del pignoramento originante la procedura esecutiva n. 9/2024 RGE.

- 8) TRASCRIZIONE nn. 6898/5451 del 21/02/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, atto del 10/01/2025 numero di repertorio 171/2023, emesso da TRIBUNALE DI NOLA, a favore di Omissis

contro

Omissis



gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterni 32 (quota 1/1) - 132 (quota 1/1) - 33 (quota 1/2) - 133 (quota 1/2), in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724 (quota 1/2), e in C.F. del Comune di Casamarciano al foglio 3, particella 190, subalterno 102 (quota 1/1). Nota: trattasi di rettifica della formalità del 28/11/2023 nn. 44384/35098.

- 9) TRASCRIZIONE nn. 7100/5604 del 24/02/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, atto del 10/01/2025 numero di repertorio 171, emesso da TRIBUNALE DI NOLA, a favore di Omissis , contro

Omissis

gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterni 32 (quota 1/1) - 132 (quota 1/1) - 33 (quota 1/1*) - 133 (quota 1/2), in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724 (quota 1/2), in C.T. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particelle 717/719/721/723/725 (quota 1/10), in C.F. del Comune di Casamarciano (NA) al foglio 3, particella 190, subalterno 102 (quota 1/1). Nota: trattasi di rettifica della formalità del 12/01/2024 nn. 1981/1737.



NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 161/2024, prot. n. 64892 del 03.10.2024, all'uopo acquisito presso il Comune di Nola (cfr. allegato D-1), si desume che nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Nola approvato dall'Amministrazione Provinciale di Napoli con D.P.G.P. n. 125 del 07.06.1995, così come modificato e integrato dalla successiva Variante Urbanistica al Piano Regolatore Generale approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 31.07.2014, l'area di sedime del "Parco Hyria" distinta in C.T. al foglio 15, particella 202, ricade:

CERTIFICA

che nella Variante al Piano Regolatore Generale approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 31.07.2014 i fondi oggetto della richiesta individuati nel CT al Foglio n. 15 - Particella n. 202 ricade:

- in parte in zona "ZONA D1 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI", normata dall'art. 13 delle Norme Tecniche Attuative del Prg vigente;
- in parte in "ZONA R - DI RISPETTO INFRASTRUTTURALE E CIMITERIALE", normata dall'art. 18 delle Norme Tecniche Attuative del Prg vigente.
Si osserva che, trattandosi di zona di rispetto da una viabilità di progetto non realizzata, ed essendo decorso il termine temporale di cinque anni, il vincolo urbanistico con effetto espropriativo ha perso efficacia ai sensi dell'art. 9 DPR 327/2001.

Si precisa inoltre che, benché con tale certificato non si attesti il regime vincolistico dell'area di cui trattasi - la cui tutela compete ad Enti sovraordinati - il fondo individuato nel CT al Foglio n. 15 – Particella n. 202:

- è interessato dal Piano Strategico di Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.) dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, reso vigente in esecuzione della Delibera del Comitato Istituzionale n.1 del 23.02.2015;
- è soggetto ad "Area Tutelata per Legge di Interesse Paesaggistico" ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera c del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42.

FIGURA 7. ESTRATTO DEL CDU (CFR. ALLEGATO D-1).

Al CDU è allegato un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione relativo alle zone interessate, cui integralmente si rimanda per ogni opportuno approfondimento.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Le unità immobiliari oggetto di stima afferiscono ad un complesso edilizio la cui realizzazione, secondo quanto riportato nei titoli di provenienza e verificato dallo scrivente presso il Comune di Nola previo esame ed estrazione di copia dei documenti nella disponibilità dell'ufficio tecnico (riprodotti in allegato D con la numerazione appresso indicata), è avvenuta in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ❖ **Concessione Edilizia n. 90 del 28.06.1985** (cfr. allegato D-2)
Concessione Edilizia rilasciata alla società **Omissis** per la
"costruzione di fabbricati per abitazioni di tipo economico e popolare sui suoli in località
Bracciolla, riportati in Catasto al foglio 15, particelle 202 e 267, alloggi da destinare ai soci della
Cooperativa Omissis

- ❖ **Concessione Edilizia n. 99 del 30.07.1991** (cfr. allegato D-3)
Concessione Edilizia in variante alla C.E. n. 90/1985, rilasciata alla Cooperativa **Omissis**
(al contempo subentrata nella titolarità dei beni non ancora alienati a terzi), avente
sostanzialmente ad oggetto la realizzazione dei garage al piano seminterrato ed alcune ulteriori
lievi modifiche, senza variazione delle superfici e dei volumi già autorizzati con la C.E. n.
90/1985.

Secondo quanto comunicato dall'ufficio tecnico, non risulta siano presenti ulteriori pratiche edilizie riconducibili ai cespiti pignorati intervenute successivamente all'ultimo titolo abilitativo edilizio sopra menzionato.

Per quanto di interesse si segnala che, nei fascicoli visionati presso l'ufficio tecnico comunale relativi alle predette concessioni, è stato rinvenuto un provvedimento del Comune di Nola del 10.05.1995, prot. 4703 U.T., notificato sia all'amministratore della società **Omissis** che al presidente della **Omissis**, mediante cui, a conguaglio dei contributi per spese di urbanizzazione e costo di costruzione determinati ai sensi della L. 10/1977, il Comune richiede il pagamento (entro giorni 30) di Lire 64.990.020. Agli stessi fascicolo non risulta, però, allegato alcun documento dal quale possa evincersi l'effettivo versamento di tali oneri (cfr. allegato D-4).

Sebbene, soprattutto da un punto di vista giuridico, risulta assai improbabile che il Comune, qualora venisse accertato il mancato versamento di tale conguaglio, possa rivalersi sui successivi proprietari degli immobili (ciascuno, nel caso, per la propria quota di incidenza sul totale), nel paragrafo relativo alla stima del bene si è prudenzialmente ritenuto opportuno operare una congrua decurtazione così da tenere conto anche di tale remota eventualità. Nell'ipotesi di considerare, da un lato, la maturazione di un interesse legale pari al 100% dell'importo sopra indicato (addivenendosi in tal modo ad una somma complessiva pari a circa 65.000,00 €) e, dall'altro, di un'incidenza massima dei due immobili pignorati pari al 12 per mille (ciò tenuto conto che, dalle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio, si deduce che all'appartamento e al locale garage in oggetto afferiscono complessivamente 11,440 millesimi di tabella generale), ne deriva una decurtazione forfettaria pari a circa 780,00 €.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- ❖ Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.
- ❖ Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- ❖ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- ❖ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- ❖ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Accertamento della regolarità edilizia

Per l'accertamento della regolarità edilizia dei beni pignorati si è provveduto ad operare una opportuna sovrapposizione grafica tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e i grafici progettuali allegati all'ultima Concessione Edilizia n. 99/1991.

Da tale sovrapposizione, graficamente operata nella tavola all'uopo predisposta in allegato B-1.4, può evincersi la sostanziale conformità dello stato dei luoghi al progetto assentito, a meno delle seguenti discrasie:

1. il bagno di minori dimensioni risulta lievemente traslato verso est, con l'inserimento di un finestrino, e presenta un piccolo oggetto rispetto al progetto di concessione, sovrapponendosi ad una modesta porzione di superficie del pianerottolo condominiale; occorre evidenziare che trattasi di modifica riscontrabile in tutti gli immobili che compongono l'edificio, con ogni probabilità apportata in corso d'opera già in fase di realizzazione del fabbricato;
2. il locale garage presenta un perimetro diverso da quello previsto in progetto, dovendosi in particolare evidenziare, con specifico riferimento al blocco cui afferisce l'immobile in oggetto, la realizzazione di tre locali in luogo dei quattro previsti da progetto; tale modifica risulta certamente apportata in corso d'opera dal momento che la planimetria catastale, presentata in data 23/05/1988, reca correttamente i tre locali oggi esistenti nella loro effettiva consistenza; trattasi, quindi, di una impropria rappresentazione grafica nel progetto più che di una vera e propria difformità; ad ogni modo, anche a voler considerare, quale riferimento per la verifica della regolarità urbanistica, la suddetta planimetria catastale, deve evidenziarsi che nello stato attuale il locale presenta due varchi di accesso speculari in luogo dell'unico varco prospettante sulla prima corsia di manovra riportato in planimetria catastale e risulta dotato di un soppalco (tavolato poggiato ad una struttura in metallo) da progetto non previsto.

Quanto alla possibilità di procedere alla regolarizzazione urbanistica delle predette difformità è possibile riferire quanto segue:

1. per le modifiche del bagno, trattasi, come detto, di variazione apportata in corso d'opera e riguardante tutti gli appartamenti ricompresi nel medesimo fabbricato, motivo per il quale sarebbe opportuno che gli odierni proprietari di tali unità, ivi compreso il futuro aggiudicatario, procedessero congiuntamente alla presentazione presso il competente ufficio tecnico comunale di una specifica pratica per accertamento di conformità o SCIA in sanatoria (sanatoria c.d. *ordinaria*) secondo le modalità di cui agli artt. 36 o 37 del DPR n. 380/2001, previo versamento della sanzione pecuniaria oltre ai diritti di istruttoria e segreteria; nel caso di specie, non essendo ravvisabile alcun significativo incremento di valore degli immobili a seguito delle opere realizzate, la sanzione pecuniaria ammonterebbe, presumibilmente, a circa 1.000,00 € per immobile, oltre ai diritti di segreteria e di istruttoria, il tutto per un onere complessivo per ciascun proprietario, comprensivo di spese tecniche, stimabile in circa 4.000,00 € (non si rende, invece, necessario l'allineamento catastale dal momento che l'appartamento in oggetto risulta già conforme alla planimetria catastale, cfr. par. "Dati Catastali"); si ritiene, comunque, opportuno evidenziare che, stante la ridotta entità della variazione, la stessa parrebbe essere riconducibile alla fattispecie delle tolleranze esecutive di cui al comma 2-bis dell'art. 34-bis del DPR n. 380/2001, non costituente violazione edilizia, ciò chiaramente salvo diverse determinazioni dell'ufficio tecnico comunale;
2. la modifica del numero e della dimensione dei locali garage del piano seminterrato, seppure, come detto, verosimilmente riconducibile ad una impropria rappresentazione grafica nelle tavole progettuali, andrebbe a rigore sanata da tutti i soggetti proprietari di tali locali, ivi compreso il futuro aggiudicatario, mediante la presentazione congiunta di una specifica pratica per accertamento di conformità o SCIA in sanatoria secondo le modalità di cui agli artt. 36 o 37 del DPR n. 380/2001, previo versamento della sanzione pecuniaria e dei diritti di istruttoria e



segreteria, il tutto per un onere complessivo, comprensivo di spese tecniche, stimabile in circa 2.000,00 € per ciascun proprietario; per le ulteriori modifiche rilevate nello specifico locale garage oggetto di pignoramento, trattasi invece di variazioni che determinano un aumento di superficie (il soppalco) o che avrebbero comunque dovuto essere preventivamente autorizzate dal condominio (l'ulteriore varco carrabile di accesso prospettante sulla seconda corsia di manovra), motivo per il quale si ritiene opportuno prospettare il ripristino dello stato dei luoghi da attuarsi mediante la rimozione del soppalco e la chiusura del secondo varco di accesso, il tutto a fronte di un costo ulteriore stimabile in circa 2.000,00 € (anche in tale caso non si rende necessario l'allineamento catastale dal momento che, all'esito del prospettato intervento di ripristino e della procedura di regolarizzazione, lo stato dei luoghi tornerà conforme a quello riportato in planimetria catastale).

Per completezza va riferito che, in alternativa alle procedure/interventi di regolarizzazione sopra prospettati, non è possibile ricorrere alla sanatoria c.d. *speciale* di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, DPR n. 380/2001, dal momento che la data delle ragioni del credito più antico fatto valere nella procedura esecutiva è certamente successiva al 02.10.2003, data di entrata in vigore del D.L. 269/2003 convertito con L. 326/2003, che individua il termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono.

Dal momento che agli atti del Comune di Nola non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità relativo al predetto fabbricato ed alle unità immobiliari in esso ricomprese, a seguito della regolarizzazione delle difformità urbanistiche sopra prospettata, per il futuro aggiudicatario potrebbe rendersi, infine, opportuno presentare allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di agibilità secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222. I costi per la suddetta procedura di segnalazione certificata di agibilità saranno dati dalla somma dei costi amministrativi di istruttoria della pratica e dei costi tecnici il tutto per un ulteriore onere stimabile in circa 2.000,00 €.

In definitiva può farsi riferimento al seguente prospetto sintetico dei costi di regolarizzazione urbanistica, di cui si terrà conto nella formulazione del più probabile valore di mercato del cespite staggito:

– Eventuale conguaglio oneri concessori:	780,00 €
– Sanatoria ex art. 36/37 DPR n. 380/2001 (appartamento):	4.000,00 €
– Sanatoria ex art. 36/37 DPR n. 380/2001 (garage):	2.000,00 €
– Ripristino stato dei luoghi (garage):	2.000,00 €
– Segnalazione certificata di agibilità:	2.000,00 €
– Totale costi di regolarizzazione urbanistica:	10.780,00 €



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il "Parco Hyria" ha due amministrazioni condominiali, l'una riguardante le parti comuni condominiali (viale condominiale e spazio antistante le scale) l'altra riguardante il singolo corpo scala.

Quanto alle parti comuni condominiali, il relativo amministratore dott. Omissis , con nota del 30/03/2024, ha comunicato che, con riferimento alla proprietà distinta con i subalterni 32 e 132:

- all'appartamento afferiscono 10,780 millesimi di tabella generale, al locale garage afferiscono 0,660 millesimi di tabella generale;
- l'importo delle spese di gestione ordinarie relativi a dette unità ammonta a circa 235,00 €/anno;
- non vi sono spese straordinarie deliberate;
- vi sono insoluti (saldo 2023 e primo trimestre 2024) pari a circa 80,00 €;
- non vi sono cause in corso;
- non vi sono posti auto assegnati nelle aree comuni.

Quanto al corpo scala C del fabbricato A, l'amministratore dott.ssa Omissis , con nota del 02/10/2024, ha comunicato che, con riferimento alla proprietà distinta con i subalterni 32 e 132:

- all'appartamento afferiscono 75,840 millesimi di tabella generale, al locale garage afferiscono 6,500 millesimi di tabella generale;
- l'importo delle spese di gestione è pari a 557,28 €/anno;
- non vi sono, al momento, lavori straordinari, deliberati;
- vi sono insoluti (saldo 2023 e mensilità da gennaio a settembre 2024) pari a 975,24 €;
- alla data odierna, l'unica causa in corso è la chiamata in causa nel procedimento Omissis per il quale il condominio ha dato mandato all'avv. Omissis per un compenso pattuito e deliberato pari a 2.250,00 €;
- vi sono, inoltre, contestazioni in corso per i lavori effettuati con Superbonus 110 per i quali è stato dato mandato all'avv. Omissis per le attività legali da svolgere con un compenso pattuito e deliberato pari a 2.250,00 €;
- non vi sono posti auto assegnati nelle aree comuni.

In allegato H-5 si riproducono le predette note degli amministratori nonché copia del regolamento di condominio (non trascritto) con le relative tabelle millesimali (sia relative al condominio parti comuni che al condominio di scala) da questi acquisito, cui integralmente si rimanda per ogni opportuno approfondimento.

Per quanto di interesse, in fase di stima verrà operata una opportuna decurtazione degli insoluti condominiali comunicati dagli amministratori, pari a complessivi 1.100,00 € circa.



La determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in oggetto verrà effettuata mediante procedimento diretto sintetico comparativo. I beni, cioè, verranno comparati ad altri immobili di analoga tipologia (abitazioni), ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle effettive condizioni intrinseche delle unità immobiliari pignorate nonché di quanto emerso dalla verifica della conformità urbanistica e catastale.

Ciò premesso, il sottoscritto ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare;
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari (appartamenti ed immobili residenziali) in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- ❖ OMI (ultimi dati aggiornati al 2° semestre 2023): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia "Periferica/VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE SVINCOLO AUTOSTRADA E ASSE DI SUPPORTO" (codice zona D10) del Comune di Nola in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto. Per le *abitazioni civili*, in stato conservativo "normale", il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 1.200 a 1.800 €/mq (valore medio pari a 1.500 €/mq).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1800	L	4	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	810	1250	L	2,7	4,2	L

- ❖ Borsino Immobiliare (ultimi dati aggiornati al settembre 2024): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella zona “Periferica/VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE SVINCOLO AUTOSTRADA E ASSE DI SUPPORTO” del Comune di Nola in cui ricade il fabbricato in oggetto. Per le *abitazioni in stabili di fascia media*, il valore unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell’intervallo da 1.108 a 1.842 €/mq (valore medio pari a 1.475 €/mq).

 Abitazioni in stabili di fascia media <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</small>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.108	Euro 1.475	Euro 1.842

- ❖ Portale immobiliare.it (dati di settembre 2024): tale portale raggruppa alcuni “prezzi di richiesta” pubblicati sul sito relativi ad analoghe unità immobiliari (appartamenti ed immobili residenziali) in vendita nel Comune di Nola nel periodo di riferimento. Il prezzo medio unitario degli immobili attualmente sul mercato in tale Comune risulta pari a circa 1.414 €/mq che, scontato di un’alea contrattuale pari al 5%, restituisce un valore medio pari a circa 1.345 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, etc.) dei beni in oggetto e, in modo particolare, della prossimità al centro storico cittadino, si ritiene appropriata la scelta di un **valore unitario di partenza** compreso tra la media dei valori medi (1.440 €/mq) e il valore massimo (1.842 €/mq) restituito dalle quotazioni sopra riportate, e dunque pari a circa **1.640 €/mq**.

A tale valore, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, etc.) del bene pignorato, mediante l’applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito. Il coefficiente di merito globale riferito allo specifico lotto costituito dall’appartamento al piano secondo con il pertinenziale locale garage al piano seminterrato può essere determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito (chiaramente riferiti al bene principale) riportati nella seguente tabella sinottica:

	Caratteristiche	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,02	1,00
		Civile	1,00	
		Economica	0,98	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	1,05
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
Scadente		0,80		
Pessimo		0,70		
(Unità immobiliare)	Finiture	Storiche	1,10	1,00
		Signorili	1,05	
		Civili	1,00	
		Economiche	0,95	
	Stato manutentivo finiture e impianti	Ottimo	1,10	0,90
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
Mediocre		0,90		
	Scadente	0,85		
	Pessimo	0,80		



Caratteristiche	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Livello di piano (senza ascensore)	Seminterrato	0,80	1,00
	Terra	0,95	
	Primo	1,00	
	Secondo	1,00	
Impianto di riscaldamento	Autonomo	1,02	1,02
	Centrale	1,00	
	Assente	0,98	
Impianto aria condizionata	Autonomo tutti i vani	1,02	0,98
	Autonomo parziale	1,00	
	Assente	0,98	
Infissi esterni	Persiane/Napoletane	1,02	1,00
	Tapparelle	1,00	
	Assenti/altro	0,98	
Infissi interni (finestrature)	Termo-acustiche	1,02	1,00
	Doppi vetri	1,00	
	Assenti/altro	0,98	
Panoramicità	Panoramico di pregio	1,10	0,95
	Panoramico	1,05	
	Doppio/ordinario	1,00	
	Su strada pubblica	0,98	
	Su cortile interno	0,95	
Orientamento prevalente	nord	0,98	1,00
	nord-est/nord-ovest	0,99	
	est-ovest	1,00	
	sud-est/sud-ovest	1,01	
	sud	1,02	
Coefficiente globale			0,90

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario riconducibile ai beni in parola pari a:

$$1.640 \text{ €/mq} \times 0,90 \approx 1.480,00 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie convenzionale del lotto in parola pari a 126 mq (cfr. par. "Consistenza"), si ottiene dunque un valore venale di partenza pari a:

$$1.480,00 \text{ €/mq} \times 126 \text{ mq} = 186.480,00 \text{ €}$$

Quanto alla determinazione degli ulteriori adeguamenti da apportare al valore sopra stimato, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:



Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale	-	186.480,00
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	9.324,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Sussistono talune difformità urbanistiche e catastali per la cui regolarizzazione è stato stimato un costo complessivo a carico dell'aggiudicatario pari a 10.780 € (cfr. par. "Regolarità edilizia").	10.780,00
Oneri per APE	L'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è stimabile una spesa pari a 250 € (cfr. par. "Caratteristiche costruttive prevalenti").	250,00
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo del fabbricato nel suo complesso nonché delle specifiche unità immobiliari, sia con riguardo allo stato delle finiture che a quello degli impianti. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Stato di possesso	L'appartamento è libero mentre il locale garage è occupato dall'esecutato, sicché non si ritiene debba essere applicata alcuna decurtazione per lo stato di possesso dal momento che l'aggiudicatario potrà disporre nell'immediato dei beni (cfr. par. "Stato di occupazione").	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti pignorati. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Spese condominiali insolute	Dalle informazioni assunte dagli amministratori del condominio (condominio parti comuni e condominio di scala), sussistono insoluti condominiali maturati negli ultimi due anni pari a circa 1.100 € (cfr. par. "Vincoli od oneri condominiali").	1.100,00
Totale correzioni	-	21.454,00
Valore finale	-	165.026,00

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 21.454,00 €.

Il più probabile valore di mercato del lotto oggetto di stima alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:

Valore finale di stima (LOTTO 1): € 165.000,00



LOTTO 2

Il lotto in esame è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 3 – Appartamento al piano secondo, in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterno 33, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 110 mq (totale escluse aree scoperte 104 mq), rendita 610,71 €, Strada Statale 7 bis n. 103, scala C, interno 10, piano 2.

Bene n. 4 – Locale garage al piano seminterrato, in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterno 133, categoria C/6 (autorimesse), consistenza 25 mq, superficie catastale totale 26 mq, rendita 74,89 €, Strada Statale 7 bis n. 103, piano S1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, consta della relazione notarile redatta dal notaio Niccolò TIECCO in data 07.12.2023 depositata agli atti della procedura n. 171/2023 RGE in data 21.12.2023, nonché della relazione notarile redatta dal notaio Giulia MESSINA VITRANO in data 31.01.2024 depositata agli atti della procedura n. 9/2024 RGE in data 02.02.2024.

Le predette certificazioni risalgono entrambe ad un atto *inter vivos* a carattere derivativo trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento e, nella fattispecie, all'atto di compravendita (scrittura privata autenticata) per notaio Domenico MAIO del 06.04.1990, rep. n. 34891, trascritto in data 21.04.1990 ai nn. 10400/8723 mediante cui l'esecutato Omissis, in regime di comunione legale dei beni, ha acquistato i beni oggetto dell'odierno lotto.

Al fine di verificare la provenienza e la titolarità dei cespiti pignorati (in modo particolare per accertare il regime patrimoniale dell'esecutato all'atto dell'acquisito) lo scrivente ha comunque provveduto ad acquisire copia del predetto titolo di provenienza, il tutto come analiticamente rappresentato nello specifico paragrafo "Provenienze Ventennali".

Quanto ai dati catastali, nelle certificazioni notarili risultano correttamente individuati gli identificativi dei beni oggetto di pignoramento in essere alla data del pignoramento medesimo. Alla relazione depositata nella procedura n. 171/2023 RGE risulta, inoltre, allegato l'estratto di mappa catastale relativo all'area in cui ricade il fabbricato nel quale sono ricompresi i suddetti beni.

Agli atti risulta, infine, già prodotto l'estratto di matrimonio con annotazioni dell'esecutato, riprodotto per un più immediato riscontro anche in allegato alla presente relazione sotto la lettera F-2.



TITOLARITÀ

Alla data della notifica del più remoto pignoramento immobiliare (27.10.2023) e della relativa trascrizione (28.11.2023), le unità immobiliari costituenti il lotto in esame risultavano nella titolarità del seguente soggetto:

- Omissis

- Omissis

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

- Omissis

Dall'estratto di matrimonio (cfr. allegato F-2) si evince che il sopra generalizzato ha contratto matrimonio con Omissis, in data 11.06.1988, in regime di comunione legale dei beni.

Con atto per notaio Virginia NUMEROSO del 14.10.2010, rep. n. 3151/1754 (cfr. allegato E-5), i coniugi hanno successivamente scelto il regime della separazione dei beni.

Al riguardo si anticipa (cfr. par. "Provenienze Ventennali") che i beni in oggetto sono pervenuti all'esecutato Omissis con atto per notaio Domenico MAIO del 06.04.1990 (cfr. allegato E-1), data successiva al matrimonio, motivo per il quale, avendo poi optato per il regime della separazione dei beni con l'atto per notaio Virginia NUMEROSO del 14.10.2010, detti immobili appartengono a Omissis e Omissis ciascuno per il diritto di piena proprietà per ½ in regime di comunione ordinaria.

CONFINI

L'appartamento al piano secondo in C.F. al foglio 15, particella 202, subalterno 33 (interno 10) confina con area e cortile condominiale, appartamento distinto con il subalterno 32 (interno 9), vano scala e pianerottolo, distacco dall'alloggio distinto con il subalterno 34 (interno 11), altro appartamento afferente alla scala B.

Il locale garage al piano seminterrato in C.F. al foglio 15, particella 202, subalterno 133 (già sub I) confina con corsie di manovra condominiali e locale garage distinto con il subalterno 132 (già sub H).



CONSISTENZA

Al fine di consentire, nei paragrafi che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, verrà considerata quale principale unità di misura dei beni la superficie commerciale (parametro utilizzato nella compravendite) determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100%) e perimetrali (valutate al 100%, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue, valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento" (nel caso in esame sono presenti soltanto i balconi per i quali è stato assunto, da prassi, un coefficiente pari al 25%);
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali locali deposito collegati ai vani principali, cantinole e locali garage non collegate ai vani principali, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori" (nel caso in esame, in forza di quanto espressamente riportato nel titolo di provenienza, il locale garage costituisce pertinenza dell'appartamento, motivo per il quale la superficie di detto locale verrà computata in uno a quella dell'appartamento ponderandone la superficie con un coefficiente pari al 50%).

Ciò premesso, con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola in allegato B-2.2 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n]), si riporta di seguito una tabella di sintesi recante, per ciascuno degli ambienti individuati, l'indicazione del subalterno, il piano, l'attuale utilizzazione, la superficie utile, la superficie lorda, il coefficiente di incidenza e la superficie commerciale.

Sub	Piano	Ambiente	Attuale utilizzazione	Superficie utile [mq]	Superficie lorda [mq]	Coefficiente di incidenza	Superficie commerciale [mq]
33	2	#1	ingresso/soggiorno	37,80	42,50	1,00	42,50
		#2	disimpegno	4,30	4,90	1,00	4,90
		#3	cucina	12,10	14,60	1,00	14,60
		#4	camera letto	16,10	19,70	1,00	19,70
		#5	camera letto	13,30	16,50	1,00	16,50
		#6	bagno	3,40	4,40	1,00	4,40
		#7	bagno	4,90	6,20	1,00	6,20
		#8	balcone	11,40	11,40	0,25	2,85
		#9	balcone	6,80	6,80	0,25	1,70
133	S1	#10	locale garage	22,60	25,50	0,50	12,75
TOTALE							126,10

La consistenza commerciale del lotto oggetto di valutazione risulta, dunque, pari a circa 126 mq.

Va, infine, riferito che gli immobili oggetto del presente lotto non risultano comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Di seguito, per ciascuna delle unità immobiliari costituenti il lotto in esame, si riportano schematicamente le eventuali variazioni catastali essenziali intervenute a far data dalla rispettiva costituzione così come desumibili dalle visure catastali (cfr. allegato A-2).

Bene n. 3 – Appartamento al piano secondo, in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterno 33, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile).

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dalla data di costituzione catastale (antecedente l'impianto meccanografico del 30/06/1987) al 06/04/1990	Omissis proprietà per 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 202, Sub. 33 Categoria A/2 Cl. 7, Cons. 5,5 vani Rendita 610,71 € Scala C, Interno 10, Piano 2
Dal 06/04/1990 ad oggi	Omissis proprietà per 1000/1000 (*).	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 202, Sub. 33 Categoria A/2 Cl. 7, Cons. 5,5 vani Superficie catastale totale 110 mq (totale escluse aree scoperte 104 mq) Rendita 610,71 € Scala C, Interno 10, Piano 2

Bene n. 4 – Locale garage al piano seminterrato, in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterno 133, categoria C/6 (autorimesse).

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dalla data di costituzione catastale (antecedente l'impianto meccanografico del 30/06/1987) al 23/05/1988	Omissis proprietà per 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 202, Sub. 38 Categoria F/3
Dal 23/05/1988 (variazione per FRAZIONAMENTO) al 06/04/1990	Omissis proprietà per 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 202, Sub. 133 (indicato in planimetria come sub I) Categoria C/6 Cl. 4, Cons. 25 mq Rendita 74,89 € Piano S1
Dal 06/04/1990 ad oggi	Omissis proprietà per 1000/1000 (*).	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 202, Sub. 133 Categoria C/6 Cl. 4, Cons. 25 mq Superficie catastale totale 26 mq Rendita 74,89 € Piano S1



(*) Si segnala che le visure catastali recano una impropria intestazione catastale, derivata, con ogni probabilità, da una incompleta voltura dell'atto di trasferimento del 06/04/1990 (all'epoca alla trascrizione dell'atto di compravendita non seguiva la voltura catastale automatica), dal momento che il nominativo completo dell'intestatario è Omissis , e che il diritto di proprietà è pari a 500/1000 in regime di comunione ordinaria (pari diritto è goduto dalla coniuge quandanche non annotato in visura).

I dati catastali identificativi degli immobili in oggetto riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, sicché essi risultano corretti ed idonei ai fini dell'esatta identificazione dei beni staggiti.

A far data dal pignoramento non risultano, inoltre, intervenute, eventuali modifiche dei summenzionati identificativi catastali.

Dall'estratto di mappa catastale e dalle visure del terreno costituente l'area di sedime si desume che il fabbricato in cui ricadono le unità immobiliari pignorate insiste sul suolo in C.T. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, *ente urbano*, di ha 01.09.36 (10.936 mq), derivante da Tipo Mappale n. 1882 del 30.11.1987, mediante cui si è proceduto all'inserimento in mappa dell'intero Parco Hyria previa unione delle originarie particelle 202 (*seminativo irriguo* di are 59.28) e 267 (*seminativo irriguo* di are 50.08).



FIGURA 8. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI SEDIME.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	15	202	33	-	A/2	7	5,5 vani	Totale 110 mq. Totale escluse aree scoperte 104 mq.	610,71€	2	-
-	15	202	133	-	C/6	4	25 mq	Totale 26 mq.	74,89€	S1	-

Corrispondenza catastale

Sussiste conformità tra gli attuali identificativi catastali dei beni e quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

Sussiste, altresì, corrispondenza tra gli identificativi catastali dei beni contenuti nel più recente titolo di provenienza e la cronistoria catastale innanzi esposta.

Quanto, infine, alla corrispondenza tra le planimetrie catastali abbinate ai beni suddetti e lo stato attuale dei luoghi, dalle sovrapposizioni grafiche all'uopo realizzate dallo scrivente nella tavola in allegato B-2.3, è possibile riferire quanto segue:

- la planimetria catastale attualmente abbinata all'appartamento distinto con il subalterno 33, presentata in data 23.11.2010 (variazione catastale del 23.11.2010 per PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE), risulta allineata allo stato dei luoghi;
- la planimetria catastale attualmente abbinata al locale garage distinto con il subalterno 133, presentata in data 23.05.1988 (variazione catastale del 23.05.1988 per FRAZIONAMENTO) risulta allineata allo stato dei luoghi, seppure vada a rigore segnalata la mancata rappresentazione di uno dei due pilastri che attraversano il locale (trattasi evidentemente di mero errore di rappresentazione grafica); va, inoltre, segnalata una erronea indicazione dell'altezza interna (4,00 m in luogo dei 3,25 m rilevati).

Trattasi di discrasie analoghe o, comunque, riconducibili a quelle sussistenti anche sotto il profilo urbanistico, motivo per il quale, anche per quanto concerne la necessità di provvedere ad eventuali rettifiche catastali, si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".



PARTI COMUNI

Le parti comuni alle unità immobiliari ricomprese nel fabbricato in esame (e, dunque, ai lotti prospettati), sono quelle previste dall'art. 1117 del Codice Civile, ciò a meno delle specifiche pattuizioni riportate nel titolo di provenienza (cfr. allegato E-1) e nel regolamento di condominio risalente al 1988 (cfr. allegato H-5) cui integralmente si rimanda per ogni opportuno approfondimento.

Si segnala al riguardo che i lastrici solari risultano dotati di propri identificativi catastali (per la scala C subalterni 36 e 37), ancora intestati, almeno sotto il profilo catastale, alle società costruttrici (rispettivamente Omissis e Omissis).

Si segnala, inoltre, che nel titolo di provenienza (cfr. allegato E-1) è, tra l'altro, precisato:

- che i posti auto siti nel piano seminterrato del corpo scala costituiscono pertinenze dei vari appartamenti ai quali sono destinati;
- che esiste un regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali (non depositato in atti di notaio e non trascritto).

Gli identificativi catastali degli immobili pignorati non includono porzioni aliene. Gli immobili contigui, inoltre, non risultano fusi sul piano fisico con quelli pignorati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sui cespiti pignorati non risultano sussistere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risultano, inoltre, sussistere servitù passive, diritti demaniali, censi, livelli o usi civici.

Dal titolo di provenienza (cfr. allegato E-1) si desume, piuttosto, la sussistenza delle seguenti servitù attive (a favore di tutte le unità immobiliari realizzate all'interno del Parco Hyria):

- con atto per notaio Fiorita PUZONE del 28.11.1984, trascritto in data 27.12.1984 ai nn. 28270/25292, è stata tra l'altro costituita servitù attiva di passaggio pedonale e con autoveicoli, ma con divieto di sosta, su di una fascia di suolo che si diparte dalla strada Variante 7 bis e che conduce al varco di ingresso al complesso edilizio (dalla consultazione dell'estratto di mappa parrebbe trattarsi della strada posta ad est del fabbricato insistente sulla attuale particella 735 del foglio 15);
- con atto autenticato dal notaio Mario FERRARA lasciato in deposito nei suoi atti in data 28.01.1987, è stata costituita la servitù attiva di passaggio pedonale e con qualsiasi mezzo sulle aree (destinate a viali) trasferite con lo stesso atto alla Cooperativa Omissis.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità immobiliari pignorate afferiscono ad un complesso edilizio denominato “Parco Hyria” ubicato in zona semi periferica del Comune di Nola (NA) ed avente accesso da una strada privata (gravata da servitù di passaggio a favore delle unità del complesso edilizio, cfr. par. “Servitù, censo, livelli, usi civici”) diramantesi dalla Strada Statale 7 bis. Il varco carrabile di accesso prospettante su detta strada privata risulta, in particolare, attualmente segnato con il civico n. 105 della Strada Statale 7 bis.

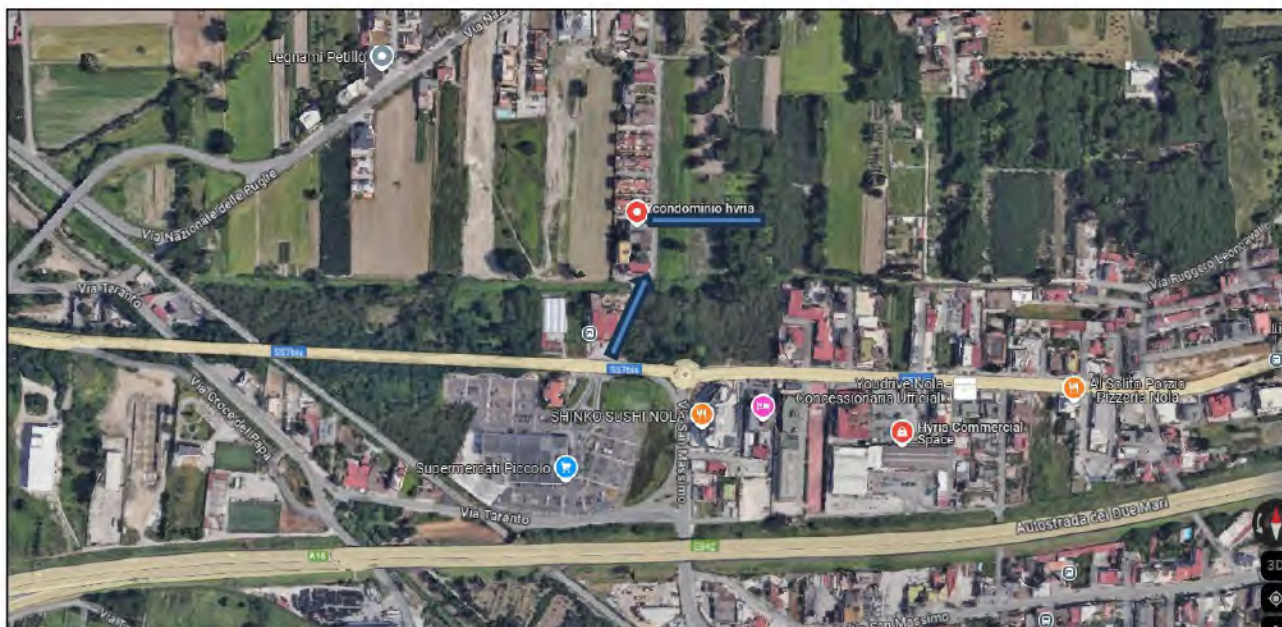


FIGURA 9. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.

Trattasi di un'area urbana semi periferica per quanto non lontana dal centro cittadino del Comune di Nola (raggiungibile mediante Via San Massimo, pure diramantesi dalla Strada Statale 7 bis a poche decine di metri dalla traversa di accesso al Parco), avente prevalente destinazione residenziale con presenza di attività commerciali (soprattutto all'ingrosso) e produttive.

Il complesso, realizzato alla fine degli anni '80, è costituito da sei edifici e da aree esterne in parte adibite a parcheggio e viabilità interne, in parte attrezzate a verde e in parte adibite a corti esclusive di singole unità immobiliari. Gli edifici sono disposti lungo l'asse nord-sud e individuati come segue: a sud è ubicato l'edificio (o fabbricato) A, articolato in tre corpi scala A-B-C; proseguendo verso nord sono ubicati gli edifici B-C-D-E, ciascuno costituito da case unifamiliari disposte a schiera; a nord è ubicato l'ultimo edificio F, articolato in tre corpi scala A-B-C.



FIGURA 10. INGRESSO “PARCO HYRIA” E VIABILITÀ INTERNA.

Le unità immobiliari in esame afferiscono, in particolare, al corpo scala C del primo fabbricato A, che, al pari degli altri, presenta una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi. Esso è costituito da tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) adibiti ad abitazioni e un piano seminterrato adibito a garage. Non è presente impianto ascensore.



FIGURA 11. FABBRICATO A, SCALA C.

Il fabbricato risulta esternamente intonacato e tinteggiato, dovendosi al riguardo segnalare che all'atto dell'accesso, effettuato nel mese di febbraio 2024, i prospetti erano interessati dalla presenza di ponteggi funzionali a lavori di manutenzione delle facciate con apposizione di cappotto termico e sostituzione degli infissi, motivo per il quale è ragionevole assumere uno stato conservativo del fabbricato complessivamente **buono**.

Quanto alle unità immobiliari costituenti il lotto in esame, con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola grafica in allegato B-2.2 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n], mentre per la superficie netta e lorda e i rispettivi coefficienti di incidenza si rimanda alla tabella già data nel paragrafo "Consistenza") ed ai rilievi fotografici in allegato C-2, è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.

L'appartamento, distinto con il subalterno 33 e con l'interno n. 10 (non riportato sulla porta di ingresso), è ubicato al piano secondo (ed ultimo) del fabbricato e trae accesso dalla prima porta a sinistra salendo le scale.

Esso si compone di ingresso/soggiorno [#1], disimpegno [#2], cucina [#3], due camere da letto [#4] e [#5], due bagni [#6] e [#7] e due balconi [#8] e [#9], di cui il primo avente accesso dalle due camere da letto e prospettante a ovest su area condominiale, il secondo avente accesso dal soggiorno e dalla cucina e prospettante a sud sul cortile condominiale. L'altezza interna risulta pari a circa 3,00 m.

Il cespite, con esposizione prevalente a ovest, presenta normali condizioni di illuminazione e ventilazione naturale.

Quanto alle finiture è possibile riferire quanto segue: la pavimentazione è in piastrelle, i bagni e la parete cottura della cucina presentano un rivestimento in piastrelle; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; il soffitto di tutte le camere è tinteggiato; la porta di ingresso è blindata; le porte interne sono in legno tamburato con inserti in vetro; gli infissi interni (di recente sostituiti in tutto l'edificio) sono in alluminio; gli infissi esterni constano di tapparelle in materiale plastico.



Lo stato complessivo delle predette finiture è, nel complesso, **mediocre** dovendosi segnalare in tutti gli ambienti dell'appartamento diffuse esfoliazioni, annerimenti e ammaloramenti della tinteggiatura sia sui soffitti che sulle pareti, dovuti a copiose infiltrazioni di acqua piovana dal soprastante lastrico di copertura. Al riguardo, dalle informazioni acquisite dall'occupante nel corso dell'accesso, parrebbe che detti fenomeni ad oggi non risultano ancora del tutto risolti, ciò anche a seguito del parziale rifacimento della guaina bituminosa.

Quanto agli impianti è possibile riferire quanto segue: l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; l'impianto idrico è sottotraccia (si segnala la presenza di un serbatoio di accumulo dell'acqua potabile con autoclave alloggiato sul balcone sud, installato al fine di compensare i bassi valori di pressione della rete di adduzione); la produzione di acqua calda avviene mediante caldaia a gas GPL (vi è rete di alimentazione da serbatoio GPL condominiale); vi è impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato dalla medesima caldaia; non vi sono unità di condizionamento dell'aria.



FIGURA 12. IMMOBILE SUBALTERNO 33.



Il locale garage, distinto con il subalterno 133, è ubicato al piano seminterrato (più precisamente nella porzione del seminterrato corrispondente alla scala C, posta a sinistra in fondo alla rampa carrabile diramantesi dal viale condominiale) e trae accesso dalla prima serranda a destra prospettante sulla prima corsia di manovra posta subito a sinistra dell'ingresso.

Il locale si compone di un unico ambiente [#10], di altezza pari a circa 3,25 m. Si segnala la presenza di due pilastri che attraversano il locale, che rendono certamente poco agevole il parcheggio.

La pavimentazione del locale garage è in piastrelle, mentre le pareti non risultano rifinite, il tutto in mediocre stato conservativo (al pari dell'intero piano seminterrato). Il varco di accesso è chiuso con serranda avvolgibile in metallo ad apertura manuale. Si rileva la presenza della rete elettrica.



FIGURA 13. IMMOBILE SUBALTERNO 133.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è unicamente proceduto ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro della effettiva conformità impiantistica delle unità immobiliari. Ad ogni modo, anche a seguito di quanto rilevato nel corso del sopralluogo, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08) si reputa necessario uno specifico intervento di revisione (circostanza di cui si terrà conto operando una opportuna decurtazione del valore di stima mediante l'introduzione di un apposito coefficiente di merito, cfr. par. "Stima").

L'unità immobiliare distinta con il subalterno 33, destinata ad abitazione, non risulta, inoltre, essere dotata di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è necessaria una spesa aggiuntiva stimabile in circa 250,00 €.



STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 20 febbraio 2024 (cfr. verbale di accesso in allegato H-1), sia l'appartamento distinto in C.F. del Comune di Nola al foglio 15, particella 202, subalterno 33 che il locale garage distinto con il subalterno 133, risultavano occupati dalla sig.ra Omissis , che acconsentiva all'accesso e dichiarava di occupare detto bene in forza di contratto di locazione sottoscritto dal marito Omissis

A seguito di specifica istanza formulata all'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate, il competente Ufficio Territoriale di Nola ha trasmesso allo scrivente:

- contratto di locazione di immobile ad uso abitativo sottoscritto in data 04.02.2017 tra Omissis (locatrice, comproprietaria dell'immobile per la quota di $\frac{1}{2}$) e Omissis (conduttore), registrato a Nola in data 07.02.2017 al n. 1091 della serie 3T, avente ad oggetto il suddetto appartamento distinto in C.F. del Comune di Nola al foglio 15, particella 202, subalterno 33 con il pertinenziale locale garage distinto con il subalterno 133, avente durata di quattro anni dal 10.01.2017 al 09.01.2021, con tacito rinnovo di ulteriori quattro anni, canone fissato in 5.040,00 €/anno (rate mensili da 420,00 €) (cfr. allegato H-3).

Si rileva che il sopra citato contratto di locazione risulta **opponibile** alla procedura esecutiva, essendo stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Al riguardo va evidenziato che, con PEC trasmessa al custode giudiziario in data 23.05.2024 (pure riprodotta in allegato H-3), la sopra detta Omissis , comproprietaria dei suddetti beni per la quota di $\frac{1}{2}$, per il tramite del proprio legale ha dichiarato di non voler procedere alla disdetta del contratto di locazione alla prossima scadenza del 09.01.2025, motivo per il quale, sentito il custode giudiziario, detto contratto di locazione deve ritenersi opponibile fino alla successiva scadenza del 09.01.2029 (allorquando sarà verosimilmente definito il procedimento di divisione endo-esecutiva).

Per completezza si ritiene, inoltre, confermare la congruità del canone pattuito con il contratto di locazione, che risulta allineato alle quotazioni OMI per la zona di interesse (variabili da 4,00 a 6,00 €/mq al mese) e alle caratteristiche intrinseche dell'immobile nell'attuale stato di fatto.

In fase di stima, onde tener conto dello stato di occupazione sopra esposto, verrà applicata una decurtazione forfetaria pari al 5% del valore risultante dalla stima, ragionevolmente commisurata per un verso alla significativa durata dell'occupazione e, per l'altro, alla congruità del canone contrattuale.



PROVENIENZE VENTENNALI

Nel seguito, sulla scorta dei titoli di provenienza acquisiti, si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni a detta trascrizione:

- ❖ con atto di compravendita per notaio Domenico MAIO (scrittura privata autenticata) del 06/04/1990, repertorio n. 34891, raccolta n. 5124, registrato a Napoli il 20/04/1990 al n. 1630/2V, trascritto a Caserta (ex Conservatoria RR.II. di Santa Maria Capua Vetere) in data 21/04/1990 ai nn. 10400/8723 (cfr. allegato E-1), Omissis all'epoca coniugato in regime di comunione legale dei beni con Omissis ha acquistato dalla società Omissis , l'appartamento al piano secondo censito in C.F. del Comune di Nola al foglio 15, particella 202, subalterno 33, nonché il pertinenziale posto macchina al piano seminterrato censito in C.F. del Comune di Nola al foglio 15, particella 202, subalterno I (poi divenuto subalterno 133);
- ❖ con atto per notaio Virginia NUMEROSO del 14.10.2010, repertorio n. 3151, raccolta n. 1754 (cfr. allegato E-5), registrato a Napoli 1 in data 18/10/2010 al n. 9277/1T, i sopra generalizzati coniugi Omissis e Omissis hanno scelto il regime della separazione dei beni, motivo per il quale ciascuno dei coniugi è divenuto titolare del diritto di piena proprietà per ½ in regime di comunione ordinaria.

Di seguito si riporta una tabella sinottica con il quadro della sopra esposta provenienza ventennale.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06.04.1990 al 14.10.2010	Omissis e Omissis per la piena ed intera proprietà in regime di comunione legale.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio D. MAIO	06.04.1990	34891	5124
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	21.04.1990	10400	8723
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Napoli	20.04.1990	1630	2V		
Dal 14.10.2010 ad oggi	1. Omissis piena proprietà per ½; 2. Omissis piena proprietà per ½.	Atti			
		Atto di modifica del regime patrimoniale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio V. NUMEROSO	14.10.2010	3151	1754
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		-	-	-	-
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Napoli 1	18.10.2010	9277	1T		

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di pignoramento sussiste, dunque, continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Si rileva che nell'atto sopra citato il locale garage viene ancora descritto come "posto macchina (...) delimitato da segnaletica", ciò in quanto trasferito prima della variante di progetto mediante cui i posti auto del piano seminterrato sono stati trasformati in locali separati (cfr. par. "Regolarità edilizia").



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle certificazioni notarili in atti si desume il seguente elenco di formalità pregiudizievoli (con esclusione di quelle cancellate e/o non rinnovate nel ventennio e/o gravanti solo su altri beni estranei all'odierno lotto), integrato dallo scrivente alla luce dell'ispezione ipotecaria all'uopo effettuata sia per nominativo (di tutti i soggetti proprietari succedutisi nel ventennio) che per unità immobiliari (C.F. del Comune di Nola, foglio 15, particella 202, subalterni 33 e 133).

In allegato G-1 e G-2 alla relazione si riportano rispettivamente gli elenchi delle formalità risultanti da ciascuna ispezione e le relative note di iscrizione/trascrizione.

Domande giudiziali

- 1) TRASCRIZIONE nn. 45735/31265 del 06/12/2010 di DOMANDA GIUDIZIALE nascente da ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA del 26/11/2010, numero di repertorio 261, emesso da TRIBUNALE DI NOLA (NA), a favore di Omissis

contro Omissis

, Omissis

, gravante sulle unità immobiliari

in C.F. del Comune di Casamarciano al foglio 3, particella 190, subalterno 102, e in C.F. del Comune di Nola al foglio 15, particella 202, subalterno 33 e subalterno I (poi divenuto subalterno 133).

Giudizio di primo grado:

Tribunale di Nola, n. 8044/2010 R.G., definito con Sentenza n. 326/2017 (rigetto della domanda principale) pubblicata il 10.02.2017 (cfr. allegato G-5).

Giudizio in Appello:

Corte d'Appello di Napoli, n. 5167/2017 R.G., definito con Sentenza n. 2756/2022 (rigetto dell'appello principale) pubblicata il 17.06.2022. Sul retro della copia conforme (ultima pagina) all'uopo acquisita dallo scrivente esperto, vi è annotazione di cancelleria del 12.11.2024 recante "*si attesta che avverso il retro esteso provvedimento non risulta alla data odierna proposto ricorso per Cassazione, né alcun'altra impugnazione*" (cfr. allegato G-6).

Iscrizioni

- 2) ISCRIZIONE nn. 16620/2317 del 05/05/2011 di IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 29/04/2011, numero di repertorio 312/2011, emesso da TRIBUNALE DI ANCONA SEZ. DISTACCATA DI JESI, a favore di Omissis

contro

Omissis

per somma capitale € 765.650,18, totale € 810.000,00, gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Casamarciano al foglio 3, particella 190, subalterno 102, in C.F. del Comune di Nola al foglio 15, particella 202, subalterni 32/132/33/133, in C.F. del Comune di Visciano al foglio 7, particella 724, in C.T. del Comune di Visciano al foglio 7, particelle 717/719/721/723/725, nonché su ulteriori immobili estranei all'odierna procedura esecutiva.

- 3) ISCRIZIONE nn. 23314/3452 del 27/06/2011 di IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 14/04/2011, numero di repertorio 706, emesso da TRIBUNALE DI NOLA (NA), a favore di Omissis

contro

Omissis

somma capitale € 437.104,98, totale € 545.000,00, gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterni 32/132/33/133,



in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724, in C.T. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particelle 717/719/721/723/725, in C.F. del Comune di Casamarciano (NA) al foglio 3, particella 190, subalterno 102, nonché su ulteriori immobili estranei all'odierna procedura.

- 4) ISCRIZIONE nn. 11310/1148 del 21/04/2015 di IPOTECA LEGALE nascente da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) del 16/04/2015, numero di repertorio 2627/7115, emesso da Omissis a favore di Omissis contro Omissis
somma capitale € 90.560,51, totale € 181.121,02, gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Nola al foglio 15, particella 202, subalterno 33, e in C.F. del Comune di Casamarciano al foglio 3, particella 190, subalterno 102.

Trascrizioni

- 5) TRASCRIZIONE nn. 44384/35098 del 28/11/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/10/2023, numero di repertorio 5136/2023, emesso da TRIBUNALE DI NOLA, a favore di Omissis contro Omissis

gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterni 32/132/33/133, in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724, e in C.F. del Comune di Casamarciano al foglio 3, particella 190, subalterno 102. Nota: trattasi del pignoramento originante la procedura esecutiva n. 171/2023 RGE.

- 6) TRASCRIZIONE nn. 1981/1737 del 12/01/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/12/2023, numero di repertorio 6729, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOLA, a favore di Omissis contro Omissis

gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterni 32/132/33/133, in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724, in C.T. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particelle 717/719/721/723/725, in C.F. del Comune di Casamarciano (NA) al foglio 3, particella 190, subalterno 102. Nota: trattasi del pignoramento originante la procedura esecutiva n. 9/2024 RGE.

- 7) TRASCRIZIONE nn. 6898/5451 del 21/02/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, atto del 10/01/2025 numero di repertorio 171/2023, emesso da TRIBUNALE DI NOLA, a favore di Omissis contro Omissis

gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterni 32 (quota 1/1) - 132 (quota 1/1) - 33 (quota 1/2) - 133 (quota 1/2), in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724 (quota 1/2), e in C.F. del Comune di Casamarciano al foglio 3, particella 190, subalterno 102 (quota 1/1). Nota: trattasi di rettifica della formalità del 28/11/2023 nn. 44384/35098.

- 8) TRASCRIZIONE nn. 7100/5604 del 24/02/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, atto del 10/01/2025 numero di repertorio 171, emesso da TRIBUNALE DI NOLA, a favore di Omissis contro Omissis

gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterni 32 (quota 1/1) - 132 (quota 1/1) - 33 (quota 1/1 *per eccesso rispetto alla quota nella effettiva titolarità



dell'esecutato) - 133 (quota ½), in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724 (quota ½), in C.T. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particelle 717/719/721/723/725 (quota 1/10), in C.F. del Comune di Casamarciano (NA) al foglio 3, particella 190, subalterno 102 (quota 1/1). Nota: trattasi di rettifica della formalità del 12/01/2024 nn. 1981/1737.



NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 161/2024, prot. n. 64892 del 03.10.2024, all'uopo acquisito presso il Comune di Nola (cfr. allegato D-1), si desume che nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Nola approvato dall'Amministrazione Provinciale di Napoli con D.P.G.P. n. 125 del 07.06.1995, così come modificato e integrato dalla successiva Variante Urbanistica al Piano Regolatore Generale approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 31.07.2014, l'area di sedime del "Parco Hyria" distinta in C.T. al foglio 15, particella 202, ricade:

CERTIFICA

che nella Variante al Piano Regolatore Generale approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 31.07.2014 i fondi oggetto della richiesta individuati nel CT al Foglio n. 15 - Particella n. 202 ricade:

- in parte in zona "ZONA D1 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI", normata dall'art. 13 delle Norme Tecniche Attuative del Prg vigente;
- in parte in "ZONA R - DI RISPETTO INFRASTRUTTURALE E CIMITERIALE", normata dall'art. 18 delle Norme Tecniche Attuative del Prg vigente.
Si osserva che, trattandosi di zona di rispetto da una viabilità di progetto non realizzata, ed essendo decorso il termine temporale di cinque anni, il vincolo urbanistico con effetto espropriativo ha perso efficacia ai sensi dell'art. 9 DPR 327/2001.

Si precisa inoltre che, benché con tale certificato non si attesti il regime vincolistico dell'area di cui trattasi - la cui tutela compete ad Enti sovraordinati - il fondo individuato nel CT al Foglio n. 15 – Particella n. 202:

- è interessato dal Piano Strategico di Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.) dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, reso vigente in esecuzione della Delibera del Comitato Istituzionale n.1 del 23.02.2015;
- è soggetto ad "Area Tutelata per Legge di Interesse Paesaggistico" ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera c del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42.

FIGURA 14. ESTRATTO DEL CDU (CFR. ALLEGATO D-1).

Al CDU è allegato un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione relativo alle zone interessate, cui integralmente si rimanda per ogni opportuno approfondimento.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Le unità immobiliari oggetto di stima afferiscono ad un complesso edilizio la cui realizzazione, secondo quanto riportato nei titoli di provenienza e verificato dallo scrivente presso il Comune di Nola previo esame ed estrazione di copia dei documenti nella disponibilità dell'ufficio tecnico (riprodotti in allegato D con la numerazione appresso indicata), è avvenuta in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ❖ **Concessione Edilizia n. 90 del 28.06.1985** (cfr. allegato D-2)
Concessione Edilizia rilasciata alla società *Omissis* per la
"costruzione di fabbricati per abitazioni di tipo economico e popolare sui suoli in località
Bracciolla, riportati in Catasto al foglio 15, particelle 202 e 267, alloggi da destinare ai soci della
Cooperativa *Omissis*".

- ❖ **Concessione Edilizia n. 99 del 30.07.1991** (cfr. allegato D-3)
Concessione Edilizia in variante alla C.E. n. 90/1985, rilasciata alla Cooperativa *Omissis*
(al contempo subentrata nella titolarità dei beni non ancora alienati a terzi), avente
sostanzialmente ad oggetto la realizzazione dei garage al piano seminterrato ed alcune ulteriori
lievi modifiche, senza variazione delle superfici e dei volumi già autorizzati con la C.E. n.
90/1985.

Secondo quanto comunicato dall'ufficio tecnico, non risulta siano presenti ulteriori pratiche edilizie riconducibili ai cespiti pignorati intervenute successivamente all'ultimo titolo abilitativo edilizio sopra menzionato.

Per quanto di interesse si segnala che, nei fascicoli visionati presso l'ufficio tecnico comunale relativi alle predette concessioni, è stato rinvenuto un provvedimento del Comune di Nola del 10.05.1995, prot. 4703 U.T., notificato sia all'amministratore della società *Omissis* che al presidente della Cooperativa *Omissis*, mediante cui, a conguaglio dei contributi per spese di urbanizzazione e costo di costruzione determinati ai sensi della L. 10/1977, il Comune richiede il pagamento (entro giorni 30) di Lire 64.990.020. Agli stessi fascicolo non risulta, però, allegato alcun documento dal quale possa evincersi l'effettivo versamento di tali oneri (cfr. allegato D-4).

Sebbene, soprattutto da un punto di vista giuridico, risulta assai improbabile che il Comune, qualora venisse accertato il mancato versamento di tale conguaglio, possa rivalersi sui successivi proprietari degli immobili (ciascuno, nel caso, per la propria quota di incidenza sul totale), nel paragrafo relativo alla stima del bene si è prudenzialmente ritenuto opportuno operare una congrua decurtazione così da tenere conto anche di tale remota eventualità. Nell'ipotesi di considerare, da un lato, la maturazione di un interesse legale pari al 100% dell'importo sopra indicato (addivenendosi in tal modo ad una somma complessiva pari a circa 65.000,00 €) e, dall'altro, di un'incidenza massima dei due immobili pignorati pari al 12 per mille (ciò tenuto conto che, dalle tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio, si deduce che all'appartamento e al locale garage in oggetto afferiscono complessivamente 11,060 millesimi di tabella generale), ne deriva una decurtazione forfettaria pari a circa 780,00 €.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- ❖ Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.
- ❖ Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- ❖ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- ❖ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- ❖ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Accertamento della regolarità edilizia

Per l'accertamento della regolarità edilizia dei beni pignorati si è provveduto ad operare una opportuna sovrapposizione grafica tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e i grafici progettuali allegati all'ultima Concessione Edilizia n. 99/1991.

Da tale sovrapposizione, graficamente operata nella tavola all'uopo predisposta in allegato B-2.4, può evincersi la sostanziale conformità dello stato dei luoghi al progetto assentito, a meno delle seguenti discrasie:

1. il bagno di minori dimensioni risulta lievemente traslato verso ovest, con l'inserimento di un finestrino, e presenta un piccolo oggetto rispetto al progetto di concessione, sovrapponendosi ad una modesta porzione di superficie del pianerottolo condominiale; occorre evidenziare che trattasi di modifica riscontrabile in tutti gli immobili che compongono l'edificio, con ogni probabilità apportata in corso d'opera già in fase di realizzazione del fabbricato;
2. il locale garage presenta un perimetro diverso da quello previsto in progetto, dovendosi in particolare evidenziare, con specifico riferimento al blocco cui afferisce l'immobile in oggetto, la realizzazione di tre locali in luogo dei quattro previsti da progetto; tale modifica risulta certamente apportata in corso d'opera dal momento che la planimetria catastale, presentata in data 23/05/1988, reca correttamente i tre locali oggi esistenti nella loro effettiva consistenza; trattasi, quindi, di una impropria rappresentazione grafica nel progetto più che di una vera e propria difformità; a voler considerare, quale riferimento per la verifica della regolarità urbanistica, la suddetta planimetria catastale, deve evidenziarsi che lo stato attuale non presenta difformità sostanziali (manca in planimetria la rappresentazione di un pilastro ma trattasi di mero errore di rappresentazione grafica non influente sulla consistenza e sulla rendita).

Quanto alla possibilità di procedere alla regolarizzazione urbanistica delle predette difformità è possibile riferire quanto segue:

1. per le modifiche del bagno, trattasi, come detto, di variazione apportata in corso d'opera e riguardante tutti gli appartamenti ricompresi nel medesimo fabbricato, motivo per il quale sarebbe opportuno che gli odierni proprietari di tali unità, ivi compreso il futuro aggiudicatario, procedessero congiuntamente alla presentazione presso il competente ufficio tecnico comunale di una specifica pratica per accertamento di conformità o SCIA in sanatoria (sanatoria c.d. *ordinaria*) secondo le modalità di cui agli artt. 36 o 37 del DPR n. 380/2001, previo versamento della sanzione pecuniaria oltre ai diritti di istruttoria e segreteria; nel caso di specie, non essendo ravvisabile alcun significativo incremento di valore degli immobili a seguito delle opere realizzate, la sanzione pecuniaria ammonterebbe, presumibilmente, a circa 1.000,00 € per immobile, oltre ai diritti di segreteria e di istruttoria, il tutto per un onere complessivo per ciascun proprietario, comprensivo di spese tecniche, stimabile in circa 4.000,00 € (non si rende, invece, necessario l'allineamento catastale dal momento che l'appartamento in oggetto risulta già conforme alla planimetria catastale, cfr. par. "Dati Catastali"); si ritiene, comunque, opportuno evidenziare che, stante la ridotta entità della variazione, la stessa potrebbe essere riconducibile alla fattispecie delle tolleranze esecutive di cui al comma 2-bis dell'art. 34-bis del DPR n. 380/2001, non costituenti violazione edilizia, ciò chiaramente salvo diverse determinazioni dell'ufficio tecnico comunale;
2. la modifica del numero e della dimensione dei locali garage del piano seminterrato, seppure, come detto, verosimilmente riconducibile ad una impropria rappresentazione grafica nelle tavole progettuali, andrebbe a rigore sanata da tutti i soggetti proprietari di tali locali, ivi compreso il futuro aggiudicatario, mediante la presentazione congiunta di una specifica pratica per accertamento di conformità o SCIA in sanatoria secondo le modalità di cui agli artt. 36 o 37 del DPR n. 380/2001, previo versamento della sanzione pecuniaria e dei diritti di istruttoria e segreteria, il tutto per un onere complessivo, comprensivo di spese tecniche, stimabile in circa



2.000,00 € per ciascun proprietario (anche in tale caso non si rende necessario l'allineamento catastale dal momento che, all'esito della prospettata procedura di regolarizzazione, lo stato dei luoghi tornerà conforme a quello riportato in planimetria catastale a meno della rappresentazione del pilastro).

Per completezza va riferito che, in alternativa alle procedure/interventi di regolarizzazione sopra prospettati, non è possibile ricorrere alla sanatoria c.d. *speciale* di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, DPR n. 380/2001, dal momento che la data delle ragioni del credito più antico fatto valere nella procedura esecutiva è certamente successiva al 02.10.2003, data di entrata in vigore del D.L. 269/2003 convertito con L. 326/2003, che individua il termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono.

Dal momento che agli atti del Comune di Nola non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità relativo al predetto fabbricato ed alle unità immobiliari in esso ricomprese, a seguito della regolarizzazione delle difformità urbanistiche sopra prospettata, per il futuro aggiudicatario potrebbe rendersi, infine, opportuno presentare allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di agibilità secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222. I costi per la suddetta procedura di segnalazione certificata di agibilità saranno dati dalla somma dei costi amministrativi di istruttoria della pratica e dei costi tecnici il tutto per un ulteriore onere stimabile in circa 2.000,00 €.

In definitiva può farsi riferimento al seguente prospetto sintetico dei costi di regolarizzazione urbanistica, di cui si terrà conto nella formulazione del più probabile valore di mercato del cespite staggito:

– Eventuale conguaglio oneri concessori:	780,00 €
– Sanatoria ex art. 36/37 DPR n. 380/2001 (appartamento):	4.000,00 €
– Sanatoria ex art. 36/37 DPR n. 380/2001 (garage):	2.000,00 €
– Segnalazione certificata di agibilità:	2.000,00 €
– Totale costi di regolarizzazione urbanistica:	8.780,00 €



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il "Parco Hyria" ha due amministrazioni condominiali, l'una riguardante le parti comuni condominiali (viale condominiale e spazio antistante le scale) l'altra riguardante il singolo corpo scala.

Quanto alle parti comuni condominiali, il relativo amministratore dott. Omissis , con nota del 30/03/2024, ha comunicato che, con riferimento alla proprietà distinta con i subalterni 33 e 133:

- all'appartamento afferiscono 10,400 millesimi di tabella generale, al locale garage afferiscono 0,660 millesimi di tabella generale;
- l'importo delle spese di gestione ordinarie relativi a dette unità ammonta a circa 230,00 €/anno;
- non vi sono spese straordinarie deliberate;
- non vi sono insoluti;
- non vi sono cause in corso;
- non vi sono posti auto assegnati nelle aree comuni.

Quanto al corpo scala C del fabbricato A, l'amministratore dott.ssa Omissis con nota del 02/10/2024, ha comunicato che, con riferimento alla proprietà distinta con i subalterni 33 e 133:

- all'appartamento afferiscono 73,220 millesimi di tabella generale, al locale garage afferiscono 6,440 millesimi di tabella generale;
- l'importo delle spese di gestione è pari a 557,28 €/anno;
- non vi sono, al momento, lavori straordinari, deliberati;
- vi sono insoluti (saldo 2023 e mensilità da gennaio a settembre 2024) pari a 975,24 €;
- alla data odierna, l'unica causa in corso è la chiamata in causa nel procedimento Omissis per il quale il condominio ha dato mandato all'avv. Omissis per un compenso pattuito e deliberato pari a 2.250,00 €;
- vi sono, inoltre, contestazioni in corso per i lavori effettuati con Superbonus 110 per i quali è stato dato mandato all'avv. Omissis per le attività legali da svolgere con un compenso pattuito e deliberato pari a 2.250,00 €;
- non vi sono posti auto assegnati nelle aree comuni.

In allegato H-5 si riproducono le predette note degli amministratori nonché copia del regolamento di condominio (non trascritto) con le relative tabelle millesimali (sia relative al condominio parti comuni che al condominio di scala) da questi acquisito, cui integralmente si rimanda per ogni opportuno approfondimento.

Per quanto di interesse, in fase di stima verrà operata una opportuna decurtazione degli insoluti condominiali comunicati dagli amministratori, pari a complessivi 980,00 € circa.



La determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in oggetto verrà effettuata mediante procedimento diretto sintetico comparativo. I beni, cioè, verranno comparati ad altri immobili di analoga tipologia (abitazioni), ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle effettive condizioni intrinseche delle unità immobiliari pignorate nonché di quanto emerso dalla verifica della conformità urbanistica e catastale.

Ciò premesso, il sottoscritto ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare;
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari (appartamenti ed immobili residenziali) in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- ❖ OMI (ultimi dati aggiornati al 2° semestre 2023): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia "Periferica/VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE SVINCOLO AUTOSTRADA E ASSE DI SUPPORTO" (codice zona D10) del Comune di Nola in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto. Per le *abitazioni civili*, in stato conservativo "normale", il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 1.200 a 1.800 €/mq (valore medio pari a 1.500 €/mq).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1800	L	4	6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	810	1250	L	2,7	4,2	L

- ❖ Borsino Immobiliare (ultimi dati aggiornati al settembre 2024): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella zona “Periferica/VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE SVINCOLO AUTOSTRADA E ASSE DI SUPPORTO” del Comune di Nola in cui ricade il fabbricato in oggetto. Per le *abitazioni in stabili di fascia media*, il valore unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell’intervallo da 1.108 a 1.842 €/mq (valore medio pari a 1.475 €/mq).

 Abitazioni in stabili di fascia media <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</small>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.108	Euro 1.475	Euro 1.842

- ❖ Portale immobiliare.it (dati di settembre 2024): tale portale raggruppa alcuni “prezzi di richiesta” pubblicati sul sito relativi ad analoghe unità immobiliari (appartamenti ed immobili residenziali) in vendita nel Comune di Nola nel periodo di riferimento. Il prezzo medio unitario degli immobili attualmente sul mercato in tale Comune risulta pari a circa 1.414 €/mq che, scontato di un’alea contrattuale pari al 5%, restituisce un valore medio pari a circa 1.345 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, etc.) dei beni in oggetto e, in modo particolare, della prossimità al centro storico cittadino, si ritiene appropriata la scelta di un **valore unitario di partenza** compreso tra la media dei valori medi (1.440 €/mq) e il valore massimo (1.842 €/mq) restituito dalle quotazioni sopra riportate, e dunque pari a circa **1.640 €/mq**.

A tale valore, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, etc.) del bene pignorato, mediante l’applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito. Il coefficiente di merito globale riferito allo specifico lotto costituito dall’appartamento al piano secondo con il pertinenziale locale garage al piano seminterrato può essere determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito (chiaramente riferiti al bene principale) riportati nella seguente tabella sinottica:

Caratteristiche	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito	
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,00	
		Civile		
		Economica		
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	1,05
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,80	
		Pessimo	0,70	
(Unità immobiliare)	Finiture	Storiche	1,10	1,00
		Signorili	1,05	
		Civili	1,00	
		Economiche	0,95	
	Stato manutentivo finiture e impianti	Ottimo	1,10	0,90
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,85	
Pessimo	0,80			



Caratteristiche	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Livello di piano (senza ascensore)	Seminterrato	0,80	1,00
	Terra	0,95	
	Primo	1,00	
	Secondo	1,00	
Impianto di riscaldamento	Autonomo	1,02	1,02
	Centrale	1,00	
	Assente	0,98	
Impianto aria condizionata	Autonomo tutti i vani	1,02	0,98
	Autonomo parziale	1,00	
	Assente	0,98	
Infissi esterni	Persiane/Napoletane	1,02	1,00
	Tapparelle	1,00	
	Assenti/altro	0,98	
Infissi interni (finestrature)	Termo-acustiche	1,02	1,00
	Doppi vetri	1,00	
	Assenti/altro	0,98	
Panoramicità	Panoramico di pregio	1,10	0,95
	Panoramico	1,05	
	Doppio/ordinario	1,00	
	Su strada pubblica	0,98	
	Su cortile interno	0,95	
Orientamento prevalente	nord	0,98	1,00
	nord-est/nord-ovest	0,99	
	est-ovest	1,00	
	sud-est/sud-ovest	1,01	
	sud	1,02	
Coefficiente globale			0,90

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario riconducibile ai beni in parola pari a:

$$1.640 \text{ €/mq} \times 0,90 \approx 1.480,00 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie convenzionale del lotto in parola pari a 126 mq (cfr. par. "Consistenza"), si ottiene dunque un valore venale di partenza pari a:

$$1.480,00 \text{ €/mq} \times 126 \text{ mq} = 186.480,00 \text{ €}$$

Quanto alla determinazione degli ulteriori adeguamenti da apportare al valore sopra stimato, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:



Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale	-	186.480,00
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	9.324,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Sussistono talune difformità urbanistiche e catastali per la cui regolarizzazione è stato stimato un costo complessivo a carico dell'aggiudicatario pari a 8.780 € (cfr. par. "Regolarità edilizia").	8.780,00
Oneri per APE	L'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è stimabile una spesa pari a 250 € (cfr. par. "Caratteristiche costruttive prevalenti").	250,00
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo del fabbricato nel suo complesso nonché delle specifiche unità immobiliari, sia con riguardo allo stato delle finiture che a quello degli impianti. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Stato di possesso	Gli immobili sono occupati in forza di contratto opponibile fino al 09.01.2029, a fronte del pagamento di un canone congruo. Si ritiene, dunque, ragionevole applicare una decurtazione forfettaria del 5% del valore di stima (cfr. par. "Stato di occupazione").	9.324,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti pignorati. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Spese condominiali insolute	Dalle informazioni assunte dagli amministratori del condominio (condominio parti comuni e condominio di scala), sussistono insoluti condominiali maturati negli ultimi due anni pari a circa 1.100 € (cfr. par. "Vincoli od oneri condominiali").	980,00
Totale correzioni	-	28.658,00
Valore finale	-	157.822,00

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 28.658,00 €.

Il più probabile valore di mercato del lotto oggetto di stima alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:

Valore finale di stima (LOTTO 2): € 158.000,00

Valore quota pignorata ½ (LOTTO 2): € 79.000,00



LOTTO 3

Il lotto in esame è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 5 – Appartamento al piano primo con annesso terrazzo esclusivo, in C.F. del Comune di Casamarciano (NA) al foglio 3, particella 190, subalterno 102, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza 7 vani, superficie catastale totale 174 mq (totale escluse aree scoperte 151 mq), rendita 524,20 €, Via Circumvallazione n. 25 (oggi civico n. 67), piano 1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, consta della relazione notarile redatta dal notaio Niccolò TIECCO in data 07.12.2023 depositata agli atti della procedura n. 171/2023 RGE in data 21.12.2023, nonché della relazione notarile redatta dal notaio Giulia MESSINA VITRANO in data 31.01.2024 depositata agli atti della procedura n. 9/2024 RGE in data 02.02.2024.

La seconda relazione risale ad un atto *inter vivos* a carattere derivativo trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento e, nella fattispecie, all'atto di compravendita per notaio Salvatore NAPOLITANO del 30.06.1962, trascritto in data 09.07.1962 ai nn. 22393/20700 mediante cui il terreno ove sorge il fabbricato è pervenuto a Omissis dante causa dell'esecutato Omissis

Al fine di verificare la provenienza e la titolarità dei cespiti pignorati lo scrivente ha comunque provveduto ad acquisire copia del predetto titolo di provenienza nonché di quelli successivamente intervenuti, il tutto come analiticamente rappresentato nello specifico paragrafo "Provenienze Ventennali".

Quanto ai dati catastali, nelle certificazioni notarili risultano correttamente individuati gli identificativi dei beni oggetto di pignoramento in essere alla data del pignoramento medesimo. Alla relazione depositata nella procedura n. 171/2023 RGE risulta, inoltre, allegato l'estratto di mappa catastale relativo all'area in cui ricade il fabbricato nel quale sono ricompresi i suddetti beni.

Agli atti risulta, infine, già prodotto l'estratto di matrimonio con annotazioni dell'esecutato, riprodotto per un più immediato riscontro anche in allegato alla presente relazione sotto la lettera F-2.



TITOLARITÀ

Alla data della notifica del più remoto pignoramento immobiliare (27.10.2023) e della relativa trascrizione (28.11.2023), le unità immobiliari costituenti il lotto in esame risultavano nella titolarità del seguente soggetto:

- Omissis

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

- Omissis **(piena ed intera proprietà)**

Dall'estratto di matrimonio (cfr. allegato F-2) si evince che il sopra generalizzato Omissis ha contratto matrimonio con Omissis in data 11.06.1988, in regime di comunione legale dei beni.

Con atto per notaio Virginia NUMEROSO del 14.10.2010, rep. n. 3151/1754 (cfr. allegato E-5), i coniugi hanno successivamente scelto il regime della separazione dei beni.

Al riguardo si anticipa (cfr. par. "Provenienze Ventennali") che il bene in oggetto è pervenuto all'esecutato Omissis con atto di *donazione* per notaio Ornella DEL GAUDIO del 09.11.2006 (cfr. allegato E-4), motivo per il quale trattasi di *bene personale* nella esclusiva titolarità dell'esecutato a prescindere dal regime patrimoniale.

CONFINI

L'immobile (appartamento con terrazzo a livello esclusivo) al piano primo in C.F. al foglio 3, particella 190, subalterno 102 confina con via Circumvallazione, con cortile coperto di proprietà aliena (particella 189), con viale, con proprietà aliena (particella 191).

Si segnala che il tratto di via Circumvallazione sul quale prospetta il fabbricato lungo il fronte sud-est, risulta attualmente distinto in C.T. al foglio 3, particella 36, catastalmente intestata a soggetto terzo, motivo per il quale trattasi, con ogni probabilità, di tronco viario la cui acquisizione da parte dell'ente pubblico competente non risulta mai perfezionata (almeno sotto il profilo catastale).



CONSISTENZA

Al fine di consentire, nei paragrafi che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, verrà considerata quale principale unità di misura dei beni la superficie commerciale (parametro utilizzato nella compravendite) determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100%) e perimetrali (valutate al 100%, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue, valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento" (nel caso in esame per il balcone e il terrazzo a livello esclusivo sono stati assunti, da prassi, rispettivamente un coefficiente pari al 25% e al 15%);
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali locali deposito collegati ai vani principali, cantinole e locali garage non collegate ai vani principali, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori" (nel caso in esame non presenti).

Ciò premesso, con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola in allegato B-3.2 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n]), si riporta di seguito una tabella di sintesi recante, per ciascuno degli ambienti individuati, l'indicazione del subalterno, il piano, l'attuale utilizzazione, la superficie utile, la superficie lorda, il coefficiente di incidenza e la superficie commerciale.

Sub	Piano	Ambiente	Attuale utilizzazione	Superficie utile [mq]	Superficie lorda [mq]	Coefficiente di incidenza	Superficie commerciale [mq]
102	1	#1	soggiorno/cucina	42,10	50,20	1,00	50,20
		#2	disimpegno	9,50	10,80	1,00	10,80
		#3	camera letto	13,30	14,90	1,00	14,90
		#4	camera letto	22,90	27,20	1,00	27,20
		#5	camera letto	18,00	22,10	1,00	22,10
		#6	bagno	5,90	7,10	1,00	7,10
		#7	bagno	12,20	14,10	1,00	14,10
		#8	ripostiglio	3,40	4,30	1,00	4,30
		#9	balcone	16,00	16,00	0,25	4,00
		#10	terrazzo	160,80	160,80	0,15	24,12
TOTALE							178,82

La consistenza commerciale del lotto oggetto di valutazione risulta, dunque, pari a circa 179 mq.

Va, infine, riferito che gli immobili oggetto del presente lotto non risultano comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Di seguito, per la specifica unità immobiliare costituente il lotto in esame, si riportano schematicamente le eventuali variazioni catastali essenziali intervenute a far data dalla rispettiva costituzione così come desumibili dalle visure catastali (cfr. allegato A-3).

Bene n. 5 – Appartamento al piano primo, in C.F. del Comune di Casamarciano (NA) al foglio 3, particella 190, subalterno 102, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile).

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1971 (data di costituzione catastale) al 09/11/2000	Omissis proprietà per 1000/1000.	Catasto Fabbricati Tipo P Anno 1971 Protocollo 204 Categoria A/2 Cl. 5, Cons. 7 vani Scala 1, Piano 1
Dal 09/11/2000 (attribuzione identificativi catastali) al 09/11/2006	Omissis proprietà per 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 190, Sub. 102 Categoria A/2 Cl. 5, Cons. 7 vani Rendita 524,20 € Piano 1
Dal 09/11/2006 (donazione) ad oggi	Omissis proprietà per 1/1 in regime di bene personale.	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 190, Sub. 102 Categoria A/2 Cl. 5, Cons. 7 vani Superficie catastale totale 174 mq (totale escluse aree scoperte 151 mq) Rendita 524,20 € Piano 1

I dati catastali identificativi degli immobili in oggetto riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, sicché essi risultano corretti ed idonei ai fini dell'esatta identificazione dei beni staggiti.

A far data dal pignoramento non risultano, inoltre, intervenute, eventuali modifiche dei summenzionati identificativi catastali.

Dall'estratto di mappa catastale e dalle visure del terreno costituente l'area di sedime si desume che il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare pignorata insiste sul suolo in C.T. del Comune di Casamarciano (NA) al foglio 3, particella 190, *ente urbano*, di ha 00.03.36 (336 mq), derivante da Tipo Mappale del 27/09/2000, mediante cui si è proceduto all'inserimento in mappa del fabbricato (comprensivo anche di una ulteriore unità immobiliare al piano terra, distinta con il subalterno 103, estranea all'odierno pignoramento), originariamente *noccioleto* di pari consistenza nella titolarità di Omissis (che ha realizzato l'intero fabbricato dopo aver acquistato il terreno con atto del 30/06/1962).



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	3	190	102	-	A/2	5	7 vani	Totale 174 mq. Totale escluse aree scoperte 151 mq.	524,20€	1	-

Corrispondenza catastale

Sussiste conformità tra gli attuali identificativi catastali dei beni e quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

Sussiste, altresì, corrispondenza tra gli identificativi catastali dei beni contenuti nel più recente titolo di provenienza e la cronistoria catastale innanzi esposta.

Quanto, infine, alla corrispondenza tra la planimetria catastale abbinata al suddetto bene, presentata in data 23.11.2010 (variazione catastale del 23.11.2010 per PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE) e lo stato attuale dei luoghi, dalla sovrapposizione grafica all'uopo realizzata dallo scrivente nella tavola in allegato B-3.3, è possibile riferire quanto segue:

- l'attuale stato dei luoghi differisce da quello rappresentato in planimetria catastale per una diversa distribuzione degli ambienti interni;
- la planimetria catastale manca, inoltre, della rappresentazione di un piccolo finestrino presente all'interno del ripostiglio.

Trattasi di discrasie analoghe o, comunque, riconducibili a quelle sussistenti anche sotto il profilo urbanistico, motivo per il quale, anche per quanto concerne la necessità di provvedere ad eventuali rettifiche catastali, si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".



PARTI COMUNI

Le parti comuni alle unità immobiliari ricomprese nel fabbricato in esame (il quale si compone dell'unità pignorata distinta con il subalterno 102, ubicata al piano primo e costituita dall'appartamento con annesso terrazzo a livello, nonché di un'ulteriore unità non pignorata distinta con il subalterno 103, ubicata al piano terra e costituita da un ampio locale commerciale già adibito a confettificio), sono quelle previste dall'art. 1117 del Codice Civile, ciò con le seguenti eccezioni desumibili dal titolo di provenienza (atto di donazione per notaio DEL GAUDIO del 09.11.2006) e dalla documentazione catastale:

- il lastrico di copertura sovrastante la porzione sud-ovest del locale al piano terra (subalterno 103), è adibito a terrazzo a livello (dotato di ringhiera) e rientra nella proprietà esclusiva dell'appartamento pignorato (subalterno 102);
- il portone di ingresso da via Circumvallazione n. 67 (ex n. 25) immette ad una scala che accede soltanto all'immobile pignorato ubicato al piano primo (a destra salendo vi è la porta di ingresso dell'appartamento, a sinistra quella del terrazzo a livello esclusivo), motivo per il quale sia il portone che la scala sono, di fatto, in uso esclusivo all'unità immobiliare pignorata.

Gli identificativi catastali degli immobili pignorati non includono porzioni aliene. Gli immobili contigui, inoltre, non risultano fusi sul piano fisico con quelli pignorati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sui cespiti pignorati non risultano sussistere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risultano, inoltre, sussistere servitù, diritti demaniali, censi, livelli o usi civici.

Gli occupanti hanno dichiarato che il collettore di scarico dell'appartamento attraversa l'unità immobiliare ubicata al piano inferiore, motivo per il quale sussiste di fatto una servitù apparente a favore dell'unità pignorata (subalterno 102) gravante sull'unità al piano inferiore (subalterno 103) pure se formalmente non costituita.

Il contatore dell'acqua potabile del cespite pignorato (subalterno 102) risulta parimenti installato nel sottostante immobile alieno (subalterno 103), motivo per il quale l'aggiudicatario dovrà attivarsi con il gestore della rete idrica ai fini del relativo spostamento.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato è ubicato in zona semi periferica del Comune di Cimitile (NA) e trae unico accesso dalla Via Circumvallazione n. 67 (ex n. 25).

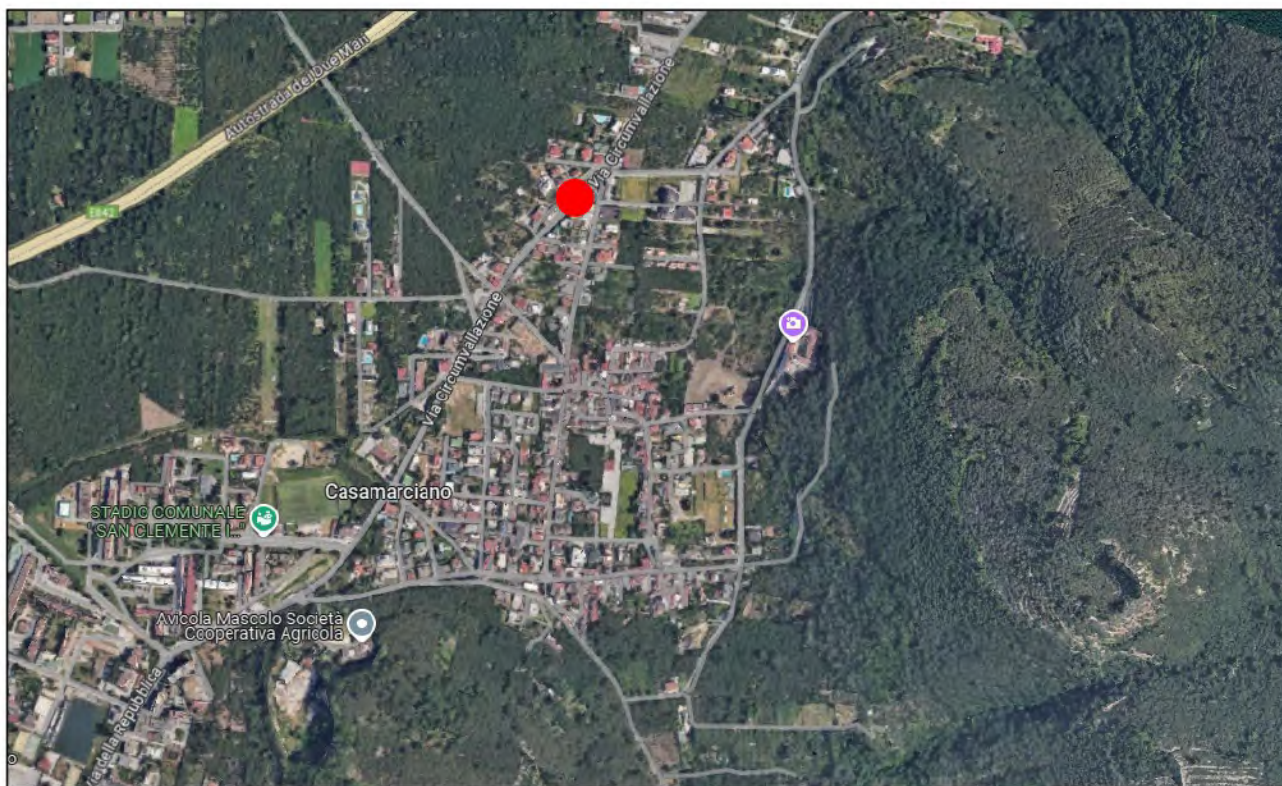


FIGURA 15. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.

Trattasi di un'area urbana semi periferica per quanto non lontana dal centro cittadino del Comune di Casamarciano (raggiungibile mediante la stessa Via Circumvallazione), avente prevalente destinazione residenziale con presenza di attività commerciali (soprattutto all'ingrosso) e produttive.

Il fabbricato, realizzato tra metà e fine degli anni '60, consta di due piani fuori terra, piano terra e piano primo, rispettivamente adibiti a locale commerciale (già confettificio distinto con il subalterno 103 ex 101) e ad abitazione con annesso terrazzo esclusivo (immobile pignorato distinto con il subalterno 102).



FIGURA 16. PROSPETTI FABBRICATO.



Detto fabbricato presenta una struttura mista con pareti portanti in muratura di tufo (come riportato nelle relazioni di progetto di cui si dirà nei successivi paragrafi) con solai latero cementizi. Non è presente impianto ascensore. Il fabbricato risulta esternamente intonacato e tinteggiato, il tutto in **discreto** stato conservativo non essendo rinvenibili, almeno ad un esame macroscopico, eventuali criticità, salvo un fisiologico deterioramento della tinteggiatura.

Quanto allo specifico immobile in esame, con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola grafica in allegato B-3.2 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n], mentre per la superficie netta e lorda e i rispettivi coefficienti di incidenza si rimanda alla tabella già data nel paragrafo "Consistenza") ed ai rilievi fotografici in allegato C-3, è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.

All'immobile pignorato si accede mediante un portone di ingresso segnato con il civico n. 67 di via Circumvallazione, il quale immette ad una scala che accede, salendo sul pianerottolo, a destra all'appartamento e a sinistra al terrazzo esclusivo (non collegato direttamente all'appartamento).

Esso si compone di soggiorno/cucina [#1], disimpegno [#2], tre camere da letto [#3], [#4] e [#5], due bagni [#6] e [#7], ripostiglio [#8], balcone prospettante a sud-est su via Circumvallazione [#9] nonché ampio terrazzo a livello sviluppantesi a sud-ovest [#10], come detto accessibile dal pianerottolo della scala. L'altezza interna netta risulta pari a circa 3,10 m (variando da un minimo di 2,95 ad un massimo di 3,25 m dal momento che alcuni ambienti presentano un controsoffitto). Il cespite, con esposizione prevalente a sud-est, presenta normali condizioni di illuminazione e ventilazione naturale.



FIGURA 17. APPARTAMENTO.



Quanto alle finiture, in stato manutentivo complessivamente **normale**, è possibile riferire quanto segue: la pavimentazione è parte in parquet, parte in marmo e gres porcellanato; i bagni e la parete cottura della cucina presentano un rivestimento in piastrelle; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; il soffitto di tutte le camere è tinteggiato, alcuni ambienti presentano un controsoffitto; la porta di ingresso è blindata; le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi interni sono in legno; gli infissi esterni constano di tapparelle in materiale plastico (le finestre prospettanti a nord-ovest sono dotate anche di grate di protezione in ferro); la porta che accede al terrazzo è in ferro; il terrazzo è dotato di ringhiera perimetrale ma non è pavimentato (vi è solo guaina bituminosa).



FIGURA 18. TERRAZZO A LIVELLO ESCLUSIVO.

Quanto agli impianti è possibile riferire quanto segue: l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; l'impianto idrico è sottotraccia (il contatore è ubicato nell'immobile al piano terra di proprietà aliena, motivo per il quale dovrà provvedersi ad opportuno spostamento); la produzione di acqua calda avviene mediante boiler e/o caldaia a gas GPL (vi sono bombole alloggiata sul terrazzo, gli occupanti segnalano la possibilità di allaccio alla rete di distribuzione comunale del gas metano); vi è impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia a gas GPL; in alcuni ambienti vi sono unità di condizionamento dell'aria (split con motori esterni).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è unicamente proceduto ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro della effettiva conformità impiantistica delle unità immobiliari. Ad ogni modo, anche a seguito di quanto rilevato nel corso del sopralluogo, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08) si reputa necessario uno specifico intervento di revisione nell'ambito del quale prevedere anche lo spostamento del contatore dell'acqua potabile e il perfezionamento di tutti gli allacci (anche delle rete delle acque reflue), il tutto a fronte di un costo stimabile in 5.000,00 € circa (onere di cui si terrà conto operando una opportuna decurtazione del valore di stima, cfr. par. "Stima").

L'unità immobiliare, destinata ad abitazione, non risulta, inoltre, essere dotata di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è necessaria una spesa aggiuntiva stimabile in circa 250,00 €.



STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 20 febbraio 2024 (cfr. verbale di accesso in allegato H-1), l'immobile pignorato distinto in C.F. del Comune di Casamarciano al foglio 3, particella 190, subalterno 102, risultava adibito ad abitazione e occupato dall'esecutato con il proprio nucleo familiare. Tanto si desume anche dal certificato anagrafico riprodotto in allegato F-4.



PROVENIENZE VENTENNALI

Nel seguito, sulla scorta dei titoli di provenienza acquisiti, si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni a detta trascrizione:

- ❖ con atto per notaio Salvatore NAPOLITANO (verbale di aggiudicazione definitiva di contratto per la vendita lottizzata) del 30/06/1962, repertorio n. 27881, raccolta n. 1532, registrato a Nola il 06/07/1962 al n. 54 del vol. 226, trascritto a Caserta (ex Conservatoria RR.II. di Santa Maria Capua Vetere) in data 09/07/1962 ai nn. 22393/20700 (cfr. allegato E-7), Omissis
 , si è reso aggiudicatario definitivo di un appezzamento di terreno sito in Casamarciano alla contrada Pizzone, di superficie di are 03.36 (pari a 336 mq), distinto in C.T. al foglio 3, particella 36/P (poi divenuta particella 190 di pari consistenza);
- ❖ su tale suolo detto Omissis ha realizzato il fabbricato in oggetto, composto di piano terra (legittimato in forza di Licenza Edilizia n. 7/1965) e piano primo (legittimato in forza di Licenza Edilizia n. 16/1968), attualmente distinti in C.F. al foglio 3, particella 190, rispettivamente con i subalterni 103 (ex 101) e 102;
- ❖ con atto di donazione accettata per notaio Ornella DEL GAUDIO del 09/11/2006, repertorio n. 32416, raccolta n. 4269, registrato a Nola il 23/11/2006 al n. 539 della serie 1V, trascritto a Caserta (ex Conservatoria RR.II. di Santa Maria Capua Vetere) in data 23/11/2006 ai nn. 70688/34590 (cfr. allegato E-4), Omissis sopra generalizzato ha, tra l'altro, donato a Omissis la piena ed intera proprietà dell'appartamento al piano primo con terrazzo a livello censito in C.F. del Comune di Casamarciano al foglio 3, particella 190, subalterno 102.

Di seguito si riporta una tabella sinottica con il quadro della sopra esposta provenienza ventennale.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30.06.1962 al 09.11.2006	Omissis per la piena ed intera proprietà.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio S. NAPOLITANO	30.06.1962	27881	1532
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	09.07.1962	22393	20700
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Nola	06.07.1962	54	226		
Periodo Dal 09.11.2006 ad oggi	Omissis per la piena ed intera proprietà.	Atti			
		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio O. DEL GAUDIO	09.11.2006	32416	4269
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	23.11.2006	70688	34590
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Nola	23.11.2006	539	1V		

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di pignoramento sussiste, dunque, continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle certificazioni notarili in atti si desume il seguente elenco di formalità pregiudizievoli (con esclusione di quelle cancellate e/o non rinnovate nel ventennio e/o gravanti solo su altri beni estranei all'odierno lotto), integrato dallo scrivente alla luce dell'ispezione ipotecaria all'uopo effettuata sia per nominativo (di tutti i soggetti proprietari succedutisi nel ventennio) che per unità immobiliari (C.F. del Comune di Casamarciano, foglio 3, particella 190, subalterno 102).

In allegato G-1 e G-2 alla relazione si riportano rispettivamente gli elenchi delle formalità risultanti da ciascuna ispezione e le relative note di iscrizione/trascrizione.

Domande giudiziali

- 1) TRASCRIZIONE nn. 45735/31265 del 06/12/2010 di DOMANDA GIUDIZIALE nascente da ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA del 26/11/2010, numero di repertorio 261, emesso da TRIBUNALE DI NOLA (NA), a favore di Omissis
contro Omissis

, gravante sulle unità immobiliari
in C.F. del Comune di Casamarciano al foglio 3, particella 190, subalterno 102, e in C.F. del Comune di Nola al foglio 15, particella 202, subalterno 33 e subalterno I (poi divenuto subalterno 133).

Giudizio di primo grado:

Tribunale di Nola, n. 8044/2010 R.G., definito con Sentenza n. 326/2017 (rigetto della domanda principale) pubblicata il 10.02.2017 (cfr. allegato G-5).

Giudizio in Appello:

Corte d'Appello di Napoli, n. 5167/2017 R.G., definito con Sentenza n. 2756/2022 (rigetto dell'appello principale) pubblicata il 17.06.2022. Sul retro della copia conforme (ultima pagina) all'uopo acquisita dallo scrivente esperto, vi è annotazione di cancelleria del 12.11.2024 recante "si attesta che avverso il retro esteso provvedimento non risulta alla data odierna proposto ricorso per Cassazione, né alcun'altra impugnazione" (cfr. allegato G-6).

Iscrizioni

- 2) ISCRIZIONE nn. 16620/2317 del 05/05/2011 di IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 29/04/2011, numero di repertorio 312/2011, emesso da TRIBUNALE DI ANCONA SEZ. DISTACCATA DI JESI, a favore di Omissis
contro Omissis

per somma capitale € 765.650,18, totale € 810.000,00, gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Casamarciano al foglio 3, particella 190, subalterno 102, in C.F. del Comune di Nola al foglio 15, particella 202, subalterni 32/132/33/133, in C.F. del Comune di Visciano al foglio 7, particella 724, in C.T. del Comune di Visciano al foglio 7, particelle 717/719/721/723/725, nonché su ulteriori immobili estranei all'odierna procedura esecutiva.

- 3) ISCRIZIONE nn. 23314/3452 del 27/06/2011 di IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 14/04/2011, numero di repertorio 706, emesso da TRIBUNALE DI NOLA (NA), a favore di

Omissis

somma capitale € 437.104,98, totale € 545.000,00, gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterni 32/132/33/133,



in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724, in C.T. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particelle 717/719/721/723/725, in C.F. del Comune di Casamarciano (NA) al foglio 3, particella 190, subalterno 102, nonché su ulteriori immobili estranei all'odierna procedura.

- 4) ISCRIZIONE nn. 11310/1148 del 21/04/2015 di IPOTECA LEGALE nascente da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) del 16/04/2015, numero di repertorio 2627/7115, emesso da EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in ROMA, a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in ROMA, codice fiscale 11210661002, contro Omissis
somma capitale € 90.560,51, totale € 181.121,02, gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Nola al foglio 15, particella 202, subalterno 33, e in C.F. del Comune di Casamarciano al foglio 3, particella 190, subalterno 102.

Trascrizioni

- 5) TRASCRIZIONE nn. 44384/35098 del 28/11/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/10/2023, numero di repertorio 5136/2023, emesso da TRIBUNALE DI NOLA, a favore di Omissis contro

Omissis

gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterni 32/132/33/133, in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724, e in C.F. del Comune di Casamarciano al foglio 3, particella 190, subalterno 102. Nota: trattasi del pignoramento originante la procedura esecutiva n. 171/2023 RGE.

- 6) TRASCRIZIONE nn. 1981/1737 del 12/01/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/12/2023, numero di repertorio 6729, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOLA, a favore di Omissis contro Omissis

gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterni 32/132/33/133, in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724, in C.T. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particelle 717/719/721/723/725, in C.F. del Comune di Casamarciano (NA) al foglio 3, particella 190, subalterno 102. Nota: trattasi del pignoramento originante la procedura esecutiva n. 9/2024 RGE.

- 7) TRASCRIZIONE nn. 6898/5451 del 21/02/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, atto del 10/01/2025 numero di repertorio 171/2023, emesso da TRIBUNALE DI NOLA, a favore di Omissis contro

Omissis

gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterni 32 (quota 1/1) - 132 (quota 1/1) - 33 (quota 1/2) - 133 (quota 1/2), in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724 (quota 1/2), e in C.F. del Comune di Casamarciano al foglio 3, particella 190, subalterno 102 (quota 1/1). Nota: trattasi di rettifica della formalità del 28/11/2023 nn. 44384/35098.

- 8) TRASCRIZIONE nn. 7100/5604 del 24/02/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, atto del 10/01/2025 numero di repertorio 171, emesso da TRIBUNALE DI NOLA, a favore di Omissis contro

Omissis

gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterni 32 (quota 1/1) - 132 (quota 1/1) - 33 (quota 1/1*) - 133 (quota 1/2), in C.F. del Comune di Visciano (NA)



al foglio 7, particella 724 (quota $\frac{1}{2}$), in C.T. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particelle 717/719/721/723/725 (quota 1/10), in C.F. del Comune di Casamarciano (NA) al foglio 3, particella 190, subalterno 102 (quota 1/1). Nota: trattasi di rettifica della formalità del 12/01/2024 nn. 1981/1737.



NORMATIVA URBANISTICA

Dalla consultazione del Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Casamarciano (cfr. allegato D-5), adottato con delibera della Commissione Straordinaria n. 318 del 27.10.1995 e approvato con D.P.G.P. n. 241 del 03.04.2001, si desume che l'area di sedime del fabbricato, distinta in C.T. al foglio 3, particella 190, ricade in "Zona B1 - Centro".

Dal sito istituzionale del Comune è possibile consultare le Norme Tecniche di Attuazione per tutte le zone omogenee. Per la Zona Omogenea B1 in esame si legge, in particolare, quanto segue:

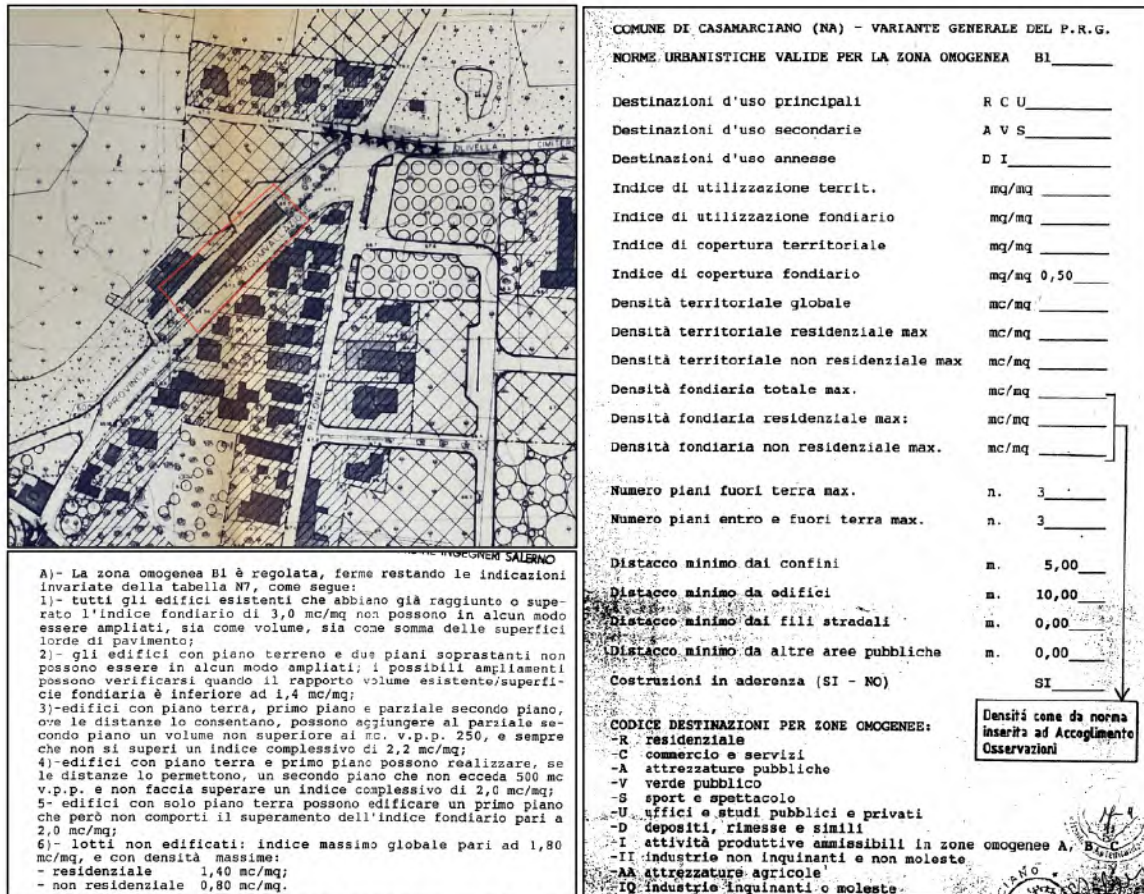


FIGURA 19. ESTRATTO NTA (FONTE: SITO ISTITUZIONALE DEL COMUNE DI CASAMARCIANO).

Per ogni opportuno approfondimento si rimanda alla consultazione dei documenti disponibili sul sito istituzionale del Comune di Casamarciano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile in oggetto afferisce ad un fabbricato la cui realizzazione, secondo quanto riportato nei titoli di provenienza e verificato dallo scrivente presso il Comune di Casamarciano previo esame ed estrazione di copia dei documenti nella disponibilità dell'ufficio tecnico (riprodotti in allegato D con la numerazione appresso indicata), è avvenuta in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ❖ **Licenza Edilizia n. 7 dell'8.09.1965** (cfr. allegato D-6)
Licenza Edilizia rilasciata a *Omissis* per la costruzione di un fabbricato da adibire a confettificio. Dalla relazione e dai grafici di progetto si desume che trattasi di fabbricato di un unico livello al piano terra, con struttura portante in muratura di tufo e solai latero cementizi. Vi è autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 05.02.1971.

- ❖ **Licenza Edilizia n. 16 del 20.02.1968** (cfr. allegato D-7)
Licenza Edilizia rilasciata a *Omissis* per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in sopraelevazione di una porzione dell'esistente capannone adibito a confettificio. Dalla relazione e dai grafici di progetto si desume che trattasi della porzione realizzata in sopraelevazione, costituita da un unico livello al piano primo, con struttura portante in muratura di tufo e solai latero cementizi. Vi è autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 05.02.1971.

Secondo quanto comunicato dall'ufficio tecnico, non risulta siano presenti ulteriori pratiche edilizie riconducibili ai cespiti pignorati intervenute successivamente all'ultimo titolo abilitativo edilizio sopra menzionato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Accertamento della regolarità edilizia

Per l'accertamento della regolarità edilizia del bene pignorato si è provveduto ad operare una opportuna sovrapposizione grafica tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e i grafici progettuali allegati all'ultima Licenza Edilizia n. 16/1968 espressamente riferita alla realizzazione del piano primo del fabbricato cui afferisce l'immobile in oggetto.

Da tale sovrapposizione, graficamente operata nella tavola all'uopo predisposta in allegato B-3.4, possono evincersi le seguenti discrasie:

1. gli ambienti interni presentano una diversa distribuzione rispetto a quella riportata nel grafico di progetto;
2. il ripostiglio è dotato di un piccolo finestrino non riportato nel grafico di progetto;
3. la finestra tra i due bagni presenta dimensioni maggiori di quella riportata nel progetto;
4. l'accesso al terrazzo a livello avviene dalla porta posta a sinistra salendo sul pianerottolo di scala mentre da progetto detto accesso dovrebbe avvenire direttamente dalla cucina dell'appartamento;



5. dall'osservazione esterna del prospetto nord-ovest si evince la presenza di una finestra non prevista in progetto, attualmente non visibile dall'interno in quanto completamente schermata dalla cappa del camino realizzato nel soggiorno.

Quanto alla possibilità di procedere alla regolarizzazione urbanistica delle predette difformità, va rilevato che trattasi di opere riconducibili agli interventi di "manutenzione straordinaria" di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del DPR n. 380/2001, realizzabili mediante la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi dell'art. 22, comma 1, lettera a) del medesimo DPR (riguardando anche i prospetti quale conseguenza della realizzazione/modifiche delle finestre e porte-finestre).

Non risultando agli atti del Comune alcuna pratica edilizia giustificativa di tali modifiche, l'aggiudicatario dovrà procedere alla sanatoria c.d. *ordinaria* delle stesse mediante la SCIA in sanatoria di cui all'art. 37 del DPR n. 380/2001, previo versamento della sanzione pecuniaria oltre ai diritti di istruttoria e segreteria. Nel caso di specie, non essendo ravvisabile alcun significativo incremento di valore degli immobili a seguito delle opere realizzate, la sanzione pecuniaria ammonterebbe, presumibilmente, a circa 1.000,00 €, oltre ai diritti di segreteria e di istruttoria, il tutto per un onere complessivo, comprensivo di spese tecniche e di allineamento catastale (cfr. par. "Dati Catastali"), stimabile in circa 5.000,00 €.

Per completezza va riferito che, in alternativa alla procedura di regolarizzazione sopra prospettata, non è, invece, possibile ricorrere alla sanatoria c.d. *speciale* di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, DPR n. 380/2001, dal momento che la data delle ragioni del credito più antico fatto valere nella procedura esecutiva è certamente successiva al 02.10.2003, data di entrata in vigore del D.L. 269/2003 convertito con L. 326/2003, che individua il termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono.

In definitiva può farsi riferimento al seguente prospetto sintetico dei costi di regolarizzazione urbanistica, di cui si terrà conto nella formulazione del più probabile valore di mercato del cespite staggito:

- Sanatoria ex art. 37 DPR n. 380/2001:	5.000,00 €
- Totale costi di regolarizzazione urbanistica:	5.000,00 €



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Stando alle informazioni assunte nel corso dell'accesso, non risulta costituito alcun condominio.



La determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in oggetto verrà effettuata mediante procedimento diretto sintetico comparativo. I beni, cioè, verranno comparati ad altri immobili di analoga tipologia (abitazioni), ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle effettive condizioni intrinseche delle unità immobiliari pignorate nonché di quanto emerso dalla verifica della conformità urbanistica e catastale.

Ciò premesso, il sottoscritto ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare;
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari (appartamenti ed immobili residenziali) in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- ❖ OMI (ultimi dati aggiornati al 2° semestre 2023): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia "Periferica/TRIVIO SCHIAVA VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE" (codice zona D2) del Comune di Casamarciano in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto. Per le *abitazioni civili*, in stato conservativo "normale", il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 810 a 1.250 €/mq (valore medio pari a 1.030 €/mq).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	810	1250	L	2,7	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	560	850	L	1,9	2,8	L

- ❖ Borsino Immobiliare (ultimi dati aggiornati al settembre 2024): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella zona “Periferica/TRIVIO SCHIAVA VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE” del Comune di Casamarciano in cui ricade il fabbricato in oggetto. Per le *abitazioni in stabili di fascia media*, il valore unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell’intervallo da 776 a 1.274 €/mq (valore medio pari a 1.025 €/mq).

 Abitazioni in stabili di fascia media <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</small>		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 776	Euro 1.025	Euro 1.274

- ❖ Portale immobiliare.it (dati di settembre 2024): tale portale raggruppa alcuni “prezzi di richiesta” pubblicati sul sito relativi ad analoghe unità immobiliari (appartamenti ed immobili residenziali) in vendita nel Comune di Casamarciano nel periodo di riferimento. Il prezzo medio unitario degli immobili attualmente sul mercato in tale area risulta pari a circa 1.100 €/mq che, scontato di un’alea contrattuale pari al 5%, restituisce un valore medio pari a circa 1.045 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, etc.) dei beni in oggetto e, in modo particolare, della prossimità al centro storico cittadino, si ritiene appropriata la scelta di un **valore unitario di partenza** compreso tra la media dei valori medi (1.035 €/mq) e il valore massimo (1.274 €/mq) restituito dalle quotazioni sopra riportate, e dunque pari a circa **1.155 €/mq**.

A tale valore, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, etc.) del bene pignorato, mediante l’applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito. Il coefficiente di merito globale riferito allo specifico lotto costituito dall’appartamento al piano primo può essere determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito (chiaramente riferiti al bene principale) riportati nella seguente tabella sinottica:

Caratteristiche		Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,02	1,00
		Civile	1,00	
		Economica	0,98	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,95
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
Scadente		0,80		
Pessimo		0,70		
Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,10	1,00
		Signorili	1,05	
		Civili	1,00	
		Economiche	0,95	
	Stato manutentivo finiture	Ottimo	1,10	1,00
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,85	
Pessimo	0,80			



Caratteristiche	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Livello di piano (senza ascensore)	Seminterrato	0,80	1,00
	Terra	0,95	
	Primo	1,00	
	Secondo	1,00	
Impianto di riscaldamento	Autonomo	1,02	1,02
	Centrale	1,00	
	Assente	0,98	
Impianto aria condizionata	Autonomo tutti i vani	1,02	1,00
	Autonomo parziale	1,00	
	Assente	0,98	
Infissi esterni	Persiane/Napoletane	1,02	1,00
	Tapparelle	1,00	
	Assenti/altro	0,98	
Infissi interni (finestrature)	Termo-acustiche	1,02	1,00
	Doppi vetri	1,00	
	Assenti/altro	0,98	
Panoramicità	Panoramico di pregio	1,10	0,98
	Panoramico	1,05	
	Doppio/ordinario	1,00	
	Su strada pubblica	0,98	
	Su cortile interno	0,95	
Orientamento prevalente	nord	0,98	1,01
	nord-est/nord-ovest	0,99	
	est-ovest	1,00	
	sud-est/sud-ovest	1,01	
	sud	1,02	
Coefficiente globale			0,96

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario riconducibile ai beni in parola pari a:

$$1.155 \text{ €/mq} \times 0,96 \approx 1.110,00 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie convenzionale del lotto in parola pari a 179 mq (cfr. par. "Consistenza"), si ottiene dunque un valore venale di partenza pari a:

$$1.110,00 \text{ €/mq} \times 179 \text{ mq} = 198.690,00 \text{ €}$$



Quanto alla determinazione degli ulteriori adeguamenti da apportare al valore sopra stimato, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale	-	198.690,00
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	9.934,50
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Sussistono talune difformità urbanistiche e catastali per la cui regolarizzazione è stato stimato un costo complessivo a carico dell'aggiudicatario pari a 5.000 € (cfr. par. "Regolarità edilizia").	5.000,00
Manutenzione e revisione degli impianti	Ai fini del conseguimento della conformità degli impianti e della modifica degli allacci alle reti di fornitura si rende necessario uno specifico intervento di revisione il cui costo è stato stimato in circa 5.000 € (cfr. par. "Caratteristiche costruttive prevalenti").	5.000,00
Oneri per APE	L'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è stimabile una spesa pari a 250 € (cfr. par. "Caratteristiche costruttive prevalenti").	250,00
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo del fabbricato nel suo complesso nonché delle specifiche unità immobiliari, sia con riguardo allo stato delle finiture che a quello degli impianti. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Stato di possesso	L'appartamento è occupato dall'esecutato, sicché non si ritiene debba essere applicata alcuna decurtazione per lo stato di possesso dal momento che l'aggiudicatario potrà procedere con l'immediata liberazione dei beni (cfr. par. "Stato di occupazione").	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti pignorati. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Spese condominiali insolute	Non risulta costituito alcun condominio.	0,00
Totale correzioni	-	20.184,50
Valore finale	-	178.505,50

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 20.184,50 €.

Il più probabile valore di mercato del lotto oggetto di stima alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:

Valore finale di stima (LOTTO 3): € 179.000,00



LOTTO 4

Il lotto in esame è costituito dai seguenti beni:

Bene n. 6 – Abitazione in villino sviluppantesi dal piano seminterrato al piano secondo (sottotetto) con annessa corte esterna esclusiva, in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724, senza subalterno, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza 7 vani, superficie catastale totale 224 mq (totale escluse aree scoperte 203 mq), rendita 469,98 €, Via Liveri (oggi strada privata denominata Via Giotto diramantesi da Via Liveri, numero civico 3), piano S1-T-1 (la visura catastale manca dell'indicazione del piano secondo, anche in termini di consistenza, trattandosi di edificazione postuma mai perfezionata sotto il profilo catastale).

Bene n. 7 – Strada privata (porzione) denominata Via Giotto, di superficie catastale complessiva pari a 1.036 mq, diramantesi dalla via Liveri, in C.T. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 717 (qualità nocciolato, superficie catastale 100 mq), particella 719 (qualità nocciolato, superficie catastale 185 mq), particella 721 (qualità nocciolato, superficie catastale 250 mq), particella 723 (qualità nocciolato, superficie catastale 250 mq), particella 725 (qualità nocciolato, superficie catastale 251 mq).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, consta della relazione notarile redatta dal notaio Niccolò TIECCO in data 07.12.2023 depositata agli atti della procedura n. 171/2023 RGE in data 21.12.2023, nonché della relazione notarile redatta dal notaio Giulia MESSINA VITRANO in data 31.01.2024 depositata agli atti della procedura n. 9/2024 RGE in data 02.02.2024.

Le predette certificazioni risalgono entrambe ad un atto *inter vivos* a carattere derivativo trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento (con la precisazione che i terreni oggetto del bene n. 7 sono pignorati soltanto nella procedura n. 9/2024) e, nella fattispecie, all'atto di compravendita per notaio Emilio RUOCCO del 16.07.1998, rep. n. 20261, trascritto in data 27.07.1998 ai nn. 17178/13997 mediante cui l'esecutato Omissis ha acquistato i beni oggetto dell'odierno lotto in comunione legale con il coniuge Omissis

Al fine di verificare la provenienza e la titolarità dei cespiti pignorati (in modo particolare per accertare il regime patrimoniale dell'esecutato all'atto dell'acquisito) lo scrivente ha comunque provveduto ad acquisire copia del predetto titolo di provenienza, il tutto come analiticamente rappresentato nello specifico paragrafo "Provenienze Ventennali".

Quanto ai dati catastali, nelle certificazioni notarili risultano correttamente individuati gli identificativi dei beni oggetto di pignoramento in essere alla data del pignoramento medesimo. Alla relazione depositata nella procedura n. 171/2023 RGE risulta, inoltre, allegato l'estratto di mappa catastale relativo all'area in cui ricade il fabbricato nel quale sono ricompresi i suddetti beni.

Agli atti risulta, infine, già prodotto l'estratto di matrimonio con annotazioni dell'esecutato, riprodotto per un più immediato riscontro anche in allegato alla presente relazione sotto la lettera F-1.



TITOLARITÀ

Alla data della notifica del più remoto pignoramento immobiliare (27.10.2023) e della relativa trascrizione (28.11.2023), le unità immobiliari costituenti il lotto in esame risultavano nella titolarità del seguente soggetto (si precisa che, per quanto concerne i terreni costituenti la strada, per la titolarità si è fatto riferimento alle attuali risultanze dei registri catastali):

Bene n. 6 – Abitazione in villino

- Omissis **(piena proprietà per ½ in regime di comunione ordinaria)**

- Omissis **(piena proprietà per ½ in regime di comunione ordinaria)**

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

- Omissis **(piena proprietà per ½ in regime di comunione ordinaria)**

*

Bene n. 7 – Strada privata denominata Via Giotto (porzione)

- Omissis **(piena proprietà per 1/10 in regime di comunione ordinaria)**

- Omissis **(piena proprietà per 1/10 in regime di comunione ordinaria)**

- Omissis **(piena proprietà 2/10 in regime di separazione dei beni)**

- Omissis **(piena proprietà 2/10 in regime di bene personale)**

- Omissis **(piena proprietà 1/10)**

- Omissis **(piena proprietà 1/10)**

- Omissis **(piena proprietà 1/10 in regime di comunione dei beni)**

- Omissis **(piena proprietà 1/10 in regime di comunione dei beni)**

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

- Omissis **(piena proprietà per 1/10 in regime di comunione ordinaria)**



*

Dall'estratto di matrimonio (cfr. allegato F-1) si evince che il sopra generalizzato Omissis ha contratto matrimonio con Omissis, in data 16.06.1990, in regime di comunione legale dei beni.

Con atto per notaio Virginia NUMEROSO del 14.10.2010, rep. n. 3152/1755 (cfr. allegato E-6), i coniugi hanno successivamente scelto il regime della separazione dei beni.

Al riguardo si anticipa (cfr. par. "Provenienze Ventennali") che i beni in oggetto sono pervenuti all'esecutato Omissis con atto per notaio Emilio RUOCCO del 16.07.1998 (cfr. allegato E-3), data successiva al matrimonio, motivo per il quale, avendo poi optato per il regime della separazione dei beni con l'atto per notaio Virginia NUMEROSO del 14.10.2010, detti immobili appartengono a Omissis e Omissis ciascuno per il diritto di piena proprietà per 1/2 in regime di comunione ordinaria (la strada di accesso per il diritto di piena proprietà per 1/10 avendone all'epoca entrambi acquistati i diritti di comunione in ragione di 1/5).



CONFINI

L'abitazione in villino con l'annessa corte esclusiva in C.F. al foglio 7, particella 724, confina con la strada privata di accesso denominata via Giotto (tratto distinto con la particella 725), proprietà aliena insistente sulla particella 805, strada privata (distinta con la particella 442) e via Liveri.

Si segnala che il tratto di via Liveri sul quale prospetta il fabbricato lungo il fronte sud-est, risulta attualmente distinto in C.T. al foglio 7, particella 590, catastalmente intestato a soggetto terzo (nato nel 1894), motivo per il quale trattasi, con ogni probabilità, di tronco viario la cui acquisizione da parte dell'ente pubblico competente non risulta mai perfezionata (almeno sotto il profilo catastale).

La strada privata denominata via Giotto nel tratto distinto in C.T. al foglio 7, particelle 717, 719, 721, 723 e 725, confina con via Liveri (dalla quale si dirama) e con proprietà aliene distinte con le particelle 633, 716, 713 (prosecuzione di via Giotto nella titolarità esclusiva di altri soggetti), 954, 882, 883, 884, 805, 724 (quest'ultima area di sedime della porzione di villino pignorata).



CONSISTENZA

Al fine di consentire, nei paragrafi che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, verrà considerata quale principale unità di misura dei beni la superficie commerciale (parametro utilizzato nella compravendite) determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100%) e perimetrali (valutate al 100%, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue, valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento": nel caso in esame, da prassi, è stato assunto per i balconi un coefficiente pari al 25% mentre per la corte esterna esclusiva è stato assunto un coefficiente pari al 10%;
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali locali deposito collegati ai vani principali, cantinole e locali garage non collegate ai vani principali, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori": nel caso in esame, per l'intero piano secondo, impropriamente adibito ad abitazione quandanche destinato, per titolo edilizio, a mero sottotetto non abitabile, in previsione degli interventi di ripristino dello stato dei luoghi che verranno prospettati nello specifico par. "Regolarità Edilizia", verrà assunto il coefficiente pari a 50%, da prassi correlato ai locali deposito collegati ai vani principali; parimenti dicasi per i locali posti al piano seminterrato, destinabili solo a deposito.

Ciò premesso, con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola in allegato B-4.2 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n]), si riporta di seguito una tabella di sintesi recante, per ciascuno degli ambienti individuati, l'indicazione del subalterno, il piano, l'attuale utilizzazione, la superficie utile, la superficie lorda, il coefficiente di incidenza e la superficie commerciale.

P.IIa	Piano	Ambiente	Attuale utilizzazione	Superficie utile [mq]	Superficie lorda [mq]	Coefficiente di incidenza	Superficie commerciale [mq]
724	T	#1	soggiorno	50,70	58,80	1,00	58,80
724	T	#2	cucina	21,70	26,10	1,00	26,10
724	T	#3	bagno	7,70	10,90	1,00	10,90
724	T	#4	scala	4,00	5,60	1,00	5,60
724	T	#5	corte esterna	170,80	170,80	0,10	17,08
724	S1	#6	tavernetta	46,90	54,60	0,50	27,30
724	S1	#7	deposito	18,90	23,10	0,50	11,55
724	S1	#8	deposito	8,70	12,10	0,50	6,05
724	S1	#9	ripostiglio sottoscala	3,50	5,10	0,50	2,55
724	1	#10	disimpegno	25,70	31,70	1,00	31,70
724	1	#11	studio	16,20	18,40	1,00	18,40
724	1	#12	camera da letto	15,70	17,90	1,00	17,90
724	1	#13	camera da letto	17,50	21,40	1,00	21,40
724	1	#14	bagno	5,20	7,40	1,00	7,40
724	1	#15	balcone	4,50	4,50	0,25	1,13
724	1	#16	balcone	5,30	5,30	0,25	1,33
724	1	#17	ripostiglio balcone	1,40	2,30	0,25	0,58



724	2	#18	disimpegno	11,20	16,30	0,50	8,15
724	2	#19	soggiorno	24,50	26,30	0,50	13,15
724	2	#20	camera da letto	19,20	22,60	0,50	11,30
724	2	#21	cabina armadio	3,50	3,90	0,50	1,95
724	2	#22	bagno	5,00	5,80	0,50	2,90
724	2	#23	camera da letto	17,80	21,90	0,50	10,95
724	2	#24	cabina armadio	3,40	3,90	0,50	1,95
724	2	#25	bagno	4,50	6,60	0,50	3,30
724	2	#26	balcone	3,80	3,80	0,25	0,95
TOTALE							320,36

La consistenza commerciale dell'immobile oggetto di valutazione, ottenuta ponderando i diversi ambienti in funzione della loro legittima destinazione d'uso (in particolare il sottotetto e il piano seminterrato da adibire esclusivamente ad uso deposito sebbene attualmente utilizzati come spazi abitativi) risulta, dunque, pari a circa 320 mq.

Quanto alla strada privata denominata via Giotto, pignorata pro quota relativamente alla porzione distinta con le particelle 717, 719, 721, 723 e 725, in previsione del criterio di stima che verrà adottato ai fini della rispettiva valutazione, si riporta, invece, il seguente prospetto recante la superficie catastale di ciascuna particella.

Particella	Attuale utilizzazione	Superficie catastale
		[mq]
717	Strada privata	100,00
719	Strada privata	185,00
721	Strada privata	250,00
723	Strada privata	250,00
725	Strada privata	251,00
TOTALE		1.036,00

La superficie catastale complessiva dei terreni adibiti a strada privata oggetto di valutazione risulta, dunque, pari a 1.036 mq.

Va, infine, riferito che gli immobili oggetto del presente lotto non risultano comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Di seguito, per ciascuna delle unità immobiliari costituenti il lotto in esame, si riportano schematicamente le eventuali variazioni catastali essenziali intervenute a far data dalla rispettiva costituzione così come desumibili dalle visure catastali (cfr. allegato A-4).

Bene n. 6 – Abitazione in villino sviluppatosi dal piano seminterrato al piano secondo (sottotetto) con annessa corte esterna esclusiva, in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724, senza subalterno, categoria A/2.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/1998 (data di costituzione catastale) al 16/07/1998	1. Omissis per 1/1. proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 724, Sub. - Categoria A/2 Cl. 4, Cons. 7 vani Rendita 469,98 € Piano S1-T-1
Dal 16/07/1998 ad oggi	1. Omissis proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni. 2. Omissis proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 724, Sub. - Categoria A/2 Cl. 4, Cons. 7 vani Superficie catastale totale 224 mq (totale escluse aree scoperte 203 mq) Rendita 469,98 € Piano S1-T-1



Bene n. 7 – Strada privata denominata Via Giotto (porzione), in C.T. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 717-719-721-723-725.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/05/1992 (data del frazionamento della originaria particella 97 che ha originato tutte le particelle) al 19/04/2018	<p>1. Omissis</p> <p>+ altri soggetti divenuti progressivamente titolari di diritti pro quota della strada</p>	<p>Catasto Terreni</p> <p>Fg. 7, Part. 717, nocciolo, are 01.00 redd. dom. 1,47 €, redd. agr. 0,57 €</p> <p>Fg. 7, Part. 719, nocciolo, are 01.85 redd. dom. 2,72 €, redd. agr. 1,05 €</p> <p>Fg. 7, Part. 721, nocciolo, are 02.50 redd. dom. 3,68 €, redd. agr. 1,42 €</p> <p>Fg. 7, Part. 723, nocciolo, are 02.50 redd. dom. 3,68 €, redd. agr. 1,42 €</p> <p>Fg. 7, Part. 725, nocciolo, are 02.51 redd. dom. 3,69 €, redd. agr. 1,43 €</p>
Dal 19/04/2018 (data dell'ultimo trasferimento di quota in ordine cronologico) ad oggi	<p>1. Omissis</p> <p>proprietà 1/5 in regime di separazione dei beni.</p> <p>2. Omissis</p> <p>proprietà 1/5 in regime di bene personale.</p> <p>3. Omissis</p> <p>proprietà 1/10.</p> <p>4. Omissis</p> <p>proprietà 1/10.</p> <p>5. Omissis</p> <p>proprietà 1/10 in regime di comunione dei beni.</p> <p>6. Omissis</p> <p>proprietà 1/10 in regime di comunione dei beni.</p> <p>7. Omissis</p> <p>proprietà 1/10 in regime di comunione dei beni.</p> <p>8. Omissis</p> <p>proprietà 1/10 in regime di comunione dei beni.</p>	<p>Catasto Terreni</p> <p>Fg. 7, Part. 717, nocciolo, are 01.00 redd. dom. 1,47 €, redd. agr. 0,57 €</p> <p>Fg. 7, Part. 719, nocciolo, are 01.85 redd. dom. 2,72 €, redd. agr. 1,05 €</p> <p>Fg. 7, Part. 721, nocciolo, are 02.50 redd. dom. 3,68 €, redd. agr. 1,42 €</p> <p>Fg. 7, Part. 723, nocciolo, are 02.50 redd. dom. 3,68 €, redd. agr. 1,42 €</p> <p>Fg. 7, Part. 725, nocciolo, are 02.51 redd. dom. 3,69 €, redd. agr. 1,43 €</p>



I dati catastali identificativi degli immobili in oggetto riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, sicché essi risultano corretti ed idonei ai fini dell'esatta identificazione dei beni staggiti.

A far data dal pignoramento non risultano, inoltre, intervenute, eventuali modifiche dei summenzionati identificativi catastali.

Dall'estratto di mappa catastale e dalle visure del terreno costituente l'area di sedime si desume che la porzione di fabbricato oggetto di pignoramento insiste sul suolo in C.T. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724, *ente urbano*, di ha 00.03.14 (314 mq), derivante da Tipo Mappale del 31.12.1998, mediante cui si è proceduto all'inserimento in mappa del fabbricato. Va riferito che su tale suolo insiste solo la predetta unità immobiliare costituita dalla villetta oggetto di pignoramento sicché esso costituisce pertinenza esclusiva dell'immobile (la parte scoperta corrisponde infatti alla corte esclusiva riportata anche in planimetria catastale).

Di seguito si riporta uno stralcio dell'estratto di mappa recante l'individuazione dell'area di sedime del fabbricato (particella 724) nonché delle particelle che compongono il tratto di strada privata denominata via Giotto oggetto di pignoramento pro quota (particelle 717, 719, 721, 723, 725).



FIGURA 20. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI.



DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	7	724	-	-	A/2	5	7 vani	Totale 224 mq. Totale escluse aree scoperte 203 mq.	469,98€	S1-T-1	-

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
7	717	-	-	-	Noccioleto	2	00 01 00	1,47	0,57	-	
7	719	-	-	-	Noccioleto	2	00 01 85	2,72	1,05	-	
7	721	-	-	-	Noccioleto	2	00 02 50	3,68	1,42	-	
7	723	-	-	-	Noccioleto	2	00 02 50	3,68	1,42	-	
7	725	-	-	-	Noccioleto	2	00 02 51	3,69	1,43	-	

Corrispondenza catastale

Sussiste conformità tra gli attuali identificativi catastali dei beni e quelli contenuti nell'atto di pignoramento.

Sussiste, altresì, corrispondenza tra gli identificativi catastali dei beni contenuti nel più recente titolo di provenienza e la cronistoria catastale innanzi esposta.

Quanto, infine, alla corrispondenza tra la planimetria catastale abbinata all'unità immobiliare pignorata, presentata in data 14.04.1998 contestualmente alla costituzione catastale dell'immobile, e lo stato attuale dei luoghi, dalle sovrapposizioni grafiche all'uopo realizzate dallo scrivente nella tavola in allegato B-4.3, è possibile riferire quanto segue:

- la planimetria catastale manca del tutto della rappresentazione del piano secondo (sottotetto), realizzato successivamente alla prima costituzione catastale e mai oggetto di accatastamento (motivo per il quale anche in visura catastale manca l'indicazione del piano secondo nonché dei vani, della consistenza e del conseguente incremento della rendita derivante da siffatto aumento di superficie e volumetria);
- la planimetria catastale manca della rappresentazione del muro di cinta che racchiude il cortile esclusivo al piano terra; sempre al piano terra manca la rappresentazione della tettoia adibita al parcheggio della auto realizzata nella porzione di cortile esclusivo retrostante la villetta;



- la planimetria catastale manca della rappresentazione del piccolo ripostiglio realizzato, mediante pannelli in materiale plastico, sul balcone al piano primo prospettante sul cortile esclusivo;
- la planimetria catastale manca, infine, dei tramezzi realizzati al piano seminterrato.

Trattasi di discrasie analoghe o, comunque, riconducibili a quelle sussistenti anche sotto il profilo urbanistico, motivo per il quale, anche per quanto concerne la necessità di provvedere ad eventuali rettifiche catastali, si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

Per completezza va, infine, riferito che, trattandosi di abitazione in villino, la categoria catastale più congrua sarebbe la A/7 in luogo dell'attuale A/2, motivo per il quale l'aggiudicatario, nell'ambito delle rettifiche catastali, dovrà anche perfezionare tale aspetto (che chiaramente determina anche una variazione della rendita catastale).



PARTI COMUNI

Le parti comuni alle unità immobiliari ricomprese nel fabbricato in esame sono quelle previste dall'art. 1117 del Codice Civile, ciò a meno delle specifiche pattuizioni riportate nel titolo di provenienza (cfr. allegato E-3) cui integralmente si rimanda per ogni opportuno approfondimento.

In tale sede si ritiene soltanto opportuno evidenziare che, stando a quanto espressamente precisato nell'atto di compravendita per notaio Emilio RUOCCO del 16.07.1998, la villetta in oggetto, censita in C.F. al foglio 7, particella 724, è venduta con i diritti di comunione in ragione di 1/5 (e, quindi, 1/10 per ciascuno dei coniugi) sul tratto di strada privata da cui vi si accede, della estensione catastale di 1.036 mq, distinto in Catasto Terreni al foglio 7, particelle 717, 719, 721, 723 e 725.

Gli identificativi catastali degli immobili pignorati non includono porzioni aliene. Gli immobili contigui, inoltre, non risultano fusi sul piano fisico con quelli pignorati (ciò a meno delle particelle di terreno costituenti la strada che, lungo taluni confini, non presentano alcuna separazione fisica dalle attigue particelle non pignorate).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sui cespiti pignorati non risultano sussistere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risultano, inoltre, diritti demaniali, censi, livelli o usi civici.

Quanto alla sussistenza di servitù, dal titolo di provenienza (atto di compravendita per notaio Emilio RUOCCO del 16.07.1998, cfr. allegato E-3) si desume che, in forza di quanto convenuto con gli atti per notaio Emilio RUOCCO del 19.05.1997 (trascritto in data 29.05.1997 ai nn. 13206/10234), del 13.04.1993 (trascritto in data 26.04.1993 ai nn. da 9605 a 9608) e del 01.07.1993 (trascritto in data 12.07.1993 ai nn. 16048 e 16049):

- sia al villino che al tratto di strada privata di superficie pari a 1.036 mq, come detto compreso in ragione di 1/5 nella vendita del villino, sono e restano annesse le servitù perpetue attive di passaggio a piedi e con qualsiasi mezzo, nonché di attraversamento, con impianti idrici, elettrici, telefonico, di metano, di gas e simili, da esercitarsi sul successivo citato tratto di strada privata distinto con le particelle 713 e 716 nonché le servitù perpetue di attraversamento con impianti fognari sulla striscia di terreno della costante lunghezza di metri lineari uno, distinta nel foglio 7 dei terreni di Visciano con la particella 712;
- che detto tratto di strada privata distinto con le particelle 717, 719, 721, 723 e 725, è gravato dalle servitù di passaggio, a piedi e con qualsiasi mezzo, nonché di attraversamento con impianti idrici, elettrici, telefonici, di metano di gas e simili, a favore delle vicine zone di terreno, delle singole loro parti e delle costruzioni che sulle stesse in futuro saranno realizzate, distinti nel foglio 7 dei terreni di Visciano con le particelle 706, 707, 714, 715, 711, 666 e 665, nonché a favore del successivo tratto di strada privata (particelle 713 e 716);
- che al villino venduto è, altresì, annesso l'obbligo di concorrere in ragione di due quarantesimi, alle spese di manutenzione di detta intera strada privata distinta con le citate particelle 713, 716, 717, 719, 721, 723 e 725 e dei relativi sottoservizi nella stessa esistenti;
- che al villino venduto, inoltre, è annesso l'obbligo di non occupare il tratto di strada con cui confina con aggetti, sporgenze, aperture di porte e di cancelli.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità immobiliari pignorate (villino e strada privata) afferiscono ad un complesso edilizio ubicato in zona semi periferica del Comune di Visciano (NA) ed avente accesso da una strada privata denominata via Giotto (in parte pure oggetto dell'odierno pignoramento) diramantesi da via Liveri. L'ingresso al villino in esame non è segnato da alcun numero civico, quandanche, dal certificato di residenza dell'esecutato, si evince che detto villino dovrebbe risultare toponomasticamente censito con il numero civico 3.



FIGURA 21. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.

Trattasi di un'area urbana semi periferica per quanto non lontana dal centro cittadino del Comune di Visciano (raggiungibile mediante la predetta via Liveri e, a seguire, via Giordani), avente prevalente destinazione residenziale con presenza sporadica di attività commerciali e ampie zone di verde agricolo.



FIGURA 22. VIA GIOTTO E PROSPETTO VILLINO.



Il complesso edilizio prospettante sul tratto di strada privata denominato via Giotto e distinto con le particelle 717, 719, 721, 723 e 725, risulta realizzato tra la metà e la fine degli anni '90 ed è costituito da cinque edifici, ciascuno adibito a villino indipendente, disposti lungo l'asse ovest-est.

Il villino oggetto di pignoramento è quello posto più a est lungo detta via Giotto, all'incrocio con via Liveri. Esso è costituito da una porzione di fabbricato (composto da due villini speculari realizzati in aderenza) di tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) oltre ad un piano seminterrato, e presenta una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi (fatta eccezione per il piano sottotetto, di più recente realizzazione, che presenta una copertura a falde con travi in legno lamellare). A tale villino è annessa un'area scoperta su tre lati che ne costituisce pertinenza esclusiva (il tutto ricompreso nel perimetro della particella 724).



FIGURA 23. VILLINO E AREA ESTERNA PERTINENZIALE

Il villino risulta esternamente intonato e tinteggiato, il tutto in **normali** condizioni di conservazione, non essendo ravvisabili, almeno ad un esame macroscopico, eventuali criticità o ammaloramenti.



Con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola grafica in allegato B-4.2 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n], mentre per la superficie netta e lorda e i rispettivi coefficienti di incidenza si rimanda alla tabella già data nel paragrafo "Consistenza") ed ai rilievi fotografici in allegato C-4, è possibile rendere la seguente sintetica descrizione dell'immobile.

Il villino è, come detto, articolato in quattro livelli, tra loro uniti mediante scale interne, così composti:

- il piano terra, cui si accede direttamente dal portoncino di ingresso prospettante su via Giotto n. 3, si compone di ampio ingresso/soggiorno [#1], cucina [#2], bagno [#3] e scala di accesso al piano seminterrato e al piano primo [#4]; l'altezza intera misura mediamente 2,95 m; il piano terra comprende anche l'area scoperta pertinenziale [#5], in parte recintata ed accessibile mediante un varco carrabile posto immediatamente a est del portoncino di ingresso, che lambisce il villino lungo i lati sud (ove costituisce parte del marciapiede), est e nord (ove è in parte pavimentata e in parte adibita a giardino); nella porzione a nord va segnalata la presenza di una tettoia (pannelli tipo sandwich appoggiati a travi in ferro), dotata di saracinesca, adibita a ricovero di masserizie varie e a parcheggio coperto, di altezza interna pari a circa 2,30 m;

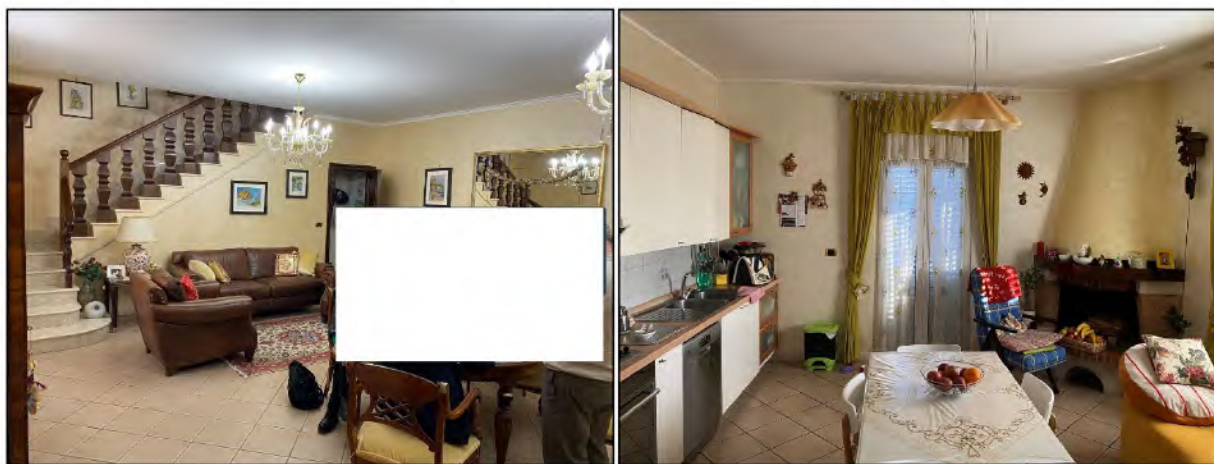


FIGURA 24. PIANO TERRA

- il piano seminterrato (che da progetto dovrebbe essere destinato a mero deposito senza tramezzature interne) è articolato in un ambiente centrale [#6], due depositi [#7] e [#8] e un piccolo ripostiglio sottoscala [#9]; l'altezza interna misura circa 3,00 m;



FIGURA 25. PIANO SEMINTERRATO.

- il piano primo si compone di disimpegno [#10], studio [#11], due camere da letto [#12] e [#13], bagno [#14], piccolo balcone [#15] prospettante a sud su via Giotto nonché ulteriore retrostante balcone [#16] prospettante a nord sul cortile esclusivo, la cui estremità ovest è chiusa per mezzo



di pannelli in materiale plastico a formare un piccolo ripostiglio [#17]; l'altezza interna del piano primo misura circa 2,65 m (risultando, seppur di poco, inferiore al limite di 2,70 m fissato dal D.M. 5 luglio 1975, per i locali destinati ad abitazione, ciò, con ogni probabilità, a causa di uno scalino, presumibilmente necessario ad assicurare adeguata pendenza alla tubazione di scarico proveniente dal bagno, realizzato già a partire dalla soglia del disimpegno);



FIGURA 26. PIANO PRIMO.

- il piano secondo (che da progetto dovrebbe essere destinato a mero sottotetto non abitabile senza tramezzature interne), cui si accede dal piano primo mediante una scala a chiocciola, si compone di corridoio [#18], soggiorno [#19], due camere da letto [#20] e [#23] ciascuna dotata di cabina armadio [#21] e [#24] e bagno [#22] e [#25] e piccolo balcone [#26]; le altezze interne di tale sottotetto, misurate sopra-trave (ossia sotto il soffitto), variano da un minimo di 1,50 m ad un massimo di 3,20 m (trattandosi di copertura a doppia falda con struttura in legno lamellare dal disegno alquanto complesso, come immediatamente si evince dai rilievi fotografici).



FIGURA 27. PIANO SECONDO (SOTTOTETTO).

Il cespite, con esposizione prevalente a sud, presenta buone condizioni di illuminazione e ventilazione naturale.

Quanto alle finiture è possibile riferire quanto segue: la pavimentazione è in gres porcellanato, i bagni e la cucina presentano un rivestimento in piastrelle; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; il soffitto di tutte le camere è tinteggiato; la porta di ingresso è blindata; le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi interni sono in alluminio taglio freddo; gli infissi esterni constano di persiane in alluminio. Lo stato complessivo delle predette finiture è, nel complesso, normale, ciò ad eccezione del piano seminterrato caratterizzato da vistose macchie di umidità sia sui soffitti che lungo le pareti



perimetrali, queste ultime segnate anche da alcune lesioni (motivo per il quale in fase di stima verrà assunto, per l'intera unità immobiliare, uno stato manutentivo **discreto**).

Quanto agli impianti è possibile riferire quanto segue: l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; l'impianto idrico è sottotraccia; la produzione di acqua calda avviene mediante caldaia a gas GPL (vi è rete di alimentazione da bombole GPL alloggiate all'esterno); vi è impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato dalla medesima caldaia; solo taluni ambienti sono dotati di unità di condizionamento dell'aria (split con motori esterni).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è unicamente proceduto ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro della effettiva conformità impiantistica delle unità immobiliari. Ad ogni modo, anche a seguito di quanto rilevato nel corso del sopralluogo, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08) si reputa necessario uno specifico intervento di revisione (circostanza di cui si terrà conto operando una opportuna decurtazione del valore di stima mediante l'introduzione di un apposito coefficiente di merito, cfr. par. "Stima").

L'unità immobiliare, destinata ad abitazione, non risulta, inoltre, essere dotata di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è necessaria una spesa aggiuntiva stimabile in circa 250,00 €.

Per completezza, quanto alla descrizione del tratto di strada privata denominato via Giotto pure oggetto di pignoramento, distinto con le particelle 717, 719, 721, 723 e 725, va riferito che esso risulta interamente asfaltato, in discreto stato conservativo, direttamente collegato con via Liveri (senza alcuna barriera fisica o demarcazione) e caratterizzato dalla presenza di plurimi sottoservizi collegati ai fabbricati su di esso prospettanti (cfr. par. "Servitù, censo, livello, usi civici").



STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo effettuato congiuntamente al custode giudiziario in data 20 febbraio 2024 (cfr. verbale di accesso in allegato H-1), l'immobile pignorato distinto in C.F. del Comune di Visciano al foglio 7, particella 724, risultava adibito ad abitazione e occupato dall'esecutato con il coniuge comproprietario (non esecutato) e il proprio nucleo familiare. Tanto si desume anche dal certificato anagrafico riprodotto in allegato F-3.

La porzione di strada privata pignorata è, invece, utilizzata quale strada di accesso pedonale e carrabile (oltre che sede di sottoservizi) alle diverse unità immobiliari su di essa prospettanti.



PROVENIENZE VENTENNALI

Nel seguito, sulla scorta dei titoli di provenienza acquisiti (cfr. allegato E-3), si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni a detta trascrizione:

- ❖ con atto di compravendita per notaio Emilio RUOCCO del 16/07/1998, repertorio n. 20261, raccolta n. 6348, registrato a Nola il 27/07/1998 al n. 1379/1V, trascritto a Caserta (ex Conservatoria RR.II. di Santa Maria Capua Vetere) in data 27/07/1998 ai nn. 17178/13997, la Omissis ha venduto a Omissis e Omissis che hanno acquistato in parti eguali tra loro e in regime di comunione legale di beni fra coniugi, la piena ed esclusiva proprietà del villino unifamiliare composto da un piano cantinato formato da un unico vano, da un piano terra formato da due vani, bagno e piccolo disimpegno nonché da un'annessa area scoperta su tre lati, che ne costituisce pertinenza, da un primo piano formato da tre vani, bagno e disimpegno, con la soprastante terrazza di copertura, il tutto riportato in C.F. al foglio 7, particella 724 (...) con i diritti in comunione in ragione di 1/5 sul tratto di strada privata, da cui vi si accede, della estensione catastale complessiva di 1.036 mq, distinto in C.T. al foglio 7, particelle 717, 719, 721, 723 e 725;
- ❖ con atto per notaio Virginia NUMEROSO del 14.10.2010, repertorio n. 3152, raccolta n. 1755 (cfr. allegato E-6), registrato a Napoli 1 in data 18/10/2010 al n. 9278/1T, i sopra generalizzati coniugi Omissis hanno scelto il regime della separazione dei beni, motivo per il quale ciascuno dei coniugi è divenuto titolare del diritto di piena proprietà per ½ in regime di comunione ordinaria.

Di seguito si riporta una tabella sinottica con il quadro della sopra esposta provenienza ventennale.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1998 al 14/10/2010	Omissis e Omissis piena e intera proprietà in regime di comunione legale di beni del villino in C.F. al foglio 7, particella 724, nonché piena proprietà in ragione di 1/5 della strada privata di accesso in C.T. al foglio 7, particelle 717, 719, 721, 723 e 725.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio E. RUOCCO	16/07/1998	20261	6348
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	27/07/1998	17178	13997
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Nola	27/07/1998	1379	1V		
Dal 14/10/2010 ad oggi	1. Omissis piena proprietà per 1/2 del villino in C.F. al foglio 7, particella 724, nonché piena proprietà per 1/10 della strada privata di accesso in C.T. al foglio 7, particelle 717, 719, 721, 723 e 725. 2. Omissis piena proprietà per 1/2 del villino in C.F. al foglio 7, particella 724, nonché piena proprietà per 1/10 della strada privata di accesso in C.T. al foglio 7, particelle 717, 719, 721, 723 e 725.	Atti			
		Atto di modifica del regime patrimoniale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio V. NUMEROSO	14/10/2010	3152	1755
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		-	-	-	-
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Napoli 1	18.10.2010	9278	1T		

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di pignoramento sussiste, dunque, continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle certificazioni notarili in atti si desume il seguente elenco di formalità pregiudizievoli (con esclusione di quelle cancellate e/o non rinnovate nel ventennio e/o gravanti solo su altri beni estranei all'odierno lotto), integrato dallo scrivente alla luce dell'ispezione ipotecaria all'uopo effettuata sia per nominativo (di tutti i soggetti proprietari succedutisi nel ventennio) che per unità immobiliari (C.F. del Comune di Visciano, foglio 7, particella 724).

In allegato G-1 e G-2 alla relazione si riportano rispettivamente gli elenchi delle formalità risultanti da ciascuna ispezione e le relative note di iscrizione/trascrizione.

Domande giudiziali

- 1) TRASCRIZIONE nn. 3104/2283 del 31/01/2011 di DOMANDA GIUDIZIALE nascente da ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA del 17/12/2010, numero di repertorio 39251, emesso da TRIBUNALE DI NOLA (NA), a favore di Omissis

contro
Omissis

gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Nola al foglio 15, particella 202, subalterno 32 e subalterno H (poi divenuto subalterno 132), in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724, nonché su ulteriori immobili estranei all'odierna procedura esecutiva.

Giudizio di primo grado:

Tribunale di Nola, n. 7845/2010 R.G., definito con Sentenza n. 1004/2019 (rigetto della domanda principale) pubblicata il 07.05.2019 (cfr. allegato G-3).

Giudizio in Appello:

Corte d'Appello di Napoli, n. 5510/2019 R.G., definito con Sentenza n. 1631/2025 (rigetto dell'appello principale) pubblicata il 31.03.2025, notificata in data 14.04.2025 (cfr. allegato G-4). Il termine per l'eventuale ricorso per cassazione cade il 13.06.2025.

Iscrizioni

- 2) ISCRIZIONE nn. 16620/2317 del 05/05/2011 di IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 29/04/2011, numero di repertorio 312/2011, emesso da TRIBUNALE DI ANCONA SEZ. DISTACCATA DI JESI, a favore di Omissis

contro
Omissis

per somma capitale € 765.650,18, totale € 810.000,00, gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Casamarciano al foglio 3, particella 190, subalterno 102, in C.F. del Comune di Nola al foglio 15, particella 202, subalterni 32/132/33/133, in C.F. del Comune di Visciano al foglio 7, particella 724, in C.T. del Comune di Visciano al foglio 7, particelle 717/719/721/723/725, nonché su ulteriori immobili estranei all'odierna procedura esecutiva.

- 3) ISCRIZIONE nn. 23314/3452 del 27/06/2011 di IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 14/04/2011, numero di repertorio 706, emesso da TRIBUNALE DI NOLA (NA), a favore di Omissis

contro

Omissis

, somma capitale € 437.104,98, totale € 545.000,00, gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterni 32/132/33/133,



in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724, in C.T. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particelle 717/719/721/723/725, in C.F. del Comune di Casamarciano (NA) al foglio 3, particella 190, subalterno 102, nonché su ulteriori immobili estranei all'odierna procedura esecutiva.

- 4) ISCRIZIONE nn. 16558/1801 del 12/06/2015 di IPOTECA LEGALE nascente da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) del 11/06/2015, numero di repertorio 2813/7115, emesso da EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in ROMA, a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in ROMA, codice fiscale 11210661002, contro Omissis
somma capitale € 289.912,38, totale € 579.824,76, gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Nola (NA), al foglio 15, particella 202, subalterno 32, e in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724, nonché su ulteriori immobili estranei all'odierna procedura esecutiva.
- 5) ISCRIZIONE nn. 8211/934 del 14/03/2016 di IPOTECA LEGALE nascente da RUOLO del 09/03/2016, numero di repertorio 3537/7116, emesso da EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in ROMA, a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in ROMA, codice fiscale 11210661002, contro Omissis
somma capitale € 545.732,64, totale € 1.091.465,28, in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterni 32, in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724, in C.T. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particelle 717/719/721/723/725, nonché su ulteriori immobili estranei all'odierna procedura esecutiva.

Trascrizioni

- 6) TRASCRIZIONE nn. 44384/35098 del 28/11/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/10/2023, numero di repertorio 5136/2023, emesso da TRIBUNALE DI NOLA, a favore di Omissis
contro
Omissis
gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterni 32/132/33/133, in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724, e in C.F. del Comune di Casamarciano al foglio 3, particella 190, subalterno 102. Nota: trattasi del pignoramento originante la procedura esecutiva n. 171/2023 RGE.
- 7) TRASCRIZIONE nn. 1981/1737 del 12/01/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/12/2023, numero di repertorio 6729, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOLA, a favore di Omissis
contro Omissis
gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterni 32/132/33/133, in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724, in C.T. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particelle 717/719/721/723/725, in C.F. del Comune di Casamarciano (NA) al foglio 3, particella 190, subalterno 102. Nota: trattasi del pignoramento originante la procedura esecutiva n. 9/2024 RGE.
- 8) TRASCRIZIONE nn. 6898/5451 del 21/02/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, atto del 10/01/2025 numero di repertorio 171/2023, emesso da TRIBUNALE DI NOLA, a favore di Omissis
contro
Omissis
gravante sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterni 32 (quota 1/1) - 132 (quota 1/1) - 33 (quota 1/2) - 133 (quota 1/2), in C.F. del Comune di



Visciano (NA) al foglio 7, particella 724 (quota 1/2), e in C.F. del Comune di Casamarciano al foglio 3, particella 190, subalterno 102 (quota 1/1). Nota: trattasi di rettifica della formalità del 28/11/2023 nn. 44384/35098.

- 9) TRASCRIZIONE nn. 7100/5604 del 24/02/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, atto del 10/01/2025 numero di repertorio 171, emesso da TRIBUNALE DI NOLA, a favore di Omissis contro

Omissis

gravante

sulle unità immobiliari in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, subalterni 32 (quota 1/1) - 132 (quota 1/1) - 33 (quota 1/1*) - 133 (quota 1/2), in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724 (quota 1/2), in C.T. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particelle 717/719/721/723/725 (quota 1/10), in C.F. del Comune di Casamarciano (NA) al foglio 3, particella 190, subalterno 102 (quota 1/1). Nota: trattasi di rettifica della formalità del 12/01/2024 nn. 1981/1737.



NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 12.07.2024, all'uopo acquisito presso il Comune di Visciano (cfr. allegato D-8), si desume che nell'ambito del PUC vigente (Piano Urbanistico Comunale), approvato con delibera di CC n. 2 del 15/02/2019, le particelle in C.T. del Comune di Visciano al foglio 7, particelle 717/719/721/723/725, ricadono:

ZONIZZAZIONI					
Zonizzazione POC					
Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codice Zona	Descrizione
00007	00717	100,00			
	per	40,33	40,33	Br4	POC: Br4 - Insedimento recente con edilizia aperta
	per	59,67	59,67	G	POC: G - Parco integrato di corona
00007	00719	185,00			
	per	36,98	19,99	Br4	POC: Br4 - Insedimento recente con edilizia aperta
	per	148,02	80,01	G	POC: G - Parco integrato di corona
00007	00721	250,00			
	per	53,55	21,42	Br4	POC: Br4 - Insedimento recente con edilizia aperta
	per	196,45	78,58	G	POC: G - Parco integrato di corona
00007	00723	250,00			
	per	57,68	23,07	Br4	POC: Br4 - Insedimento recente con edilizia aperta
	per	192,32	76,93	G	POC: G - Parco integrato di corona
00007	00725	251,00			
	per	62,37	24,85	Br4	POC: Br4 - Insedimento recente con edilizia aperta
	per	188,63	75,15	G	POC: G - Parco integrato di corona
Zonizzazione PSC					
Foglio	Part.	Sup. catast. mq	%	Codice Zona	Descrizione
00007	00717	100,00			
	per	59,68	59,68	P1	PSC: P1 - Corona
	per	40,32	40,32	U4	PSC: U4 - Espansione urbana rada
00007	00719	185,00			
	per	148,02	80,01	P1	PSC: P1 - Corona
	per	36,98	19,99	U4	PSC: U4 - Espansione urbana rada
00007	00721	250,00			
	per	196,45	78,58	P1	PSC: P1 - Corona
	per	53,55	21,42	U4	PSC: U4 - Espansione urbana rada
00007	00723	250,00			
	per	192,32	76,93	P1	PSC: P1 - Corona
	per	57,68	23,07	U4	PSC: U4 - Espansione urbana rada
00007	00725	251,00			
	per	188,65	75,16	P1	PSC: P1 - Corona
	per	62,35	24,84	U4	PSC: U4 - Espansione urbana rada

FIGURA 28. ESTRATTO DEL CDU (CFR. ALLEGATO D-8).

Al CDU è allegato un estratto delle Norme Tecniche di Attuazione relativo alle zone interessate, cui integralmente si rimanda per ogni opportuno approfondimento.

Si riferisce, infine, che dall'esame della tavola V.1.1. del PUC, liberamente consultabile dal sito istituzionale del Comune, l'area in esame non risulta interessata da vincolo paesaggistico o idrogeologico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le unità immobiliari oggetto di stima afferiscono ad un complesso edilizio la cui realizzazione, secondo quanto riportato nei titoli di provenienza e verificato dallo scrivente presso il Comune di Visciano previo esame ed estrazione di copia dei documenti nella disponibilità dell'ufficio tecnico (riprodotti in allegato D con la numerazione appresso indicata), è avvenuta in forza dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- ❖ **Concessione Edilizia n. 28 del 09.12.1994** (cfr. allegato D-9)
Concessione Edilizia rilasciata alla sig.ra Omissis ed altri (danti causa della società Omissis che ha alienato i beni all'odierno esecutato), per la "realizzazione di infrastruttura primaria da realizzare in Visciano alla via Liveri". Dal grafico di progetto si desume che trattasi di concessione legittimante il tratto di strada privata attualmente distinto con le particelle 717/719/721/723/725 (derivanti dal frazionamento della originaria particella 97) con i relativi sottoservizi.

- ❖ **Concessione Edilizia n. 23 del 13.03.1997** (cfr. allegato D-10)
Concessione Edilizia rilasciata alla sig.ra Omissis poi volturata alla società Omissis in data 31.03.1998 (con prot. n. 1152/1998), per la "costruzione di un fabbricato per civile abitazione alla via Liveri". Dal grafico di progetto si desume che trattasi di concessione legittimante l'intero fabbricato composto sia del villino in oggetto che di quello adiacente di proprietà aliena, ciascuno articolato in tre livelli dal piano seminterrato al piano primo collegati da una scala interna, con sovrastante terrazza di copertura accessibile per mezzo di scala a chiocciola.

- ❖ **Permesso di Costruire n. 1 del 19.02.2007** (cfr. allegato D-11)
Permesso di Costruire rilasciato alla sig. Omissis (avente causa dalla predetta società Omissis), per la "realizzazione di un sottotetto non abitabile sul fabbricato per civile abitazione sito alla via Giotto". Dal grafico di progetto si desume che trattasi di titolo legittimante la realizzazione del sottotetto, da adibire a mero deposito non abitabile (così da non costituire aumento di volumetria ai sensi di quanto previsto dall'art. 44 del Regolamento Edilizio all'epoca vigente), di altezza utile interna pari a 2,00 m e altezza alla gronda pari a 7,50 m, nonché di alcune modifiche della distribuzione interna.

Secondo quanto comunicato dall'ufficio tecnico, non risulta siano presenti ulteriori pratiche edilizie riconducibili ai cespiti pignorati intervenute successivamente all'ultimo titolo abilitativo edilizio sopra menzionato.

Al riguardo si evidenzia che, nell'atto di compravendita (cfr. allegato E-3), la società venditrice Omissis garantisce, ai sensi del comma 1 dell'art. 4 del DPR 22.04.1994 n. 425, di aver richiesto al Sindaco del Comune di Visciano, con istanza prot. n. 1706 del 24.04.1998 corredata di tutti i documenti richiesti, il rilascio del certificato di abitabilità relativo all'immobile in oggetto (evidentemente correlato alla Concessione n. 23/1997), e che nei successivi trenta giorni detto Sindaco non ha disposto l'ispezione di cui al comma 2 di detto articolo, motivo per il quale - sostiene essa Omissis - trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della prefata istanza, per silenzio dell'Amministrazione Comunale, ai sensi del comma 3 di detto art. 4, la abitabilità del fabbricato deve intendersi attestata. Trattasi, ad ogni modo, di circostanza che poco rileva nel caso di specie, dal momento che l'immobile è stato, come detto, oggetto di successivo PdC rilasciato nel 2007 che avrebbe richiesto, al termine dei lavori di realizzazione, la richiesta/rilascio di una nuova certificazione di abitabilità/agibilità.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- ❖ Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità (si veda quanto sopra precisato).
- ❖ Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- ❖ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- ❖ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- ❖ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Accertamento della regolarità edilizia

Per l'accertamento della regolarità edilizia del villino oggetto di pignoramento si è provveduto ad operare una opportuna sovrapposizione grafica tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e i grafici progettuali allegati all'ultimo Permesso di Costruire n. 1/2007, mediante cui l'esecutato ha provveduto a realizzare il sottotetto nonché ad apportare alcune modifiche ad alcune bucaure e all'assetto distributivo dell'immobile (come si evince dal confronto tra i grafici allegati alla C.E. n. 23/1997 e quelli allegati a detto PdC n. 1/2007).

Da tale sovrapposizione, graficamente operata nella tavola all'uopo predisposta in allegato B-4.4, può evincersi la sussistenza delle seguenti discrasie:

1. il piano seminterrato, che da progetto dovrebbe risultare adibito a mero deposito senza tramezzature interne, risulta articolato in tre ambienti separati di cui due destinati a deposito e uno a tavernetta abitabile;
2. il piano terra presenta quale unica difformità significativa rispetto al grafico progettuale, la realizzazione della tettoia retrostante il villino, chiusa con una serranda metallica, adibita a ricovero di masserizie varie e al parcheggio delle auto, formata da travi in ferro e pannelli di copertura tipo sandwich posti ad un'altezza pari a circa 2,30 m; a rigore va, inoltre, rilevato che il grafico manca della completa rappresentazione della corte esclusiva e del muro di recinzione (che, invece, risultano riportati nella tavola allegata alla precedente C.E. n. 23/1997, sicché trattasi di mera approssimazione grafica nelle tavole del PdC);
3. il piano primo presenta una ubicazione della scala a chiocciola (scala che accede al piano sottotetto) diversa da quella riportata nel grafico di progetto; tuttavia, anche dal confronto con i grafici relativi alla precedente C.E. n. 23/1997 nei quali detta scala è rappresentata là dove oggi effettivamente si trova, si ha motivo di ritenere che trattasi di mero errore di rappresentazione grafica nella predisposizione del progetto legittimato con il PdC n. 1/2007 e non di intervento realizzato in difformità da detto permesso; nei grafici di progetto manca, invece, il piccolo ripostiglio realizzato sul balcone prospettante a nord mediante pannelli in materiale plastico;
4. il piano secondo, che da progetto dovrebbe risultare adibito a mero sottotetto non abitabile senza tramezzature interne, risulta articolato in più ambienti separati, tutti destinati ad abitazione (soggiorno centrale e due camere da letto, ciascuna dotata di proprio bagno interno e cabina armadio); l'attuale corridoio che, dal pianerottolo di smonto della scala a chiocciola conduce al soggiorno, presenta, inoltre, una maggiore lunghezza di quella riportata nel grafico di progetto; la finestra del soggiorno aggetta, ancora, di qualche centimetro rispetto al profilo previsto nel progetto (che ricalca la sagoma del sottostante balcone al piano primo); le effettive altezze interne misurate sopra trave (ossia sotto il soffitto) variano, trattandosi di copertura a falde inclinate, da un minimo di 1,50 m (in corrispondenza della parete sud) ad un massimo di 3,20 m (al colmo), mentre, da quanto annotato nelle sezioni di progetto, esse dovrebbero variare da 1,30 a 2,70 m.



Quanto alla possibilità di procedere alla regolarizzazione urbanistica delle predette difformità si ritiene debbano prospettarsi per l'aggiudicatario i seguenti adempimenti:

1. per le modifiche apportate al piano seminterrato si ritiene debba necessariamente procedersi con il ripristino dello stato dei luoghi, eliminando i tramezzi abusivamente realizzati e destinando l'intero ambiente a mero deposito (in previsione di tale ripristino, nella determinazione della consistenza commerciale del bene, l'intera superficie del piano seminterrato è stata già opportunamente ponderata assumendone una destinazione a mero deposito, cfr. par. "Consistenza"); trattasi, infatti, di volume quasi del tutto interrato e visibilmente insalubre a causa della presenza di diffuse macchie di umidità sulle pareti e sui soffitti, la cui formazione è stata, con ogni probabilità, accelerata proprio dalla realizzazione dei tramezzi divisorii che, di fatto, hanno inibito la naturale circolazione dell'aria;
2. parimenti risulta necessario provvedere alla rimozione della tettoia munita di serranda di chiusura realizzata su parte della corte esterna, trattandosi, di fatto, di un improprio aumento di superficie e di volume;
3. per quanto concerne il piano primo occorre provvedere alla rimozione del piccolo ripostiglio realizzato sul balcone nord, che pure determina un improprio aumento di volume (per quanto sopra esposto si ritiene, invece, non costituisca difformità la diversa ubicazione della scala a chiocciola, riconducibile più verosimilmente ad un errore nella rappresentazione grafica della tavola di progetto);
4. quanto, infine, al piano sottotetto, il quale, oltre ad essere abusivamente utilizzato ad uso abitativo (con creazione di tramezzi, bagni e impianti) risulta anche difforme, sia per dimensioni superficiali che volumetriche (soprattutto a causa delle diverse altezze), dal progetto assentito con il PdC n. 1/2007, in via prudenziale non può in tale fase che prospettarsi l'integrale ripristino sia dell'originaria funzione ad uso deposito (motivo per il quale, nella determinazione della consistenza commerciale del bene, l'intera superficie del piano secondo è già stata opportunamente ponderata assumendone una destinazione a mero deposito, cfr. par. "Consistenza") che delle effettive dimensioni progettuali, il tutto con i conseguenti lavori di demolizione e rimozione degli impianti.

Ciò posto, va comunque rilevato che non è del tutto da escludersi l'eventualità che, all'esito della predisposizione di un idoneo progetto tecnico, l'ufficio tecnico comunale possa ritenere sanabili, in forza degli artt. 36/37 del DPR n. 380/2001 (anche tenuto conto delle tolleranze esecutive di cui al comma 2-bis dell'art. 34-bis del medesimo DPR), alcune delle difformità sopra segnalate, circostanza che risulterebbe certamente favorevole per l'aggiudicatario sia in termini di minori lavori di ripristino da effettuare (e, quindi, di minori costi) sia in termini di più ampie superfici da destinare all'uso abitativo. Con riferimento al sottotetto (che rappresenta senza dubbio l'abuso più consistente) va a tal riguardo richiamata la recente Legge Regionale 10 agosto 2022, n. 13, la quale stabilisce, tra l'altro (art. 2, comma 6 e 7), che il recupero ai fini abitativi dei sottotetti rientra tra gli interventi sottoposti a SCIA alternativa al permesso di costruire e che le norme di cui alla Legge Regionale 28 novembre 2000, n. 15 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti esistenti), trovano applicazione anche per i sottotetti realizzati alla data di entrata in vigore della stessa Legge (15 giorni dopo la pubblicazione sul BURC n. 70 del 10.08.2022).

L'art. 3 della suddetta L.R. n. 15 del 28.11.2000 prevede, in particolare, la possibilità di recuperare i sottotetti all'uso abitativo qualora risultino verificate le seguenti condizioni: - l'edificio in cui è situato il sottotetto sia destinato in tutto o in parte a residenza; - il suddetto edificio sia stato realizzato legittimamente; - l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, sia non inferiore a 2,40 m e, in caso di soffitto non orizzontale, l'altezza della parete minima sia non inferiore a 1,40 m. Con successiva L.R. n. 5 del 06.05.2013, il predetto art. 3 della L.R. n. 15/2000 è stato modificato, con una riduzione dell'altezza media interna minima a 2,20 m e dell'altezza della parete minima, in caso di soffitto non orizzontale, a 1,40 m. L'altezza media interna dell'unità



immobiliare in parola (variabile da 1,50 a 3,20 m), risulta quindi compatibile con quella definita nel vigente art. 3 della L.R. n. 15/2000, sicché per l'immobile potrebbero ritenersi soddisfatte tutte le condizioni previste nella citata legge regionale ai fini del recupero dei sottotetti ad uso abitativo (fermo rimanendo la necessità di provvedere anche ad un adeguato studio di compatibilità idraulica e alla verifica della conformità alla normativa sulle costruzioni in zona sismica), se non fosse per le ulteriori difformità rilevate, sia in termini di altezza che di superficie, rispetto al PdC n. 1/2007, chiaramente incidenti sulla effettiva legittimità della struttura.

Trattandosi di questione oggettivamente controversa e dall'esito non definibile a priori (essendo condizionata ad una serie di fattori evidentemente non prevedibili che l'aggiudicatario dovrà sottoporre agli enti competenti previa predisposizione di adeguate soluzioni progettuali), si ritiene che, ai fini di una congrua determinazione del più probabile valore di mercato del bene staggito, non possa che procedersi, in via prudenziale, considerando l'attuale consistenza commerciale (come detto già determinata considerando la legittima destinazione d'uso delle singole porzioni immobiliari, cfr. par. "Consistenza") e operando una contestuale **decurtazione pari al 20% del valore risultante dalla stima** (corrispondente ad un importo pari ad oltre 60.000,00 €) che può ragionevolmente ritenersi comprensiva di tutte le problematiche urbanistiche ed edilizie sopra esposte e, in particolare, dei costi delle opere necessarie al ripristino dello stato dei luoghi, delle spese tecniche e di allineamento catastale (cfr. par. "Dati catastali") nonché dei costi ed oneri (anche amministrativi e sanzionatori) che potrebbero ricadere sull'aggiudicatario qualora, all'esito di eventuali accertamenti, l'ufficio tecnico comunale ritenesse poter avallare la sanatoria di talune difformità ovvero ordinare l'esecuzione di ulteriori opere finalizzate al ripristino dello stato dei luoghi e al conseguimento dell'agibilità.

Per completezza va riferito che, in alternativa alle procedure/interventi di regolarizzazione sopra prospettati, non è possibile ricorrere alla sanatoria c.d. *speciale* di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, DPR n. 380/2001, dal momento che la data delle ragioni del credito più antico fatto valere nella procedura esecutiva è certamente successiva al 02.10.2003, data di entrata in vigore del D.L. 269/2003 convertito con L. 326/2003, che individua il termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono.

Dal momento che agli atti del Comune di Visciano non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità a seguito degli interventi di cui al PdC n. 1/2007, a seguito della regolarizzazione delle difformità urbanistiche sopra prospettata, per il futuro aggiudicatario potrebbe rendersi, infine, opportuno presentare allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di agibilità secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222 (i costi per la suddetta procedura di segnalazione certificata di agibilità possono ragionevolmente ritenersi ricompresi nella decurtazione sopra prospettata).



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Stando alle informazioni assunte nel corso dell'accesso, non risulta costituito alcun condominio.

Dall'atto di provenienza (cfr. allegato E-3) è, però, stabilito che al villino venduto è annesso l'obbligo di concorrere in ragione di due quarantesimi, alle spese di manutenzione della intera strada privata distinta con le particelle 713, 716, 717, 719, 721, 723 e 725 e dei relativi sottoservizi nella stessa esistenti.



La determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in oggetto verrà effettuata mediante procedimento diretto sintetico comparativo. I beni, cioè, verranno comparati ad altri immobili di analoga tipologia (abitazioni), ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle effettive condizioni intrinseche delle unità immobiliari pignorate nonché di quanto emerso dalla verifica della conformità urbanistica e catastale.

Bene n. 6 – Abitazione in villino

Il sottoscritto ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare;
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito immobiliare.it che raggruppa i “prezzi di richiesta” relativi ad analoghe unità immobiliari (appartamenti ed immobili residenziali) in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- ❖ OMI (ultimi dati aggiornati al 2° semestre 2023): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia “Periferica/VIA GARIBALDI, VIA CIRCUMVALLAZIONE, VIA GIORDANI” (codice zona D2) del Comune di Visciano in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto. Per le *ville e villini*, in stato conservativo “normale”, il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 690 a 1.050 €/mq (valore medio pari a 870 €/mq).

Tipologia		Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
			Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili		Normale	660	1000	L	2,2	3,3	L
Abitazioni di tipo economico		Normale	470	710	L	1,6	2,4	L
Ville e Villini		Normale	690	1050	L	2,3	3,5	L

- ❖ Borsino Immobiliare (ultimi dati aggiornati al settembre 2024): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella zona “Periferica/ VIA GARIBALDI, VIA CIRCUMVALLAZIONE, VIA GIORDANI” del Comune di Visciano in cui ricade il fabbricato in oggetto. Per le *vile e villini*, il valore unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell’intervallo da 662 a 1.096 €/mq (valore medio pari a 879 €/mq).

 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 662	Euro 879	Euro 1.096

- ❖ Portale immobiliare.it (dati di settembre 2024): tale portale raggruppa alcuni “prezzi di richiesta” pubblicati sul sito relativi ad analoghe unità immobiliari (appartamenti ed immobili residenziali) in vendita nel Comune di Visciano nel periodo di riferimento. Il prezzo medio unitario degli immobili attualmente sul mercato in tale Comune risulta pari a circa 785 €/mq che, scontato di un’alea contrattuale pari al 5%, restituisce un valore medio pari a circa 745 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, etc.) dei beni in oggetto e, in modo particolare, della prossimità al centro storico cittadino, si ritiene appropriata la scelta di un **valore unitario di partenza** compreso tra la media dei valori medi (830 €/mq) e il valore massimo (1.096 €/mq) restituito dalle quotazioni sopra riportate, e dunque pari a circa **965 €/mq**.

A tale valore, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, etc.) del bene pignorato, mediante l’applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito. Il coefficiente di merito globale riferito allo specifico lotto costituito dall’appartamento al piano secondo con il pertinenziale locale garage al piano seminterrato può essere determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito (chiaramente riferiti al bene principale) riportati nella seguente tabella sinottica:

	Caratteristiche	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,02	1,00
		Civile	1,00	
		Economica	0,98	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	1,00
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
Scadente		0,80		
Pessimo		0,70		
Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,10	1,00
		Signorili	1,05	
		Civili	1,00	
		Economiche	0,95	
	Stato manutentivo finiture e impianti	Ottimo	1,10	0,95
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,85	
Pessimo	0,80			



Caratteristiche	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Livello di piano (senza ascensore)	Seminterrato	0,80	1,00
	Terra	0,95	
	Primo	1,00	
	Secondo	1,00	
Impianto di riscaldamento	Autonomo	1,02	1,02
	Centrale	1,00	
	Assente	0,98	
Impianto aria condizionata	Autonomo tutti i vani	1,02	1,00
	Autonomo parziale	1,00	
	Assente	0,98	
Infissi esterni	Persiane/Napoletane	1,02	1,02
	Tapparelle	1,00	
	Assenti/altro	0,98	
Infissi interni (finestrature)	Termo-acustiche	1,02	1,02
	Doppi vetri	1,00	
	Assenti/altro	0,98	
Panoramicità	Panoramico di pregio	1,10	0,95
	Panoramico	1,05	
	Doppio/ordinario	1,00	
	Su strada pubblica	0,98	
	Su cortile interno	0,95	
Orientamento prevalente	nord	0,98	1,02
	nord-est/nord-ovest	0,99	
	est-ovest	1,00	
	sud-est/sud-ovest	1,01	
	sud	1,02	
Coefficiente globale			0,98

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario riconducibile ai beni in parola pari a:

$$965 \text{ €/mq} \times 0,98 \approx 950,00 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie convenzionale del lotto in parola pari a 320 mq (cfr. par. "Consistenza"), si ottiene dunque un valore venale di partenza pari a:

$$950,00 \text{ €/mq} \times 320 \text{ mq} = 304.000,00 \text{ €}$$



Quanto alla determinazione degli ulteriori adeguamenti da apportare al valore sopra stimato, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale	-	304.000,00
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	15.200,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Sussistono molteplici sostanziali difformità edilizie (cfr. par. "Regolarità edilizia"), motivo per il quale si ritiene opportuno operare una decurtazione forfettaria pari al 20% del valore venale, che può ritenersi comprensiva di tutte le problematiche urbanistiche ed edilizie esposte e, in particolare, dei costi delle opere necessarie al ripristino dello stato dei luoghi, delle spese tecniche e di allineamento catastale (cfr. par. "Dati catastali") nonché dei costi ed oneri (anche amministrativi e sanzionatori) che potrebbero ricadere sull'aggiudicatario qualora, all'esito di eventuali accertamenti, l'ufficio tecnico comunale ritenesse poter avallare la sanatoria di talune difformità ovvero ordinare l'esecuzione di ulteriori opere finalizzate al ripristino dello stato dei luoghi e al conseguimento dell'agibilità.	60.800,00
Oneri per APE	L'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è stimabile una spesa pari a 250 € (cfr. par. "Caratteristiche costruttive prevalenti").	250,00
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo del fabbricato nel suo complesso nonché delle specifiche unità immobiliari, sia con riguardo allo stato delle finiture che a quello degli impianti. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Stato di possesso	Il villino è occupato dall'esecutato con il proprio nucleo familiare, sicché non si ritiene debba essere applicata alcuna decurtazione per lo stato di possesso dal momento che l'aggiudicatario potrà procedere con l'immediata liberazione dei beni (cfr. par. "Stato di occupazione").	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti pignorati. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Spese condominiali insolute	Non risulta costituito alcun condominio.	0,00
Totale correzioni	-	76.250,00
Valore finale	-	227.750,00

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 76.250,00 €.

Il più probabile valore di mercato del villino oggetto di stima alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:

Valore finale di stima (LOTTO 4 - VILLINO): € 228.000,00

Valore quota pignorata ½ (LOTTO 4 - VILLINO): € 114.000,00



Bene n. 7 – Strada privata denominata Via Giotto (porzione)

Anche per le particelle di terreno che formano parte della strada privata denominata via Giotto, il procedimento di stima più robusto risulta essere quello diretto sintetico comparativo.

A tal riguardo, ai fini di una congrua determinazione del valore medio unitario da attribuire ai beni in oggetto, è preliminarmente necessario tenere conto che trattasi di particelle di terreno sicuramente non riconducibili ad una destinazione agricola e per il quale, stando a quanto certificato dall'ufficio tecnico comunale (cfr. par. "Normativa urbanistica") non è possibile nemmeno prevedere alcun potenziale edificatorio. Nella fattispecie tale suolo, come diffusamente argomentato nei paragrafi precedenti, viene di fatto utilizzato quale strada di accesso pedonale e carrabile alle diverse unità immobiliari su di essa prospettanti.

Per la determinazione di un congruo valore medio da utilizzare quale dato di partenza per la stima, l'ipotesi più ragionevole è dunque quella di far riferimento ai coefficienti di ponderazione utilizzati nella prassi estimativa per la valutazione delle pertinenze ad uso di altre unità immobiliari adibite, nel caso di specie, ad uso residenziale (pur rimarcando che il suolo in esame non costituisce entità pertinenziale dei suddetti immobili).

In via preliminare, sulla scorta di quanto già fatto per la determinazione del più probabile valore di mercato del villino, sulla scorta delle banche dati dell'OMI, del Borsino Immobiliare e delle agenzie immobiliari di zona, è stato, quindi, considerato il **valore unitario di partenza già determinato per il villino pari a circa 965 €/mq.**

A partire da tale valore, per quanto concerne la valorizzazione delle aree scoperte, il coefficiente di ponderazione utilizzato nella prassi estimativa per la determinazione della superficie commerciale a partire da quella reale risulta ricompreso tra il 2 e il 10%, il che, chiaramente, corrisponde a considerare un valore unitario del suolo scoperto pari al 2-10% del valore di mercato unitario dell'unità immobiliare principale costituita, come detto, dal villino. Tenuto conto della consistenza e delle caratteristiche del suolo oggetto di valutazione, con particolare riferimento allo stato manutentivo, alle servitù e ai gravami su di esso insistenti (cfr. par. "Servitù, censo, livello, usi civici"), si ritiene, in definitiva, appropriata la scelta di un **valore unitario** pari al 5,0% di quello ottenuto per il villino, e dunque pari a **circa 50,00 €/mq.**

Considerando la superficie effettiva del suolo costituente il lotto in parola pari a **1.036 mq** (cfr. par. "Consistenza"), si ottiene in tal modo un valore di stima del suolo in oggetto pari a **51.800,00 €.**

Quanto alla determinazione delle ulteriori correzioni da apportare al valore complessivo stimato può, infine, farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale	-	51.800,00
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	2.590,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Il suolo oggetto di pignoramento è parte della strada legittimata con la C.E. n. 28/1994 (cfr. par. "Regolarità edilizia"), e non risultano sussistere difformità.	0,00
Oneri per APE	Non è prevista attestazione energetica trattandosi di un'area scoperta.	0,00
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto dello stato conservativo della strada.	0,00
Totale correzioni	-	2.590,00
Valore finale	-	49.210,00



Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 2.590,00 €.

Il più probabile valore di mercato della porzione di strada oggetto di pignoramento alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:

Valore finale di stima (LOTTO 4 - STRADA): € 49.000,00

Valore quota pignorata 1/10 (LOTTO 4 - STRADA): € 4.900,00



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

Napoli, li 13 maggio 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
ing. Davide Portolano



ELENCO ALLEGATI

A. Documentazione catastale

- A-1. Documentazione catastale LOTTO 1
- A-2. Documentazione catastale LOTTO 2
- A-3. Documentazione catastale LOTTO 3
- A-4. Documentazione catastale LOTTO 4

B. Rilievi planimetrici

- B-1.1. LOTTO 1. Inquadramento.
- B-1.2. LOTTO 1. Rilievo planimetrico.
- B-1.3. LOTTO 1. Difformità catastali.
- B-1.4. LOTTO 1. Difformità urbanistiche.
- B-2.1. LOTTO 2. Inquadramento.
- B-2.2. LOTTO 2. Rilievo planimetrico.
- B-2.3. LOTTO 2. Difformità catastali.
- B-2.4. LOTTO 2. Difformità urbanistiche.
- B-3.1. LOTTO 3. Inquadramento.
- B-3.2. LOTTO 3. Rilievo planimetrico.
- B-3.3. LOTTO 3. Difformità catastali.
- B-3.4. LOTTO 3. Difformità urbanistiche.
- B-4.1. LOTTO 4. Inquadramento.
- B-4.2. LOTTO 4. Rilievo planimetrico.
- B-4.3. LOTTO 4. Difformità catastali.
- B-4.4. LOTTO 4. Difformità urbanistiche.

C. Rilievi fotografici

- C-1. Rilievi fotografici LOTTO 1
- C-2. Rilievi fotografici LOTTO 2
- C-3. Rilievi fotografici LOTTO 3
- C-4. Rilievi fotografici LOTTO 4

D. Documentazione urbanistica

- D-1. Nola. Destinazione Urbanistica.
- D-2. Nola. CE n. 90/1985.
- D-3. Nola. CE n. 99/1991.
- D-4. Nola. Richiesta conguaglio oneri.
- D-5. Casamarciano. Destinazione Urbanistica.
- D-6. Casamarciano. LE n. 7/1965.
- D-7. Casamarciano. LE n. 16/1968.
- D-8. Visciano. Destinazione Urbanistica.
- D-9. Visciano. CE n. 28/1994.
- D-10. Visciano. CE n. 23/1997.
- D-11. Visciano. PdC n. 1/2007.

E. Titoli di provenienza

- E-1. Atto notaio MAIO del 06.04.1990 rep. 34891
- E-2. Atto notaio MAIO del 06.04.1990 rep. 34893
- E-3. Atto notaio RUOCCO del 16.07.1998 rep. 20261
- E-4. Atto notaio DEL GAUDIO del 09.11.2006 rep. 32416
- E-5. Atto notaio NUMEROSO del 14.10.2010 rep. 3151
- E-6. Atto notaio NUMEROSO del 14.10.2010 rep. 3152
- E-7. Atto notaio NAPOLITANO del 30.06.1962 rep. 27881



- F. Documentazione anagrafica**
F-1. Estratto matrimonio eseguito 1
F-2. Estratto matrimonio eseguito 2
F-3. Certificato anagrafico eseguito 1
F-4. Certificato anagrafico eseguito 2
- G. Formalità pregiudizievoli**
G-1. Elenchi formalità
G-2. Note di iscrizione e trascrizione
G-3. Sentenza I grado n. 1004_2019
G-4. Sentenza II grado n. 1631_2025
G-5. Sentenza I grado n. 326_2017
G-6. Sentenza II grado n. 2756_2022
- H. Altri documenti**
H-1. Verbali di accesso
H-2. Contratto di locazione LOTTO 1
H-3. Contratto di locazione LOTTO 2
H-4. Contratto di comodato LOTTO 1 e 4
H-5. Documenti condominio LOTTO 1 e 2
- I. Trasmissione elaborato e osservazioni**
I-1. Trasmissione relazione e ricevute di consegna



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 171/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.000,00

Appartamento al piano secondo e locale garage pertinenziale			
Ubicazione:	Comune di Nola (NA), Strada Statale 7 bis n. 105		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento al piano secondo Locale garage al piano seminterrato	Superficie:	126 mq (consistenza commerciale)
Descrizione:	<p>Bene n. 1 – Appartamento al piano secondo, in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, <u>subalterno 32</u>, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 110 mq (totale escluse aree scoperte 105 mq), rendita 610,71 €, Strada Statale 7 bis n. 103, scala C, interno 9, piano 2.</p> <p>Bene n. 2 – Locale garage al piano seminterrato, in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, <u>subalterno 132</u>, categoria C/6 (autorimesse), consistenza 25 mq, superficie catastale totale 25 mq, rendita 74,89 €, Strada Statale 7 bis n. 103, piano S1.</p>		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Appartamento libero. Locale garage occupato dall'esecutato.		



**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 158.000,00 (VALORE QUOTA PIGNORATA
½ € 79.000,00)**

Appartamento al piano secondo e locale garage pertinenziale			
Ubicazione:	Comune di Nola (NA), Strada Statale 7 bis n. 105		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento al piano secondo Locale garage al piano seminterrato	Superficie:	126 mq (consistenza commerciale)
Descrizione:	<p>Bene n. 1 - Appartamento al piano secondo, in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, <u>subalterno 33</u>, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 110 mq (totale escluse aree scoperte 104 mq), rendita 610,71 €, Strada Statale 7 bis n. 103, scala C, interno 10, piano 2.</p> <p>Bene n. 2 - Locale garage al piano seminterrato, in C.F. del Comune di Nola (NA) al foglio 15, particella 202, <u>subalterno 133</u>, categoria C/6 (autorimesse), consistenza 25 mq, superficie catastale totale 26 mq, rendita 74,89 €, Strada Statale 7 bis n. 103, piano S1.</p>		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Immobili occupati in forza di titolo opponibile.		



LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 179.000,00

Appartamento al piano primo con terrazzo a livello			
Ubicazione:	Comune di Casamarciano (NA), via Circumvallazione n. 67		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento al piano primo con annesso terrazzo a livello esclusivo	Superficie:	179 mq (consistenza commerciale)
Descrizione:	Bene n. 5 - Appartamento al piano primo con annesso terrazzo esclusivo, in C.F. del Comune di Casamarciano (NA) al foglio 3, particella 190, <u>subalterno 102</u> , categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza 7 vani, superficie catastale totale 174 mq (totale escluse aree scoperte 151 mq), rendita 524,20 €, Via Circumvallazione n. 25 (oggi civico n. 67), piano 1.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dall'esecutato con il proprio nucleo familiare.		



LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: VILLINO € 228.000,00 (VALORE QUOTA PIGNORATA ½ € 114.000,00) – STRADA DI ACCESSO € 49.000,00 (VALORE QUOTA PIGNORATA 1/10 € 4.900,00)

Villino e strada di accesso			
Ubicazione:	Comune di Visciano (NA), via Giotto n. 3 (traversa di via Liveri)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2 (villino) – 1/10 (strada)
Tipologia immobile:	Villino Strada privata	Superficie:	320 mq (consistenza commerciale) 1.036 mq (superficie catastale)
Descrizione:	<p>Bene n. 6 – Abitazione in villino sviluppantesi dal piano seminterrato al piano secondo (sottotetto) con annessa corte esterna esclusiva, in C.F. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, particella 724, <u>senza subalterno</u>, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza 7 vani, superficie catastale totale 224 mq (totale escluse aree scoperte 203 mq), rendita 469,98 €, Via Liveri (oggi strada privata denominata Via Giotto diramantesi da Via Liveri, numero civico 3), piano S1-T-1 (la visura catastale manca dell'indicazione del piano secondo, anche in termini di consistenza, trattandosi di edificazione postuma mai perfezionata sotto il profilo catastale).</p> <p>Bene n. 7 – Strada privata denominata Via Giotto, di superficie catastale complessiva pari a 1.036 mq, diramantesi dalla via Liveri, in C.T. del Comune di Visciano (NA) al foglio 7, <u>particella 717</u> (qualità nocchieleto, superficie catastale 100 mq), <u>particella 719</u> (qualità nocchieleto, superficie catastale 185 mq), <u>particella 721</u> (qualità nocchieleto, superficie catastale 250 mq), <u>particella 723</u> (qualità nocchieleto, superficie catastale 250 mq), <u>particella 725</u> (qualità nocchieleto, superficie catastale 251 mq).</p>		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il villino è occupato dall'esecutato con il proprio nucleo familiare. La porzione di strada privata pignorata è, invece, utilizzata quale strada di accesso pedonale e carrabile (oltre che sede di sottoservizi) alle diverse unità immobiliari su di essa prospettanti.		

