
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Portolano Davide, nell'Esecuzione Immobiliare 164/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Formazione lotti	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarietà	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	19
Stima.....	19
Elenco Allegati	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 164/2016 del R.G.E.	24
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: 24.377,56 €	24

INCARICO

In data 14/09/2017, il sottoscritto ing. Davide Portolano, con studio in Napoli (NA), email davide.portolano@portolanoingegneria.it, PEC davide.portolano@ingpec.eu, Tel. 081 6584221, Fax 081 6584257, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/09/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Piazza Thaon De Revel, piano T-1.

DESCRIZIONE

Unità immobiliare sita nel Comune di Camposano (NA) facente parte di in un aggregato di fabbricati prospettanti su cortile comune con accesso da Piazza Thaon De Revel, costituita da un appartamento sviluppatosi su due livelli, attualmente composto al piano terra da vano di ingresso/soggiorno e cucinino e al piano primo da camera e bagno oltre balcone scoperto.

FORMAZIONE LOTTI

L'unità immobiliare, per dimensione e caratteristiche costruttive e planimetriche, non può essere ulteriormente frazionata. Sicché non è possibile procedere alla formazione di più lotti per la vendita.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camposano (NA) - Piazza Thaon De Revel, piano T-1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, costituita dalla certificazione notarile prodotta dal creditore procedente e redatta dal notaio Carlo BIOTTI in data 18 settembre 2016, risulta completa.

Stante la pluralità di successioni intervenute e al fine di verificare la completezza della suddetta certificazione notarile, si è provveduto ad acquisire presso l'archivio notarile di Napoli e/o gli studi dei notai in esercizio nonché presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Caserta (ex Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere) tutti i titoli di provenienza fino al primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 21.07.2016, riprodotti per un diretto riscontro in allegato 12:

- ❖ atto di compravendita per Notaio Fulvio CARRABBA del 30 aprile 2008, rep. n. 197836, racc. n. 13046, trascritto il 29.05.2008 ai nn. 25136/17297, mediante cui il debitore esecutato ha acquistato l'immobile in esame dai sigg. **** Omissis ****, ciascuno per 1/5 indiviso dell'intero, nonché **** Omissis ****, ciascuno per 1/15 indiviso per l'intero;
- ❖ nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** (proprietaria per la quota di 1/3 dell'immobile pignorato) a favore degli eredi **** Omissis **** (ciascuno per la quota di 1/15) nonché **** Omissis **** (ciascuno per la quota di 1/45), trascritta in data 29.05.2008 ai nn. 25135/17296 (nascente dal predetto atto per notaio Fulvio CARRABBA del 30.04.2008);
- ❖ nota di trascrizione della denuncia di successione testamentaria di **** Omissis ****, deceduta in data 13.01.2007, presentata il 31.01.2007 e classificata al numero di repertorio 78/791 dell'ufficio del registro di Nola, trascritta in data 22.05.2008 ai nn. 24168/16684. Dalla lettura della nota si evince che tale successione si è aperta a favore degli eredi **** Omissis **** per la quota di 334/5000 ciascuno, nonché a favore di **** Omissis **** per la quota di 334/15000 ciascuno;
- ❖ nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** (pieno proprietario dell'immobile pignorato) a favore degli eredi **** Omissis **** (per la quota di 1/3), **** Omissis **** (ciascuno per la quota di 2/15) e **** Omissis **** (ciascuno per la quota di 2/45), trascritta in data 29.05.2008 ai nn. 25134/17298 (nascente dal predetto atto per notaio Fulvio CARRABBA del 30.04.2008);
- ❖ nota di trascrizione della denuncia di successione testamentaria di **** Omissis ****, deceduto in data 15.11.1999, presentata il 14.02.2000 e classificata al numero di repertorio 8/706 dell'ufficio del registro di Nola, trascritta in data 26.03.2007 ai nn. 20238/10092. Dalla lettura della nota si evince che tale successione si è aperta a favore degli eredi **** Omissis **** per la quota di 15/45, **** Omissis **** per la quota di 6/45 ciascuno e **** Omissis **** per la quota di 2/45 ciascuno;
- ❖ atto di donazione-divisione e vendita per Notaio Pierina DAVIA del 1° giugno 1974, rep. n. 26460, racc. n. 1351, trascritto il 01.07.1974 ai nn. 15832/13595, mediante cui al suddetto sig. **** Omissis **** è pervenuto il cespite in esame in forza dell'acquisizione fattane dai di lui germani **** Omissis ****.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Alla relazione si allega il certificato di residenza dell'esecutato (cfr. allegato 11).

Dalle informazioni acquisite presso l'Ufficiale di Anagrafe della I Municipalità del Comune di Napoli, l'iscrizione nello schedario della popolazione residente nel Comune di Napoli relativa al debitore esecutato risulta "sospesa" dal settembre 2017.

A causa della suddetta sospensione non risulta rilasciabile il certificato di stato civile aggiornato del debitore esecutato che, in ogni caso, alla data della suddetta sospensione risultava celibe.

CONFINI

L'unità immobiliare pignorata, identificata in C.F. al foglio 5, particella 112, subalterno 8 (ricompresa nel fabbricato ricadente sulla particella in C.T. al foglio 5, particella 92), confina:

- a **nord** con proprietà aliena (in C.F. al foglio 5, particella 112, subalterno non noto);
- a **est** con proprietà aliene (in C.F., al foglio 5, particelle 118 e 67, subalterni non noti);
- a **sud** con proprietà aliena (in C.F. al foglio 5, particella 112, subalterno non noto, di proprietà **** Omissis **** o aventi causa);
- ad **ovest** con cortile comune (in C.T., al foglio 5, particella 100, Ente Urbano di are 01.64).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	17,82 mq	21,81 mq	1,00	21,81 mq	3,60 m	Terra
Abitazione	20,00 mq	24,00 mq	1,00	24,00 mq	3,00 m	Primo
Bagno (*)	2,00 mq	2,44 mq	0,00	0,00 mq	3,00 m	Primo
Balcone scoperto (*)	2,82 mq	2,82 mq	0,00	0,00 mq	3,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				45,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,81 mq		
<p>(*) Per il calcolo della superficie convenzionale del vano adibito a bagno e del balcone scoperto siti al piano primo si è ritenuto opportuno considerare un coefficiente di incidenza pari a 0,00 in quanto tali superfici sembrerebbero essere state realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio e per esse non risulta prospettabile alcuna ipotesi di sanatoria (si veda quanto riportato più avanti nel paragrafo "Regolarità edilizia").</p>						

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è pignorato per intero.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/2008 al 30/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 112, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 131,70 Piano T-1
Dal 30/04/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 112, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 131,70 Piano T-1
Dal 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 112, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale totale 65 mq. Totale escluse aree esterne 64 mq. Rendita € 131,70 Piano T-1

I dati catastali identificativi dell'immobile in oggetto riportati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti ed idonei ai fini dell'esatta identificazione del bene staggito. Ciò con la sola eccezione dell'indirizzo del cespite pignorato, il cui ingresso è posto nel cortile avente accesso dalla Piazza Thaon De Revel tramite una piccola traversa non contrassegnata da alcun numero civico (mentre nell'atto di pignoramento e nella scheda catastale è indicato il civico numero 14 che però corrisponde ad altra unità immobiliare estranea alla odierna procedura).

Il suddetto subalterno 8 è stato costituito in data 04.03.2008 (variazione per FUSIONE - RISTRUTTURAZIONE n. 15677.1/2008, protocollo n. NA0200001). Esso deriva dagli originari subalterni 3 e 4, soppressi con la predetta variazione del 04.03.2008, di cui lo scrivente, ai fini di una più compiuta descrizione della provenienza, ha provveduto ad acquisire sia le visure catastali storiche che le planimetrie di impianto (queste ultime reperite direttamente presso l'ufficio del territorio dell'Agenzia delle Entrate in quanto associate a subalterni soppressi e di costituzione alquanto vetusta).

Quanto alla scheda catastale associata all'originario subalterno 3, derivante da impianto meccanografico del 30.06.1987, essa riporta categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, piano terra. A tal riguardo va riferito che, diversamente, la planimetria di impianto associata al medesimo subalterno 3, presentata in data 28.12.1939, riporta, oltre al piano terra, anche un piano primo corrispondente, a meno di talune discrasie più avanti discusse, alla effettiva consistenza immobiliare del cespite staggito. Tale circostanza è rilevata anche nell'atto di donazione-divisione e vendita per Notaio Pierina DAVIA del 01.06.1974 laddove, in ordine alla descrizione dei cespiti oggetto di trasferimento viene testualmente riferito che l'immobile in oggetto consta di (cfr. pag. 4, capoverso c) *"un vano terraneo con una camera sovrastante (...) riportato nel N.C.E.U. di Camposano alla partita 382, foglio 5, n. 112 sub 3, erroneamente solo terranei, ctg. A/4 classe 3 vani 2 r.c. Lire 340"*.

Quanto, invece, al subalterno 4, di categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, piano 1, esso risulta costituito in data 04.03.2008 (variazione per UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE n. 1610.1/2008 protocollo n. NA0199947) e soppresso in pari data con la predetta variazione finalizzata alla costituzione dell'odierno subalterno 8. Trattasi, dunque, di costituzione necessaria al solo

allineamento della visura catastale associata al sub 3 (come detto erroneamente recante l'indicazione del solo piano terra) propedeutico al trasferimento del bene avvenuto in data 30.04.2008.

Il complesso immobiliare in cui è ricompresa l'unità immobiliare pignorata insiste sul suolo in C.T. del Comune di Camposano (NA) al foglio 5, particella 92, Ente Urbano, di are 01.92 (192 mq), derivante da impianto meccanografico del 02.01.1975. Successivamente all'impianto meccanografico, tale particella di terreno ha subito diverse variazioni per allineamento mappe che, però, non ne hanno modificato né i dati identificativi né i dati di classamento e di consistenza.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	112	8		A3	2	3 vani	Totale 65 mq. Totale escluse aree esterne 64 mq.	131,7	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento. Sussiste, altresì, corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

Tra la planimetria catastale abbinata all'unità immobiliare staggita (subalterno 8) e lo stato attuale dei luoghi sussistono, invece, le seguenti lievi discrasie (riportate in colore rosso nella tavola grafica all'uopo predisposta in allegato 3):

1. in corrispondenza dell'angolo sud-est del piano terra è presente una scala a chiocciola interna che accede al piano primo, non riportata in planimetria catastale;
2. il tramezzo divisorio tra il vano di ingresso/soggiorno e il cucinino al piano terra presenta una diversa localizzazione ed ampiezza della porta di collegamento rispetto a quelle desumibili dalla planimetria catastale;
3. all'interno del cucinino risulta presente un piccolo soppalco adibito a deposito non riportato in planimetria catastale.

Trattasi di discrasie per il cui allineamento catastale potrà eventualmente procedersi solo a valle della relativa regolarizzazione urbanistica ex art. 36/37 del DPR 380/2001, per il cui dettaglio si rimanda allo specifico paragrafo "Regolarità edilizia".

PARTI COMUNI

Le parti comuni alle unità immobiliari ricomprese nel compendio immobiliare in esame vanno ricondotte a quelle previste dall'art. 1117 del Codice Civile dal momento che nei titoli di provenienza acquisiti (l'uno risalente al 2008, l'altro al 1974, cfr. allegato 12) si fa genericamente riferimento alle parti comuni senza alcuna più dettagliata descrizione.

In particolare rientra tra le parti comuni il cortile di accesso da Piazza Thaon De Revel, identificato in C.T. al foglio 5, particella 100, Ente Urbano di consistenza pari ad are 01.64, su cui prospettano tutti gli ingressi delle unità immobiliare ricomprese nel piccolo aggregato urbano in parola.

Parimenti è da ritenersi parte comune la scala in muratura che dal predetto cortile conduce al piano primo del fabbricato, la quale, oltre a consentire l'accesso al cespite pignorato, permette di accedere alle ulteriori unità immobiliari ricomprese nel medesimo fabbricato.

Va, infine, riferito che l'identificativo catastale del cespite pignorato non include porzioni aliene e che, gli immobili ad esso contigui, dotati di autonomi identificativi catastali, non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul cespite pignorato non risultano sussistere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risultano, altresì, sussistere diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto è ricompresa in un aggregato di fabbricati prospettanti su un cortile comune avente accesso da una traversa di Piazza Thaon De Revel nel Comune di Camposano (NA). Trattasi di un'area urbana a carattere prettamente residenziale, ricadente nel vecchio edificato della frazione di Faibano, posta a sud-est del centro urbano di Camposano cui è collegata mediante via Principe di Piemonte e via Francesco Siciliano che immettono nel centrale Corso Vittorio Emanuele III. Tale area risulta servita da una buona rete stradale con presenza di una adeguata disponibilità di aree di parcheggio.

Il fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare staggita è articolato in due piani fuori terra (piano terra e primo) e presenta una struttura portante mista costituita in parte in muratura di tufo e in parte in calcestruzzo armato. I solai sono in struttura mista di laterizi e cemento. Dai titoli di provenienza acquisiti nonché dalla planimetria catastale abbinata all'originario subalterno 3 (poi soppresso a formare l'odierno subalterno 8, cfr. par. "Cronistoria Dati Catastali") presentata in data 28.12.1939, si desume che l'epoca di realizzazione del predetto fabbricato risulta antecedente agli anni '40.

Esso si presenta in condizioni manutentive alquanto mediocri essendo rinvenibili diverse macchie di umidità e diffuse scrostature degli strati superficiali dell'intonaco in particolare lungo le pareti esterne prospettanti ad ovest sul cortile comune mentre le pareti prospettanti ad est si presentano allo stato rustico ossia prive di intonaco e rifiniture. A tal riguardo va riferito che tutti i fabbricati ricompresi nel suddetto aggregato prospettante sulla corte comune presentano analoghe condizioni manutentive.

L'ingresso al cespite pignorato è posto, come detto, nel cortile avente accesso dalla Piazza Thaon De Revel tramite una piccola traversa non contrassegnata da alcun numero civico (ubicata in adiacenza al numero civico 26) posta in corrispondenza dell'incrocio tra via Campo e via Provinciale per Cicciano.

L'unità immobiliare pignorata presenta una porta di ingresso al piano terra nonché un ulteriore ingresso al piano primo tramite una porta-finestra posta in corrispondenza del pianerottolo di smonto della scala esterna che diparte sempre dal cortile comune e che consente di accedere, oltre che all'immobile pignorato, anche alle unità immobiliari ad esso attigue.

Il cespite staggito è adibito a civile abitazione e si sviluppa su due livelli, piano terra e piano primo, con una superficie utile interna pari a 39,82 mq (superficie lorda pari a 48,25 mq) cui va aggiunta la superficie del balcone scoperto al piano primo pari ad ulteriori 2,82 mq. Esso si compone, al piano terra, di un vano di ingresso/soggiorno (superficie utile pari a 12,89 mq) e di un cucinino (s.u. pari a 4,93 mq), mentre al piano primo è presente un unico vano adibito a camera da (s.u. pari a 20,00 mq) con un bagno (s.u. pari a 2,00mq) oltre al balcone scoperto di superficie utile pari a 2,82 mq prospettante ad ovest sul cortile comune.

Il piano terra risulta dotato, oltre che della porta di ingresso parzialmente vetrata, di un unico finestrino posto sulla parete est in corrispondenza del cucinino sicché esso presenta condizioni di illuminazione e ventilazione naturale alquanto mediocri. Il piano primo, invece, presenta due porte-finestre sul lato ovest ed un finestrino sul lato est oltre ad un ulteriore finestrino nel bagno sicché esso risulta dotato di discrete condizioni di illuminazione e ventilazione naturale. L'altezza utile interna misura 3,60 m al piano terra e 3,00 m al piano primo. A tal proposito va riferito che da quanto indicato nella planimetria catastale (sia in quella riferita al subalterno 3 risalente al 1939 che in quella abbinata all'odierno subalterno 8 presentata nel 2008), il piano primo dovrebbe presentare un'altezza di 3,90 m il che induce a supporre la presenza di un controsoffitto.

L'appartamento si presenta in scadente stato conservativo sia per quanto concerne le finiture che gli impianti.

Quanto alla qualità generale delle finiture è possibile riportare quanto segue: la pavimentazione è in piastrelle di ceramica; le pareti interne sono intonacate, rivestite in parato al piano terra, tinteggiate al primo piano, parzialmente rivestite in piastrelle in cucina e nel bagno; il soffitto di tutte le camere è tinteggiato di colore bianco; la porta d'ingresso è costituita da una porta-finestra con telaio in legno e riquadro centrale in vetro; la porta di accesso al bagno è in legno tamburato con sistema di apertura a battente singolo; gli infissi interni al piano primo sul lato ovest sono costituiti da porte-finestre con telaio in legno e vetro singolo ad eccezione del bagno che è dotato di finestrino con telaio in PVC mancante del vetro; i finestrini sul lato est gli infissi presentano, invece, semplici grate in legno; solo una delle porte-finestre al piano primo (quella posta sul balcone esterno) risulta, inoltre, dotata di tapparella. Il balcone esterno presenta pavimentazione in mattonelle e pareti intonacate e tinteggiate con effetto bucciato. Sul balcone va, inoltre, segnalata la presenza di una scaletta metallica che accede al lastrico solare del fabbricato.

Quanto agli impianti, pure in scadente stato manutentivo, è possibile riferire che: l'impianto elettrico è realizzato sotto traccia ma con evidenti segni di manomissione che lo rendono non utilizzabile; l'impianto igienico sanitario risulta parimenti obsoleto; non è presente impianto di riscaldamento. È evidente che ai fini del conseguimento della conformità degli impianti (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), per il futuro aggiudicatario si renderà necessario uno specifico intervento di ripristino e revisione, il cui costo è da ritenersi ricompreso nel valore di stima del cespite più avanti determinato già in relazione allo scadente stato manutentivo.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

All'atto del sopralluogo (effettuato in data 31.10.2017, cfr. allegato 10), l'unità immobiliare risultava non occupata da persone bensì veniva rilevata la presenza di oggetti di scarso valore e masserizie varie in stato di abbandono.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1974 al 15/11/1999	**** Omissis ****	Atto di donazione, divisione e vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierina DAVIA	01/06/1974	26460	1351
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Santa Maria Capua Vetere	01/07/1974	15832	13595
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro Napoli	19/06/1974	6559	2		
Dal 15/11/1999 al 13/01/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Registro Nola	15/11/1999	-	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Santa Maria Capua Vetere	26/03/2007	20238	10092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Nola	14/02/2000	8	706		

Dal 13/01/2007 al 30/04/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio Registro Nola	13/01/2007	-	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Santa Maria Capua Vetere	22/05/2008	24168	16684
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Nola	31/01/2007	78	791		
Dal 30/04/2008	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fulvio CARRABBA	30/04/2008	197836	13046
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Napoli 2	29/05/2008	25136	17297
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro Napoli 3	27/05/2008	10592	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste, dunque, continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Stante la pluralità di successioni intervenute e al fine di verificare la completezza della suddetta certificazione notarile, si è provveduto ad acquisire presso l'archivio notarile di Napoli e/o gli studi dei notai in esercizio nonché presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Caserta (ex Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere) tutti i titoli di provenienza fino al primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 21.07.2016, riprodotti per un diretto riscontro in allegato 12:

- ❖ atto di compravendita per Notaio Fulvio CARRABBA del 30 aprile 2008, rep. n. 197836, racc. n. 13046, trascritto il 29.05.2008 ai nn. 25136/17297, mediante cui il debitore esecutato ha acquistato l'immobile in esame dai sigg. **** Omissis ****, ciascuno per 1/5 indiviso dell'intero, nonché **** Omissis ****, ciascuno per 1/15 indiviso per l'intero;
- ❖ nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** (proprietaria per la quota di 1/3 dell'immobile pignorato) a favore degli eredi **** Omissis **** (ciascuno per la quota di 1/15) nonché **** Omissis **** (ciascuno per la quota di 1/45), trascritta in data 29.05.2008 ai nn. 25135/17296 (nascente dal predetto atto per notaio Fulvio CARRABBA del 30.04.2008);
- ❖ nota di trascrizione della denuncia di successione testamentaria di **** Omissis ****, deceduta in data 13.01.2007, presentata il 31.01.2007 e classificata al numero di repertorio 78/791 dell'ufficio del registro di Nola, trascritta in data 22.05.2008 ai nn. 24168/16684. Dalla lettura

della nota si evince che tale successione si è aperta a favore degli eredi **** Omissis **** per la quota di 334/5000 ciascuno, nonché a favore di **** Omissis **** per la quota di 334/15000 ciascuno;

- ❖ nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** (pieno proprietario dell'immobile pignorato) a favore degli eredi **** Omissis **** (per la quota di 1/3), **** Omissis **** (ciascuno per la quota di 2/15) e **** Omissis **** (ciascuno per la quota di 2/45), trascritta in data 29.05.2008 ai nn. 25134/17298 (nascente dal predetto atto per notaio Fulvio CARRABBA del 30.04.2008);
- ❖ nota di trascrizione della denuncia di successione testamentaria di **** Omissis ****, deceduto in data 15.11.1999, presentata il 14.02.2000 e classificata al numero di repertorio 8/706 dell'ufficio del registro di Nola, trascritta in data 26.03.2007 ai nn. 20238/10092. Dalla lettura della nota si evince che tale successione si è aperta a favore degli eredi **** Omissis **** per la quota di 15/45, **** Omissis **** per la quota di 6/45 ciascuno e **** Omissis **** per la quota di 2/45 ciascuno;
- ❖ atto di donazione-divisione e vendita per Notaio Pierina DAVIA del 1° giugno 1974, rep. n. 26460, racc. n. 1351, trascritto il 01.07.1974 ai nn. 15832/13595, mediante cui al suddetto sig. **** Omissis **** è pervenuto il cespite in esame in forza dell'acquisizione fattane dai di lui germani **** Omissis ****.

Il complesso immobiliare in cui è ricompresa l'unità immobiliare pignorata insiste sul suolo in C.T. del Comune di Camposano (NA) al foglio 5, particella 92, Ente Urbano, di are 01.92 (192 mq), derivante da impianto meccanografico del 02.01.1975.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile in atti prodotta dal creditore procedente, redatta dal notaio Carlo BIOTTI in data 18.09.2016, si desume il seguente elenco di formalità pregiudizievoli, verificato alla luce delle ispezioni ipotecarie per nominativo (**** Omissis ****) e per immobile (Comune di Camposano, foglio 5, particella 112, sub 8, 3 e 4) effettuate dallo scrivente e riprodotte per un diretto riscontro in allegato 13 in uno alle relative note di iscrizione/trascrizione.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caserta (ex Conservatoria RR.II. Santa Maria Capua Vetere) il 29/05/2008
Reg. gen. 25137 - Reg. part. 4216
Quota: Piena proprietà dell'immobile
Importo: € 82.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 55.000,00
Spese: € 27.500,00
Rogante: Notaio Fulvio CARRABBA
Data: 30/04/2008
N° repertorio: 197837
N° raccolta: 13047

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Caserta (ex Conservatoria RR.II. Santa Maria Capua Vetere) il 21/07/2016
Reg. gen. 24437 - Reg. part. 18175
Quota: Piena proprietà dell'immobile
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica all'uopo acquisito dallo scrivente in data 23.11.2017 presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Camposano (cfr. allegato 9), si desume che la particella di terreno su cui insiste il compendio immobiliare in cui è ricompresa l'unità immobiliare in oggetto (insistente sulla particella in C.T. al foglio 5, particella 92), è classificata nella vigente variante (approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 27.12.2013 pubblicata sul B.U.R.C. n. 13 del 24.02.2014) al Piano Regolatore Generale del Comune di Camposano (approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 563 del 05.07.2007 pubblicato sul B.U.R.C. n. 45 del 13.08.2007) in:

❖ Zona Territoriale Omogenea "A"

Al Certificato di Destinazione Urbanistica è allegato un estratto del Regolamento Edilizio relativo alla suddetta zona.

L'unità immobiliare in oggetto è adibita ad uso civile abitazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come già riferito nel paragrafo “Caratteristiche costruttive prevalenti”, sia dai titoli di provenienza acquisiti che dalla planimetria catastale abbinata all’originario subalterno 3 (poi soppresso a formare l’odierno subalterno 8, cfr. par. “Cronistoria Dati Catastali”) presentata in data 28.12.1939, si desume che l’epoca di realizzazione del predetto fabbricato risulta antecedente agli anni ’40, circostanza di cui si trova evidente conferma dalle caratteristiche costruttive rilevate nel corso dell’accesso.

Il fabbricato in cui è ricompresa l’unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta, dunque, realizzato non solo prima del 01.09.1967 ma anche in epoca antecedente al 31.10.1942, data di entrata in vigore della prima legge urbanistica 1150/1942 che ha introdotto l’obbligo di richiedere un’autorizzazione - la licenza edilizia - per qualunque edificazione, sia essa nuova costruzione, sia ristrutturazione dell’esistente.

Nella attestazione rilasciata dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Camposano in data 23.11.2017 (cfr. allegato 8), viene d’altra parte dichiarato che il fabbricato in cui è ricompresa l’unità immobiliare pignorata è risalente al vecchio edificato della frazione di Faibano del Comune di Camposano, ricompreso nella zona territoriale omogenea “A” del vigente PRG.

Dalle norme di attuazione del PRG si evince che tale zona omogenea ricomprende il centro storico del Comune di Camposano ed individua il nucleo abitato più antico del paese, sebbene venga al tempo stesso rilevato che i manufatti edilizi ricompresi in tale zona non hanno quasi mai caratteristiche estrinseche di apprezzabile valore architettonico soprattutto in conseguenza degli interventi (non sempre riqualificanti) di consolidamento e ristrutturazione edilizia eseguiti dopo il sisma del 1980.

Va, infine, riferito che nella medesima attestazione il Responsabile del Servizio Urbanistica ha altresì dichiarato di non aver rinvenuto presso gli archivi comunali alcuna pratica edilizia riferita all’immobile staggito né eventuali istanze di condono presentate dall’esecutato o dai precedenti proprietari del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Rilievo delle difformità riscontrate

Non essendo stato rinvenuto alcun titolo abilitativo edilizio relativo al cespite pignorato, ai fini del riscontro della conformità urbanistica dell’attuale stato dei luoghi si è ritenuto opportuno riferirsi alla planimetria catastale abbinata all’originario subalterno 3 (all’uopo reperita presso gli archivi cartacei dell’ufficio del territorio dell’Agenzia delle Entrate) che, come già riferito nei precedenti paragrafi (cfr. par. “Cronistoria dati catastali”) risulta soppresso con la variazione effettuata in data 04.03.2008 mediante cui, dalla fusione del predetto subalterno 3 con il subalterno 4, ha avuto origine l’odierno subalterno 8.

A tal proposito va riferito che la predetta variazione, con ogni probabilità, si è resa necessaria ai fini della stipula dell’atto di compravendita mediante cui il cespite in esame è pervenuto all’esecutato (stipula avvenuta in data 30.04.2008), dal momento che, per un mero errore riportato nella scheda catastale del subalterno 3, il cespite risultava composto del solo piano terra.

Si è già avuto modo di rilevare (cfr. par. Cronistoria Dati Catastali) che il suddetto errore era però circoscritto alla sola scheda catastale dal momento che la planimetria abbinata allo stesso subalterno 3 riportava correttamente sia il piano terra che il piano primo dell'unità immobiliare nella consistenza complessiva tutt'oggi rilevata.

Ad ogni modo, dal momento che la predetta costituzione dell'odierno subalterno 8 è avvenuta in epoca piuttosto recente e in assenza di eventuali pratiche edilizie, ai fini della verifica della conformità urbanistica del bene appare sicuramente più corretto far riferimento alla predetta planimetria catastale abbinata all'originario subalterno 3, presentata in data 28.12.1939 e quindi sicuramente riconducibile alla situazione pregressa dell'unità immobiliare.

Ciò premesso va comunque riferito che la planimetria riferita al subalterno 3 risulta sostanzialmente conforme a quella abbinata all'odierno subalterno 8, come detto a sua volta conforme allo stato attuale dei luoghi a meno di lievi discrasie già rappresentate nello specifica sezione "Corrispondenza catastale" del paragrafo "Dati catastali". Ciò almeno per quanto concerne l'articolazione del cespite su due livelli nonché la consistenza complessiva dello stesso (salvo scarti poco significativi riconducibili alla maggiore precisione oggi conseguibile con i più sofisticati strumenti di misurazione).

Tra lo stato attuale dei luoghi e la predetta planimetria abbinata al subalterno 3 sussistono, invece, le seguenti discrasie (graficamente rappresentate in colore rosso nella specifica tavola in allegato 4) che, per quanto specificato in premessa, possono essere ricondotte a difformità di tipo urbanistico per le quali si rende, quindi, necessaria l'individuazione di un possibile percorso finalizzato alla regolarizzazione delle stesse:

- a. il cespite presenta attualmente due finestrini sulla parete perimetrale est, uno al piano terra l'altro al piano primo, non riportati nella suddetta planimetria;
- b. al piano primo sono presenti il balcone scoperto ed il bagno entrambi aggettanti dal prospetto ovest del fabbricato (ossia realizzati fuori la sagoma del vano principale) non riportati nella predetta planimetria dell'originario subalterno;
- c. al piano terra è presente il tramezzo di divisione tra il vano di ingresso/soggiorno e il cucinino non riportato nella planimetria catastale;
- d. al piano terra è presente una scala a chiocciola di collegamento interno al piano primo (con conseguente foratura del solaio) non riportata nella suddetta planimetria catastale;
- e. al piano terra, in corrispondenza della porzione ovest del cucinino è presente un piccolo soppalco in muratura ad uso deposito non riportato nella planimetria catastale.

Nell'ipotesi di considerare le predette discrasie quali difformità urbanistiche tra lo stato dei luoghi e l'originario stato dell'immobile in oggetto, quanto all'individuazione di un possibile percorso di regolarizzazione è possibile riferire quanto segue.

Le difformità di cui ai punti "a" e "b", secondo giurisprudenza consolidata, ricadono della tipologia delle opere che determinano rispettivamente la modifica dei prospetti (finestrini sul prospetto est) e l'aumento della superficie utile (bagno e balcone scoperto) e del volume (bagno) dell'unità immobiliare e sono, quindi, ascrivibili alla fattispecie degli "interventi di nuova costruzione" subordinati a permesso di costruire.

Quanto alla possibilità di procedere alla regolarizzazione urbanistica di tali superfetazioni mediante l'accertamento di conformità di cui all'art. 36 (o 37) del DPR 380/2001, va preliminarmente segnalato che nelle norme di attuazione relative alla zona territoriale omogenea "A" in cui ricade la particella di terreno su cui insiste il cespite staggito (cfr. par. Normativa urbanistica), è testualmente previsto che *per gli immobili esistenti sono consentiti solo gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, il tutto a parità di volume, o come prescritto dal vigente Piano di Recupero, se i detti immobili risultano sottoposti alla relativa normativa. In caso di comprovata necessità, potrà essere effettuato l'adeguamento igienico sanitario, con aumento di volume max di 50 mc.*

Non essendo possibile in tale sede esprimersi in ordine alla effettiva comprovata necessità di siffatto adeguamento igienico sanitario (che potrebbe essere verosimilmente ottenuto mediante la realizzazione di un bagno all'interno dei volumi già esistenti senza necessità di oggetto dalla sagoma del fabbricato), deve, quindi, concludersi per l'inapplicabilità della procedura di regolarizzazione di cui ai citati art. 36 (o 37) del DPR 380/2001 non sussistendo l'indispensabile requisito della doppia conformità.

Parimenti non risulta neppure possibile ricorrere alla sanatoria di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, DPR n. 380/2001 dal momento che, l'epoca di realizzazione dei predetti abusi non è di fatto individuabile e non risulta dunque possibile accertarne l'esistenza in data antecedente al 31.03.2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003), e che la data delle ragioni del credito per le quali è stato eseguito il pignoramento è individuabile nel 2008 (si veda il titolo esecutivo agli atti della odierna procedura consistente nel contratto di mutuo stipulato in data 30.04.2008) risultando, quindi, successiva al 02.10.2003, data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigore il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.

Ai fini della regolarizzazione urbanistica delle predette difformità non resta, quindi, che prospettare il ripristino dello stato dei luoghi rappresentato nella originale planimetria catastale, da attuarsi mediante la demolizione del balcone scoperto e del vano adibito a bagno aggettanti dal prospetto ovest del fabbricato e la chiusura dei due finestrini sulla parete ad est.

A tal riguardo va segnalato che nella determinazione della superficie commerciale complessiva del bene (cfr. par. "Consistenza"), proprio in considerazione di quanto sopra dedotto, si è già avuta cura di porre pari a 0,00 il coefficiente di incidenza sia del balcone scoperto che vano adibito a bagno così da escluderne del tutto il contributo in termini di superficie commerciale.

Quanto ai costi dei lavori necessari alla rimozione del balcone scoperto e del vano bagno, dovendo procedere alla demolizione di circa 5,00 mq di solaio e di circa 8,00 mq di tramezzature, considerando un costo pari a circa 18,00 €/mq per l'intervento di demolizione di solaio in laterizio e cemento armato e pari a circa 11,04 €/mq per l'intervento di demolizione delle tamponature (stimabili sulla scorta del Prezzario dei Lavori Pubblici della Campania del 2016), si ricava un importo pari a circa 200,00 €, cui andranno aggiunti i costi per la rimozione degli impianti del vano servizio, i costi di ripristino della parete perimetrale (con il ripristino anche della corretta dimensione e posizione della originaria finestra oggi sostituita dalla porta-finestra di accesso al balcone), i costi di smaltimento dei materiali di risulta, le spese tecniche e gli eventuali imprevisti il tutto per un costo complessivo quantificabile in circa 2.000,00 €.

Quanto, invece, ai costi dei lavori necessari alla chiusura dei due finestrini sulla parete est, sempre con riferimento al Prezzario dei Lavori Pubblici della Campania del 2016, è possibile individuare un costo orientativo onnicomprensivo pari a circa 400,00 €.

Per completezza occorre precisare che il futuro aggiudicatario, sarà chiaramente tenuto, a valle dei suddetti interventi di ripristino e previa presentazione dei necessari documenti urbanistici, a realizzare un nuovo bagno all'interno dei volumi esistenti, sempre che, come detto, non riesca a giustificare in maniera esauriente la *comprovata necessità* del volume in oggetto oggi presente, il che costituirebbe un indubbio vantaggio in termini economici (non dovendosi in tal caso procedere alla prospettata demolizione).

Per quanto concerne le difformità di cui ai punti "c" e "d", trattasi invece di interventi ricadenti nella fattispecie delle "opere di manutenzione straordinaria" eseguiti in assenza di titolo abilitativo edilizio ma senza variazione di volume o di superficie utile, per la cui regolarizzazione il futuro aggiudicatario potrà presentare presso il competente ufficio tecnico comunale una specifica pratica SCIA in sanatoria

secondo le modalità di cui all'art. 37 del DPR 380/2001¹, previo accertamento di conformità (ossia previa verifica che gli interventi realizzati risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda) e versamento della sanzione pecuniaria (commisurata all'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi, in misura non inferiore a 516,00 € e non superiore a 5.164,00 €), oltre ai diritti di istruttoria e segreteria.

Nel caso di specie, non essendo ravvisabile alcun significativo incremento di valore degli immobili a seguito delle opere realizzate, la sanzione pecuniaria ammonterebbe, presumibilmente, a 516,00 € oltre ai diritti di istruttoria pari a 200,00 € (determinati in base alla delibera della Giunta del Comune di Camposano n. 50 del 25.06.2012), il tutto per un onere complessivo, incrementato di bolli, diritti di segreteria, eventuali imprevisti, spese tecniche e costi di allineamento catastale (cfr. par. "Dati catastali") stimabile in circa 2.000,00 €.

Quanto, infine, alla difformità di cui al punto "e", va rilevato che la realizzazione del predetto soppalco in muratura ha comportato un'altezza residuale della porzione di cucinino soppalcata pari a 2,30 m, inferiore ai limiti imposti dalle norme regolamentari (D.M. 05.07.1975) per i volumi destinati ad uso abitativo (altezza minima pari 2,70 m, riducibile a 2,40 m solo per i corridoi, i disimpegni, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli). Per tale soppalco in muratura non è, dunque, prospettabile alcuna possibilità di regolarizzazione urbanistica se non la completa rimozione a fronte di un costo orientativo stimabile in circa 300,00 €.

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

- Ripristino stato dei luoghi, rimozione balcone e vano adibito a bagno: 2.000,00 €
- Ripristino stato dei luoghi, chiusura finestrini su prospetto est: 400,00 €
- SCIA in sanatoria ex art. 37 DPR 380/2001 tramezzi e scala interna: 2.000,00 €
- Ripristino stato dei luoghi, rimozione soppalco cucinino: 300,00 €
- **Totale costi di regolarizzazione urbanistica: 4.700,00 €**

Per completezza va riferito che agli atti del Comune di Camposano non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità relativo al predetto fabbricato ed alle unità immobiliari in esso ricomprese.

A seguito della regolarizzazione delle difformità urbanistiche sopra prospettata ed entro il termine di 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di ripristino, l'aggiudicatario sarà, quindi, tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di agibilità secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222, con particolare riferimento alle dichiarazioni di conformità/collaudato degli impianti all'uopo predisposte dalle imprese incaricate dei lavori di ripristino nonché all'attestazione rilasciata da un tecnico abilitato circa la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli impianti e degli edifici ed, eventualmente, al certificato di collaudo statico.

¹ A tal riguardo si fa rilevare che i suddetti interventi di per se non riguardano parti strutturali dell'edificio sicché essi potrebbero rientrare tra le attività oggi assentibili mediante la più semplice Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) di cui all'art. 6bis del DPR 380/2001. Tale CILA, però, secondo l'attuale orientamento tecnico/giuridico, può essere presentata tardivamente (ossia in sanatoria) solo per lavori effettuati dopo il 2010 (ossia dopo l'entrata in vigore della Legge 70/2010 che l'ha introdotta) e, quindi, non può trovare applicazione nel caso specifico dal momento che le predette difformità risalgono, con ogni probabilità, ed epoche più remote.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali. Secondo quanto riscontrato in fase di sopralluogo non risulta costituito alcun condominio.

STIMA

L'unità immobiliare, per dimensione e caratteristiche costruttive e planimetriche, non può essere ulteriormente frazionata. Sicché non è possibile procedere alla formazione di più lotti per la vendita.

Bene N° 1 - Unità immobiliare sita nel Comune di Camposano (NA) facente parte di in un aggregato di fabbricati prospettanti su cortile comune con accesso da Piazza Thaon De Revel, costituita da un appartamento sviluppantesi su due livelli, attualmente composto al piano terra da vano di ingresso/soggiorno e cucinino e al piano primo da camera e bagno oltre balcone scoperto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 112, Sub. 8, Categoria A/3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto verrà effettuata mediante procedimento diretto sintetico comparativo. Il bene, cioè, verrà comparato ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante eventuali decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle effettive condizioni intrinseche dell'unità immobiliare.

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

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

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

- ❖ OMI (ultimi dati aggiornati al 1° semestre 2017): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella fascia "Periferica/FAIBANO-VIA MARCONI, VIA SICILIANO, VIA CROCE SAN NICOLA, VIA CAPUA (TRATTO URBANO)" (codice zona D2) del Comune di Camposano in cui ricadono i beni in oggetto. Per le abitazioni di tipo economico, in stato conservativo "normale", il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 580 a 870 €/mq.
- ❖ BIN (ultimi dati aggiornati al 1° semestre 2017): sono stati considerati i valori specificamente riferiti alle abitazioni insistenti nel Comune di Camposano in zona semicentro. Per tale tipologia di immobili il valore medio unitario (€/mq di superficie lorda) risulta pari a 800 €/mq.

- ❖ Portale immobiliare.it (dati di novembre 2017): tale portale raggruppa alcuni “prezzi di richiesta” pubblicati sul sito relativi ad analoghe unità immobiliari (appartamenti ed immobili residenziali) in vendita nel Comune di Camposano nel periodo di riferimento. Il valore medio unitario ottenibile dagli immobili attualmente sul mercato, riferito in tal caso alla superficie netta, risulta pari a 1.038 €/mq. Considerando un rapporto tra superficie lorda e superficie netta pari a circa 1,12, si ottiene un valore medio di richiesta pari circa 930 €/mq di superficie lorda.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, ceto sociale prevalente che caratterizza la zona) del bene in oggetto si ritiene appropriata la scelta di un valore unitario di partenza pari a quello medio restituito da tutti i suddetti valori, ossia pari a 820 €/mq.

A tale valore, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, dotazioni condominiali quali aree a verde attrezzate, etc.) del bene, mediante l'applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito. Il coefficiente di merito globale riferito alla specifica unità immobiliare può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

Caratteristica	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito	
	Stato manutentivo	Ottimo	0,98	
		Normale		
		Scadente		
	Dotazioni condominiali	Piscina ed aree a verde	1,05	1,00
		Aree a verde attrezzate	1,02	
		Assenti	1,00	
	Vetustà	Meno di 5 anni	1,05	0,95
		Da 5 a 10 anni	1,02	
		Da 10 a 20 anni	1,00	
		Da 20 a 40 anni	0,98	
		Più di 40 anni	0,95	
		Stato manutentivo	Ottimo	0,90
			Buono	
			Normale	
			Mediocre	
Scadente				
Pessimo				
Livello di piano (senza ascensore)		Interrato	0,90	1,00
		Terra	0,95	
		Primo	1,00	
		Secondo	1,05	
		Terzo	1,00	
		Quarto	0,95	
Impianto di riscaldamento		Autonomo	1,02	0,98
		Centrale	1,00	
		Assente	0,98	
Impianto aria condizionata	Centrale	1,05	1,00	
	Autonomo	1,04		
	Autonomo parziale	1,02		
	Assente	1,00		

	Infissi esterni	Persiane/Napoletane	1,01	0,99
		Tapparelle	1,00	
		Assenti	0,99	
	Infissi interni (finestrature)	Termo-acustiche	1,01	0,99
		Doppi vetri	1,00	
		Vetro singolo	0,99	
	Orientamento prevalente	nord	0,95	1,00
		nord-est/nord-ovest	0,97	
		est-ovest	1,00	
		sud-est/sud-ovest	1,03	
		sud	1,05	
	Coefficiente globale			

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario per l'immobile in parola pari a:

$$820 \text{ €/mq} \times 0,80 \approx 660,00 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie convenzionale del bene in parola di 45,81 mq precedentemente determinata, si ottiene un valore di stima pari a 30.234,60 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Camposano (NA) - Piazza Thaon De Revel, piano T-1	45,81 mq	660,00 €/mq	€ 30.234,60	100,00	€ 30.234,60
Valore di stima:					€ 30.234,60

Quanto alla determinazione degli adeguamenti e delle correzioni da apportare al valore complessivo stimato, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Pari al 3% del valore di stima.	907,04
Oneri per Attestazione Prestazione Energetica	L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale sarà necessaria una spesa stimabile in circa 250,00€.	250,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Nel paragrafo "Regolarità Edilizia" sono stati stimati i seguenti oneri relativi alle procedure da attivarsi per la regolarizzazione urbanistica del bene: <ul style="list-style-type: none"> - Ripristino stato dei luoghi, rimozione balcone e vano adibito a bagno: 2.000,00 € - Ripristino stato dei luoghi, chiusura finestrini su prospetto est: 400,00 € - SCIA in sanatoria ex art. 37 DPR 380/2001 tramezzi e scala interna: 2.000,00 € - Ripristino stato dei luoghi, rimozione sopralco cucinino: 300,00 € Totale costi di regolarizzazione urbanistica: 4.700,00 €	4.700,00
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, sia dello stato conservativo del fabbricato nel suo complesso sia dello stato manutentivo (finiture ed impianti) della specifica unità immobiliare. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Stato di possesso	L'unità immobiliare è libera, sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna decurtazione.	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul cespite pignorato. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Spese condominiali insolute	Non risultano sussistere spese condominiali insolute dal momento che non risulta costituito alcun condominio.	0,00
Totale correzioni	-	5.857,04

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari ad 5.857,04 €.

Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni, ammonta in definitiva a:

Valore finale di stima: 24.377,56 €

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

Napoli, li 29.12.2017

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

ELENCO ALLEGATI

- ✓ N° 1 Inquadramento territoriale e catastale
- ✓ N° 2 Rilievi planimetrici dello stato dei luoghi
- ✓ N° 3 Rilievo difformità catastali
- ✓ N° 4 Rilievo difformità urbanistiche
- ✓ N° 5 Estratto di mappa catastale e visure storiche dei terreni
- ✓ N° 6 Visure catastali storiche delle unità immobiliari
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali delle unità immobiliari
- ✓ N° 8 Certificazione rilasciata dal Comune di Camposano
- ✓ N° 9 Certificato di Destinazione Urbanistica
- ✓ N° 10 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 11 Certificato di residenza dell'esecutato
- ✓ N° 12 Titoli di provenienza
- ✓ N° 13 Ispezione ipotecaria (elenchi formalità e note)
- ✓ N° 14 Rilievi fotografici
- ✓ N° 15 Trasmissione perizia alle parti e ricevute di consegna
- ✓ N° 16 Perizia in versione PRIVACY

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 164/2016 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: 24.377,56 €

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Camposano (NA) - Piazza Thaon De Revel, piano T-1.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 112, Sub. 8, Categoria A3	Superficie	45,81 mq
Descrizione:	Unità immobiliare sita nel Comune di Camposano (NA) facente parte di in un aggregato di fabbricati prospettanti su cortile comune con accesso da Piazza Thaon De Revel, costituita da un appartamento sviluppantesi su due livelli, attualmente composto al piano terra da vano di ingresso/soggiorno e cucinino e al piano primo da camera e bagno oltre balcone scoperto.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		