



TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Sena Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 118/2018 del R.G.E.

promossa da

xxx

Codice fiscale: xxx

via Brenta,18/B

20122- Milano

contro

xxxx (Proprietà 1/1)

nato a NOLA il xxxx

Codice fiscale: xxxx



INCARICO

All'udienza del 20/11/2018, 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 01 47 404, Fax 081 01 47 404, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/11/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Locale Commerciale ubicato a Nola (NA) - via Ambrogio Leone anche via S. Antonio Abate)n. 48, PT
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nola (NA) - via Ambrogio Leone anche via S. Antonio Abate)n. 48, P2, int. 4
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Nola (NA) - via Ambrogio Leone anche via S. Antonio Abate) n. 48, P2, int. 3

Nel complesso l'oggetto del pignoramento sono tre distinte unità immobiliari ubicate nel Comune di Nola e individuate in NCEU al:

F.oglio 41, P.lla 76, sub 1, cat. C/1, 157 mq, classe 5, sup. cat. 170 mq, rendita € 2.521,70, PT;

F.oglio 41, P.lla 76, sub 5, cat. A/2, 9 vani, classe 6, sup. cat. 207 mq, rendita € 836,66, P2;

F.oglio 41, P.lla 76, sub 7, cat. A/2, 10 vani, classe 6, sup. cat. 234 mq, rendita € 926,62, P2;

Il tutto, come da atto di pignoramento con:

«..... ogni accessione, dipendenza, pertinenza e qualsiasi altro utile diritto...»

Con atto di pignoramento notificato in data 17.04.2018, la xxx., sottoponeva a pignoramento gli immobili di proprietà del Sig:

- xxx nato a NOLA il 26/06/1962, CF xxx;

E precisamente:

«....1) Locale commerciale di natura C/1 di mq 157 e riportato ai NCEU del detto comune al foglio 41 p.lla 76 sub 1 (ex fg. 41 p.lla 838 sub 101);

2) Abitazione di tipo civile di natura A/2 di vani catastali 9 e riportata al NCEU del detto comune al foglio 41 p.lla 76 sub 5 (ex fg. 41 p.lla 838 sub 8);

3) Abitazione di tipo civile di natura A/2 di vani catastali 10 e riportata al NCEU del detto comune al foglio 43 p.lla 76 sub 7 (ex fg. 41 p.lla 838 sub 7).....»



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Locale Commerciale ubicato a Nola (NA) - via Ambrogio Leone (anche via S. Antonio Abate) n. 48, PT

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NOLA (NA) - VIA AMBROGIO LEONE(ANCHE VIA S. ANTONIO ABATE) N. 48, PT

Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un locale commerciale a piano terra, posto all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a prevalente destinazione residenziale, composto nell'insieme da quattro unità residenziali (ai piani primo e secondo), locale commerciale e depositi a piano terra, oltre cortile, portico, androne, scala e lastrico solare comuni all'intero stabile. Il fabbricato si sviluppa per complessivi tre livelli fuori terra, oltre lastrico solare di copertura e piano seminterrato in Nola, alla via A. Leone n. 46. L'unità immobiliare che forma il **LOTTO N.1** è individuata in NCEU al:

**F.oglio 41, P.lla 76, sub 1, cat. C/1, 157 mq, classe 5, sup. cat. 170 mq, rendita € 2.521,70, PT;
(già Fg. 41 p.lla 838 sub 101)**

Il tutto, come da atto di pignoramento con:

«..... ogni accessione, dipendenza, pertinenza e qualsiasi altro utile diritto...»

Il bene in questione è ubicato nel Comune di Nola città metropolitana di Napoli in Campania. Data la sua importanza storica, culturale e commerciale, è il centro principale dell'Area Nolana, cui appunto dà il nome.

Il comune conta circa 34.467 abitanti su circa 39,0 kmq e per una densità abitativa di 879,57 abitanti per chilometro quadrato. Posto nella parte orientale dell'amena pianura che si estende a nord del Vesuvio, una delle zone più fertili della Campania, la città è stata, fin dall'antichità, porta di accesso alle valli che conducono verso il Sannio e l'Irpinia.

Per la sua posizione baricentrica rispetto alle province campane, Nola assume una notevole connotazione interregionale per l'incrocio di due grandi assi viari autostradali Napoli - Bari e Caserta – Salerno. La città è ben collegata al capoluogo campano ed ai paesi limitrofi anche grazie al treno della Circumvesuviana Napoli-Baiano e alle zone del Sannio dell'Irpinia mediante le Ferrovie dello Stato linea Cancellò - Sarno - Codola - Avellino – Benevento.

L'economia nolana si basa in prevalenza sul terziario (con il distretto CIS- Interporto-Vulcano Buono) e sull'attività industriale. Preminente sono anche le attività amministrative essendo la città sede del Tribunale, Pretura, Ufficio del Registro, Imposte Dirette, INPS, Ufficio Scavi della Soprintendenza Archeologica. È inoltre sede vescovile e importante città d'arte e di storia. È conosciuta come "*città bruniana*" per aver dato i natali al filosofo Giordano Bruno e anche come "*città dei gigli*" per la millenaria Festa dei Gigli che si tiene annualmente nel mese di giugno

L'isolato è delimitato a sud dal tracciato di via Ambrogio Leone (o via S. Antonio Abate) e ad est da via Principessa Margherita, strade comunali parti di un intricato sistema viario, interne al tessuto storico cittadino. Si tratta di un'area caratterizzata da edifici di antica datazione, alcuni dei quali oggetto nel tempo



di interventi di ristrutturazione e ampliamento. L'isolato è a carattere prevalentemente residenziale; si segnala comunque la presenza di attività commerciali, poste perlopiù ai piani terra.

La tipologia prevalente è del tipo a blocco o in linea con il fronte principale prospiciente la via pubblica. Le comunicazioni con lo stesso sono possibili via gomma (autobus) o con mezzi propri. La via A. Leone si presenta a senso unico di marcia, di limitata ampiezza e priva di marciapiedi; difficoltosa è lo sosta in zona. Nelle immediate vicinanze si segnala la presenza di alcuni edifici religiosi, uffici postali e sedi scolastiche. La sede del Duomo e del Comune distano poche centinaia di metri.



Il fabbricato ove è allocato l'immobile, risulta essere un edificio plurifamiliare, con sviluppo planimetrico a "L" con il fronte principale su via A. Leone ove sono allocati gli ingressi pedonali e carrabili all'intero stabile.

Giunti a via Ambrogio Leone e varcati il cancello metallico di ingresso , ci si immette in un ampio cortile scoperto comune che funge da filtro con l'androne interno ove trova posto la scala condominiale che connette i diversi livelli del fabbricato. All'unità commerciale a piano terra si accede oltre che dall'androne e dal cortile, anche dalla strada comunale a mezzo di 4 varchi di ingresso pedonale, chiusi da altrettante serrande avvolgibili metalliche. Ulteriore ingresso è posto sul lato est dal viale interno privato. L'unità immobiliare che forma il **LOTTO 1** in questione, all'atto del sopralluogo si articolava in unico livello fuori terra a piano terra.

Piano Terra – composto da: locale commerciale e annesso w.c..

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

PIANO TERRA

Sup. Lorda
H = m 3,00

mq 159,30

DESCRIZIONE IMMOBILE

Piano Terra

Come già anticipato, da via Ambrogio Leone si aprono 4 varchi di ingresso alla detta unità immobiliare, varcati i quali si accede ad un ampio ambiente, di forma irregolare, privo di partizioni interne. Nell'angolo nord-est dello stesso è posto il piccolo w.c. di servizio.

L'altezza interna rilevata risulta essere pari a m 3,00.

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava non locato.

Il bene si presenta in un appena discreto stato di conservazione generale tenuto conto comunque dell'epoca di realizzazione (inizio anni ottanta) e in assenza di recenti interventi manutentivi. Non si segnalano finiture di pregio.

In particolar modo si sottolinea che:

- L'impianto di riscaldamento assente.
- impianto elettrico del tipo sottotraccia. L'immobile è dotato di impianto elettrico per l'illuminazione composto da plafoniere a neon e da una rete di forza motrice comandata da un quadro elettrico con dispositivo salvavita e sezionatori magnetotermici differenziali. Il contatore esterno è unico alimentando anche le unità a piano terra e primo non oggetto di pignoramento.
- 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 non funzionante. Gli impianti sono ascrivibili all'epoca di realizzazione del fabbricato (inizio anni ottanta). Il contatore idrico è unico e alimenta anche le unità a piano terra e primo non oggetto di pignoramento
- Il locale presenta una pavimentazione in gres ceramico di medio formato di colore chiaro; analoga la pavimentazione del w.c. Per il rivestimento si è invece optato per piastrelle di piccolo formato di colore chiaro;
- Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro spessorato in discreto stato manutentivo e certamente non rispondenti alle attuali normative vigenti in termini di risparmio energetico; serrande esterne in acciaio provviste di cassonetto ispezionabile. Soglie in marmo bianco di Carrara.
- Il portoncino d'ingresso collegato con l'androne condominiale è realizzato in legno con protezioni interne in ferro.

Come anche da rilievo fotografico allegato non si sono evidenziate tracce di infiltrazione di alcun genere né all'intradosso dei solai, né tanto meno in corrispondenza dei muri perimetrali interni; non si notano distacchi della pavimentazione dal supporto né di intonaci dalle pareti. Si evidenziano invece di tracce di umidità di risalita in corrispondenza delle pareti perimetrali.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Locale Commerciale ubicato a Nola (NA) - via Ambrogio Leone (anche via S. Antonio Abate) n. 48, PT



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 completa.

TITOLARITÀ

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

- xxx (Proprietà 1/1)
nato a NOLA il xxx
Codice fiscale: xxx

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

- DI MARZO Eugenio (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni. In data 04.06.1995 il sig. xxx contraeva matrimonio con la sig.ra xxx (matrimonio successivo all'acquisto dell'immobile)

Si precisa che:

- Con atto di compravendita a rogito del notaio Angela De Sena di Saviano in data 09.09.1983 rep. 1201 racc. 423, trascritto a SMCV in data 27.09.1983 ai n.ri 20804/18676 , il sig. xxx (nato a Nola il 26.06.1962), acquistava dai sig.ri xxx (nata ad Avellino il 20.07.1946), xxx (nato ad Avellino il 19.05.1926) e xxx (nata ad Avellino il 21.03.1938.) «.....il fabbricato sito in Nola alla via Ambrogio Leone n. 24 – già Vicolo Marcello – in angolo con vicolo Principessa Margherita[...], fatta eccezione del vano a piano terra[.....] e quindi la restante porzione di piano terra, l'intero primo piano, tutte le coperture, rappresentate, queste ultime, da terrazzo e sottotetti [...] nonché l'annesso retrostante giardino avente accesso dal fabbricato di cui costituisce accessorio....il tutto con gli inerenti diritti ed accessori, in particolare la piena ed esclusiva proprietà del portone, cortile, androne, scala in tutto il loro sviluppo, copertura ed ogni altro accessorio....»

Il fabbricato originario in suddetto atto risultava identificato in NCEU:

F.oglio 41, P.lle:

838 sub 1;

838 sub 2;

838 sub 3;

838 sub 4;

838 sub 5;

844

Mentre il giardino risultava riportato in NCT:

F.oglio 41, P.la 52

Il suddetto fabbricato giungerà alla configurazione plano-volumetrica attuale , a seguito di trasformazioni e ampliamenti regolarmente assentiti dal Comune di Nola.



CONFINI

L'immobile individuato al fg. 46, p.lla 76 sub 1 confina: a nord con androne e scala comune; ad est con viale interno privato; a sud con via A. Leone (via via S. Antonio Abate); ad ovest con cortile pertinenziale al fabbricato .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale Commerciale	143,00 mq	159,30 mq	1,00	159,30 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				159,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'articolazione e la superficie netta interna risultano essere le seguenti:

PIANO TERRA

Loc. Commerciale mq 141,00
WC mq 2,00

Totale sup. netta mq 143,00
Totale Sup. Lorda mq 159,30

Altezza interna utile 3,00

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 del presente bene oggetto di pignoramento.

Nello specifico si individua come:

LOTTO 1

- **Piena Proprietà del locale commerciale, ubicato in Nola alla via Ambrogio Leone (anche via S. Antonio Abate) n. 48 , Piano T; individuato in NCEU al:**

**F.oglio 41, P.lla 76, sub 1, cat. C/1, 157 mq, classe 5, sup. cat. 170 mq, rendita € 2.521,70, PT;
(già Fg. 41 p.lla 838 sub 101)**

Il tutto, come da atto di pignoramento con:

«..... ogni accessione, dipendenza, pertinenza e qualsiasi altro utile diritto...»

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 26/06/1997 al 26/06/1997*	xxx nato a NOLA il 26/06/1962 Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part 838, Sub 101 Categoria C2 Cl.3, Cons. 157 mq Rendita £ 1.146.100 Piano T
Dal 26/06/1997 al 27/08/2013**	xxx nato a NOLA il 26/06/1962 Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part 838, Sub 101 Categoria C1 Cl.3, Cons. 157 mq Rendita € 2.521,70 Piano T
Dal 27/08/2013 al 27/11/2018***	xxx nato a NOLA il 26/06/1962 Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 76, Sub 1 Categoria C1 Cl.5, Cons. 157 mq Rendita €2.521,70 Piano T

I dati dei titolari catastali corrispondono a quelli reali.

***NOTA**= i dati catastali derivano da VARIAZIONE del 26/06/1997 in atti dal 26/06/1997 FRAZIONAMENTO E FUSIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA ABITAZIONE LOCALI DEPOSITO (n. 8396.1/1997), con cui venivano soppresse le precedenti unità immobiliari identificate al:

Fg 41, plla 838, subb 1, 2

Precedenti intestatari catastali:

xxx nata a AVELLINO il 28/07/1946, Proprieta` per 250/1000
xxx nata a NOLA il 04/01/1903, Usufrutto per ½
xxx nata a AVELLINO il 21/03/1938, Proprieta` per 250/1000
xxx, Proprieta` per 1/2

****NOTA**= dati derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/06/1997 in atti dal 28/08/1997 PROPOSTO (n. 8396.2/1997)

*****NOTA**= dati derivanti da Variazione del 27/08/2013 protocollo n. NA0393611 in atti dal 27/08/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 98019.1/2013)

- Con atto di compravendita a rogito del notaio Angela De Sena di Saviano in data 09.09.1983 rep. 1201 racc. 423, trascritto a SMCV in data 27.09.1983 ai n.ri 20804/18676 , il sig. xxx (nato a Nola il 26.06.1962), acquistava dai sig.ri xxx (nata ad Avellino il 20.07.1946), xxx (nato ad Avellino il 19.05.1926) e xxx (nata ad Avellino il 21.03.1938.) «.....il fabbricato sito in Nola alla via Ambrogio Leone n. 24 – già Vicolo Marcello – in angolo con vicolo Principessa Margherita[...], fatta eccezione del vano a piano terra[.....] e quindi la restante porzione di piano terra, l'intero primo piano, tutte le coperture, rappresentate, queste ultime, da terrazzo e sottotetti [...] nonché l'annesso retrostante giardino avente accesso dal fabbricato di cui costituisce accessorio....il tutto con gli inerenti diritti ed accessori, in particolare la piena ed esclusiva proprietà del portone, cortile, androne, scala in tutto il loro sviluppo, copertura ed ogni altro accessorio....»

Il fabbricato originario in suddetto atto risultava identificato in NCEU:

F.oglio 41, P.lle:



838 sub 1;

838 sub 2;

838 sub 3;

838 sub 4;

838 sub 5;

844

Mentre il giardino risultava riportato in NCT:

F.oglio 41, P.lla 52

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	76	1		C1	5	157	170	2.521,70	T	si

Corrispondenza catastale

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

....1) Locale commerciale di natura C/1 di mq 157 e riportato ai NCEU del detto comune al foglio 41 p.la 76 sub 1 (ex fg. 41 p.la 838 sub 101);

risulta conforme alla attuale descrizione catastale dei beni.

Si precisa ancora che l'attuale identificativo catastale deriva da precedente identificativo al fg. 41, p.la 838, sub 101, giusta variazione del 27/08/2013 protocollo n. NA0393611 in atti dal 27/08/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 98019.1/2013)

Esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale 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. 41, p.la 76

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

In particolare:

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



Per il bene oggetto di pignoramento e precisamente:

- **Locale commerciale, ubicato in Nola alla via Ambrogio Leone (anche via S. Antonio Abate) n. 48 , Piano T; individuato in NCEU al:**

**F.oglio 41, P.lla 76, sub 1, cat. C/1, 157 mq, classe 5, sup. cat. 170 mq, rendita € 2.521,70, PT;
(già Fg. 41 p.lla 838 sub 101)**

intestatario catastale:

xxx,nato a NOLA il 26/06/1962

Proprieta` per 1/1

La descrizione dei cespiti contenuta nell'atto di compravendita a rogito del notaio Angela De Sena di Saviano in data 09.09.1983 rep. 1201 si riferisce all'originario fabbricato residenziale oggetto poi di successive trasformazioni e ampliamenti.

Si chiarisce inoltre che il bene oggetto di pignoramento non deborda né invade aree aliene, condominiali e comunque non pignorate.

PRECISAZIONI

L'immobile oggetto di pignoramento è sostanzialmente riconducibile ad un locale commerciale a piano terra inserito in un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa per complessivi 3 piani fuori terra oltre seminterrato e lastrico solare di copertura.

In atto di compravendita a rogito del notaio Angela De Sena di Saviano in data 09.09.1983 rep. 1201 si precisa che nella vendita risultano ricompresi :

«... gli inerenti diritti ed accessori, in particolare la piena ed esclusiva proprietà del portone, cortile, androne, scala in tutto il loro sviluppo, copertura ed ogni altro accessorio...»

PATTI

Alla data dei sopralluoghi effettuato il 10.12.2018 l'immobile risultava libero

STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava NON occupato.

Il locale commerciale si presenta in discreto stato di conservazione generale tenuto conto comunque dell'epoca di realizzazione dello stesso; non si segnalano finiture di pregio. Lo stesso si presenta esternamente in mediocri condizioni di manutenzione, discretamente soleggiato, tenuto conto della limitata ampiezza con i fabbricati limitrofi e con la strada pubblica.

PARTI COMUNI

Per il fabbricato ove è allocato l'immobile *de quo* NON risulta costituito condominio. Formano pertinenze esclusive dell'intero stabile il portone, portico, cortile, androne, scala per l'intero sviluppo, e il lastrico solare di copertura.

Per il bene oggetto di pignoramento e precisamente:



- **Locale commerciale, ubicato in Nola alla via Ambrogio Leone (anche via S. Antonio Abate) n. 48 , Piano T; individuato in NCEU al F.oglio 41, P.Illa 76, sub 1, cat. C/1, 157 mq, classe 5, sup. cat. 170 mq, rendita € 2.521,70, PT; (già Fg. 41 p.Illa 838 sub 101)**

intestatario catastale:

xxx (Proprietà 1/1)

nato a NOLA il 26/06/1962

Codice fiscale: DMRGNE62H26F924P

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 Nola, censito in NCEU al F.oglio 41 p.Illa 76, sub 1 non sorge su alcuna parte di terreno appartenente ai terreni demaniali.
- Non si rilevano l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è allocato il bene di cui è causa, si sviluppa su complessivi tre livelli fuori terra oltre piano seminterrato e lastrico solare superiore. Lo stesso si presenta esternamente in mediocri condizioni di manutenzione, discretamente soleggiato, tenuto conto della limitata ampiezza con i fabbricati limitrofi e con la strada pubblica.

In particolare:

- si evidenzia corrosione dei metalli di armatura del calcestruzzo in più punti a vista a causa di fenomeni di distacchi del copriferro;
- si evidenziano degradazioni dei materiali superficiali per effetto di cause esterne naturali (come quella dovuta ai volatili) o a concause dipendenti dall'attività umana, come l'inquinamento;
- si evidenziano diffusi fenomeni di distacchi dell'intonaco e del copri ferro delle armature in corrispondenza degli aggetti esterni
- le tinteggiature esterne sono in mediocri condizioni manutentive;

Sinteticamente, le caratteristiche possono essere riassunte nel modo seguente:

- a) Struttura portante realizzata con intelaiatura in c.a e solai latero-cementizi gettati in opera.
- b) Pompagnatura perimetrale con blocchi in laterizio forato.
- c) Finiture esterne: soffitti pareti in parte intonacate e tinteggiate.
- d) impianti presenti: impianti elettrico, impianto idrico, impianto termico, imp. Fognario con allaccio alla pubblica fognatura su via A. Leone.



Come anche da rilievo fotografico allegato si sono evidenziate diffusi fenomeni di infiltrazione all'intradosso provenienti dal solaio di copertura per una inadeguata tenuta del pacchetto di impermeabilizzazione; si riscontrano tracce di umidità da risalita lungo le pareti perimetrali del locale commerciale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile NON risulta occupato né dal debitore né da terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/1983*	xxx nato a NOLA il 26/06/1962 C.F. DMRGNE62H26F924P proprietaria per 1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Angela De Sena	09/09/1983	xxx	xxx
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SMCV	27/09/1983	xxx	xxx
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

***NOTA:** Con atto di compravendita a rogito del notaio Angela De Sena di Saviano in data 09.09.1983 rep. 1201 racc. 423, trascritto a SMCV in data 27.09.1983 ai n.ri 20804/18676 , il sig. xxx (nato a Nola il 26.06.1962), acquistava dai sig.ri xxx (nata ad Avellino il 20.07.1946), xxx (nato ad Avellino il 19.05.1926) e xxx (nata ad Avellino il 21.03.1938.) «....il fabbricato sito in Nola alla via Ambrogio Leone n. 24 – già Vicolo Marcello – in angolo con vicolo Principessa Margherita[...], fatta eccezione del vano a piano terra[.....] e quindi la restante porzione di piano terra, l'intero primo piano, tutte le coperture, rappresentate, queste ultime, da terrazzo e sottotetti [...] nonché l'annesso retrostante giardino avente accesso dal fabbricato di cui costituisce accessorio....il tutto con gli inerenti diritti ed accessori, in particolare la piena ed esclusiva proprietà del portone, cortile, androne, scala in tutto il loro sviluppo, copertura ed ogni altro accessorio....»

Il fabbricato originario in suddetto atto risultava identificato in NCEU:

F.glio 41, P.lle:

838 sub 1;

838 sub 2;

838 sub 3;

838 sub 4;



838 sub 5;

844

Mentre il giardino risultava riportato in NCT:

F.oglio 41, P.Ila 52

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. Andrea Zuccarello Marcolini, nonché dalle visure ipotecarie effettuate dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di SMVC, aggiornate all'attualità, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Caserta il 15/07/1997

Reg. gen. xxx- Reg. part. xxx

Quota: 1/1

Importo: £ 600.000.000

A favore di xxx

Contro xxx

xxx - debitore non datore di ipoteca

xxx - debitore non datore di ipoteca

Capitale: £ 300.000.000

Rogante: IACCARINO CARLO

Data: 11/07/1997

N° repertorio: 246259

– **IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO**

Iscritto a Caserta il 24/03/2000

Reg. gen. xxx - Reg. part. xxx

Quota: 1/1

Importo: £ 120.000.000

A favore di xxx

Contro xxx

xxx

xxx

Capitale: £ 78.700.947

Rogante: PRESIDENTE TRIBUNALE di Nola

Data: 17/05/1996



N° repertorio: 104

– **IPOTECA IN RINNOVAZIONE- IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Caserta il 15/05/2017

Reg. gen. xxx - Reg. part. xxx

Quota: 1/1

Importo: € 309.874,14

A favore di xxx

Contro xxx

xxx - debitore non datore di ipoteca

xxx - debitore non datore di ipoteca

Capitale: € 154.937,07

Rogante: IACCARINO CARLO

Data: 11/07/1997

N° repertorio: 246259

Trascrizioni

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

Trascritto a Caserta il 11/05/2018

Reg. gen. xxx - Reg. part. xxx

Quota:1/1

A favore di xxx

Contro xxx

Rogante: UNEP TRIBUNALE DI NOLA

Data 18/04/2018

N° repertorio: 2480/2018

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. del Comune di Nola, approvato dalla Amministrazione di Napoli in data 07.06.1995 e relativa Variante approvata con D.C.C. n. 8 del 31.07.2014:

in zona A – edificata di particolare interesse Storico ed Artistico -Tutela degli insediamenti antichi, normata dall'art. 8 delle NTA vigenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione NON è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile Non risulta agibile.

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 del 24.12.2007, art.3, comma 1, lett. e – e.1, e.3, e.5, e.6).

Premesso che:



- Il Comune di Nola, in data 13.03.1984, rilasciava al sig. xxx (nato a Nola il 26.06.1962), C.E. n. 07/84 relativa alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione alla via A. Leone (anche via S. Antonio abate), con le seguenti prescrizioni:
 - 1) *I balconi a primo piano prospicienti via A. Leone dovranno avere una sporgenza non superiore a 25 cm e quelli situati al piano secondo non dovranno sporgere dal filo di fabbricazione più di un decimo della larghezza della via sopradetta.*
 - 2) *Al piano terra dovrà essere aumentata la superficie destinata a porticato come riportato in rosso sui grafici allegati*
- come da grafici allegati alla suddetta richiesta, a firma dell'ing. xxx, il detto intervento prevedeva la trasformazione ed ampliamento del fabbricato preesistente.
- **a seguito di sopralluogo, si è evidenziato che lo stato attuale dell'immobile NON trova sostanziale conferma con i grafici allegati alla L.E. n. 07/84.**

Premesso ciò, è da dirsi che per l'immobile oggetto di relazione ubicato in Nola, alla via A. Leone n. 48 (anche via S. Antonio Abate), individuato in NCEU al F.oglio 41, P.Illa 76, sub 1, ed oggetto di pignoramento, **NON è in parte verificata la regolarità edilizia.**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

DISCRASIE

Le discordanze rilevate nel raffronto con i grafici allegati alla C.E. 07/84, evidenziano:

- a. Modifica della sagoma planimetrica del locale commerciale;
- b. Realizzazione di w.c.
- c. Modifica dei prospetti esterni.

A1) Relativamente al punto a). – *modifica sagoma*– si evidenzia una modifica della sagoma del piano terra mediante l'arretramento della parete nord che delimita il locale commerciale dall'attuale androne comune. Detta variazione ha determinato una diminuzione delle superfici assentite del locale commerciale (e conseguentemente anche dei volumi), ricavando l'attuale androne comune che collega il cortile esterno con la scala condominiale.

B1) Relativamente al punto b). – *realizzazione w.c.*– si evidenzia che attualmente il locale commerciale è munito di piccolo w.c. posto nell'angolo nord-est dello stesso, non presente invece nei grafici allegati alla C.E. 07/84

C1) Relativamente al punto c). – *modifica di prospetti*– si evidenzia in particolare la modifica del prospetto prospiciente la strada pubblica ritmato attualmente da quattro aperture rettangolari.

EPOCA DI REALIZZAZIONE

In merito all'epoca di realizzazione delle dette difformità riscontrate, queste a parere del CTU, sono da ritenersi ascrivibili, per caratteristiche costruttive, all'epoca di realizzazione dell'intero fabbricato.



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).

Nel caso specifico, è da dirsi che:

- Per l'intero fabbricato, ove è allocato l'appartamento *de quo*, **NON** esiste autorizzazione di abitabilità e/o Certificato di Agibilità.

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

Si rende pertanto necessario richiedere un certificato di agibilità per l'immobile oggetto del procedimento.

SANABILITA'

in merito alle difformità di cui ai punti a), b), c), non possono, a parere del CTU, in alcun modo essere considerate, ai sensi dell'art. 32, comma 2, del DPR 380/01 e smei variazione essenziale e che lo stesso abuso, consentirebbe ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 e s.m.e.i. la sanabilità del bene.

Ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001:

...Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio..

Sanzione prevista ai sensi dell'art. 37, comma 5, DPR 380/01 e smi;

€ 1.000,00

In definitiva si ritiene che,

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

Pertanto prevedendo i seguenti costi per sanare le difformità riscontrate e per la richiesta di agibilità:

Costi per la sanatoria:

Sanzione pecuniaria (art. 37):	€	1.000,00
Diritti di Segretaria:	€	300,00
Spese Tecniche:	€	1.500,00
Spese tecniche per richiesta agibilità:	€	1.000,00
Totale:	€	3.800,00



Prevedendo i costi per la certificazione degli impianti esistenti pari a:

spese per certificazione impianti: € 2.000,00

Vanno infine previste ancora le spese necessarie per la redazione dell'obbligatorio Attestato di Prestazione Energetico (APE) :

Spese tecniche

per APE: € 500,00

Sommando i costi precedentemente calcolati e considerando eventuali bolli, spese accessorie, IVA, si quantifica il tutto in **7.000,00**

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.

Le indagini hanno appurato inoltre che:

- Il bene sito in Nola, censito in NCEU al F.oglio 41 p.lla 76, sub 1 non ricade in area assoggettata a vincolo paesistico-ambientale di cui al D.L. del 22.01.2004 n. 42 e s.mei – “Codice dei Beni Culturali e del paesaggio”, vincolo istituito con Decreto del Ministero dell’Ambiente del 09.08.1961, pubblicato su G.U. del 24.08.1961; nonché già vincolato ai sensi della L. n° 1497 del 29.06.1939 e L. n° 431/85 sulla tutela delle bellezze naturali.
- L’area ove ricade il fabbricato 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 sorgono gli immobile in oggetto ricade in zona A del vigente P.R.G.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nola (NA) - via Ambrogio Leone (anche via S. Antonio Abate) n. 48, P2, int. 4

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA AMBROGIO LEONE(ANCHE VIA S. ANTONIO ABATE) N. 48, P2, INT. 4

Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un appartamento a piano secondo, posto all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a prevalente destinazione residenziale, composto nell'insieme da quattro unità residenziali (ai piani primo e secondo), locale commerciale e depositi a piano terra, oltre cortile, portico, androne, scala e lastrico solare comuni all'intero stabile. Il fabbricato si sviluppa per complessivi tre livelli fuori terra, oltre lastrico solare di copertura e piano seminterrato in Nola, alla via A. Leone n. 46. L'unità immobiliare che forma il **LOTTO N.2** è individuata in NCEU al:

**F.oglio 41, P.IIa 76, sub 5, cat. A/2, 9 vani, classe 6, sup. cat. 207 mq, rendita € 836,66, P2;
(già Fg. 41 p.IIa 838 sub 8)**

Il tutto, come da atto di pignoramento con:

«..... ogni accessione, dipendenza, pertinenza e qualsiasi altro utile diritto...»

Il bene in questione è ubicato nel Comune di Nola città metropolitana di Napoli in Campania. Data la sua importanza storica, culturale e commerciale, è il centro principale dell'Area Nolana, cui appunto dà il nome.

Il comune conta circa 34.467 abitanti su circa 39,0 kmq e per una densità abitativa di 879,57 abitanti per chilometro quadrato. Posto nella parte orientale dell'amena pianura che si estende a nord del Vesuvio, una delle zone più fertili della Campania, la città è stata, fin dall'antichità, porta di accesso alle valli che conducono verso il Sannio e l'Irpinia.

Per la sua posizione baricentrica rispetto alle province campane, Nola assume una notevole connotazione interregionale per l'incrocio di due grandi assi viari autostradali Napoli - Bari e Caserta - Salerno. La città è ben collegata al capoluogo campano ed ai paesi limitrofi anche grazie al treno della Circumvesuviana Napoli-Baiano e alle zone del Sannio dell'Irpinia mediante le Ferrovie dello Stato linea Cancellino - Sarno - Codola - Avellino - Benevento.

L'economia nolana si basa in prevalenza sul terziario (con il distretto CIS- Interporto-Vulcano Buono) e sull'attività industriale. Preminente sono anche le attività amministrative essendo la città sede del Tribunale, Pretura, Ufficio del Registro, Imposte Dirette, INPS, Ufficio Scavi della Soprintendenza Archeologica. È inoltre sede vescovile e importante città d'arte e di storia. È conosciuta come "*città bruniana*" per aver dato i natali al filosofo Giordano Bruno e anche come "*città dei gigli*" per la millenaria Festa dei Gigli che si tiene annualmente nel mese di giugno

L'isolato è delimitato a sud dal tracciato di via Ambrogio Leone (anche via S. Antonio Abate) e ad est da via Principessa Margherita strade comunali parti di un intricato sistema viario, interne al tessuto storico cittadino. Si tratta di un'area caratterizzata da edifici di antica datazione, alcuni dei quali oggetto nel tempo



di interventi di ristrutturazione e ampliamento. L'isolato è a carattere prevalentemente residenziale; si segnala comunque la presenza di attività commerciali, poste perlopiù ai piani terra.

La tipologia prevalente è del tipo a blocco o in linea con il fronte principale prospiciente la via pubblica. Le comunicazioni con lo stesso sono possibili via gomma (autobus) o con mezzi propri.. La via A. Leone si presenta a senso unico di marcia, di limitata ampiezza e priva di marciapiedi; difficoltosa è lo sosta in zona. Nelle immediate vicinanze si segnala la presenza di alcuni edifici religiosi, uffici postali e sedi scolastiche. La sede del Duomo e del Comune distano poche centinaia di metri.



Il fabbricato ove è allocato l'immobile, risulta essere un edificio plurifamiliare, con sviluppo planimetrico a "L" con il fronte principale su via A. Leone ove sono allocati gli ingressi pedonali e carrabili all'intero stabile.

Giunti a via Ambrogio Leone e varcati il cancello metallico di ingresso, ci si immette in un ampio cortile scoperto comune che funge da filtro con l'androne interno ove trova posto la scala condominiale che connette i diversi livelli del fabbricato. All'unità immobiliare in oggetto si accede dal pianerottolo di smonto a piano secondo; l'appartamento in questione è posto a sinistra dello stesso e indicato con l'interno 4. L'unità immobiliare che forma il **LOTTO 2** in questione, all'atto del sopralluogo si articolava in unico livello fuori terra a piano secondo.

Piano Secondo – composto da: soggiorno, disimpegno, due w.c., cucina e tre camere e ripostiglio. Completa il piano, balcone perimetrale prospiciente per due lati il cortile e il viale interno al fabbricato e per un terzo lato la strada pubblica

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

PIANO SECONDO

Sup. Lorda	mq 199,00
H = m 3,00	

DESCRIZIONE IMMOBILE

Piano Secondo

Come già anticipato, dalla scala interna condominiale si giunge al pianerottolo di smonto a piano secondo ove sono presenti due ingressi ad altrettante unità immobiliari; quella in oggetto è posta sulla sinistra dello stesso.

L'altezza interna rilevata risulta essere pari a m 3,00.

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava disabitato.

Il bene si presenta in un fatiscente stato di conservazione generale tenuto conto comunque dell'epoca di realizzazione (inizio anni ottanta) ma soprattutto a causa di copiose infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare comune che hanno interessato la quasi totalità del soffitto nonché le pareti perimetrali esterne ed interne. Non si segnalano comunque finiture di pregio.

In particolar modo si sottolinea che:

- L'impianto di riscaldamento a GPL presente con terminali in alluminio. All'atto del sopralluogo l'impianto risultava disallacciato. La caldaia di alimentazione è posta sul balcone esterno.
- impianto elettrico del tipo sottotraccia. Presente quadro generale di alimentazione dotato di magnetotermici e differenziali. L'impianto è databile all'epoca di realizzazione dell'intero fabbricato (inizio anni ottanta) e certamente non rispondente alla normativa vigente. Si sottolinea come le copiose infiltrazioni d'acqua, che hanno investito solai e pareti, hanno certamente danneggiato le componenti impiantistiche. Si renderà pertanto necessaria la riparazione dell'intero impianto elettrico.
- 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 non funzionante. Gli impianti sono ascrivibili all'epoca di realizzazione del fabbricato (inizio anni ottanta). Da un esame visivo non è possibile verificare se le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare possano aver danneggiato il detto impianto. Certamente lo stesso non risulta rispondente alle attuali normative vigenti.
- L'appartamento presenta una pavimentazione in gres ceramico di medio formato di colore chiaro con striature più scure; i due w.c. presentano invece una pavimentazione in gres ceramico di piccolo formato di colore scuro. Analoghi il rivestimento ma di colore chiaro con inserti a decoro e listelli grecati. La pavimentazione del balcone è di piccolo formato 7x15 cm di colore chiaro.
- Gli infissi esterni sono in legno con vetro spessorato in appena discreto stato manutentivo e certamente non rispondenti alle attuali normative vigenti in termini di risparmio energetico; napoletane esterne in legno con ante orientabili. Soglie e correnti in granito.
- Infissi interni in legno con ante a stile inglese (riquadri in vetro opaco). Il portoncino di accesso all'appartamento è in legno con protezioni interne in metallo.

Come anche da rilievo fotografico allegato si sono evidenziati diffusi fenomeni di infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare che hanno interessato la quasi totalità del soffitto e delle pareti. Si evidenziano diffusi fenomeni di distacco di intonaci e del copriferro delle armature del solai con localizzati fenomeni di sfondellamento della parti in laterizio. Si evidenzia la presenza di muffa e annerimento superficiale in corrispondenza del soffitto.



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nola (NA) - via Ambrogio Leone (anche via S. Antonio Abate) n. 48, P2, int. 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 completa.

TITOLARITÀ

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

- xxx (Proprietà 1/1)
nato a NOLA il xxx
Codice fiscale: xxx

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

- xxx (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni. In data 04.06.1995 il sig. xxx contraeva matrimonio con la sig.ra xxx (matrimonio successivo all'acquisto dell'immobile).

Si precisa che:

- Con atto di compravendita a rogito del notaio Angela De Sena di Saviano in data 09.09.1983 rep. 1201 racc. 423, trascritto a SMCV in data 27.09.1983 ai n.ri 20804/18676 , il sig. xxx (nato a Nola il 26.06.1962), acquistava dai sig.ri xxx (nata ad Avellino il 20.07.1946), xxx (nato ad Avellino il 19.05.1926) e xxx (nata ad Avellino il 21.03.1938.) «.....il fabbricato sito in Nola alla via Ambrogio Leone n. 24 – già Vicolo Marcello – in angolo con vicolo Principessa Margherita[...], fatta eccezione del vano a piano terra[.....] e quindi la restante porzione di piano terra, l'intero primo piano, tutte le coperture, rappresentate, queste ultime, da terrazzo e sottotetti [...] nonché l'annesso retrostante giardino avente accesso dal fabbricato di cui costituisce accessorio....il tutto con gli inerenti diritti ed accessori, in particolare la piena ed esclusiva proprietà del portone, cortile, androne, scala in tutto il loro sviluppo, copertura ed ogni altro accessorio....»

Il fabbricato originario in suddetto atto risultava identificato in NCEU:

Foglio 41, P.lle:

- 838 sub 1;
- 838 sub 2;
- 838 sub 3;
- 838 sub 4;
- 838 sub 5;



Mentre il giardino risultava riportato in NCT:

F.oglio 41, P.Illa 52

Il suddetto fabbricato giungerà alla configurazione plano-volumetrica attuale , a seguito di trasformazioni e ampliamenti regolarmente assentiti dal Comune di Nola.

CONFINI

L'immobile individuato al fg. 46, p.Illa 76 sub 5 confina: a nord con scala comune e con appartamento sub 7; ad est con viale interno privato; a sud con via A. Leone (o via S. Antonio abate); ad ovest con cortile pertinenziale al fabbricato .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	112,60 mq	199,00 mq	1,00	199,00 mq	3,00 m	2
Balcone	41,60 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq		2
Balcone		16,60 mq	0,10	1,66 mq		2
Totale superficie convenzionale:				208,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				208,16 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'articolazione e la superficie netta interna risultano essere le seguenti:

PIANO SECONDO

Soggiorno	mq 60,00
Disimpegno	mq 18,20
Cucina	mq 22,60
WC	mq 6,50
WC	mq 6,10
Camera 1	mq 21,00
Camera 2	mq 22,40
Camera 3	mq 15,50
Ripostiglio	mq 4,30

Totale sup. netta mq 176,60

Totale Sup. Lorda mq 199,00

Totale sup. Balcone mq 41,60

Altezza interna utile 3,00



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 del presente bene oggetto di pignoramento.

Nello specifico si individua come:

LOTTO 2

- **Piena Proprietà dell' Appartamento ubicato a Nola (NA) - via Ambrogio Leone (anche via S. Antonio Abate) n. 48, P2, int. 4; individuato in NCEU al:**

**F.oglio 41, P.lla 76, sub 5, cat. A/2, 9 vani, classe 6, sup. cat. 207 mq, rendita € 836,66, P2;
(già Fg. 41 p.lla 838 sub 8)**

Il tutto, come da atto di pignoramento con:

«..... ogni accessione, dipendenza, pertinenza e qualsiasi altro utile diritto...»

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/06/1997	xxx nato a NOLA il 26/06/1962 Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part 838, Sub 5 Categoria A1 Cl.1, Cons. 10 vani Rendita L. 2.440 Piano 2
Dal 26/06/1967 al 05/10/2010*	xxx nato a NOLA il 26/06/1962 Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part 838, Sub 106 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita L. 1.050.000 Piano 2
Dal 05/10/2010 al 27/08/2013**	xxx nato a NOLA il 26/06/1962 Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part 838, Sub 8 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7 vani Rendita € 542,28 Piano 2
Dal 27/08/2013 al 27/11/2018***	xxx nato a NOLA il 26/06/1962 Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part 76, Sub 5 Categoria A2 Cl.6, Cons. 9 vani Rendita € 836,66 Piano 2

I dati dei titolari catastali corrispondono a quelli reali.



***NOTA**= dati derivanti da VARIAZIONE del 26/06/1997 in atti dal 26/06/1997 DIVISIONE AMPLIAMENTO VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 8397.1/1997)

****NOTA**= dati derivanti da VARIAZIONE del 05/10/2010 protocollo n. NA0870072 in atti dal 05/10/2010 DEMOLIZIONE PARZIALE- DIVERSADISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 64957.1/2010)

*****NOTA**= l'attuale identificativo catastale deriva da Variazione del 27/08/2013 protocollo n. NA0393617 in atti dal 27/08/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.98023.1/2013)

Si precisa che:

- Con atto di compravendita a rogito del notaio Angela De Sena di Saviano in data 09.09.1983 rep. 1201 racc. 423, trascritto a SMCV in data 27.09.1983 ai n.ri 20804/18676 , il sig. xxx (nato a Nola il 26.06.1962), acquistava dai sig.ri xxx (nata ad Avellino il 20.07.1946), xxx (nato ad Avellino il 19.05.1926) e xxx (nata ad Avellino il 21.03.1938.) «.....il fabbricato sito in Nola alla via Ambrogio Leone n. 24 – già Vicolo Marcello – in angolo con vicolo Principessa Margherita[...], fatta eccezione del vano a piano terra[.....] e quindi la restante porzione di piano terra, l'intero primo piano, tutte le coperture, rappresentate, queste ultime, da terrazzo e sottotetti [...] nonché l'annesso retrostante giardino avente accesso dal fabbricato di cui costituisce accessorio....il tutto con gli inerenti diritti ed accessori, in particolare la piena ed esclusiva proprietà del portone, cortile, androne, scala in tutto il loro sviluppo, copertura ed ogni altro accessorio.....»

Il fabbricato originario in suddetto atto risultava identificato in NCEU:

F.oglio 41, P.lle:

838 sub 1;

838 sub 2;

838 sub 3;

838 sub 4;

838 sub 5;

844

Mentre il giardino risultava riportato in NCT:

F.oglio 41, P.lla 52

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	76	5		A2	6	9 vani	207	836,66	2	si

Corrispondenza catastale



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

2} Abitazione di tipo civile di natura A/2 di vani catastali 9 e riportata al NCEU del detto comune al foglio 41 p.lla 76 sub 5 (ex fg. 41 p.lla 838 sub 8);

risulta conforme alla attuale descrizione catastale dei beni.

Si precisa ancora che l'attuale identificativo catastale deriva da precedente identificativo al fg. 41, p.lla 838, sub 8, giusta variazione del 27/08/2013 protocollo n. NA0393617 in atti dal 27/08/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.98023.1/2013)

Esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale 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. 41, p.lla 76

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

In particolare:

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

Per il bene oggetto di pignoramento e precisamente:

- **Appartamento ubicato a Nola (NA) - via Ambrogio Leone (anche via S. Antonio Abate) n. 48, P2, int. 4; individuato in NCEU al:**

**F.oglio 41, P.lla 76, sub 5, cat. A/2, 9 vani, classe 6, sup. cat. 207 mq, rendita € 836,66, P2;
(già Fg. 41 p.lla 838 sub 8)**

intestatario catastale:
xxx,nato a NOLA il xxx
Proprieta` per 1/1

La descrizione dei cespiti contenuta nell'atto di compravendita a rogito del notaio Angela De Sena di Saviano in data 09.09.1983 rep. 1201 si riferisce all'originario fabbricato residenziale oggetto poi di successive trasformazioni e ampliamenti.

Si chiarisce inoltre che il bene oggetto di pignoramento non deborda, né invade aree aliene, condominiali e comunque non pignorate.

PRECISAZIONI

L'immobile oggetto di pignoramento è sostanzialmente riconducibile ad un appartamento a piano secondo inserito in un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa per complessivi 3 piani fuori terra oltre seminterrato e lastrico solare di copertura.

In atto di compravendita a rogito del notaio Angela De Sena di Saviano in data 09.09.1983 rep. 1201 si precisa che nella vendita risultano ricompresi:



«... gli inerenti diritti ed accessori, in particolare la piena ed esclusiva proprietà del portone, cortile, androne, scala in tutto il loro sviluppo, copertura ed ogni altro accessorio...»

PATTI

Alla data dei sopralluoghi effettuato il 10.12.2018 l'immobile risultava disabitato.

STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava disabitato, situazione imputabile certamente anche alle copiose infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare che rendono di fatto attualmente inagibile il detto appartamento.

L'appartamento si presenta in fatiscente stato di conservazione generale tenuto conto comunque dell'epoca di realizzazione (inizio anni ottanta) ma soprattutto a causa di copiose infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare comune che hanno interessato la quasi totalità del soffitto nonché delle pareti perimetrali ed interne. Non si segnalano comunque finiture di pregio.

Lo stesso si presenta esternamente in mediocri condizioni di manutenzione, discretamente soleggiato, tenuto conto della limitata ampiezza con i fabbricati limitrofi e con la strada pubblica.

PARTI COMUNI

Per il fabbricato ove è allocato l'immobile *de quo* NON risulta costituito condominio. Formano pertinenze esclusive dell'intero stabile il portone, portico, cortile, androne, scala per l'intero sviluppo, e il lastrico solare di copertura.

Per il bene oggetto di pignoramento e precisamente:

- **Appartamento ubicato a Nola (NA) - via Ambrogio Leone (anche via S. Antonio Abate) n. 48, P2, int. 4; individuato in NCEU al:**

**F.oglio 41, P.IIa 76, sub 5, cat. A/2, 9 vani, classe 6, sup. cat. 207 mq, rendita € 836,66, P2;
(già Fg. 41 p.IIa 838 sub 8)**

intestatario catastale:

xxx, nato a NOLA il 26/06/1962

Proprietà per 1/1

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 Nola, censito in NCEU al F.oglio 41 p.IIa 76, sub 5 non sorge su alcuna parte di terreno appartenente ai terreni demaniali.
- Non si rilevano l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è allocato il bene di cui è causa, si sviluppa su complessivi tre livelli fuori terra oltre piano seminterrato e lastrico solare superiore. Lo stesso si presenta esternamente in mediocri condizioni di manutenzione, discretamente soleggiato, tenuto conto della limitata ampiezza con i fabbricati limitrofi e con la strada pubblica.

In particolare:

- si evidenzia corrosione dei metalli di armatura del calcestruzzo in più punti a vista a causa di fenomeni di distacchi del copriferro;
- si evidenziano degradazioni dei materiali superficiali per effetto di cause esterne naturali (come quella dovuta ai volatili) o a concause dipendenti dall'attività umana, come l'inquinamento;
- si evidenziano diffusi fenomeni di distacchi dell'intonaco e del copri ferro delle armature in corrispondenza degli aggetti esterni
- le tinteggiature esterne sono in mediocri condizioni manutentive;

Sinteticamente, le caratteristiche possono essere riassunte nel modo seguente:

- a) struttura portante realizzata con intelaiatura in c.a e solai latero-cementizi gettati in opera.
- b) Pompatura perimetrale con blocchi in laterizio forato.
- c) Finiture esterne: soffitti pareti in parte intonacate e tinteggiate.
- d) impianti presenti: impianti elettrico, impianto idrico, impianto termico, imp. Fognario con allaccio alla pubblica fognatura su via A. Leone.

Come anche da rilievo fotografico allegato si sono evidenziati diffusi fenomeni di infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare che hanno interessato la quasi totalità del soffitto e delle pareti. Si evidenziano diffusi fenomeni di distacco di intonaci e del copriferro delle armature del solai con localizzati fenomeni di sfondellamento della parti in laterizio. Si evidenzia la presenza di muffa e annerimento superficiale in corrispondenza del soffitto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile NON risulta occupato né dal debitore né da terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/1983*	xxx nato a NOLA il 26/06/1962 C.F. xxx proprietaria per 1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Angela De Sena	09/09/1983	xxx	xxx



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
SMCV	27/09/1983	xxx	xxx
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

***NOTA:** Con atto di compravendita a rogito del notaio Angela De Sena di Saviano in data 09.09.1983 rep. 1201 racc. 423, trascritto a SMCV in data 27.09.1983 ai n.ri 20804/18676 , il sig. xxx (nato a Nola il 26.06.1962), acquistava dai sig.ri Vincenti Anna (nata ad Avellino il 20.07.1946), xxx (nato ad Avellino il 19.05.1926) e xxx (nata ad Avellino il 21.03.1938.) «....il fabbricato sito in Nola alla via Ambrogio Leone n. 24 – già Vicolo Marcello – in angolo con vicolo Principessa Margherita[...], fatta eccezione del vano a piano terra[.....] e quindi la restante porzione di piano terra, l'intero primo piano, tutte le coperture, rappresentate, queste ultime, da terrazzo e sottotetti [...] nonché l'annesso retrostante giardino avente accesso dal fabbricato di cui costituisce accessorio....il tutto con gli inerenti diritti ed accessori, in particolare la piena ed esclusiva proprietà del portone, cortile, androne, scala in tutto il loro sviluppo, copertura ed ogni altro accessorio....»

Il fabbricato originario in suddetto atto risultava identificato in NCEU:

F.glio 41, P.lle:

838 sub 1;

838 sub 2;

838 sub 3;

838 sub 4;

838 sub 5;

844

Mentre il giardino risultava riportato in NCT:

F.glio 41, P.lla 52

Il suddetto fabbricato giungerà alla configurazione plano-volumetrica attuale , a seguito di trasformazioni e ampliamenti regolarmente assentiti dal Comune di Nola.

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. Andrea Zuccarello Marcolini, nonché dalle visure ipotecarie effettuate dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di SMVC, aggiornate all'attualità, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Caserta il 15/07/1997

Reg. gen. xxx- Reg. part. xxx

Quota: 1/1

Importo: £ 600.000.000

A favore di xxx

Contro xxx

xxx - debitore non datore di ipoteca

xxx - debitore non datore di ipoteca

Capitale: £ 300.000.000

Rogante: IACCARINO CARLO

Data: 11/07/1997

N° repertorio: 246259

– **IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO**

Iscritto a Caserta il 24/03/2000

Reg. gen. xxx - Reg. part. xxx

Quota: 1/1

Importo: £ 120.000.000

A favore di xxx

Contro xxx

xxx

xxx

Capitale: £ 78.700.947

Rogante: PRESIDENTE TRIBUNALE di Nola

Data: 17/05/1996

N° repertorio: 104

– **IPOTECA IN RINNOVAZIONE- IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Caserta il 15/05/2017

Reg. gen. xxx - Reg. part. xxx

Quota: 1/1

Importo: € 309.874,14

A favore di xxx

Contro xxx

xxx - debitore non datore di ipoteca

xxx - debitore non datore di ipoteca

Capitale: € 154.937,07

Rogante: IACCARINO CARLO

Data: 11/07/1997

N° repertorio: 246259



Trascrizioni

– ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Caserta il 11/05/2018

Reg. gen. xxx - Reg. part. xxx

Quota:1/1

A favore di xxx

Contro xxx

Rogante: UNEP TRIBUNALE DI NOLA

Data 18/04/2018

N° repertorio: 2480/2018

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. del Comune di Nola, approvato dalla Amministrazione di Napoli in data 07.06.1995 e relativa Variante approvata con D.C.C. n. 8 del 31.07.2014:

in zona A – edificata di particolare interesse Storico ed Artistico -Tutela degli insediamenti antichi, normata dall'art. 8 delle NTA vigenti

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione NON è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile Non risulta agibile.

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 del 24.12.2007, art.3, comma 1, lett. e – e.1, e.3, e.5, e.6).

Premesso che:

- Il Comune di Nola, in data 13.03.1984, rilasciava al sig. xxx (nato a Nola il 26.06.1962), C.E. n. 07/84 relativa alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione alla via A. Leone (anche via S. Antonio Abate), con le seguenti prescrizioni:
 - 3) *I balconi a primo piano prospicienti via A. Leone dovranno avere una sporgenza non superiore a 25cm e quelli situati al piano secondo non dovranno sporgere dal filo di fabbricazione più di un decimo della larghezza della via sopradetta.*
 - 4) *Al piano terra dovrà essere aumentata la superficie destinata a porticato come riportato in rosso sui grafici allegati*
- come da grafici allegati alla suddetta richiesta, a firma dell'ing. xxx, il detto intervento prevedeva la trasformazione ed ampliamento del fabbricato preesistente.
- **a seguito di sopralluogo, si è evidenziato che lo stato attuale dell'immobile NON trova sostanziale conferma con i grafici allegati alla C.E. n. 07/84.**



Premesso ciò, è da dirsi che per l'immobile oggetto di relazione ubicato in Nola, alla via A. Leone (anche via S. Antonio Abate) n. 48, individuato in NCEU al F.oglio 41, P.lla 76, sub 5, ed oggetto di pignoramento, **NON è in parte verificata la regolarità edilizia ed urbanistica.**

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 con i grafici allegati alla C.E. 07/84, evidenziano:

- a. Diversa distribuzione interna;
- b. Modifica parziale dei balconi
- c. Modifica dei prospetti esterni.

A1) Relativamente al punto a). – *diversa distribuzione interna*– si evidenzia una diversa distribuzione delle partizioni interne dell'attuale appartamento a piano secondo rispetto a quanto assentito nei grafici di cui alla C.E. 07/84.

B1) Relativamente al punto b). – *modifica del balcone*– si evidenzia in particolare un ampliamento di superficie non residenziale del balcone prospiciente il cortile comune nonché del balcone prospiciente via Ambrogio Leone (anche via S. Antonio Abate) di cm 20, per il quale non risulta rispettata la prescrizione dettata dalla C.E. n. 7/84 relativamente alla sporgenza non superiore a 1/10 della larghezza stradale della via sopraddeita (1/10 di metri 6,00=60 cm) dal filo di fabbricazione, Si evidenzia infine che non risulta realizzato l'ampliamento a terrazza del balcone sul lato est.

C1) Relativamente al punto c). – *modifica dei prospetti*– giocolforza la modifica dei balconi ha determinato una modifica dei prospetti esterni per i quali si segnala anche una parziale modifiche delle bucaure rispetto a quanto assenti in C.E. 07/84.

EPOCA DI REALIZZAZIONE

In merito all'epoca di realizzazione delle dette difformità riscontrate, queste a parere del CTU, sono da ritenersi ascrivibili, per caratteristiche costruttive, all'epoca di realizzazione dell'intero fabbricato.

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).

Nel caso specifico, è da dirsi che:

- Per l'intero fabbricato, ove è allocato l'appartamento *de quo*, **NON** esiste autorizzazione di abitabilità e/o Certificato di Agibilità.

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

Si rende pertanto necessario richiedere un certificato di agibilità per l'immobile oggetto del procedimento.



Si precisa in merito che il certificato di agibilità potrà essere richiesto solo dopo aver attuato le opere necessario per rendere nuovamente agibile e funzionale l'appartamento in questione.

SANABILITA'

in merito alle difformità di cui ai punti a), c), non possono, a parere del CTU, in alcun modo essere considerate, ai sensi dell'art. 32, comma 2, del DPR 380/01 e smei variazione essenziale e che lo stesso abuso, consentirebbe ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 e s.m.e.i. la sanabilità del bene.

Ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001:

...Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio..

Sanzione prevista ai sensi dell'art. 37, comma 5, DPR 380/01 e smi;

€ 1.000,00

in merito alle difformità di cui al punto b) non possono, a parere del CTU, in alcun modo essere sanate in quanto in contrasto con le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, del Regolamento Edilizio e della disciplina in materia di distanze. Andranno pertanto previsti i costi per la demolizione delle opere abusive.

In definitiva

- 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 **al punto 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 **al punto b)** nelle condizioni per cui sarebbe possibile il rilascio del PdC in sanatoria.

Pertanto prevedendo i seguenti costi per sanare le difformità riscontrate, la demolizione delle opere abusive e per la richiesta di agibilità:

Costi per la sanatoria:

Sanzione pecuniaria (art. 37):	€	1.000,00
Diritti di Segretaria:	€	300,00
Spese Tecniche:	€	1.500,00
Spese tecniche per richiesta agibilità:	€	<u>1.000,00</u>
Totale:	€	3.800,00

Costi per la demolizione opere abusive:

Demolizione parz. balconi P2 :	€	2.500,00
Ripristino balcone:	€	5.000,00
Ponteggi:	€	<u>3.500,00</u>



Totale: € 11.000,00

Prevedendo ancora i costi per la certificazione degli impianti esistenti pari a:

spese per adeguamento e certificazione impianti: € 3.000,00

Vanno infine previste ancora le spese necessarie per la redazione dell'obbligatorio Attestato di Prestazione Energetico (APE) :

Spese tecniche

per APE: € 300,00

Agli oneri sopra determinati vanno inoltre aggiunte i costi necessari per le lavorazioni da eseguire per ricondurre l'appartamento *de quo* alle condizioni minime di abitabilità, eliminando nello specifico le cause dell'attuale infiltrazione d'acqua provenienti dal lastrico solare.

In particolare andranno previsti i seguenti necessari interventi:

1. Rifacimento dell'impermeabilizzazione del lastrico solare;
2. Riparazione del solaio di copertura;

LAVORI DI RIPARAZIONE APPARTAMENTO SUB 5					
Nr	Descrizione	u.m.	Quantità	P.U.	Totale Parziale
1	IMPERM. SOLAIO:				
1.1	Demolizione massetto esistente	mq	420	14,15	€ 5 943,00
1.2	Trasporto a rifiuto	mc	4,2	30,9	€ 129,78
1.3	Rifacimento impermeabilizzazione (massetto +guaina)				
		mq	420	35,5	€ 14 910,00
	Totale Lavori sub 1				€ 20 982,78
2	RIPARAZIONE SOLAIO:				
2.1	spicconatura intonaco ammalorato	mq	176,6	5,07	€ 895,36
2.2	Pulizia del calcestruzzo	mq	176,6	9,26	€ 1 635,32
2.3	trattamento dei ferri di armatura	mq	176,6	23,95	€ 4 229,57
2.4	ricostruzione parti in cls	mc	3,5	403,68	€ 1 412,88
2.5	Rifacimento intonaco	mq	176,6	15	€ 2 649,00
	Totale Lavori sub 2				€ 10 822,13

n.b.: si precisa che per la determinazione dei costi relativi alle lavorazioni si è fatto riferimento al Listino Opere Pubbliche Campania vigente (2018). I prezzi sono da intendersi al netto di IVA. Per altre voci ai prezzi di mercato.

Vanno ancora previsti i costi per rendere indipendenti tra i due lotti , l'attuale balcone prospiciente la corte comune,

Spese separazione balcone € 500,00

Pertanto,

si ricava che le detrazioni complessive per l'appartamento *de quo*, ammontano a:



SPESE sanatoria	3800,00
DEMOLIZIONE opere abusive	11000,00
CERTIFICAZIONE impianti	3000,00
APE	300,00
RIFACIMENTO imper.	4.196,55**
RIPARAZIONE appartamento sub 7	10822,13
DIVISORIO balcone	250,00***
SPESE Tecniche	<u>3000,00</u>
TOTALE DETRAZIONI COMPLESSIVE	36.368,68

Oltre IVA.

NOTA_)** si precisa che essendo il lastrico solare bene comune all'intero fabbricato il costo complessivo per il rifacimento dell'impermeabilizzazione andrà ripartito equamente tra le unità immobiliari presenti (20.982,78/5=4196,55 euro)

NOTA_*)** le spese per dividere il balcone andranno ripartite tra i due lotti.

I detti costi andranno detratti al valore complessivo dell'immobile determinato nei paragrafi successivi.

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.

Le indagini hanno appurato inoltre che:

- Il bene sito in Nola, censito in NCEU al F.oglio 41 p.lla 76, sub 5 non ricade in area assoggettata a vincolo paesistico-ambientale di cui al D.L. del 22.01.2004 n. 42 e s.mei – “Codice dei Beni Culturali e del paesaggio”, vincolo istituito con Decreto del Ministero dell’Ambiente del 09.08.1961, pubblicato su G.U. del 24.08.1961; nonché già vincolato ai sensi della L. n° 1497 del 29.06.1939 e L. n° 431/85 sulla tutela delle bellezze naturali.
- L’area ove ricade il fabbricato 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 sorgono gli immobile in oggetto ricade in zona A del vigente P.R.G.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Nola (NA) - via Ambrogio Leone (anche via S. Antonio Abate) n. 48, P2, int. 3

DESCRIZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA AMBROGIO LEONE (ANCHE VIA S. ANTONIO ABATE) N. 48, P2, INT. 3

Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un appartamento a piano secondo, posto all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a prevalente destinazione residenziale, composto nell'insieme da quattro unità residenziali (ai piani primo e secondo), locale commerciale e depositi a piano terra, oltre cortile, portico, androne, scala e lastrico solare comuni all'intero stabile. Il fabbricato si sviluppa per complessivi tre livelli fuori terra, oltre lastrico solare di copertura e piano seminterrato in Nola, alla via A. Leone n. 46. L'unità immobiliare che forma il **LOTTO N.3** è individuata in NCEU al:

**F.oglio 41, P.IIa 76, sub 7, cat. A/2, 10 vani, classe 6, sup. cat. 234 mq, rendita € 926,62, P2;
(già Fg. 41 p.IIa 838 sub 7)**

Il tutto, come da atto di pignoramento:

«..... ogni accessione, dipendenza, pertinenza e qualsiasi altro utile diritto...»

Il bene in questione è ubicato nel Comune di Nola città metropolitana di Napoli in Campania. Data la sua importanza storica, culturale e commerciale, è il centro principale dell'Area Nolana, cui appunto dà il nome.

Il comune conta circa 34.467 abitanti su circa 39,0 kmq e per una densità abitativa di 879,57 abitanti per chilometro quadrato. Posto nella parte orientale dell'amena pianura che si estende a nord del Vesuvio, una delle zone più fertili della Campania, la città è stata, fin dall'antichità, porta di accesso alle valli che conducono verso il Sannio e l'Irpinia.

Per la sua posizione baricentrica rispetto alle province campane, Nola assume una notevole connotazione interregionale per l'incrocio di due grandi assi viari autostradali Napoli - Bari e Caserta - Salerno. La città è ben collegata al capoluogo campano ed ai paesi limitrofi anche grazie al treno della Circumvesuviana Napoli-Baiano e alle zone del Sannio dell'Irpinia mediante le Ferrovie dello Stato linea Cancellino - Sarno - Codola - Avellino - Benevento.

L'economia nolana si basa in prevalenza sul terziario (con il distretto CIS- Interporto-Vulcano Buono) e sull'attività industriale. Preminente sono anche le attività amministrative essendo la città sede del Tribunale, Pretura, Ufficio del Registro, Imposte Dirette, INPS, Ufficio Scavi della Soprintendenza Archeologica. È inoltre sede vescovile e importante città d'arte e di storia. È conosciuta come "*città bruniana*" per aver dato i natali al filosofo Giordano Bruno e anche come "*città dei gigli*" per la millenaria Festa dei Gigli che si tiene annualmente nel mese di giugno

L'isolato è delimitato a sud dal tracciato di via Ambrogio Leone (anche via S. Antonio Abate) e ad est da via Principessa Margherita strade comunali parti di un intricato sistema viario, interne al tessuto storico cittadino. Si tratta di un'area caratterizzata da edifici di antica datazione, alcuni dei quali oggetto nel tempo



di interventi di ristrutturazione e ampliamento. L'isolato è a carattere prevalentemente residenziale; si segnala comunque la presenza di attività commerciali, poste perlopiù ai piani terra.

La tipologia prevalente è del tipo a blocco o in linea con il fronte principale prospiciente la via pubblica. Le comunicazioni con lo stesso sono possibili via gomma (autobus) o con mezzi propri. La via A. Leone si presenta a senso unico di marcia, di limitata ampiezza e priva di marciapiedi; difficoltosa è lo sosta in zona. Nelle immediate vicinanze si segnala la presenza di alcuni edifici religiosi, uffici postali e sedi scolastiche. La sede del Duomo e del Comune distano poche centinaia di metri.



Il fabbricato ove è allocato l'immobile, risulta essere un edificio plurifamiliare, con sviluppo planimetrico a "L" con il fronte principale su via A. Leone ove sono allocati gli ingressi pedonali e carrabili all'intero stabile.

Giunti a via Ambrogio Leone e varcati il cancello metallico di ingresso, ci si immette in un ampio cortile scoperto comune che funge da filtro con l'androne interno ove trova posto la scala condominiale che connette i diversi livelli del fabbricato. All'unità immobiliare in oggetto si accede dal pianerottolo di smonto a piano secondo; l'appartamento in questione è posto a destra dello stesso e indicato con l'interno 3. L'unità immobiliare che forma il **LOTTO 3** in questione, all'atto del sopralluogo si articolava in unico livello fuori terra a piano secondo.

Piano Secondo – composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due w.c., tre camere e ripostiglio. Completano il piano, balcone perimetrale prospiciente i lati nord ed est e terrazzo coperto prospiciente il cortile comune

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

PIANO SECONDO

Sup. Lorda	mq 228,70
H = m 3,00	

DESCRIZIONE IMMOBILE

Piano Secondo

Come già anticipato, dalla scala interna condominiale si giunge al pianerottolo di smonto a piano secondo ove sono presenti due ingressi ad altrettante unità immobiliari; quella in oggetto è posta sulla destra dello stesso.

L'altezza interna rilevata risulta essere pari a m 3,00.

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava disabitato.

Il bene si presenta in un fatiscente stato di conservazione generale tenuto conto comunque dell'epoca di realizzazione (inizio anni ottanta) ma soprattutto a causa di copiose infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare comune che hanno interessato la quasi totalità del soffitto nonché delle pareti perimetrali esterne ed interne. Non si segnalano comunque finiture di pregio.

In particolar modo si sottolinea che:

- L'impianto di riscaldamento presente con terminali in alluminio. All'atto del sopralluogo l'impianto risultava disallacciato. La caldaia di alimentazione è posta sul balcone esterno.
- impianto elettrico del tipo sottotraccia. Presente quadro generale di alimentazione dotato di magnetotermici e differenziali. L'impianto è databile all'epoca di realizzazione dell'intero fabbricato (inizio anni ottanta) e certamente non rispondente alla normativa vigente. Si sottolinea come le copiose infiltrazioni d'acqua, che hanno investito solai e pareti, hanno certamente danneggiato le componenti impiantistiche. Si renderà pertanto necessaria la riparazione dell'intero impianto elettrico.
- 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 non funzionante. Gli impianti sono ascrivibili all'epoca di realizzazione del fabbricato (inizio anni ottanta). Da un esame visivo non è possibile verificare se le infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare possano aver danneggiato il detto impianto. Certamente lo stesso non risulta rispondente alle attuali normative vigenti
- L'appartamento presenta una pavimentazione in gres ceramico di medio formato di colore chiaro con striature più scure; i due w.c. presentano invece una pavimentazione in gres ceramico di piccolo formato di colore bianco e nero, posta scacchiera. Analogo il rivestimento ma di colore chiaro con inserti a decoro e listelli grecati. La pavimentazione del balcone è di piccolo formato 7x15 cm di colore chiaro.
- Gli infissi esterni sono in legno con vetro spessorato in appena discreto stato manutentivo e certamente non rispondenti alle attuali normative vigenti in termini di risparmio energetico; napoletane esterne in legno con ante orientabili. Soglie e correnti in granito.
- Infissi interni in legno con ante a stile inglese (riquadri in vetro opaco). Il portoncino di accesso all'appartamento è in legno con protezioni interne in metallo.

Come anche da rilievo fotografico allegato si sono evidenziati diffusi fenomeni di infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare che hanno interessato la quasi totalità del soffitto e delle pareti. Si evidenziano diffusi fenomeni di distacco di intonaci e del copriferro delle armature del solai con localizzati fenomeni di sfondellamento della parti in laterizio. Si evidenzia la presenza di muffa e annerimento superficiale in corrispondenza del soffitto.



LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Nola (NA) - via Ambrogio Leone (anche via S. Antonio Abate) n. 48, P2, int. 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 completa.

TITOLARITÀ

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

- xxx (Proprietà 1/1)
nato a NOLA il xxx
Codice fiscale: xxx

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

- xxx (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni. In data 04.06.1995 il sig. xxx contraeva matrimonio con la sig.ra xxx (matrimonio successivo all'acquisto dell'immobile)

Si precisa che:

- Con atto di compravendita a rogito del notaio Angela De Sena di Saviano in data 09.09.1983 rep. 1201 racc. 423, trascritto a SMCV in data 27.09.1983 ai n.ri 20804/18676 , il sig. xxx (nato a Nola il 26.06.1962), acquistava dai sig.ri xxx (nata ad Avellino il 20.07.1946), xxx (nato ad Avellino il 19.05.1926) e xxx (nata a Avellino il 21.03.1938.) «....il fabbricato sito in Nola alla via Ambrogio Leone n. 24 – già Vicolo Marcello – in angolo con vicolo Principessa Margherita[...], fatta eccezione del vano a piano terra[.....] e quindi la restante porzione di piano terra, l'intero primo piano, tutte le coperture, rappresentate, queste ultime, da terrazzo e sottotetti [...] nonché l'annesso retrostante giardino avente accesso dal fabbricato di cui costituisce accessorio....il tutto con gli inerenti diritti ed accessori, in particolare la piena ed esclusiva proprietà del portone, cortile, androne, scala in tutto il loro sviluppo, copertura ed ogni altro accessorio....»

Il fabbricato originario in suddetto atto risultava identificato in NCEU:

F.glio 41, P.lle:

- 838 sub 1;
- 838 sub 2;
- 838 sub 3;
- 838 sub 4;
- 838 sub 5;



Mentre il giardino risultava riportato in NCT:

F.oglio 41, P.Illa 52

Il suddetto fabbricato giungerà alla configurazione plano-volumetrica attuale , a seguito di trasformazioni e ampliamenti regolarmente assentiti dal Comune di Nola.

CONFINI

L'immobile individuato al fg. 46, p.Illa 76 sub 7 confina: con particella 52 a nord; con viale privato interno ad est; con scala comune, cortile e appartamento sub 5 a sud; ad ovest con altro immobile.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	201,50 mq	228,70 mq	1,00	228,70 mq	3,00 m	2
Balcone/terrazzo	64,20 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq		2
Balcone/terrazzo		39,20 mq	0,10	3,92 mq		2
Totale superficie convenzionale:				240,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				240,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'articolazione e la superficie netta interna risultano essere le seguenti:

PIANO SECONDO

Soggiorno	mq 74,90
Cucina	mq 23,60
Disimpegno	mq 14,90
WC	mq 6,90
WC	mq 8,30
Camera 1	mq 22,30
Camera 2	mq 18,10
Camera 3	mq 26,80
Ripostiglio	mq 5,70

Totale sup. netta mq **201,50**

Totale Sup. Lorda mq **228,70**

Totale sup. Balcone mq **36,20**

Totale sup. Terrazzo mq **28,00**



Altezza interna utile 3,00

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 del presente bene oggetto di pignoramento.

Nello specifico si individua come:

LOTTO 3

- **Piena Proprietà dell' Appartamento ubicato a Nola (NA) - via Ambrogio Leone (anche via S. Antonio Abate) n. 48, P2, int. 3; individuato in NCEU al:**

**F.oglio 41, P.lla 76, sub 7, cat. A/2, 10 vani, classe 6, sup. cat. 234 mq, rendita € 926,62, P2;
(già Fg. 41 p.lla 838 sub 7)**

Il tutto, come da atto di pignoramento:

«..... ogni accessione, dipendenza, pertinenza e qualsiasi altro utile diritto...»

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 26/06/1997	xxx nato a NOLA il xxx Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part 838, Sub 5 Categoria A1 Cl.1, Cons. 10 vani Rendita L. 1.450.000 Piano 2
Dal 26/06/1967 al 05/10/2010*	xxx nato a NOLA il xxx Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part 838, Sub 105 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 vani Rendita L. 1.200.000 Piano 2
Dal 05/10/2010 al 27/08/2013**	xxx nato a NOLA il xxx Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part 838, Sub 7 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita Euro 883,14 Piano 2
Dal 27/08/2013 al 27/11/2018***	xxx nato a NOLA il xxxx Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part 76, Sub 7 Categoria A2 Cl.6, Cons. 10 vani Rendita € 929,62 Piano 2

I dati dei titolari catastali corrispondono a quelli reali.



***NOTA**= dati derivanti da VARIAZIONE del 26/06/1997 in atti dal 26/06/1997 DIVISIONE AMPLIAMENTO VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 8397.1/1997)

****NOTA**= dati derivanti da VARIAZIONE del 05/10/2010 protocollo n. NA0870038 in atti dal 05/10/2010 DEMOLIZIONE PARZIALE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 64954.1/2010)

*****NOTA**= l'attuale identificativo catastale deriva da Variazione del 27/08/2013 protocollo n. NA0393620 in atti dal 27/08/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.98025.1/2013)

Si precisa che:

- Con atto di compravendita a rogito del notaio Angela De Sena di Saviano in data 09.09.1983 rep. 1201 racc. 423, trascritto a SMCV in data 27.09.1983 ai n.ri 20804/18676 , il sig. xxx (nato a Nola il 26.06.1962), acquistava dai sig.ri Vincenti Anna (nata ad Avellino il 20.07.1946), xxx (nato ad Avellino il 19.05.1926) e xxx (nata a d Avellino il 21.03.1938.) «....il fabbricato sito in Nola alla via Ambrogio Leone n. 24 – già Vicolo Marcello – in angolo con vicolo Principessa Margherita[...], fatta eccezione del vano a piano terra[.....] e quindi la restante porzione di piano terra, l'intero primo piano, tutte le coperture, rappresentate, queste ultime, da terrazzo e sottotetti [...] nonché l'annesso retrostante giardino avente accesso dal fabbricato di cui costituisce accessorio....il tutto con gli inerenti diritti ed accessori, in particolare la piena ed esclusiva proprietà del portone, cortile, androne, scala in tutto il loro sviluppo, copertura ed ogni altro accessorio....»

Il fabbricato originario in suddetto atto risultava identificato in NCEU:

Foglio 41, P.lle:

838 sub 1;

838 sub 2;

838 sub 3;

838 sub 4;

838 sub 5;

844

Mentre il giardino risultava riportato in NCT:

Foglio 41, P.lla 52

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	41	76	7		A2	6	10 vani	234	926,62	2	si

Corrispondenza catastale

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

3) Abitazione di tipo civile di natura A/2 di vani catastali 10 e riportata al NCEU del detto comune al foglio 43 p.lla 76 sub 7 (ex fg. 41 p.lla 838 sub 7).....»

risulta conforme alla attuale descrizione catastale dei beni.

Si precisa ancora che l'attuale identificativo catastale deriva da precedente identificativo al fg. 41, p.lla 838, sub 7, giusta variazione 27/08/2013 protocollo n. NA0393620 in atti dal 27/08/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.98025.1/2013)

Esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale 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. 41, p.lla 76

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

In particolare:

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

Per il bene oggetto di pignoramento e precisamente:

- **Appartamento ubicato a Nola (NA) - via Ambrogio Leone (anche via S. Antonio Abate) n. 48, P2, int. 3; individuato in NCEU al:**

**F.oglio 41, P.lla 76, sub 7, cat. A/2, 10 vani, classe 6, sup. cat. 234 mq, rendita € 926,62, P2;
(già Fg. 41 p.lla 838 sub 7)**

intestatario catastale:

DI MARZO Eugenio, nato a NOLA il 26/06/1962

Proprietà per 1/1

La descrizione dei cespiti contenuta nell'atto di compravendita a rogito del notaio Angela De Sena di Saviano in data 09.09.1983 rep. 1201 si riferisce all'originario fabbricato residenziale oggetto poi di successive trasformazioni e ampliamenti.

Si chiarisce inoltre che il bene oggetto di pignoramento non deborda né invade aree aliene, condominiali e comunque non pignorate.

PRECISAZIONI

L'immobile oggetto di pignoramento è sostanzialmente riconducibile ad un appartamento a piano secondo inserito in un fabbricato di maggiore consistenza che si sviluppa per complessivi 3 piani fuori terra oltre seminterrato e lastrico solare di copertura.

In atto di compravendita a rogito del notaio Angela De Sena di Saviano in data 09.09.1983 rep. 1201 si precisa che nella vendita risultano ricompresi:



«... gli inerenti diritti ed accessori, in particolare la piena ed esclusiva proprietà del portone, cortile, androne, scala in tutto il loro sviluppo, copertura ed ogni altro accessorio...»

PATTI

Alla data dei sopralluoghi effettuato il 10.12.2018 l'immobile risultava disabitato.

STATO CONSERVATIVO

All'atto del sopralluogo l'immobile risultava disabitato, situazione imputabile certamente anche alle copiose infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare che rendono di fatto attualmente inagibile il detto appartamento.

L'appartamento si presenta in fatiscente stato di conservazione generale tenuto conto comunque dell'epoca di realizzazione (inizio anni ottanta) ma soprattutto a causa di copiose infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare comune che hanno interessato la totalità del soffitto nonché le pareti perimetrali ed interne. Non si segnalano comunque finiture di pregio.

Lo stesso si presenta esternamente in mediocri condizioni di manutenzione, discretamente soleggiato, tenuto conto della limitata ampiezza con i fabbricati limitrofi e con la strada pubblica.

PARTI COMUNI

Per il fabbricato ove è allocato l'immobile *de quo* NON risulta costituito condominio. Formano pertinenze esclusive dell'intero stabile il portone, portico, cortile, androne, scala per l'intero sviluppo, e il lastrico solare di copertura.

Per il bene oggetto di pignoramento e precisamente:

- **Appartamento ubicato a Nola (NA) - via Ambrogio Leone (già via S. Antonio Abate) n. 46, P2, int. 3; individuato in NCEU al:**

**F.oglio 41, P.Illa 76, sub 7, cat. A/2, 10 vani, classe 6, sup. cat. 234 mq, rendita € 926,62, P2;
(già Fg. 41 p.Illa 838 sub 7)**

intestatario catastale:
xxx,nato a NOLA il xxx
Proprieta` per 1/1

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 Nola, censito in NCEU al F.oglio 41 p.Illa 76, sub 7 non sorge su alcuna parte di terreno appartenente ai terreni demaniali.
- Non si rilevano l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è allocato il bene di cui è causa, si sviluppa su complessivi tre livelli fuori terra oltre piano seminterrato e lastrico solare superiore. Lo stesso si presenta esternamente in mediocri condizioni di manutenzione, discretamente soleggiato, tenuto conto della limitata ampiezza con i fabbricati limitrofi e con la strada pubblica.

In particolare:

- si evidenzia corrosione dei metalli di armatura del calcestruzzo in più punti a vista a causa di fenomeni di distacchi del copriferro;
- si evidenziano degradazioni dei materiali superficiali per effetto di cause esterne naturali (come quella dovuta ai volatili) o a concause dipendenti dall'attività umana, come l'inquinamento;
- si evidenziano diffusi fenomeni di distacchi dell'intonaco e del copri ferro delle armature in corrispondenza degli aggetti esterni
- le tinteggiature esterne sono in mediocri condizioni manutentive;

Sinteticamente, le caratteristiche possono essere riassunte nel modo seguente:

- a) struttura portante realizzata con intelaiatura in c.a e solai latero-cementizi gettati in opera.
- b) Tompagnatura perimetrale con blocchi in laterizio forato.
- c) Finiture esterne: soffitti pareti in parte intonacate e tinteggiate.
- d) impianti presenti: impianti elettrico, impianto idrico, impianto termico, imp. Fognario con allaccio alla pubblica fognatura su via A. Leone.

Come anche da rilievo fotografico allegato si sono evidenziati diffusi fenomeni di infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare che hanno interessato la quasi totalità del soffitto e delle pareti. Si evidenziano diffusi fenomeni di distacco di intonaci e del copriferro delle armature del solai con localizzati fenomeni di sfondellamento della parti in laterizio. Si evidenzia la presenza di muffa e annerimento superficiale in corrispondenza del soffitto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile NON risulta occupato né dal debitore né da terzi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/1983*	xxx nato a NOLA il xxx C.F. xxxproprietaria per 1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Angela De Sena	09/09/1983	xxx	xxx



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
SMCV	xxx	xxx	xxx
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

***NOTA:** Con atto di compravendita a rogito del notaio Angela De Sena di Saviano in data 09.09.1983 rep. 1201 racc. 423, trascritto a SMCV in data 27.09.1983 ai n.ri 20804/18676 , il sig. xxx (nato a Nola il 26.06.1962), acquistava dai sig.ri Vincenti Anna (nata ad Avellino il 20.07.1946), xxx (nato ad Avellino il 19.05.1926) e xxx (nata ad Avellino il 21.03.1938.) «....il fabbricato sito in Nola alla via Ambrogio Leone n. 24 – già Vicolo Marcello – in angolo con vicolo Principessa Margherita[...], fatta eccezione del vano a piano terra[.....] e quindi la restante porzione di piano terra, l'intero primo piano, tutte le coperture, rappresentate, queste ultime, da terrazzo e sottotetti [...] nonché l'annesso retrostante giardino avente accesso dal fabbricato di cui costituisce accessorio....il tutto con gli inerenti diritti ed accessori, in particolare la piena ed esclusiva proprietà del portone, cortile, androne, scala in tutto il loro sviluppo, copertura ed ogni altro accessorio....»

Il fabbricato originario in suddetto atto risultava identificato in NCEU:

F.glio 41, P.lle:

838 sub 1;

838 sub 2;

838 sub 3;

838 sub 4;

838 sub 5;

844

Mentre il giardino risultava riportato in NCT:

F.glio 41, P.lla 52

Il suddetto fabbricato giungerà alla configurazione plano-volumetrica attuale , a seguito di trasformazioni e ampliamenti regolarmente assentiti dal Comune di Nola.

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. Andrea Zuccarello Marcolini, nonché dalle visure ipotecarie effettuate dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di SMVC, aggiornate all'attualità, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Caserta il 15/07/1997

Reg. gen. xxx- Reg. part. xxx

Quota: 1/1

Importo: £ 600.000.000

A favore di xxx

Contro xxx

xxx - debitore non datore di ipoteca

xxx - debitore non datore di ipoteca

Capitale: £ 300.000.000

Rogante: IACCARINO CARLO

Data: 11/07/1997

N° repertorio: 246259

– **IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO**

Iscritto a Caserta il 24/03/2000

Reg. gen. xxx - Reg. part. xxx

Quota: 1/1

Importo: £ 120.000.000

A favore di xxx

Contro xxx

xxx

xxx

Capitale: £ 78.700.947

Rogante: PRESIDENTE TRIBUNALE di Nola

Data: 17/05/1996

N° repertorio: 104

– **IPOTECA IN RINNOVAZIONE- IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Iscritto a Caserta il 15/05/2017

Reg. gen. xxx - Reg. part. xxx

Quota: 1/1

Importo: € 309.874,14

A favore di xxx

Contro xxx

xxx - debitore non datore di ipoteca

xxx - debitore non datore di ipoteca

Capitale: € 154.937,07

Rogante: IACCARINO CARLO

Data: 11/07/1997

N° repertorio: 246259



Trascrizioni

– ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Caserta il 11/05/2018

Reg. gen. xxx - Reg. part. xxx

Quota:1/1

A favore di xxx

Contro xxx

Rogante: UNEP TRIBUNALE DI NOLA

Data 18/04/2018

N° repertorio: 2480/2018

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade secondo le prescrizioni del vigente P.R.G. del Comune di Nola, approvato dalla Amministrazione di Napoli in data 07.06.1995 e relativa Variante approvata con D.C.C. n. 8 del 31.07.2014:

in zona A – edificata di particolare interesse Storico ed Artistico -Tutela degli insediamenti antichi, normata dall'art. 8 delle NTA vigenti

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione NON è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile Non risulta agibile.

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 del 24.12.2007, art.3, comma 1, lett. e – e.1, e.3, e.5, e.6).

Premesso che:

- Il Comune di Nola, in data 13.03.1984, rilasciava al sig. xxx (nato a Nola il 26.06.1962), C.E. n. 07/84 relativa alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione alla via A. Leone (anche via S. Antonio Abate), con le seguenti prescrizioni:
 - 1) *I balconi a primo piano prospicienti via A. Leone dovranno avere una sporgenza non superiore a 25 cm e quelli situati al piano secondo non dovranno sporgere dal filo di fabbricazione più di un decimo della larghezza della via sopradetta.*
 - 2) *Al piano terra dovrà essere aumentata la superficie destinata a porticato come riportato in rosso sui grafici allegati*
- come da grafici allegati alla suddetta richiesta, a firma dell'ing. xxx, il detto intervento prevedeva la trasformazione ed ampliamento del fabbricato preesistente.
- **a seguito di sopralluogo, si è evidenziato che lo stato attuale dell'immobile NON trova sostanziale conferma con i grafici allegati alla C.E. n. 07/84.**



Premesso ciò, è da dirsi che per l'immobile oggetto di relazione ubicato in Nola, alla via A. Leone (anche via S. Antonio Abate) n. 48, individuato in NCEU al F.oglio 41, P.lla 76, sub 7, ed oggetto di pignoramento, **NON è in parte verificata la regolarità edilizia ed urbanistica.**

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 con i grafici allegati alla C.E. 07/84, evidenziano:

- a. Diversa distribuzione interna;
- b. Modifica dei prospetti esterni.
- c. Ampliamento volumetrico dell'abitazione

A1) Relativamente al punto a). – *diversa distribuzione interna*– si evidenzia una diversa distribuzione delle partizioni interne dell'attuale appartamento a piano secondo rispetto a quanto assentito nei grafici di cui C.E. 07/84.

B1) Relativamente al punto c). – *modifica dei prospetti*– si evidenzia una modifica dei prospetti esterni per una parziale modifiche delle bucaure rispetto a quanto assentito in C.E. 07/84.

C1) Relativamente al punto b). – *ampliamento abitazione*– si evidenzia in particolare una modifica dell'ambiente dell'appartamento prospiciente il cortile comune che ha determinato un modesto ampliamento volumetrico dell'abitazione con modifica della sagoma e delle superfici assentite (*camera 3* nei grafici redatti dal CTU).

EPOCA DI REALIZZAZIONE

In merito all'epoca di realizzazione delle dette difformità riscontrate, queste a parere del CTU, sono da ritenersi ascrivibili, per caratteristiche costruttive, all'epoca di realizzazione dell'intero fabbricato.

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).

Nel caso specifico, è da dirsi che:

- Per l'intero fabbricato, ove è allocato l'appartamento *de quo*, **NON** esiste autorizzazione di abitabilità e/o Certificato di Agibilità.

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

Si rende pertanto necessario richiedere un certificato di agibilità per l'immobile oggetto del procedimento.

Si precisa in merito che il certificato di agibilità potrà essere richiesto solo dopo aver attuato le opere necessario per rendere nuovamente agibile e funzionale l'appartamento in questione.



SANABILITA'

in merito alle difformità di cui ai punti a), b), non possono, a parere del CTU, in alcun modo essere considerate, ai sensi dell'art. 32, comma 2, del DPR 380/01 e s.m.e.i. la sanabilità del bene.

Ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001:

...Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio..

Sanzione prevista ai sensi dell'art. 37, comma 5, DPR 380/01 e s.m.i.;

€ 1.000,00

in merito alle difformità di cui ai punti c) non possono, a parere del CTU, in alcun modo essere sanate in quanto in contrasto con le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, del Regolamento Edilizio e della disciplina in materia di distanze. Andranno pertanto previsti i costi per la demolizione delle opere abusive.

In definitiva

- 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 **al punto c)** 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 **al punto c)** nelle condizioni per cui sarebbe possibile il rilascio del PdC in sanatoria.

Pertanto prevedendo i seguenti costi per sanare le difformità riscontrate, la demolizione delle opere abusive e per la richiesta di agibilità:

Costi per la sanatoria:

Sanzione pecuniaria (art. 37):	€ 1.000,00
Diritti di Segretaria:	€ 300,00
Spese Tecniche:	€ 1.500,00
Spese tecniche per richiesta agibilità:	€ <u>1.000,00</u>
Totale:	€ 3.800,00

Costi per la demolizione opere abusive:

Demolizione ampliamento e ripristino parete	€ <u>3.000,00</u>
Totale:	€ 3.000,00

Prevedendo ancora i costi per la certificazione degli impianti esistenti pari a:

spese per adeguamento e certificazione impianti: **€ 3.000,00**



Vanno infine previste ancora le spese necessarie per la redazione dell'obbligatorio Attestato di Prestazione Energetico (APE) :

Spese tecniche

per APE: € 300,00

Agli oneri sopra determinati vanno inoltre aggiunte i costi necessari per le lavorazioni da eseguire per ricondurre l'appartamento *de quo* alle condizioni minime di abitabilità, eliminando nello specifico le cause dell'attuale infiltrazione d'acqua provenienti dal lastrico solare.

In particolare andranno previsti i seguenti necessari interventi:

1. Rifacimento dell'impermeabilizzazione del lastrico solare;
2. Riparazione del solaio di copertura;.

LAVORI DI RIPARAZIONE APPARTAMENTO SUB 7					
Nr	Descrizione	u.m.	Quantità	P.U.	Totale Parziale
1	IMPERM. SOLAIO:				
1.1	Demolizione massetto esistente	mq	420	14,15	€ 5 943,00
1.2	Trasporto a rifiuto	mc	4,2	30,9	€ 129,78
1.3	Rifacimento impermeabilizzazione (massetto +guaina)				
		mq	420	35,5	€ 14 910,00
	Totale Lavori sub 1				€ 20 982,78
2	RIPARAZIONE SOLAIO:				
2.1	spicconatura intonaco ammalorato				
		mq	201	5,07	€ 1 019,07
2.2	Pulizia del calcestruzzo	mq	201	9,26	€ 1 861,26
2.3	trattamento dei ferri di armatura	mq	201	23,95	€ 4 813,95
2.4	ricostruzione parti in cls	mc	4,02	403,68	€ 1 622,79
2.5	Rifacimento intonaco	mq	201	15	€ 3 015,00
	Totale Lavori sub 2				€ 12 332,07

n.b.: si precisa che per la determinazione dei costi relativi alle lavorazioni si è fatto riferimento al Listino Opere Pubbliche Campania vigente (2018). I prezzi sono da intendersi al netto di IVA. Per altre voci ai prezzi di mercato.

Vanno ancora previsti i costi per rendere indipendenti tra i due lotti , l'attuale balcone prospiciente la corte comune,

Spese separazione balcone € 500,00

Pertanto,

si ricava che le detrazioni complessive per l'appartamento *de quo*, ammontano a:

SPESE sanatoria 3800,00

DEMOLIZIONE opere abusive 3000,00

CERTIFICAZIONE impianti 3000,00



APE	300,00
RIFACIMENTO imper.	4196,55**
RIPARAZIONE appartamento sub 7	12332,07
DIVISORIO balcone	250,00***
SPESE Tecniche	<u>3000,00</u>
TOTALE DETRAZIONI COMPLESSIVE	28.164,07

Oltre IVA.

NOTA_)** si precisa che essendo il lastrico solare bene comune all'intero fabbricato il costo complessivo per il rifacimento dell'impermeabilizzazione andrà ripartito equamente tra tutte le unità immobiliari presenti ($20982,78/5=4196,55$ euro/imm.)

NOTA_*)** le spese per dividere il balcone andranno ripartite tra i due lotti.

I detti costi andranno detratti al valore complessivo dell'immobile determinato nei paragrafi successivi.

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.

Le indagini hanno appurato inoltre che:

- Il bene sito in Nola, censito in NCEU al F.oglio 41 p.lla 76, sub 7 non ricade in area assoggettata a vincolo paesistico-ambientale di cui al D.L. del 22.01.2004 n. 42 e s.mei – “Codice dei Beni Culturali e del paesaggio”, vincolo istituito con Decreto del Ministero dell’Ambiente del 09.08.1961, pubblicato su G.U. del 24.08.1961; nonché già vincolato ai sensi della L. n° 1497 del 29.06.1939 e L. n° 431/85 sulla tutela delle bellezze naturali.
- L’area ove ricade il fabbricato 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 sorgono gli immobile in oggetto ricade in zona A del vigente P.R.G.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 tre distinte unità immobiliari con accessi e impianti separati ritiene che gli stesso vadano considerati come **TRE LOTTI DISTINTI** e pertanto esprime parere di divisibilità dei beni oggetto di pignoramento.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Locale Commerciale ubicato a Nola (NA) - via Ambrogio Leone anche via S. Antonio Abate) n. 48, PT

Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un locale commerciale a piano terra, posto all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a prevalente destinazione residenziale, composto nell'insieme da quattro unità residenziali (ai piani primo e secondo), locale commerciale e depositi a piano terra, oltre cortile, portico, androne, scala e lastrico solare comuni all'intero stabile. Il fabbricato si sviluppa per complessivi tre livelli fuori terra, oltre lastrico solare di copertura e piano seminterrato in Nola, alla via A. Leone n. 46. L'unità immobiliare che forma il **LOTTO N.1** è individuata in NCEU al:

**F.oglio 41, P.lla 76, sub 1, cat. C/1, 157 mq, classe 5, sup. cat. 170 mq, rendita € 2.521,70, PT;
(già Fg. 41 p.lla 838 sub 101)**

Il tutto, come da atto di pignoramento:

«..... ogni accessione, dipendenza, pertinenza e qualsiasi altro utile diritto...»

Identificato al Catasto Fabbricati

Fg. 41, Part. 76, Sub. 1 Categoria C/1

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

Valore di stima del bene: **€ 183.990,00**

VALUTAZIONE DEI BENI

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

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 evoluti 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.

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 commerciale con caratteristiche analoghe una offerta a mq compatibile e sovrapponibile con quella determinata in appresso.



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

RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2018 - SEMESTRE 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NOLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	330	660	L	1,1	2,2	L
Negozi	NORMALE	1150	2350	L	4,3	8,8	L

Pertanto, considerato che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore al metro quadro che oscilla tra € 1550 e € 2350 al mq risulterebbe un valore medio: **$Vm_1 = € 1.950$**

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

Zona Centro (Ex Via Roma - Piazza Liberta `)

MOSTRA
 Quotazioni di vendita

MOSTRA
 Quotazioni di locazione

Abitazioni e Ville

Uffici

Box & Parcheggi

Locali & Negozi

MAGAZZINI

> Sei un operatore immobiliare?
 COLLABORA CON NOI!

2° FASCIA
 (Ubicaz. Minor pregio)

FASCIA MEDIA

1° FASCIA
 (ubicaz. Maggior pregio)

Calcola il valore

295 €/mq

442 €/mq

590 €/mq

NEGOZI

> Sei un operatore immobiliare?
 COLLABORA CON NOI!

2° FASCIA
 (Ubicaz. Minor pregio)

FASCIA MEDIA

1° FASCIA
 (ubicaz. Maggior pregio)

Calcola il valore

1.106 €/mq

1.658 €/mq

2.211 €/mq

Pertanto, considerato che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore medio al metro quadro pari a: **$Vm_2 = € 1.658/mq$** .



- C. Al contempo 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
Immobiliare Progetto Casa Srls	Comune di Nola , nelle immediate vicinanze del Corso Tommaso Vitale e di Piazza Marco Clodio Marcello , percorso Gigli , proponiamo in vendita , ampio locale avente metratura interna di mq 120 circa con ampie vetrine tutte fronte strada , passaggio sia veicolare che pedonale . Condizioni interne buone . L' immobile proposto è ideale per l' apertura di qualsiasi tipo di attività dalla vendita alla ristorazione . Possibilità di acquistare quadratura maggiore o locale deposito .	120	140.000	1.166
Immobiliare Progetto Casa Srls	Proponiamo in vendita, nel cuore di Nola, locale commerciale avente metratura interna di 200 mq con pertinenza esterna. Buone condizioni, con possibilità di installare canna fumaria, ottimo per ristorazione. Ideale per qualsiasi attività.	200	149.000	745
Immobiliare Progetto Casa Srls	Proponiamo nel Comune di Nola, zona centro storico, locale commerciale ideale anche come uso ufficio, fronte strada, in fabbricato ristrutturato di recente. Mq 90 interni, divisi in : 3 vani con accessori. Ottima la scelta dei materiali.	90	140.000	1.555
	VALORE MEDIO			1.155

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} = € 1.040

I dati sono quelli indicati dalle Agenzie e non gli effettivi prezzi di vendita.

In definitiva considerando il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, dalla tipologia edilizia, dalle dimensioni interne ed esterne, dalla particolare ubicazione in zona centrale, e infine dalla discrasia di quanto accertato con quanto indicato dall'Ag. del Terr., il CTU ritiene equo un valore di **€/mq 1.500**.

Da cui:

Vunitario = € 1.500,00/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 = 0,32
- K2 = 0,20
- K3 = 0,18
- K4 = 0,07

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

$$V_m = \text{€/mq} (1.500 \times (0,32 + 0,20 + 0,18 + 0,07)) = \text{€/mq } 1.155$$

La Superficie Utile Complessiva (o Commerciale) dell'immobile risulta pari alla somma della superficie:

- Lorda dell'immobile;

nonché delle superfici omogeneizzate di:

- delle pertinenze esclusive accessorie a servizio della unità principale (cantine, depositi, locali sottotetto, ecc.)SR
- degli spazi esterni – SC;

Da cui essendo:

la superficie lorda commerciale risulta pari a mq 159,30;

Il valore della Superficie Omogeneizzata – SO – pertanto risulta pari a:

SA = =mq 159,30

Totale omogeneizzato = mq 159,30

Valore immobile VM

$$VM = \text{€ / mq } 1155 \times 159,30 \text{ mq} = \text{€ } 183.990,00$$

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;
- che l'immobile risultava all'atto del sopralluogo NON occupato;
- è situato nel centro storico del Comune di Nola;
- che il bene è stato pignorato per la sua interezza;



- vertendo l'unità in un oggettivo stato di illegittimità edilizia;
- avendo determinato inoltre in **€ 7.000,00** le spese complessive necessarie per accertamento di conformità, richiesta di agibilità, certificazione impianti e APE ;

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** l'insieme costituito da:

- **Piena Proprietà del Locale commerciale, ubicato in Nola alla via Ambrogio Leone (anche via S. Antonio Abate) n. 48 , Piano T; individuato in NCEU al:**

**F.oglio 41, P.lla 76, sub 1, cat. C/1, 157 mq, classe 5, sup. cat. 170 mq, rendita € 2.521,70, PT;
(già Fg. 41 p.lla 838 sub 101)**

Il tutto, come da atto di pignoramento con:

«..... ogni accessione, dipendenza, pertinenza e qualsiasi altro utile diritto...»

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

$V_m = € 183.990$

che occorre decurtare tale valore dei seguenti importi:

decurtazione per accert. di conformità, agibilità, APE e cert. impianti:

VM = € (183990– 7.000) = € 176.990,00

decurtazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (-5%):

VM = € (176.990– 5%) = € 168.140,00

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

in C.T.:

VM = € 168.100,00 (centosettantottomilacento/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 – Locale Commerciale ubicato a Nola (NA) - via Ambrogio Leone (anche via S. Antonio Abate) n. 48, PT	159,30 mq	1155€/mq	€ 183.990	1/1	€ 183.990
Totale lotto:					€ 183.990,00

Valore di stima: € 183.990,00

Deprezzamento del - 8,63%

Valore finale di stima immobile: € 168.100,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Nola (NA) - via Ambrogio Leone (anche via S. Antonio Abate) n. 48, P2, int. 4

Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un appartamento a piano secondo, posto all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a prevalente destinazione residenziale, composto nell'insieme da quattro unità residenziali (ai piani primo e secondo), locale commerciale e depositi a piano terra, oltre cortile, portico, androne, scala e lastrico solare comuni all'intero stabile. Il fabbricato si sviluppa per complessivi tre livelli fuori terra, oltre lastrico solare di copertura e piano seminterrato in Nola, alla via A. Leone n. 46. L'unità immobiliare che forma il **LOTTO N.2** è individuata in NCEU al:

**F.oglio 41, P.lla 76, sub 5, cat. A/2, 9 vani, classe 6, sup. cat. 207 mq, rendita € 836,66, P2;
(già Fg. 41 p.lla 838 sub 8)**

Il tutto, come da atto di pignoramento:

«..... ogni accessione, dipendenza, pertinenza e qualsiasi altro utile diritto...»

Identificato al catasto Fabbricati

Fg. 41, Part. 76, Sub 5 Categoria A/2

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

Valore di stima del bene: € 215.440,00

VALUTAZIONE DEI BENI

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

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).

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'Agenzia del Territorio fornisce i dati seguenti:

RISULTATO INTERROGAZIONE: **ANNO 2018 - SEMESTRE 1**

Provincia: NAPOLI

Comune: NOLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	1300	2000	L	3,8	5,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	930	1400	L	2,7	4,1	L
Box	NORMALE	800	1200	L	2,7	4	L

Pertanto, considerato che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore al metro quadro che oscilla tra € 1300e € 2000 al mq risulterebbe un valore medio: **$Vm_1 = € 1.650$**

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

Zona Centro (Ex Via Roma - Piazza Liberta`)

MOSTRA
Quotazioni di vendita

MOSTRA
Quotazioni di locazione

Abitazioni e Ville

Uffici

Box & Parcheggi

Locali & Negozi

ABITAZIONI CIVILI

> Sei un operatore immobiliare?
COLLABORA CON NOI!

2° FASCIA
(Ubicaz. Minor pregio)

FASCIA MEDIA

1° FASCIA
(ubicaz. Maggior pregio)

Calcola il valore

1.187 €/mq

1.495 €/mq

1.802 €/mq

Pertanto, considerato che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore medio al metro quadro pari a: **$Vm_2 = € 1.495/mq$** .

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

AGENZIA	DESCRIZIONE	mq	OFFERTA (€)	Valore al metroquadro
Casaamica	NOLA, nel cuore del CENTRO STORICO A pochissimi passi da Piazza Duomo, APPARTAMENTO di 110 mq. ca., composto da:soggiorno/cucina, 3 camere, 2 bagni e	110	119.000	1.082

	ripostiglio. Possibilità di posto auto.			
UniCredit Subito Casa	UniCredit Subito Casa propone in vendita a Nola, a pochissimi passi dal centro, in una zona residenziale e ben servita, un appartamento posto al terzo piano di uno stabile munito di ascensore, avente metratura interna di circa 120 mq oltre balconi. Elegante, ristrutturato e ben curato, l'immobile internamente si compone di un ingresso con salone doppio, una cucina abitabile, due camere da letto, un ripostiglio con lavanderia e doppi servizi, dei quali uno con vasca idromassaggio ed uno con piatto doccia. Sono presenti pavimentazione in parquet tranne cucina ed accessori, riscaldamento autonomo, doppi infissi e porta blindata. Si segnalano materiali di prima scelta per la ristrutturazione dell'intero appartamento. Tra le pertinenze si hanno un box ed una cantina al piano seminterrato.	120	200.000	1.667
Immobiliare Progetto Casa Srls	Nola , in pieno centro storico , percorso gigli , affaccio diretto su Corso Tommaso Vitale , proponiamo in vendita luminoso appartamento interamente ristrutturato , posto al piano primo di un piccolo palazzo storico e ben tenuto . Internamente l' immobile proposto misura mq 140 circa , oltre balconi e si compone così : 4 vani , doppi servizi , cucina e ripostiglio . Dotato di riscaldamento autonomo e doppi infissi . No posto auto .	140	240.000	1.714
Immobiliare Progetto Casa Srls	Proponiamo in vendita nel Comune di Nola , in piccolo condominio composto da sole 5 unità abitative , appartamento di recente ristrutturazione , posto al piano secondo , con metratura interna di circa mq 100 . L' immobile proposto si compone così : ingresso , ampio living (salone - angolo cottura) , corridoio, cameretta abitabile , accessorio con vasca idromassaggio, camera patronale con all' interno bagno con doccia e terrazzino a livello , vano lavanderia - ripostiglio .	100	190.000	1.900
Immobiliare Progetto Casa Srls	Proponiamo in vendita nel Comune di Nola , Via Fonseca , zona ben collegata con i vari servizi , ampio appartamento con metratura interna di mq 160 , piano terzo servito da ascensore. L'immobile proposto si compone così : 7 locali e doppi accessori e più precisamente : ingresso , salone, cucina, 4 vani notte , doppi accessori e ripostiglio. Ampie balconate con affaccio diretto su strada. L' appartamento gode di un'ottima esposizione. Pertinenze : box chiuso e	160	280.000	1.750



	protetto al piano seminterrato.			
	VALORE MEDIO			1.622

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 tombagni esterni (circa il 10%). Si ottiene pertanto il seguente valore medio corretto:

V_{m2} = € 1.450

I dati sono quelli indicati dalle Agenzie e non gli effettivi prezzi di vendita.

In definitiva considerando il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, dalla tipologia edilizia, dalle dimensioni interne ed esterne, dalla particolare ubicazione in zona centrale, e infine dalla discrasia di quanto accertato con quanto indicato dall'Ag. del Terr., il CTU ritiene equo un valore di **€/mq 1.500**.

Da cui:

Vunitario = € 1.500,00/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 = 0,32
- K2 = 0,20
- K3 = 0,12
- K4 = 0,05

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

$$V_m = \text{€/mq} (1.500 \times (0,32 + 0,20 + 0,12 + 0,05)) = \text{€/mq } 1.035$$

La Superficie Utile Complessiva (o Commerciale) dell'immobile risulta pari alla somma della superficie:

- Lorda dell'immobile;

nonché delle superfici omogeneizzate di:

- delle pertinenze esclusive accessorie a servizio della unità principale (cantine, depositi, retrobotteghe, ecc.)SR
- degli spazi esterni – SC;



Da cui essendo:

la superficie lorda residenziale risulta pari a mq 199,00;

la superficie complessiva dei balconi risulta pari a mq 41,60;

Il valore della Superficie Omogeneizzata – SO – pertanto risulta pari a:

SA = =mq 199,00

ST = mq 25,00 x 30% = mq 7,50

= mq 16,60 x 10% = mq 1,66

Totale omogeneizzato = mq 208,16

Valore immobile VM

VM = € / mq 1035x 208,16 mq = € 215.440,00

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;
- che l'immobile risultava all'atto del sopralluogo disabitato;
- è situato nel centro storico del Comune di Nola;
- è privo di posto auto;
- che il bene è stato pignorato per la sua interezza;
- vertendo l'unità in un oggettivo stato di illegittimità edilizia ed urbanistica;
- ed avendo determinato in **€ 36.118,68 le detrazioni, al netto di IVA**, ovvero le spese necessarie per l'accertamento di conformità art. 36 DPR 380/2001, la demolizione delle parti non legittimate, APE, certificazione impianti, riparazione appartamento, ecc.

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 2** l'insieme costituito da:

- **Piena Proprietà dell'Appartamento ubicato a Nola (NA) - via Ambrogio Leone (anche via S. Antonio Abate) n. 48, P2, int. 4; individuato in NCEU al:**

**F.oglio 41, P.lla 76, sub 5, cat. A/2, 9 vani, classe 6, sup. cat. 207 mq, rendita € 836,66, P2;
(già Fg. 41 p.lla 838 sub 8)**

Il tutto, come da atto di pignoramento con:

«..... ogni accessione, dipendenza, pertinenza e qualsiasi altro utile diritto...»

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

Vm = € 215.440,00



che occorre decurtare tale valore dei seguenti importi:

TOTALE DETRAZIONI

a	SPESE sanatoria	3.800,00
b	DEMOLIZIONE Opere abusive	11.000,00
c	CERTIFICAZIONE Impianti	3.000,00
d	APE	300,00
e	RIFACIMENTO Impermeabilizzazione	4.196,55
f	RIPARAZIONE Appartamento	10.822,13
g	DIVISORIO balcone	250,00
h	SPESE Tecniche	3.000,00
i	IVA su b,c,d,e,f,g,h	8.001,11

TOTALE DETRAZIONI COMPLESSIVE € 44.119,79 Compreso IVA.

$$VM = € (215.440 - 44.119,79) = \mathbf{€ 171.320,00}$$

decurtazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (-5%):

$$VM = € (171.320 - 5\%) = \mathbf{€ 162.754,00}$$

Ne consegue che il più probabile valore di mercato del bene individuato come **LOTTO 2** risulta essere pari a

in C.T.:

$$VM = \mathbf{€ 162.700,00}$$
 (*centosettaduemilasettecento/00*)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 – Appartamento ubicato a Nola (NA) - via Ambrogio Leone (anche via S. Antonio Abate) n. 48, P2, int. 4	208,16 mq	1035 €/mq	€ 215.440	1/1	€ 215.440
Totale lotto:					€ 215.440,00

Valore di stima: € 215.440,00

Deprezzamento del - 24,5%

Valore finale di stima immobile: € 162.700,00



LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Nola (NA) - via Ambrogio Leone (anche via S. Antonio Abate) n. 48, P2, int. 3

Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un appartamento a piano secondo, posto all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a prevalente destinazione residenziale, composto nell'insieme da quattro unità residenziali (ai piani primo e secondo), locale commerciale e depositi a piano terra, oltre cortile, portico, androne, scala e lastrico solare comuni all'intero stabile. Il fabbricato si sviluppa per complessivi tre livelli fuori terra, oltre lastrico solare di copertura e piano seminterrato in Nola, alla via A. Leone n. 46. L'unità immobiliare che forma il **LOTTO N.3** è individuata in NCEU al:

**F.oglio 41, P.lla 76, sub 7, cat. A/2, 10 vani, classe 6, sup. cat. 234 mq, rendita € 926,62, P2;
(già Fg. 41 p.lla 838 sub 7)**

Il tutto, come da atto di pignoramento:

«..... ogni accessione, dipendenza, pertinenza e qualsiasi altro utile diritto...»

Identificato al Catasto Fabbricati

Fg. 41, Part. 76, Sub. 7 Categoria A/2

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

Valore di stima del bene: **€ 248.500,00**

VALUTAZIONE DEI BENI

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

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).

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.

Considerando il particolare e contingente momento storico, caratterizzato da un brusco ridimensionamento del mercato immobiliare e da una forte riduzione del numero di compravendite, dalla tipologia edilizia, dalle dimensioni interne ed esterne, dalla particolare ubicazione in zona centrale e infine dalla discrasia di quanto accertato con quanto indicato dall'Ag. del Terr., il CTU ritiene equo un valore di **€/mq 1.500**

Da cui:

Vunitario = € 1.500,00/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 = 0,32
- K2 = 0,20
- K3 = 0,12
- K4 = 0,05

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

$$V_m = \text{€}/\text{mq} (1.500 \times (0,32 + 0,20 + 0,12 + 0,05)) = \text{€}/\text{mq} \mathbf{1.035}$$

La Superficie Utile Complessiva (o Commerciale) dell'immobile risulta pari alla somma della superficie:

- Lorda dell'immobile;

nonché delle superfici omogeneizzate di:

- delle pertinenze esclusive accessorie a servizio della unità principale (cantine, depositi, retrobotteghe, ecc.)SR
- degli spazi esterni – SC;

Da cui essendo:

la superficie lorda residenziale risulta pari a mq 228,70;

la superficie complessiva dei balconi risulta pari a mq 64,20;

Il valore della Superficie Omogeneizzata – SO – pertanto risulta pari a:

SA = =mq 228,70

ST = mq 25,00 x 30% = mq 7,50

= mq 39,20 x 10% = mq 3,92

Totale omogeneizzato = mq 240,12

Valore immobile VM

$$VM = \text{€} / \text{mq} 1035 \times 240,12 \text{ mq} = \text{€} \mathbf{248.500,00}$$

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;
- che l'immobile risultava all'atto del sopralluogo disabitato;
- è situato nel centro storico del Comune di Nola;
- è privo di posto auto;
- che il bene è stato pignorato per la sua interezza;



- vertendo l'unità in un oggettivo stato di illegittimità edilizia ed urbanistica;
- ed avendo determinato in **€ 27.914,07 le detrazioni, al netto di IVA**, ovvero le spese necessarie per l'accertamento di conformità art. 36 DPR 380/2001, APE, demolizioni opere abusive, certificazione impianti, riparazione appartamento, ecc.

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 3** l'insieme costituito da:

- **Piena proprietà dell'Appartamento ubicato a Nola (NA) - via Ambrogio Leone (anche via S. Antonio Abate) n. 46, P2, int. 3; individuato in NCEU al:**

**F.oglio 41, P.lla 76, sub 7, cat. A/2, 10 vani, classe 6, sup. cat. 234 mq, rendita € 926,62, P2;
(già Fg. 41 p.lla 838 sub 7)**

Il tutto, come da atto di pignoramento con:

«..... ogni accessione, dipendenza, pertinenza e qualsiasi altro utile diritto...»

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

$V_m = € 248.500,00$

che occorre decurtare tale valore dei seguenti importi:

TOTALE DETRAZIONI

a	SPESE sanatoria	3.800,00
b	DEMOLIZIONE Opere abusive	3.000,00
c	CERTIFICAZIONE Impianti	3.000,00
d	APE	300,00
e	RIFACIMENTO Impermeabilizzazione	4196,55
f	RIPARAZIONE Appartamento	12.332,07
g	DIVISORIO balcone	250,00
h	SPESE Tecniche	3.000,00
i	IVA su b,c,d,e,f,g,i	6.196,10

TOTALE DETRAZIONI COMPLESSIVE € 34.110,17 Compreso IVA.

VM = € (248.500– 34.110,17) = € 214.390

decurtazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (-5%):

VM = € (214.390– 5%) = € 203.670,00

Ne consegue che il più probabile valore di mercato del bene individuato come **LOTTO 3** risulta essere pari a in C.T.:



VM = € 203.600,00 (*ducentotremilaseicento/00*)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 3 – Appartamento ubicato a Nola (NA) - via Ambrogio Leone (acnhe via S. Antonio Abate) n. 48, P2, int. 3	240,12 mq	1035€/mq	€ 248.500	1/1	€ 248.500
Totale lotto:					€ 248.500,00

Valore di stima: € 248.500,00

Deprezzamento del -18,05 %

Valore finale di stima immobile: € 203.600,00

* * *

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 chiarimento.

Castello di Cisterna, li 25/02/2019

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

