



TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Sena Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2025 del R.G.E.

promossa da

XXXX

Via xx. xxxx, 1

xxx (xxx)

CF: xxx

contro

xxx

(Proprietà 6/9)

nato a NAPOLI (NA) il xxx

CF: xxxx

xxx

(Nuda Proprietà 3/9)

nato a NAPOLI (NA) il xxx

CF: xxx

xxx

(Usufrutto 3/9)

nata a COMIZIANO (NA) il xxx

CF: xxx

INCARICO

All'udienza del 22/07/2025, il sottoscritto Arch. Di Sena Andrea, con studio in Via IX Maggio, 31 - 80030 - Castello di Cisterna (NA), email andrea.disena@libero.it, PEC andrea.disena@archiworldpec.it, Tel. 081 18362190, Fax 081 18362190, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento a piano primo, locale cantinato a piano seminterrato e annessa area esterna pertinenziale, il tutto ubicato in Cicciano (NA) – via Michelangelo De Riggi n. 2, piani 1-S1.

Nel complesso l'oggetto del pignoramento risulta essere una unità immobiliare a piano primo con annessa cantinola a piano S1 e area cortilizia pertinenziale, facente parte di un fabbricato residenziale in Cicciano.

Il tutto individuato, rispettivamente in NCEU al:

Foglio 7 P.IIa 625, sub 111, cat. A/2, cons.6,5 vani, classe 3, sup. cat.164 mq, rendita € 352,48, P1-S1;

Con atto di pignoramento (n.60/2025), notificato in data 13.02.2025, la BCC NPLS 2020 s.r.l., sottoponeva a pignoramento i seguenti immobili di proprietà dei sig. :

- xxx nato a NAPOLI (NA) il xxx, CF: xxx (per la quota di proprietà pari a 6/9 e di nuda proprietà pari a 3/9);
- xxx nata a COMIZIANO (NA) il xxx, CF: xxx (per l'usufrutto pari a 3/9);

“immobile sito in Cicciano (NA) all'angolo tra via Pertini e via De Riggi, e precisamente: appartamento al piano primo composto da tre vani ed accessori al quale sono annessi il locale cantinato composto da tre vani di diverse dimensioni e porzione di cortile interno antistante la scala di fabbricato [...], riportato nel catasto fabbricati del detto Comune al foglio 7, p.IIa 625, sub 111 (ex p.IIa 625, sub 106, p.IIa 625, sub 3) p. 1-S1, cat. A/2, cl. 3, vani 6,5, RCE 352,48

Nonché comprese, come da atto di pignoramento: *“le relative adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e quant'altro gravabile ai sensi di legge...”*

LOTTO 1

Il **LOTTO 1**:

Piena ed intera Proprietà del seguente bene:

- **Bene N° 1** – Appartamento a piano primo, locale cantinato a piano seminterrato e annessa area esterna pertinenziale, il tutto ubicato in Cicciano (NA) – via Michelangelo De Riggi n. 2, piani 1-S1.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A PIANO PRIMO, LOCALE CANTINATO A PIANO SEMINTERRATO E ANNESSA AREA ESTERNA PERTINENZIALE, IL TUTTO UBICATO IN CICCIANO (NA) – VIA MICHELANGELO DE RIGGI N. 2, PIANI 1-S1.

Nel complesso l'oggetto del pignoramento è una unità immobiliare a piano primo con annesso locale cantinola a piano seminterrato e area cortilizia pertinenziale a piano terra, all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza che si compone di una ulteriore abitazione a piano rialzato e cantinola a piano seminterrato. Il fabbricato è posto in Cicciano (NA) all'angolo tra le vie Sandro Pertini e Michelangelo De Riggi. L'immobile oggetto di pignoramento è individuato in NCEU al:

F.oglio 7 P.IIa 625, sub 111, cat. A/2, cons.6,5 vani, classe 3, sup. cat.164 mq, rendita € 352,48, P1-S1;

Il bene in questione è ubicato nel Comune di Cicciano posizionato a 28 km ad est di Napoli e a nord del Vesuvio, L'origine del toponimo Cicciano è da ricercarsi nella forma citianum o cittianum, riconducibile, secondo il Capolongo, al nome romano Citius o Cittius, trasformatosi successivamente in cicianum o ciccianum. Analoga origine va indicata per Curano (Curianum, Coriarium) e Cutignano (Cutinianum, Cutilianum).L

Ben collegato al capoluogo campano ed ai paesi limitrofi. I collegamenti principali sono garantiti dalla strada statale 7 Bis nonché dalla autostrada A30 con uscita a Nola. Presente la stazione ferroviaria delle SF.SM (già Circumvesuviana) – linea Napoli-Baiano, fermata Cicciano.

Il comune si estende su una superficie di circa 7,33 kmq, con una popolazione di circa 12.897 abitanti. Sorge a 50 metri sopra il livello del mare.

Il fabbricato ove è allocato il bene in questione, è inserito all'interno dell'isolato edilizio a nord del centro abitato, in zona semiperiferica.

Si tratta di un isolato a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da discontinuità spaziale e disomogeneità nell'assetto urbanistico e nelle tipologie edilizie sorte prevalentemente in maniera "spontanea". L'isolato è ancora caratterizzato da una intensa edificazione che ha in gran parte saturato le originarie aree libere. È attraversato in direzione longitudinale da via Sandro Pertini, arteria comunale che connette il Rione Gescal al confine nord del Comune con il centro cittadino sul versante sud.

Data la posizione semi periferica dell'isolato, i servizi primari, le attività commerciali, terziarie e pubbliche sono perlopiù dislocate nel centro cittadino, raggiungibile con mezzi propri. La sede comunale dista alcuni chilometri.

Il fabbricato ove sono allocati gli immobili oggetto del procedimento, risulta essere un modesto edificio bifamiliare su due livelli, oltre piano seminterrato, all'interno di un fondo recintato, posto ad angolo tra via S. Pertini e via M. De Riggi.

Agli immobili *de quo*, si accede percorrendo via M. De Riggi, strada comunale senza sbocco, posta ortogonalmente la via S.Pertini. Via De Riggi è una strada a doppio senso di marcia ma di limitata ampiezza. Qui sono disposti i due accessi pedonale e carrabile, superati i quali si perviene all'area esterna pertinenziale agli immobili in questione e dove è disposto il blocco scala che conduce al piano primo e al piano cantinato.

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

PIANO PRIMO

Sup. Lorda= mq **126,00 mq**

Hutile = m 2,85

PIANO SEMINTERRATO

Sup. Lorda= mq **86,00 mq**

Hutile = m 2,50/2,20/2,00

AREA ESTERNA PERTINENZIALE

Sup. Lorda= mq **65,80 mq**

DESCRIZIONE IMMOBILE

PIANO PRIMO– composto da: soggiorno, cucina, tre camere da letto, w.c, w.c /Lavanderia e piccolo cucinino (che occupano entrambi parte del balcone sul lato est). Completano il piano due lunghi balconi sui lati est ed ovest del fabbricato.

PIANO PRIMO

Al piano in questione si accede dal blocco scala antistante che conduce all'ingresso dell'appartamento, varcati il quale ci si immette in un ampio ambiente soggiorno a sua volta direttamente connesso con la zona cucina. Da qui un lungo disimpegno si sviluppa in direzione longitudinale e connette gli altri ambienti dell'immobile composti da tre camere da letto e un ambiente w.c. posto su fondo del detto connettivo.

Completano il piano due lunghi balconi prospicienti i lati est ed ovest dell'appartamento. All'atto del sopralluogo parte del balcone est risultava parzialmente chiuso con pareti in muratura ed alluminio a delimitare due modesti ambienti adibiti a cucinino e piccolo w.c. a sua volta connesso con una delle camere da letto dell'appartamento.

L'altezza interna utile rilevata risulta essere pari a m 2,85.

Il bene si presenta globalmente in buono stato di conservazione generale, tenuto conto comunque dell'epoca di realizzazione (iniziato a costruire sul finire degli anni ottanta), e in virtù certamente anche di una continuativa manutenzione ordinaria. Non si segnalano comunque finiture di pregio.

In particolar modo si sottolinea che:

- L'impianto di riscaldamento è costituito da terminali in alluminio, alimentati da caldaia a metano posta esternamente;
- impianto elettrico sottotraccia; presente quadro generale, posto all'ingresso, con salvavita e interruttori magnetotermici di protezione. Il contatore ENEL è posto esternamente. Si precisa che il contatore è al servizio anche del piano cantinato.
- L'impianto idrico è totalmente incassato – non è possibile pertanto esprimere alcun giudizio circa la bontà e la consistenza dei materiali impiegati. All'atto del sopralluogo l'impianto è risultato funzionante. L'acqua calda sanitaria è garantita da medesima caldaia al servizio dell'impianto di riscaldamento. Il contatore idrico

è posto esternamente. Si precisa che è presente unico contatore al servizio anche del locale cantinato a piano seminterrato.

- Il piano presenta una pavimentazione in gres ceramico di medio formato (40x40 cm) ad effetto scacchiera per la zona giorno e il disimpegno; di colore chiaro con striature scure per le tre camere da letto. Per il w.c. interno si è optato per una pavimentazione di piccolo formato di colore grigio. Analogo il rivestimento parietale. Per il w.c. disposto sul balcone la pavimentazione è di piccolo formato (20x20 cm) in gres ceramico di colore scuro. Analogo il rivestimento parietale ma di colore chiaro. I due balconi presentano invece una pavimentazione di piccolo formato (7x15cm) di colore grigio antisdrucchiolo. Soglie in granito. La scala, che dall'area esterna pertinenziale, conduce al piano in questione (nonché al piano seminterrato) presenta invece un rivestimento in gres ceramico.
- Gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico, protetti esternamente da napoletane in alluminio con lamelle orientabili di colore rosso.
- L'accesso principale è a mezzo di portoncino blindato rivestito con pannelli in legno.

Come anche da rilievo fotografico allegato NON si sono riscontrate tracce da infiltrazione; NON si evidenziano lesioni lungo le pareti interne. Non si notano invece distacchi della pavimentazione dal supporto né di intonaci dalle pareti.

DESCRIZIONE IMMOBILE

PIANO SEMINTERRATO– composto da: due locali cantinola e un modesto w.c. sul lato est (a confine con l'area esterna pertinenziale), collegati da disimpegno ad "L".

PIANO SEMINTERRATO

Al piano in questione si accede dal blocco scala che conduce anche all'appartamento a piano primo. Varcata l'ingresso ci si immette in un corridoio ad "L" che connette con i due locali cantinola (di cui uno, all'atto del sopralluogo, adibito a camera da letto per ospitare l'esecutata sig.ra xxx xxx) e il piccolo locale w.c. esistente. L'altezza interna utile rilevata risulta essere pari a m 2,50 nel locale cantinola adiacente il blocco scala, che si riduce poi a 2,20 m nell'altro ambiente cantinola. Per il piccolo w.c. l'altezza interna utile rilevata risulta essere pari a m 2,00, per la presenza di gradino entro cui sono alloggiati i relativi impianti di carico e scarico. Il bene si presenta globalmente in modesto stato di conservazione generale, tenuto conto comunque dell'epoca di realizzazione (iniziato a costruire sul finire degli anni ottanta), e in virtù anche della particolare destinazione d'uso.

In particolar modo si sottolinea che:

- L'impianto di riscaldamento è assente;
- impianto elettrico in parte sottotraccia e in parte a vista; Il contatore ENEL è posto esternamente ed è unico al servizio anche dell'appartamento a piano primo.
- L'impianto idrico è totalmente incassato – non è possibile pertanto esprimere alcun giudizio circa la bontà e la consistenza dei materiali impiegati. All'atto del sopralluogo l'impianto è risultato funzionante. L'acqua calda sanitaria è garantita da medesima caldaia al servizio anche dell'appartamento a piano primo. Il contatore idrico è posto esternamente e al servizio anche dell'appartamento a piano primo.
- Il connettivo, un ambiente cantinola e il w.c. presentano una pavimentazione in gres ceramico di modesto formato. Il rivestimento parietale del w.c. è in gres ceramico di piccolo formato di colore grigio (analogo alla pavimentazione) con inserti a decoro. L'altro locale cantinola (cantinola 1 nei grafici del CTU), adiacente il blocco scala, risulta invece privo di finiture parietali (intonaci e tinte) e pavimentazione.

- Gli infissi esterni sono in alluminio colore RAL senza taglio termico, protetti esternamente da griglie metalliche.
- L'accesso principale è dal vano scala a mezzo di modesto portoncino in legno.
- Si precisa che all'atto del sopralluogo la porzione di piano seminterrato in oggetto risultava connesso con la restante porzione del piano (non oggetto di pignoramento) a mezzo di vano porta posto sulla parete di fondo del disimpegno.

Come anche da rilievo fotografico allegato NON si sono riscontrate tracce da infiltrazione; NON si evidenziano lesione lungo le pareti interne. Non si notano invece distacchi della pavimentazione dal supporto né di intonaci dalle pareti.

DESCRIZIONE IMMOBILE

AREA ESTERNA– composto da area esterna pertinenziale pavimentata.

AREA ESTERNA

All'area in questione si accede da via De Riggi, dove sono allocati i due cancelli pedonale e carrabile. Lo spazio si distribuisce a sud ed est del blocco scala che connette con l'appartamento e il piano seminterrato in oggetto. L'area esterna è caratterizzata da un modesto dislivello in direzione nord- sud. La pavimentazione è composta da un semplice massetto cementizio. L'area risulta delimitata su via De Riggi a sud e con altro spazio esterno (non oggetto di procedimento) ad est, da bassa recinzione in muratura. Su lato nord invece l'area risulta fisicamente connessa con altro spazio esterno, in assenza di recinzione di separazione.

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In merito si chiarisce che all'interno del fascicolo telematico è presente relazione notarile redatta dal notaio Niccolò Tiecco in data 04.04.2025.

Si precisa che lo scrivente CTU ha provveduto ad integrare la provenienza ventennale con il reperimento della copia dell'Atto di compravendita per notar Esposito Raffaele del 10/01/1962 rep. 5695.

TITOLARITÀ

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

- xxx (proprietà 6/9)
nato a NAPOLI (NA) il xxx
CF: xxx
- xxx (nuda proprietà 3/9)
nato a NAPOLI (NA) il xxx
CF: xxx
- xxx xxx (usufrutto per 3/9)

nata a COMIZIANO (NA) il xxx
CF:xxx

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

- xxx (proprietà 6/9)
- xxx (nuda proprietà 3/9)
- xxx (usufrutto per 3/9)

Regime patrimoniale: in comunione dei beni

Si precisa ancora che il sig. xxx risulta coniugata dal xx con la sig.ra. xxx (Pomigliano d'Arco, xxx) in regime di comunione dei beni, come si evince dall'allegato estratto di matrimonio.

La sig.ra xxx risulta vedova a seguito della morte del proprio marito xxx, deceduto in data xxx.

Si precisa ancora che:

Con atto di compravendita a rogito del notaio Eleonora Napolitano del xxx rep. xxx, raccolta xxx trascritto a Caserta in data xxx ai n.ri xxx/xxx, i sig.ri xxx (Comiziano, xxx), xxx (Cicciano, xxx), xxx (Cicciano xxx) vendevano a xxx (Napoli, xxx) il seguente immobile:

«*nuda proprietà di una quota astratta pari ai tre noni (3/9) unitamente alla

** piena proprietà di una quota astratta pari ai quattro noni (4/9) dell'appartamento al primo piano composto di tre vani ed accessori (ingresso-soggiorno, cucina e doppi servizi), al quale sono annessi il locale cantinato, contiguo a quello oggetto della vendita che precede, a sua volta composto di tre vani di diverse dimensioni, e la restante porzione di cortile interno, antistante la scala del fabbricato, attraverso la quale le unità immobiliari in oggetto hanno accesso esclusivo su via De Riggi.

[...] La stessa è riportata nel Catasto Fabbricati di Cicciano, correttamente intestata, con i seguenti dati catastali: FOGLIO 7, MAPPALE 625, SUB 111 (ex SUB 107 e 109), via Gargani n. 29, piano 1-S11, categoria A2, classe 3, vani 6,5, R.C. Euro 352,48.

La vendita in oggetto è fatta dalla signora

**xxxx xxxx per una quota astratta pari ai tre noni (3/9) in nuda proprietà, e dai signori

**xxx xxx e xxx xxx per una quota astratta pari ai due noni (2/9) ciascuno in piena proprietà.

[...] La signora xxxxx si riserva l'usufrutto vitalizio sulle quote alienate [...]».

CONFINI

APPARTAMENTO P1

L'appartamento confina a nord con altra proprietà p.lla 623, ad est con area esterna cortilizia pertinenziale e blocco scala, a sud con via De Riggi e ad ovest con via S. Pertini.

CANTINOLA PS1

Il locale confina a nord con altra porzione di cantinola non oggetto di pignoramento, ad est con area esterna cortilizia pertinenziale e blocco scala, a sud con via De Riggi e ad ovest con via S. Pertini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 – APPARTAMENTO A PIANO PRIMO, LOCALE CANTINATO A PIANO SEMINTERRATO E ANNESSA AREA ESTERNA PERTINENZIALE, IL TUTTO UBICATO IN CICCIANO (NA) – VIA MICHELANGELO DE RIGGI N. 2, PIANI 1-S1.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Primo	m ^q 103,65	126,00 m ^q	1,00	126,00 m ^q	m 2,85	1

Piano Seminterrato (cantinola)	mq 55,20	86,00 mq	0,50	34,00 mq	m 2,50/2,20/2,00	S1
Balconi*	mq 40,10	40,10 mq	0,25	10,03 mq		1
Area esterna pertinenziale		65,80 mq	0,10	6,58 mq		T
Totale superficie convenzionale:				176,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				176,61 mq		

***N.B.**= si precisa nella determinazione delle superfici omogeneizzate dei balconi si terrà conto anche della porzione attualmente chiusa da pareti in muratura ed alluminio e adibite a cucinino e ampliamento w.c., realizzate in difformità totale con la C.E. n. 49/2000 e pertanto da rimuovere.

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

APPARTAMENTO- P1

Soggiorno	mq 27,70
Cucina	mq 18,00
Letto 1	mq 13,60
Letto 2	mq 11,70
Letto 3	mq 12,00
Disimpegno	mq 7,50
w.c.	mq 4,20
w.c.	mq 4,80
cucinino	mq 4,15

Totale sup. utile netta mq 103,65

Totale sup. utile Lorda mq 126,00

Altezza interna utile 2,85 m

Totale sup. netta balconi mq 33,60 – la superficie è quella libera effettiva

Totale sup. lorda balconi mq 33,60 – la superficie è quella libera effettiva

CANTINATO- PS1

Cantinola1	mq 21,50
Cantinola2	mq 17,90
Disimpegno	mq 11,80
w.c.	mq 4,00

Totale sup. utile netta mq 55,20

Totale sup. utile Lorda mq 86,00

AREA ESTERNA PERTINENZIALE- PT

Area esterna mq 60,90

Totale sup. utile netta mq 60,90

Totale sup. utile Lorda mq 65,80

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

Nello specifico si individua come:

LOTTO 1

Nell'insieme il **LOTTO 1** si compone della **Piena ed intera Proprietà** dei seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento a piano primo, locale cantinato a piano seminterrato e annessa area esterna pertinenziale, il tutto ubicato in Cicciano (NA) – via Michelangelo De Riggi n. 2, piani 1-S1.

Il tutto Individuato in NCEU al:

F.oglio 7 P.Ila 625, sub 111, cat. A/2, cons.6,5 vani, classe 3, sup. cat.164 mq, rendita € 352,48, P1-S1;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/01/2002 al 22/01/2002	<p>xxx nato a NAPOLI (NA) il xxx CF: xxx Proprietà 6/9</p> <p>xxx xxx nato a NAPOLI (NA) il xxx CF: xxx Nuda proprietà 3/9</p> <p>xxx nata a COMIZIANO (NA) il xxx CF: xxx Usufrutto per 3/9</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 625, Sub 111 Categoria A2, Cons. 6,5 vani Rendita € 352,48 Piano 1-S1</p>
Dal 22/01/2002 al 25/02/2002	<p>xxx nato a NAPOLI (NA) il xxx CF: xxx Proprietà 6/9</p> <p>xxx nato a NAPOLI (NA) il xxx CF: xxx Nuda proprietà 3/9</p> <p>xxx nata a COMIZIANO (NA) il xxx CF: xxx Usufrutto per 3/9</p>	<p>Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 625, Sub 111 Categoria A2, Cons. 7 vani Rendita € 632,66 Piano 1-S1</p>

Dal 25/02/2002 al 22/07/2025	xxx nato a NAPOLI (NA) il xxx CF: xxx Proprietà 6/9	Catasto Fabbricati Fig. 7, Part. 625, Sub 111 Categoria A2, Cons. 6,5 vani Rendita € 352,48 Piano 1-S1
	xxx nato a NAPOLI (NA) il xxx CF: xxx Nuda proprietà 3/9	
	xxx nata a COMIZIANO (NA) il xxx CF: xxx Usufrutto per 3/9	

I dati dei titolari catastali corrispondono con quelli reali.

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

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire le visure catastali storiche e la mappa terreni, da cui si evince che: L'INTERA CONSISTENZA IMMOBILIARE - è identificata con gli attuali dati catastali da VARIAZIONE del 18/01/2002 Pratica n. 37207 in atti dal 18/01/2002 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 2125.1/2002)

Con la suddetta variazione venivano sopresse le due precedenti identificazione catastale degli immobili, in NCEU al:

Fig. 7 p.Ila 625, sub 107, Cat. C/2, PS1

Fig. 7 p.Ila 625, sub 109, Cat. A/2, P1

Alla suddetta variazione seguono:

- VARIAZIONE del 18/01/2002 Pratica n. 42973 in atti dal 22/01/2002 VER.CIRC.305T/96 CONF.CLS ORD. (n.2125V.1/2002) ;
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/02/2002 Pratica
- VARIAZIONE del 25/02/2002 Pratica n. 123255 in atti dal 25/02/2002 RETTIFICA CONSISTENZA (n. 5578V.1/2002)



- **IL FONDO** su cui risulta realizzato l'intero fabbricato ove sono allocati gli immobili *de quo*, è identificato in NCT al:

Fig. 7 p.Ila 625, Ente Urbano, are 4,13

Derivante da:

Tipo Mappale del 10/02/2010 Pratica n. NA0118412 in atti dal 10/02/2010 presentato il 10/02/2010 (n. 118412.1/2010)

L'originario fondo individuato in NCT al

Fig. 7 p.Ila 625, Vigneto Arbor., are 4,13

derivava da Impianto meccanografico del 02/01/1975

cui ha fatto seguito:

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 27/12/2004 Pratica n. NA0861199 in atti dal 27/12/2004 (n. 201882.1/2004)

Si precisa ancora che:

Con atto di compravendita a rogito del notaio Eleonora Napolitano del xxx rep. xxx, raccolta xxx trascritto a Caserta in data xxx ai n.ri xxx/xxx, i sig.ri xxx (Comiziano, xxx), xxx (Cicciano, xxx), xxx (Cicciano xxx) vendevano a xxx (Napoli, xxx) il seguente immobile:

«*nuda proprietà di una quota astratta pari ai tre noni (3/9) unitamente alla

**** piena proprietà di una quota astratta pari ai quattro noni (4/9) dell'appartamento al primo piano composto di tre vani ed accessori (ingresso-soggiorno, cucina e doppi servizi), al quale sono annessi il locale cantinato, contiguo a quello oggetto della vendita che precede, a sua volta composto di tre vani di diverse dimensioni, e la restante porzione di cortile interno, antistante la scala del fabbricato, attraverso la quale le unità immobiliari in oggetto hanno accesso esclusivo su via De Riggi.**

[...] La stessa è riportata nel Catasto Fabbricati di Cicciano, correttamente intestata, con i seguenti dati catastali: FOGLIO 7, MAPPALE 625, SUB 111 (ex SUB 107 e 109), via Gargani n. 29, piano 1-S1, categoria A2, classe 3, vani 6,5, R.C. Euro 352,48.

La vendita in oggetto è fatta dalla signora

****xxxx xxxx per una quota astratta pari ai tre noni (3/9) in nuda proprietà, e dai signori**

****xxxx xxxx e xxxx xxxx per una quota astratta pari ai due noni (2/9) ciascuno in piena proprietà.**

[...] La signora xxxxx si riserva l'usufrutto vitalizio sulle quote alienate [...]».

DATI CATASTALI

IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafatto
	7	625	111		A2	3	6,5 vani	164 mq	352,48, 28	1-S1	si

Corrispondenza catastale

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

“immobile sito in Cicciano (NA) all'angolo tra via Pertini e via De Riggi, e precisamente: appartamento al piano primo composto da tre vani ed accessori al quale sono annessi il locale cantinato composto da tre vani di diverse dimensioni e porzione di cortile interno antistante la scala di fabbricato [...], riportato nel catasto fabbricati del detto Comune al foglio 7, p.lla 625, sub 111 (ex p.lla 625, sub 106, p.lla 625, sub 3) p. 1-S1, cat. A/2, cl. 3, vani 6,5, RCE 352,48

risultano conformi all'attuale descrizione catastale dei beni.

Relativamente all'intera consistenza immobiliare, esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastale in atti a meno di:

- Parziale chiusura del balcone lato est per la realizzazione di un piccolo cucinino e ampliamento del w.c. esistente.

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

al fg.7, p.la 625

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

In particolare:

- I dati in pignoramento consentono l'identificazione univoca dell'immobile;
- I dati in pignoramento consentono l'individuazione del bene;

c) i dati in pignoramento corrispondono con quelli attuali.

Per i beni oggetto di pignoramento e precisamente:

- **Bene N° 1** – Appartamento a piano primo, locale cantinato a piano seminterrato e annessa area esterna pertinenziale, il tutto ubicato in Cicciano (NA) – via Michelangelo De Riggi n. 2, piani 1-S1.
Individuato in NCEU al: F.oglio 7 P.IIa 625, sub 111, cat. A/2, cons.6,5 vani, classe 3, sup. cat.164 mq, rendita € 352,48, P1-S1;

intestatari catastali:

xxx (proprietà 6/9)

nato a NAPOLI (NA) il xxx

CF: xxx

xxxx xxxx (nuda proprietà 3/9)

nato a NAPOLI (NA) il xxx

CF: xxx

xxx (usufrutto per 3/9)

nata a COMIZIANO (NA) il xxx

CF: xxx

la descrizione del cespite contenuta nell'atto di compravendita del notaio Eleonora Napolitano del xxx rep. xxx, raccolta xxx trascritto in Caserta in data xxx ai n.ri xxx/xxx, è riferita all'intera consistenza immobiliare oggetto di pignoramento.

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

PRECISAZIONI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono sostanzialmente riconducibile a:

- Appartamento a piano primo;
- Locale cantinato a piano seminterrato;
- Area esterna pertinenziale;

all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza che si compone di ulteriore piano rialzato adibito a residenza e ulteriore porzione di locale cantinato a PS1.

Si precisa che:

- l'attuale identificativo catastale dell'immobile in NCEU al
F.oglio 7 P.IIa 625, sub 111, cat. A/2

Deriva da VARIAZIONE del 18/01/2002 Pratica n. 37207 in atti dal 18/01/2002 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 2125.1/2002)

Con detta variazione venivano soppressi i due precedenti identificativi catastali dell'immobile in NCEU al

Fg. 7 p.IIa 625, sub 107, Cat. C/2, PS1

Fg. 7 p.IIa 625, sub 109, Cat. A/2, P1

- come riportato in atto notarile del xxx rep. xxx, raccolta xxx, le unità immobiliari a piano primo e seminterrato *“hanno accesso esclusivo...”* dal corpo scala del fabbricato.
- Nell'elaborato planimetrico in atti del NCEU dal 10.09.1990, il corpo scala, che connette i piani cantinato e primo, è indicato come bene comune. Dal detto corpo scala si accede anche al lastrico solare comune.

Si precisa ancora che:

- è parte comune all'intero fabbricato il lastrico solare di copertura, raggiungibile dal blocco scala da cui si accede anche ai piani primo e seminterrato.

Si precisa ancora che:

- il locale cantinato risultava fisicamente connesso con l'altra porzione di cantinato non oggetto di pignoramento mediante vano porta;
- l'area pertinenziale esterna risulta fisicamente connessa sul lato nord, con l'attigua area scoperta non oggetto di pignoramento in assenza di recinzione di separazione.

PATTI

Alla data dei sopralluoghi effettuati il 01.09.2025 e 10.09.2025 l'appartamento risultava occupato dal debitore sig. xxx e dai propri familiari.

La sig.ra xxx invece alla data dei sopralluoghi occupava uno dei locali a piano seminterrato oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

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

- L'appartamento risultava completo, in buone condizioni manutentive e occupato dal proprietario esecutato sig. xxx.
- Il locale cantinato risultava in modeste condizioni manutentive e occupato in parte dall'usufruttuaria esecutata sig.ra xxx.
- Il fabbricato ove sono allocati gli immobili *de quo* si presenta esternamente in mediocri condizioni manutentive ma comunque ben soleggiato, avendo due lati liberi.

PARTI COMUNI

Per il fabbricato ove sono allocati gli immobili *de quo* NON risulta costituito condominio.

Si precisa che:

- è parte comune all'intero fabbricato il lastrico solare di copertura, raggiungibile dal blocco scala da cui si accede anche ai piani primi e seminterrato.

Per i beni oggetto di pignoramento e precisamente:

- **Bene N° 1** – Appartamento a piano primo, locale cantinato a piano seminterrato e annessa area esterna pertinenziale, il tutto ubicato in Cicciano (NA) – via Michelangelo De Riggì n. 2, piani 1-S1. **Individuato in NCEU al: F.glio 7 P.IIa 625, sub 111, cat. A/2, cons.6,5 vani, classe 3, sup. cat.164 mq, rendita € 352,48, P1-S1;**

intestatari catastali:

xxx (proprietà 6/9)

nato a NAPOLI (NA) il xxx

CF: xxx

xxx (nuda proprietà 3/9)

nato a NAPOLI (NA) il xxx

CF: xxx

xxx (usufrutto per 3/9)
nata a COMIZIANO (NA) il xxx
CF: xxx

Si segnala che:

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le indagini hanno appurato che:

Il bene sito in Cicciano, censito in NCEU al F.oglio 7 p.la 625 sub 111,

- NON sorge su terreno appartenente al demanio. NON si rileva dunque l'esistenza di diritti demaniali.
- NON si rileva l'esistenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ove sono allocati i beni si presenta esternamente in mediocri condizioni manutentive ma comunque ben soleggiato, avendo due lati liberi.

In particolare:

- si evidenziano distacchi localizzati del copriferro in c.a. in corrispondenza della copertura del torrino scala e su parte dei fronti esterni degli aggetti;
- si ravvisano distacchi localizzati, microlesioni ed annerimento sullo strato di intonaci e/o dello strato pittorico esistente in corrispondenza degli aggetti o delle pareti perimetrali;
- tutte le tinteggiature esterne sono in mediocre stato di conservazione generale.

Sinteticamente, le caratteristiche possono essere riassunte nel modo seguente:

- a) Struttura portante in muratura di tufo; la scala invece è composta da telaio spaziale in c.a.; solai latero-cementizi gettati in opera. Copertura piana protetta da guaina impermeabile;
- b) Pareti perimetrali in tufo. Partizioni interne in laterizio;
- c) Finiture esterne: soffitti e pareti intonacati e tinteggiati;
- d) Servizi pubblici presenti: energia elettrica; acqua municipale e rete metano; impianto Fognario.

L'appartamento *de quo* si presenta in buono stato manutentivo.

Il locale cantina a piano seminterrato si presenta invece in modeste condizioni manutentive.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento a piano primo risulta occupati dal proprietario sig. ,

▪ xxx, nato a NAPOLI (NA) il xxx
nonché dai propri familiari sig.ri:

- xxx, nata a Pomigliano D'Arco il xxx
- xxx, nata ad Acerra il xxx
- xxx, nata ad Acerra il xxx

Come si evince dall'allegato Certificato di Stato di Famiglia.

Parte del locale cantinato (cantinola 2 nei grafici del CTU), invece risultava dal sopralluogo effettuato occupato dalla usufruttuaria eseguita sig.ra:

- xxx, nata a COMIZIANO (NA) il xxx

Si precisa in merito che la sig.ra xxx, risulta ufficialmente residente alla via S. Pertini n. 23, come si evince dall'allegato certificato di residenza.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/05/1987 al 18/03/2002	xxx nata a CICCIANO (NA) il xx CF: xxx Proprietà per 2/9	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE*			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	xxx nato a CICCIANO (NA) il xxx CF: xxx Proprietà per 2/9	Ufficio Registro di Nola	02/10/1990	xxx	
		Trascrizione			
	xxx nato a NAPOLI (NA) il xxx CF: xxx Proprietà per 2/9	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	xxx	xxx	xxx
	xxx nata a CICCIANO (NA) il xxx CF: xxx Proprietà per 1/3	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/03/2002	xxx nato a NAPOLI (NA) il xxx CF: xxx Proprietà per 6/9	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	xxx nato a NAPOLI (NA) il xxx CF: xxx Nuda Proprietà per 3/9	Notaio Eleonora Napolitano	xxx	xxx	xxx
		Trascrizione			
	xxx nata a CICCIANO (NA) il xxx CF:xxx Usufrutto per 3/9	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Caserta	xxx	xxx	xxx
		Registrazione			

***N.B=** per la detta successione risultano trascritte le seguenti accettazioni tacite di eredità:

- Trascrizione del xxx nn. xxx/xx a favore di xxx, xxx e xxx contro xxx;
- Trascrizione del xxx nn. xx/xxa favore di xx contro xxx;

Si precisa ancora che in riferimento alla provenienza dei beni, il CTU ha provveduto al reperimento del seguente atto ultraventennale:

- Atto di compravendita per notar Esposito Raffaele del xxx rep. xx con cui il *de cuius* xxxx xxxx acquistava il suolo (identificato al tempo in NCT al fg. 7, p.lla 187) sui cui risulta edificato il fabbricato entro cui sono allocati i beni oggetto di pignoramento.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile in atti a firma del notaio dr. Niccolò Tiecco, aggiornate all'attualità, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA- CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Caserta il xxx
 Reg. gen. xxx- Reg. part.xxx
 Quota: 1/1
 Importo: € 205.600,00
 A favore di GENERAL ELECTRIC CAPITAL BANK S.A.
 Contro: xxx
 Terzo Datore di ipoteca: xxxxx xxxx
 Capitale: € 102.800,00
 Rogante: VALENTINO CONCETTA
 Data: xxx
 N° repertorio: xxx

IPOTECA VOLONTARIA- CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Caserta il xxx
 Reg. gen. xxx - Reg. part. xxx
 Quota: 1/1
 Importo: € 205.600,00
 A favore di GENERAL ELECTRIC CAPITAL BANK S.A.
 Contro: xxx

Terzo Datore di ipoteca: xxx
Capitale: € 102.800,00
Rogante: VALENTINO CONCETTA
Data: 15/01/2008
N° repertorio: 13652/6990

Nota: LA PRESENTE NOTA DI ISCRIZIONE RETTIFICA QUELLA PRECEDENTEMENTE ISCRITTA PRESSO L'UFFICIO PROVINCIALE DI CASERTA - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA xxx GENNAIO xxx AI NN.xxx, IN QUANTO PER MERO ERRORE MATERIALE NELLA PREDETTA NOTA VENIVA ERRONEAMENTE INDICATA LA QUOTA DI UN MEZZO CIASCUNO IN CAPO AI SIGNORI xxx E xxx, IN REALTA', IL SIG. xxx ERA PROPRIETARIO DEL CESPITE IPOTECATO PER LA QUOTA DI 3/9 IN NUDA PROPRIETA' E PER LA QUOTA DI 6/9 IN PIENA PROPRIETA', MENTRE LA SIG.RA xxx ERA TITOLARE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO PER LA QUOTA DI 3/9. RIMANE FERMO ED INVARIATO TUTTO IL RESTO NELLA CITATA NOTA DI ISCRIZIONE

Trascrizioni

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Caserta il xxx
Reg. gen. xxx - Reg. part. xxx
Quota: 1/1
A favore di IFIS LEASING S.P.A.
Contro xxx - xxx
Rogante: UFFICIALE GIUD NOLA
Data: xxx
N° repertorio: xxx

Per la presente trascrizione risulta ordine di cancellazione emesso dal G.E. in data 21.05.2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Caserta il xxx
Reg. gen. xxx - Reg. part. xxx
Quota: 1/1
A favore di BANCA IFIS S.P.A.
Contro xxx - xxx
Rogante: UNEP TRIBUNALE DI NOLA
Data: xxx
N° repertorio: xxx

Per la presente trascrizione risulta ordine di cancellazione emesso dal G.E. in data 14.01.2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Caserta il xxx
Reg. gen. xxx - Reg. part. xxx
Quota: 1/1
A favore di BCC NPLS 2020 S.R.L.
Contro xxx - xxx
Rogante: UNEP C/O TRIBUNALE DI NOLA
Data: xxx
N° repertorio: xxx

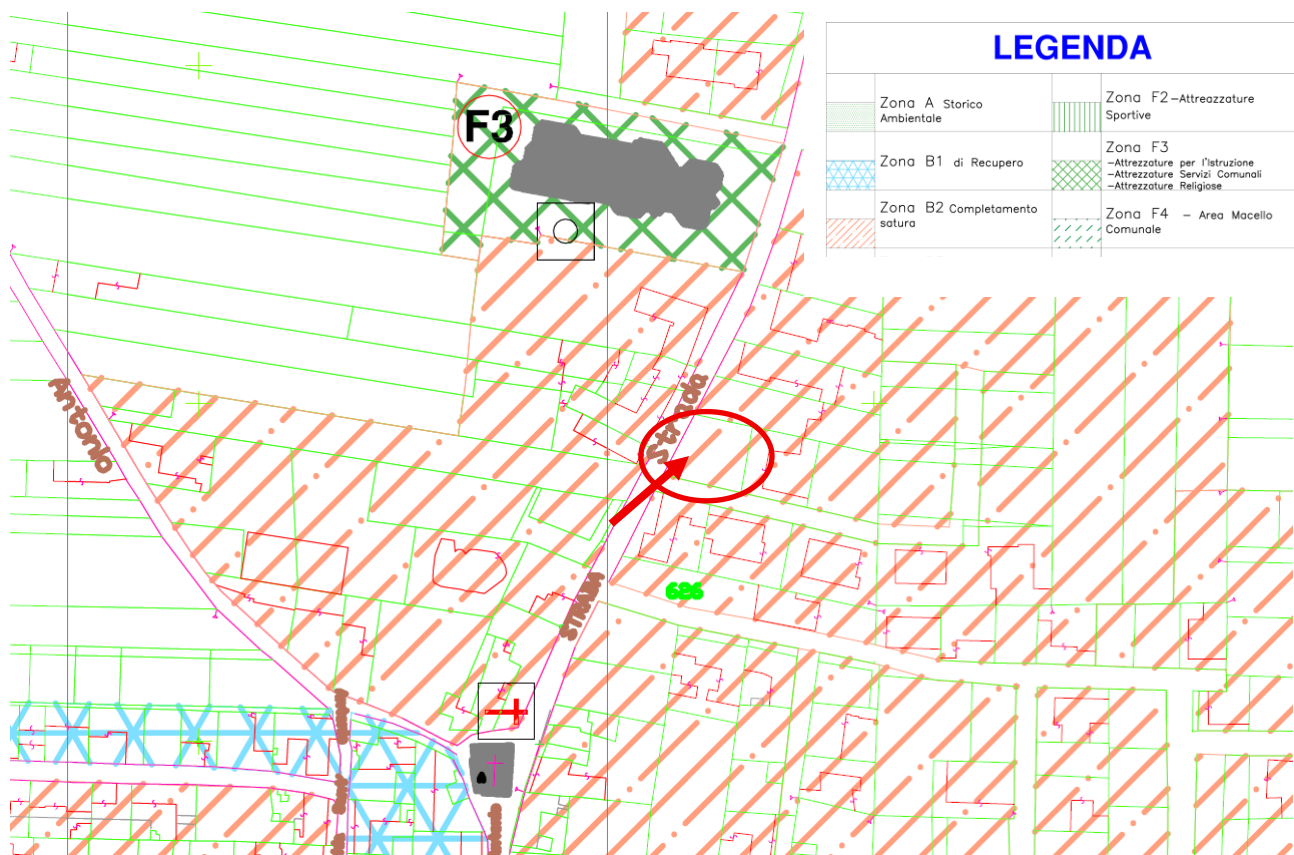
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

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

“B2- Completamento sature”.

Per cui valgono le disposizioni di alle vigenti e allegate N.T.A.



Stralcio della tavola grafica del P.R.G. vigente, con indicazione degli immobili oggetto del procedimento

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

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

In merito all'intero fabbricato entro cui sono allocate le unità immobiliare oggetto di procedimento, si precisa quanto segue:

- Il Sindaco del Comune di Cicciano,
 - vista la domanda presentata in data 20.03.1985 dal sig. xxx , “per adeguamento sismico e sopraelevazione” del fabbricato alla via Gargani (attuale via S. Pertini).
 - visto il parere favorevole della Commissione Edilizia del 23.04.1985
 - visto il parere favorevole dell'Ufficio Sanitario del 19.03.1985
 rilasciava Concessione Edilizia n. 55/85 del 15 luglio 1985:

“per adeguamento sismico e sopraelevazione” del fabbricato alla via Gargani (attuale via S. Pertini)

successivamente

- Il Sindaco del Comune di Cicciano,

- vista la domanda presentata in data 21.01.1986 dal sig. xxx , “
rilasciava Concessione Edilizia n. 28/86 del 15 maggio 1986 per:
“Variante in sanatoria della C.E. n. 55/85 ai sensi dell’art. 13 Legge 47 del 28/2/85”

Come da grafici e relazioni tecniche a firma dell’ing. xxx, il progetto per il fabbricato esistente alla via Gargani (attuale via S. Pertini), riguardava la redistribuzione interna del piano rialzato, la realizzazione del blocco scala e di un locale stenditoio a piano primo.

Sull’esecuzione dei lavori, il Commissario Prefettizio del Comune di Cicciano,

- vista la relazione dell’Ufficio Tecnico del 27.08.1991, in cui si constatava la realizzazione di opere realizzate in difformità alle suddette C.E 55/85 e 28/86.
emetteva Ordinanza n. 50 del 27.08.1991 per la rimessa in pristino di opere edilizie abusive.

A seguito della detta Ordinanza Prefettizia,

- Il Sindaco del Comune di Cicciano,

- vista la domanda presentata in data 19.10.1991 dalla sig.ra xxx
 - visto il parere favorevole della Commissione Edilizia del 16.09.1993
 - visto il parere favorevole dell’Ufficio Sanitario del 27.09.1991
- rilasciava Concessione Edilizia in Sanatoria n. 57/94 del 18.10.1994, relativa alla:

“Sanatoria di opere abusive relative alla tompagnatura del primo piano dello stabile e completamento lavori dell’unità abitativa in primo piano”

Come da grafici e relazioni tecniche a firma del geom. xxx, il progetto aveva ad oggetto l’intero fabbricato alla via Gargani (attuale via S. Pertini), composto da:

- piano cantinato la cui sagoma planivolumetrica e la distribuzione interna risultano corrispondenti con l’attuale stato dei luoghi;
- piano rialzato (non oggetto di procedimento) adibito a residenza;
- piano primo per il quale era prevista la parziale sanatoria ai fini abitativi;
- realizzazione blocco scala aperto di collegamento.

Seguiva:

Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della L. 724/94, n. 49/2002 rilasciata alla sig.ra xxx in data 10.10.2000 per,

“ampliamento unità abitativa al I p., Chiusura scala aperta in difformità della C.E.”

Come da grafici e relazioni tecniche a firma del geom. Vincenzo Napolitano, le opere oggetto di sanatoria riguardavano:

- il piano primo per la destinazione ai fini abitativi;
- la realizzazione di un piccolo w.c. sul balcone lato est del piano primo;
- la chiusura perimetrale del corpo scala.

Non risultano rinvenuti ulteriori atti legittimanti relativi all’immobile in questione. Né risultano posti in visione allo scrivente ulteriori provvedimenti successivi a quelli riscontrati da parte del Comune di Cicciano per l’immobile in questione.

A seguito del sopralluogo, si sono evidenziato alcune difformità, relativamente all'appartamento a piano primo, rispetto all'ultimo titolo autorizzativo (C.E. in Sanatoria 49/2000).

Si evidenzia invece la sostanziale corrispondenza, relativamente all'attuale porzione di cantinato oggetto di pignoramento, con quanto assentito in C.E. n. 57/94 del 18.10.1994.

Premesso ciò, è da dirsi che per l'immobile oggetto di relazione ubicato in Cicciano, in via Capitolo n. 31 (già n.10),

- individuato in NCEU al F.oglio 7 p.lla 625 sub 111

NON È IN PARTE VERIFICATA la regolarità urbanistica ed edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- NON Esiste il certificato energetico dell'immobile.
- NON Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- NON esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- NON esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

DISCRASIE

Le discordanze rilevate nel raffronto tra lo stato attuale dei luoghi con quanto riportato in grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 49/2000, evidenziano:

- a. Ampliamento del w.c. realizzato sul balcone a P1
- b. Parziale chiusura del balcone lato est

A1) Relativamente al punto a). – *Ampliamento del w.c.* – risulta chiuso parte del balcone esistente realizzando un ampliamento della sagoma planovolumetrica del w.c. esistente ed assentito.

B2) Relativamente al punto b). – *Parziale chiusura del balcone*– risulta parzialmente chiuso, mediante pareti in muratura ed alluminio, parti del balcone sul lato est in corrispondenza dell'ambiente cucina esistente ed adibito a piccolo cucinino .

EPOCA DI REALIZZAZIONE

In merito alle discordanze rinvenute di cui ai **punti a), b)** queste sono a parere del CTU, per caratteristiche tipologiche, materiali utilizzati, ed in base alle informazioni raccolte ascrivibili al periodo successivo il rilascio della C.E. in Sanatoria 49/2000.

AGIBILITÀ

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

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

Nel caso specifico, è da dirsi che:

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

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

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

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

SANABILITA'

punto a) intervento NON sanabile; l'ampliamento del w.c. esistente ha determinato un aumento dei volumi e delle superfici assentite in contrasto con il PRG e le norme tecniche vigenti. Andranno pertanto previsti i costi per la rimozione di detto ampliamento.

punto b) intervento NON sanabile; la parziale chiusura del balconi ha determinato un aumento dei volumi e delle superfici assentite in contrasto con il PRG e le norme tecniche vigenti. Andranno pertanto previsti i costi per la rimozione di detta chiusura.

Pertanto,

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

Andranno pertanto previsti i costi per il ripristino dello stato luoghi come regolarmente assentito in C.E. in Sanatoria n. 49/2000.

Rimozione ampliamenti balcone (demol.+trasporto a rif.)= € 2.000,00

Vanno inoltre previsti i costi per separare fisicamente la corte pertinenziale con quella attigua (non oggetto di procedimento) sul lato nord e la chiusura del vano porta tra i due distinti locali cantinola al piano seminterrato.

Realizzazione opere di separazione (recinzione, tompagnatura vano, ecc.)= € 3.000,00

Vanno infine aggiunti gli importi relativi alle spese tecniche per la richiesta agibilità, certificazione impianti, nonché i relativi diritti di segreteria e l'APE, così determinati:

Diritti di Segreteria per agibilità= € 200,00
Spese Tecniche per agibilità= € 1.000,00

Certificazione Impianti=	€ 2.000,00
APE=	€ 300,00
TOTALE=	€ 3.500,00

Si ricava che le detrazioni ammontano complessivamente a:

RIMOZIONE OPERE ABUSIVE:	€ 2.000,00
Realizzazione opere di separazione:	€ 3.000,00
Diritti di Segretaria Agibilità:	€ 200,00
Spese Tecniche agibilità:	€ 1.000,00
Certificazione Impianti:	€ 2.000,00
APE	€ 300,00
TOTALE DETRAZIONI COMPLESSIVE	€ 8.500,00

TUTTO Oltre IVA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per il fabbricato in cui è allocato il bene *de quo* NON risulta costituito condominio. NON Sono presenti dunque oneri condominiali.

Per il fabbricato ove sono allocate le unità immobiliari oggetto di pignoramento si evidenzia che:

- Atti di asservimento urbanistici e di cubatura: **NO**
- Convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: **NO**
- Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale: **NO**

Le indagini hanno appurato inoltre che:

- I beni siti Cicciano e censiti in NCEU al F.oglio 7 p.lla 625, sub 111 NON ricadono in area assoggettata a vincolo paesistico-ambientale di cui al D.L. del 22.01.2004 n. 42 e s.mei – “Codice dei Beni Culturali e del paesaggio”, vincolo istituito con Decreto del Ministero dell’Ambiente del 09.08.1961, pubblicato su G.U. del 24.08.1961; nonché già vincolato ai sensi della L. n° 1497 del 29.06.1939 e L. n° 431/85 sulla tutela delle bellezze naturali.
- Il territorio del comune di Cicciano NON rientra nella zona rossa a rischio vulcanico della pianificazione nazionale d'emergenza dell'area vesuviana del dipartimento della protezione civile – Prefettura di Napoli - Osservatorio Vesuviano.
- L'area su cui sorge l'immobile in oggetto ricade in “B2- Completamento sature” del vigente P.R.G.
- l'intero territorio del comune di Cicciano, rientra in zona sismica S9.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di

manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il CTU in virtù di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078, sulla scorta di conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, destinazione d'uso dei beni pignorati, tenuto conto che si tratta di unica unità catastalmente individuata, ed utenze uniche ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di **N. 1 LOTTO** così costituito:

LOTTO 1

Piena ed intera Proprietà del seguente bene:

- **Bene N° 1** – Appartamento a piano primo, locale cantinato a piano seminterrato e annessa area esterna pertinenziale, il tutto ubicato in Cicciano (NA) – via Michelangelo De Riggi n. 2, piani 1-S1.

Il tutto Individuato in NCEU al:

F.oglio 7 P.Ila 625, sub 111, cat. A/2, cons.6,5 vani, classe 3, sup. cat.164 mq, rendita € 352,48, P1-S1;

Nel complesso l'oggetto del pignoramento è una unità immobiliare composta da un appartamento a P1, cantinola a PS1 e corte pertinenziale.

Identificato al Catasto Fabbricati

Fg. 7, Part.625, Sub. 111 Categoria A/2

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

Valore di stima del bene: € 148.352,00

VALUTAZIONE DEI BENI

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

Lotto 1 composto nell'insieme da:

- Appartamento a piano primo, cantinola a PS1, corte pertinenziale;

identificato in NCEU al:

- Fg. 7, Part. 625, Sub. 111 Categoria A/2

IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Primo	mq 103,65	126,00 mq	1,00	126,00 mq	m 2,85	1

Piano Seminterrato (cantinola)	mq 55,20	86,00 mq	0,50	34,00 mq	m 2,50/2,20/2,00	S1
Balconi*	mq 40,10	40,10 mq	0,25	10,03 mq		1
Area esterna pertinenziale		65,80 mq	0,10	6,58 mq		T
Totale superficie convenzionale:				176,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				176,61 mq		

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

PROCEDIMENTO SINTETICO DI STIMA

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

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

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

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

rinvia per il dettaglio.” (Fonte: Agenzia del Territorio, Osservatorio Mercato Immobiliare -OMI- Metodologie e Processi), nonché alla norma UNI 10750/2005.

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

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

- Scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- Aree di ingresso comune;
- Appartamento del portiere e locali di guardiana;
- Stradine di accesso private all'edificio;
- Locali tecnici e locali di deposito comuni;
- Spazi comuni;
- Giardini, aree a verde, viali di pertinenza dell'edificio;

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

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

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

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

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

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

Secondo i citati autori,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2025 - SEMESTRE 1

PROVINCIA: NAPOLI

COMUNE: CICCIANO

FASCIA/ZONA: PERIFERICA/RIONE GESCAL, VIA ALDO MORO, VIA ROCCARAINOLA, VIA SANDRO PERTINI

CODICE DI ZONA: D2

MICROZONA CATASTALE N.: 0

TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	870	1350	L	2,9	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	900	L	1,9	3	L
Box	NORMALE	500	760	L	2,1	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	910	1400	L	3	4,7	L

Pertanto, considerato che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore al metro quadro medio pari a : **Vm₁ = € 1.110,00**

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

Cicciano (NA)

Via M. De Riggi, 80033 Cicciano Na, Italia

ZONA RIONE GESCAL, VIA ALDO MORO, VIA ROCCARAINOLA, VIA SANDRO PERTINI

Posizione Zona

Semiperiferia

Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **854**

Valore medio

Euro **1.136**

Valore massimo

Euro **1.417**

Valuta subito questo immobile

Pertanto, considerato che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore medio al metro quadro pari a: **$Vm_2 = \text{€ } 1.136,00/\text{mq}$** .

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

AGENZIA	DESCRIZIONE	mq	OFFERTA (€)	Valore al metroquadro
TEMPOCASA	a cicciano a pochissimi passi dalla piazza principale, in zona servita da tantissime attività commerciali, disponiamo di un appartamento in condomio, al piano terra che si compone di ingresso, 2 camere, doppi accessori e cucina/leaving che affacciano sull ampio spazio esterno piastellato con alberi da frutta. l'immobile inoltre dispone di un box di pertinenza	100	99.000	990,00
ITALCASE	l'appartamento e' ubicato al secondo piano di un contesto tranquillo e misura 188 mq. si presta alla divisione in due unita' abitative data l'ampia metratura. risulta ben rifinito con pitture interne decorative e controsoffitti in gesso e si compone in questo modo : ingresso - soggiorno - cucina abitabile - tre camere da letto - due bagni - un comodo ripostiglio, e' inoltre dotato di impianti autonomi di riscaldamento e condizionamento. l'immobile risulta ben esposto grazie alla presenza di due belle balconate e di un terrazzo, inoltre condivide con un altro appartamento il lastrico solare di copertura. annessi posto auto coperto - posto auto scoperto e cantina al piano seminterrato.	188	162.000	862
I-RESALES	Rif: Sv_NA-CIC-1133098_1133098 - Appartamento sito al secondo piano, comprensivo di lastrico solare di copertura (condiviso con un solo altro appartamento), di	188	112.000	596

	cantina ubicata al primo piano seminterrato, box auto e posto auto scoperto. L'unità immobiliare è composta da ingresso e corridoio, soggiorno, cucina abitabile, vano ripostiglio, tre camere da letto, due servizi igienici, due balconi e un terrazzo (escluso lastrico solare). E' ben rifinito con pitture interne decorative e controsoffitti in gesso, dotato di impianti autonomi di riscaldamento e di condizionamento, pavimento in gres porcellanato, porte interne in legno, infissi esterni in alluminio anodizzato effetto legno. Il box auto coperto è ubicato al piano terra e ha superficie pari a 17 mq. Il posto auto scoperto si trova anch'esso al piano terra.			
IMMOBILIARE.IT	Appartamento in vendita Cicciano posto al primo piano composto da : cucina salone living 2 camere da letto 1 bagno Terrazzo a livello nella zona notte Posto auto Riscaldamento autonomo	75	125.000	1.666
	VALORE MEDIO			1.030

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

$V_{m3} = \text{€}/\text{mq } 930,00$

In definitiva considerando il particolare e contingente momento storico, dalla tipologia edilizia (appartamento), dalle dimensioni interne ed esterne, della particolare destinazione urbanistica, della ubicazione in zona semi periferica della città, dalla discrasia di quanto accertato con quanto indicato dall'Ag. del Terr., il CTU ritiene equo un valore di **€ 1.000,00/mq**.

Da cui:

$V_{unitario} = \text{€ } 1.000,00/\text{mq}$

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

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

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

- $K1 = 0,33$
- $K2 = 0,24$
- $K3 = 0,20$
- $K4 = 0,07$

Da ciò si evince che $V_m = V_x (K1+K2+K3+K4)$

$V_m = \text{€}/\text{mq } (1.000,00 \times (0,33+ 0,24+0,20+0,07)) = \text{€}/\text{mq } 840,00$

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

SLO = 176,61 mq

Il valore nella sua interezza, risulta pari a:

VM = € / mq 840x 176,61mq = € 148.352,00

Tenendo nella giusta considerazione che il bene così come costituito:

- non è divisibile tant'è che il CTU ha già espresso parere di indivisibilità in virtù di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;
- risultava all'atto del sopralluogo occupato dal proprietario sig. xxx xxx e usufruttuaria xxxx xxx;
- è situato in zona semiperiferica del Comune di Cicciano;
- è stato pignorato per la quota pari ad 1/1;
- NON E' in parte verificata la regolarità urbanistica ed edilizia;
- ed avendo determinato in **€ 8.500,00,00 le detrazioni, al netto di IVA**, per ripristino stato dei luoghi, richiesta agibilità, sanzioni amministrative, APE, diritti di segreteria, opere di separazione, ecc.;
- NON risultano oneri condominiali ordinari e straordinari insoluti.

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

avendo individuato come **LOTTO 1** la PIENA ED INTERA PROPRIETA' del seguente bene:

- **Bene N° 1** – Appartamento a piano primo, locale cantinato a piano seminterrato e annessa area esterna pertinenziale, il tutto ubicato in Cicciano (NA) – via Michelangelo De Riggi n. 2, piani 1-S1. **in NCEU al:F.glio 7 P.IIa 625, sub 111, cat. A/2, cons.6,5 vani, classe 3, sup. cat.164 mq, rendita € 352,48, P1-S1;**

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

VM = € 148.352,00

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

VM = € (148.352– 4%) = € 142.418,00

Che occorre ancora decurtare il valore dei seguenti importi:

a	RIMOZIONE OPERE ABUSIVE	€ 2.000,00
b	REALIZZAZIONE OPERE DI SEPARAZIONE	€ 3.000,00
c	DIRITTI DI SEGRETARIA AGIBILITÀ	€ 200,00
d	SPESE TECNICHE AGIBILITÀ	€ 1.000,00
e	CERTIFICAZIONE IMPIANTI	€ 2.000,00
f	APE	€ 300,00

g	IVA su a,b,d,e,f	€ 1.826,00
---	------------------	------------

TOTALE DETRAZIONI COMPLESSIVE in € 10.326,00 Compreso IVA.

$$VM = € (142.418,00 - 10.326,00) = € 132.092,00$$

Ne consegue che il più probabile valore di mercato del bene individuato come **LOTTO 1** risulta essere pari a in C.T.:

$$VM_1 = € 132.000,00 \text{ (euro centotrentaduemila/00)}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento a piano primo, locale cantinato a piano seminterrato e annessa area esterna pertinenziale, il tutto ubicato in Cicciano (NA) – via Michelangelo De Riggi n. 2, piani 1-S1.	176,61 mq	840,00 €/mq	€ 148.352,00	100%	€ 148.352,00
				Valore di stima:	€ 148,352,00

Valore di stima: € 148.352,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	4,00	%
Spese ripristino stato dei luoghi, separazione beni,, spese tecniche, diritti di segreteria, APE, IVA, ecc	10.326,00	€

Valore finale di stima immobile (al netto delle decurtazioni): € 132.000,00

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - LOTTO 1

Superficie Commerciale:	176,61 mq
Valore commerciale per mq:	1.000,00 €/mq
	<i>(fonti di informazione: OMI, Borsino Immobiliare, Mercato locale)</i>
Correzioni di stima:	- 16% (coefficiente 0,84)
	<i>(per stato d'uso, manutenzione e funzionalità del bene in conformità del metodo sintetico di cui al paragrafo precedente)</i>
Valore utilizzato per mq:	800,00 €/mq
Valore complessivo:	€. 148.352,00
Riduzione del 4%:	€. 5.934,08^(nota)
Valore:	€. 142.418,00,00
Ulteriori correzioni di stima: -	€. 10.326,00
	<i>[per ripristino stato dei luoghi, separazione beni, spese tecniche, agibilità APE, IVA, ecc]</i>
Prezzo a base d'asta:	€. 132.000,00

(Nota):

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

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

* * *

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

Castello di Cisterna, li 05/03/2026

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