



TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

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

promossa da

xxx

via xxxx n. ■ - P.co xxx, scala ■ int. ■

CF: xxx

contro

xxx

(Proprietà 1/1)

nata a ■ il xxxx

CF: xxx

INCARICO

All'udienza del 16/03/2023, il sottoscritto Arch. Di Sena Andrea, con studio in Via IX Maggio, 31 - 80030 - Castello di Cisterna (NA), email andrea.disena@libero.it, PEC andrea.disena@archiworldpec.it, Tel. 081 18362190, Fax 081 18362190, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Appartamento al piano secondo, ubicato in Casalnuovo di Napoli (NA) - via Caudio n. 18, Lotto2, P.2, scala B, int. 8

Nel complesso l'oggetto del pignoramento risulta essere una unità immobiliare a piano secondo.

Il tutto individuato in NCEU al:

F.oglio 11 P.IIa 2, sub 34, cat. A/2, 6 vani, classe 4, sup. cat. 97 mq, rendita € 371,85;

Con atto di pignoramento (n. xxx), notificato in data xxx, Il sig. xxx sottoponeva a pignoramento gli immobili di proprietà della Sig.ra:

- xxx nata a [REDACTED] il xxx, C.F.: xxx

«abitazione di tipo civile sita in Casalnuovo di Napoli (NA), alla via Caudio n. 18, identificata in NCEU del predetto Comune al Foglio 11-p.IIa 2-sub34- Nat. A2- vani 6; diritti e quote: 1/1».

Il tutto come da atto di pignoramento:

«...in uno ai frutti...»

LOTTO UNICO

Il **LOTTO UNICO** è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento al piano secondo, ubicato in Casalnuovo di Napoli (NA) - via Caudio n. 18, Lotto2, P.2, scala B, int. 8

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO, UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIA CAUDIO N. 18, LOTTO 2, P.2, SCALA B, INT. 8

Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un appartamento a piano secondo, all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, che si sviluppa per complessivi cinque piani residenziali, porticato a piano terra, oltre piano seminterrato e terrazzo di copertura condominiale in Casalnuovo di Napoli (NA) - via Caudio n. 18. Il detto appartamento è individuato in NCEU al:

F.oglio 11 P.IIa 2, sub 34, cat. A/2, 6 vani, classe 4, sup. cat. 97 mq, rendita € 371,85;

Il bene in questione è ubicato nel Comune di Casalnuovo di Napoli posizionato a 10 km a nord del Capoluogo campano. Sorge alla sinistra dell'alveo dello Spirito Santo, canale del torrente dei Regi Lagni, nati dalla bonifica del fiume Clanio, nel cuore della pianura campana, a nord-ovest del Vesuvio.

Ben collegato al capoluogo campano ed ai paesi limitrofi. I collegamenti principali sono garantiti dall'Asse Mediano con l'omonima uscita. Presente la stazione ferroviaria delle SF.SM (già Circumvesuviana) – linea Napoli-Baiano, fermate Casalnuovo, Salice, La Pigne e Talona, nonché quella delle Ferrovie dello Stato linea Roma-Cassino-Napoli.

Il comune si estende su una superficie di circa 7,84 kmq, con una popolazione di circa 46.992 abitanti. Sorge a 26 metri sopra il livello del mare.

L'isolato è allocato a nord-est del centro abitato, in zona periferica a ridosso dell'accesso all'Asse Mediano, strada Provinciale che collega il Comune di Casalnuovo con i comuni limitrofi di Acerra e Pomigliano ad est ed Afragola ad ovest. È delimitato ad ovest dal corso Benevento ed ad est dal tracciato delle Ferrovie dello Stato. L'area risulta completamente urbanizzata con ampliamenti non più realizzabili. Via Caudio è una delle varie arterie stradali che si diramano dal principale Corso Benevento che confluendo a sua volta in corso Umberto I e poi via Napoli attraversa l'intero centro cittadino.

L'area in questione è caratterizzata da sei lotti edilizi edifici coevi (realizzati a cavallo della fine degli anni ottanta e inizio anni novanta del secolo scorso) e simili per tipologia edilizia. Quello in cui è allocato l'appartamento oggetto del presente pignoramento è indicato come "LOTTI 1-2"

L'isolato è a carattere prevalentemente residenziale con fabbricati disposti su più livelli e con scala di collegamento interna e ascensore condominiale. La tipologia è del tipo a blocco plurifamiliare. Le attività commerciali sono disposte perlopiù ai piani terra dei fabbricati sulla principale via Benevento.

La via Caudio, che attraversa l'isolato, si presenta a doppio senso di marcia con marciapiedi e stalli di parcheggio a raso negli spazi antistante i fabbricati. Le attività commerciali sono presenti lungo il corso Benevento da cui si accede al detto isolato.

Il fabbricato ove sono allocati gli immobili oggetto del procedimento, risulta essere un edificio plurifamiliare del tipo a blocco, con gli ingressi, carrabile e pedonale, dalla via pubblica. Nello specifico l'appartamento in questione occupa parte del piano secondo dello stesso. Ad esso si accede da scala condominiale interna che connette anche gli altri piani del fabbricato. Presente ascensore condominiale.

Il fabbricato condominiale si sviluppa per cinque piani residenziali, oltre porticato a piano terra e piano seminterrato attualmente adibito a box auto. I diversi piani dell'immobile sono raggiungibili attraverso due blocchi scala. All'appartamento in questione, si giunge dal blocco scala indicato con la lettera "B".

L'appartamento è privo di box auto pertinenziale. È comunque possibile la sosta degli autoveicoli nello spazio antistante il complesso edilizio.

PIANO SECONDO– composto da: soggiorno/cucina, disimpegno, tre camere da letto, due w.c.. Completano il piano due balconi prospicienti i lati sud ed ovest.

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

PIANO SECONDO

Sup. Lorda mq 92,75 mq

Hutile = m 2,70

DESCRIZIONE IMMOBILE

PIANO SECONDO

Dal vano scala/ascensore condominiale si giunge al pianerottolo di smonto del piano secondo. Da qui varcati l'ingresso dell'appartamento in questione, ci si immette nell'ampio ambiente soggiorno/cucina. Dal disimpegno attiguo si giunge agli altri ambienti dell'unità immobiliare composta da: tre camere da letto, due w.c. Completano il piano due balconi prospicienti i lati sud ed ovest. L'altezza interna utile rilevata risulta essere pari a m 2,70.

Il bene si presenta in buono stato di conservazione generale tenuto conto comunque dell'epoca di realizzazione (inizio anni novante) e in presenza di recenti interventi manutentivi attuati. Non si rilevano comunque finiture di pregio.

In particolar modo si sottolinea che:

- L'impianto di riscaldamento è costituito da terminali in alluminio, alimentati da caldaia a metano posta esternamente sul balcone; il relativo contatore è posto all'esterno dell'abitazione sul balcone prospiciente il fronte ovest.
- impianto elettrico sottotraccia; presente quadro generale, posto all'ingresso, con salvavita e interruttori magnetotermici di protezione. Il contatore è posto al piano terra nell'androne comune.
- L'impianto idrico è totalmente incassato – non è possibile pertanto esprimere alcun giudizio circa la bontà e la consistenza dei materiali impiegati. All'atto del sopralluogo l'impianto è risultato funzionante. L'acqua calda sanitaria è garantita da medesima caldaia a servizio dell'impianto di riscaldamento. Gli impianti sono ascrivibili all'epoca di realizzazione dell'appartamento (inizio anni novanta). Il relativo contatore è ubicato in nicchia posta sulla parete esterna del balcone sul lato ovest.
- Presente impianto di climatizzazione del tipo a split posto nelle due camere da letto e nella zona giorno dell'appartamento.
- Presente impianto citofonico

- L'unità immobiliare presenta una pavimentazione in gres ceramico di medio formato di colore chiaro. Per i due w.c. si è invece optato per una pavimentazione di piccolo formato (20x20 cm) in gres ceramico. Analogo il rivestimento parietale. I due balconi presentano invece una pavimentazione di piccolo formato (7x15 cm) di colore chiaro. Ornate, soglie e correnti in marmo bianco di Carrara. La scala condominiale che conduce al piano è rivestita con lastre in marmo di Trani.
- Gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico e in modesto stato manutentivo, non rispondenti alle attuali normative vigenti in termini di risparmio energetico; protetti esternamente da avvolgibili in pvc di colore grigio chiaro.
- L'accesso avviene esclusivamente dalla scala condominiale mediante portoncino metallico blindato con rivestimento in legno.

Come anche da rilievo fotografico allegato NON si riscontrano infiltrazioni dal soffitto né lungo le pareti interne; NON si evidenziano lesioni delle pareti interne. Non si notano distacchi della pavimentazione dal supporto né di intonaci dalle pareti.

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

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- xxx
nata a [REDACTED] il xxx
CF: xxx

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

- xxx (proprietà 1/1)

Regime patrimoniale: separazione dei beni

- Si precisa che la sig.ra xxx risultava coniugata con il sig. xxx ([REDACTED] xxx) in data xxx, in regime di separazione dei beni. I coniugi risultano definitivamente separati con sentenza di divorzio n. xxx del xxx

Si precisa ancora che:

Con atto di compravendita a rogito del notaio Onofrio di Caprio del xxx rep.xxx, trascritto a Napoli2 in data xxx ai n.ri xxx la sig.ra xxx ([REDACTED] il xx), acquistava dal sig. xxx ([REDACTED] xxx) la piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare in Casalnuovo di Napoli alla via Caudio n. 18 (già via Benevento n. 119) e precisamente: *«l'appartamento al piano secondo della scala "B", contraddistinto interno 8[...]riportato al Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 11, Particella 2, Subalterno 34, Categoria A/2, Classe 4, vani 6, superficie catastale totale mq 97, totale escluso aree scoperte mq 89, rendita euro 371,85».*

CONFINI

APPARTAMENTO P2

L'immobile individuato al fg. 11, p.lla 2 sub 34 confina: a nord con scala condominiale, ad est con appartamento interno 7, a sud ed ovest con area esterna.

CONSISTENZA

BENE N° 1 – APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO, UBICATO IN CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIA CAUDIO N. 18, LOTTO 2, P.2, SCALA B, INT. 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Secondo	73,84 mq	86,30 mq	1,00	86,30 mq	2,70 m	2
Balconi	24,65 mq	25,80 mq	0,25	6,45 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				92,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				92,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

PIANO SECONDO - APPARTAMENTO

Soggiorno-cucina	mq	20,18
Disimpegno	mq	7,50
Letto1	mq	8,26
Letto2	mq	13,00
Letto3	mq	14,40
W.c.1	mq	6,70
W.c.2	mq	3,80

Totale sup. utile netta mq **73,84**

Totale sup. commerciale mq **86,30**

Altezza interna utile 2,70 m

Balconi sup. utile mq **24,65**

Balconi sup. commerciale mq **25,80**

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

Nello specifico si individua come:

LOTTO UNICO

Nell'insieme il **LOTTO UNICO** si compone della **PIENA PROPRIETÀ** del seguente bene:

- **Bene N° 1** – Appartamento al piano secondo, ubicato in Casalnuovo di Napoli (NA) - via Caudio n. 18, Lotto2, P.2, scala B, int. 8
Individuato in NCEU al: F.glio 11 P.IIa 2, sub 34, cat. A/2, 6 vani, classe 4, sup. cat. 97 mq, rendita € 371,85;

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/10/1991 al 07/07/2004	xxx - ██████████ ██████████ Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 2, Sub 34 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Piano 2
Dal 07/07/2004 al 15/06/2020	xxx nato a ██████████ il xxx Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 2, Sub 34 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Piano 2
Dal 15/06/2020 al 17/03/2023	xxx nata a ██████████ il xxx Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 2, Sub 34 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 vani Piano 2

I dati dei titolari catastali corrispondono con quelli reali.

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

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire le visure catastali storiche e la mappa terreni, da cui si evince che: L'APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO è identificato con gli attuali dati catastali da VARIAZIONE del 02/10/1991 in atti dal 23/10/1998 CLASSAMENTO PROT.R/1601/91 P.F.98 (n. 1601.1/1991) a cui segue VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario, Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e infine VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/07/2020 Pratica n. NA0128297 in atti dal 10/07/2020).

- **IL FONDO** su cui risulta realizzato l'intero fabbricato residenziale, ove è allocato l'immobile *de quo*, è identificato in NCT al:

fg. 11 p.IIa 2, Ente Urbano, Ha 2 e are 31,62

deriva originariamente da Impianto meccanografico del 31/12/1978 con superficie originaria di Ha 3 e are 45,20 a cui ha fatto seguito FRAZIONAMENTO del 12/05/1992 in atti dal 19/05/1994, a cui poi sono seguite le seguenti variazioni:

- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 03/11/2004 Pratica n. NA0695350;
- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 20/12/2004 I

- VARIAZIONE D'UFFICIO del 12/03/2014 Pratica n. NA0099668;
- VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/10/2016 Pratica n. NA0395022

Si precisa ancora che:

Con atto di compravendita a rogito del notaio Onofrio di Caprio del xxx rep.xxx, trascritto a Napoli2 in data xxx ai n.ri xxx la sig.ra xxx (██████ il xxx), acquistava dal sig. xxx (██████ xxx) la piena ed esclusiva proprietà dell'unità Immobiliare in Casalnuovo di Napoli alla via Caudio n. 18 (già via Benevento n. 119) e precisamente: «l'appartamento al piano secondo della scala "B", contraddistinto interno 8[...]riportato al Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 11, Particella 2, Subalterno 34, Categoria A/2, Classe 4, vani 6, superficie catastale totale mq 97, totale escluso aree scoperte mq 89, rendita euro 371,85».

DATI CATASTALI

APPARTAMENTO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafatto
	11	2	34		A2	4	6 vani	97 mq	371,85	2	si

Corrispondenza catastale

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

«abitazione di tipo civile sita in Casalnuovo di Napoli (NA), alla via Caudio n. 18, identificata in NCEU del predetto Comune al Foglio 11-p.lla 2-sub34- Nat. A2- vani 6; diritti e quote: 1/1».

risultano conformi all'attuale descrizione catastale dei beni.

Relativamente all'appartamento al piano secondo, esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale a meno di una modesta variazione dell'attuale zona giorno.

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. 11, p.lla 2

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

In particolare:

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

Per i beni oggetto di pignoramento e precisamente:

- **Bene N° 1** – Appartamento al piano secondo, ubicato in Casalnuovo di Napoli (NA) - via Caudio n. 18, Lotto2, P.2, scala B, int. 8

Individuato in NCEU al: F.oglio 11 P.IIa 2, sub 34, cat. A/2, 6 vani, classe 4, sup. cat. 97 mq, rendita € 371,85;

intestatario catastale:

- xxx
nata a [REDACTED] il xxx
CF: xx

la descrizione del cespite contenuta nell'atto di compravendita a rogito del notaio Onofrio di Caprio del xxx rep.xxx, trascritto a Napoli 2 in data xxx ai n.ri xxx, è riferita all'intera consistenza immobiliare oggetto del presente procedimento.

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

PRECISAZIONI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono sostanzialmente riconducibile a:

- appartamento al piano secondo;

all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza a destinazione residenziale, che si compone di complessive n. 36 unità abitativa distribuite tra i piani primo, secondo terzo, quarto e quinto oltre piano terra porticato, terrazzo di copertura condominiale e piano seminterrato adibito a box auto e serviti da due blocchi scala indicati con le lettere "A" e "B". Nello specifico l'appartamento oggetto di pignoramento è servito dal blocco scala "B".

In atto di compravendita del 15.06.2020 rep.4580, all'art. 2, si precisa che:

«...nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni, le pertinenze e le servitù attive e passive, i diritti proporzionali condominiali sulle parti comuni del complesso edilizio, così come determinate dall'art. 117 c.c., dai titoli di provenienza di cui in proseguito e dal regolamento di condominio, ove esistente...»

In merito si precisa che risulta presente regolamento condominiale per il fabbricato ove è allocato il bene *de quo*.

Al medesimo articolo, si precisa ancora che è presente:

«...attestato di prestazione energetica relativo all'unità abitativa oggetto di questo contratto, redatto dall'ing. Giovanni Imperatore il 17 ottobre 2019, che si allega in originale a questo atto sotto la lettera "A"...»

PATTI

Alla data del sopralluogo effettuato il 06.04.2023 l'immobile risultava occupato dalla stessa debitrice sig.ra xxx insieme ai propri familiari.

STATO CONSERVATIVO

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

- l'appartamento a piano secondo risultava occupato dalla stessa debitrice, completo e funzionale, e in buono stato di conservazione generale.
- Il fabbricato ove sono allocati gli immobili *de quo* si presenta esternamente in modeste condizioni manutentive, ben soleggiato, avendo sostanzialmente quattro lati liberi.

PARTI COMUNI

Per il fabbricato ove sono allocati gli immobili *de quo* risulta costituito regolare condominio. Di fatto il fabbricato ove è allocato il bene *de quo*, si compone di complessive n. 36 unità abitativa distribuite tra i piani primo, secondo, terzo, quarto e quinto oltre piano terra porticato, terrazzo di copertura condominiale e piano seminterrato adibito a box auto e serviti da due blocchi scala indicati con le lettere "A" e "B"

Per i beni oggetto di pignoramento e precisamente:

- **Bene N° 1** – Appartamento al piano secondo, ubicato in Casalnuovo di Napoli (NA) - via Caudio n. 18, Lotto2, P.2, scala B, int. 8
Individuato in NCEU al: F.oglio 11 P.IIa 2, sub 34, cat. A/2, 6 vani, classe 4, sup. cat. 97 mq, rendita € 371,85;

intestatario catastale:

- xxx
nata a [REDACTED] il xxx
CF: xxx

Si segnala che:

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le indagini hanno appurato che:

- Il bene sito in Casalnuovo di Napoli, censito in NCEU al F.oglio 11 p.IIa 2 sub 34 NON sorge su terreno appartenente al demanio. NON si rileva dunque l'esistenza di diritti demaniali.
- NON si rileva l'esistenza di usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ove è allocato il bene *de quo*, si sviluppa per complessivi cinque livelli fuori terra oltre porticato a piano terra, seminterrato e terrazzo di copertura condominiale. Lo stesso si presenta esternamente in modeste condizioni manutentive, ben soleggiato, avendo sostanzialmente i quattro lati liberi.

In particolare:

- NON si evidenzia apparentemente distacco del copriferro in c.a. dai solai dei balconi;
- si ravvisano distacchi, microlesioni ed esfoliature sullo strato di intonaci e/o dello strato pittorico esistente in corrispondenza degli aggetti e di parte delle pareti perimetrali;
- si evidenziano degradazioni dei materiali superficiali;

- le tinteggiature esterne sono tutte in modesto stato di conservazione generale.

Sinteticamente, le caratteristiche possono essere riassunte nel modo seguente:

- Struttura portante costituita da telaio spaziale in c.a.; solai latero-cementizi gettati in opera. Copertura piana protetta da manto impermeabilizzante;
- Pareti perimetrali in laterizio. Partizioni interne in laterizio;
- Finiture esterne: soffitti e pareti intonacati e tinteggiati;
- Servizi pubblici presenti: acqua municipale; energia elettrica, metano; imp. Fognario con allaccio alla pubblica via.

Come anche da rilievo fotografico allegato si evidenziano fenomeni di annerimento superficiale, distacchi ed esfoliatura dello strato pittorico per effetto di dilavamento delle acque meteoriche lungo gli aggetti esterni del fabbricato e sulle pareti perimetrali.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla debitrice, sig.ra:

- xxx nata a [REDACTED] il xxx

Nonché dai seguenti familiari:

- xxx nata a [REDACTED] il xxx

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/10/1991 al 07/07/2004	xxx con sede in [REDACTED] [REDACTED] n. [REDACTED] C.F.xxx Proprietà per 1000/1000	SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Capuano	xxx	xxx	xx
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	xxx	xxx	xxx
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
				DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILE	

Dal 07/07/2004 al 15/06/2020	xxx nato a [REDACTED] il xxx C.F. xxx Proprietà per 1000/1000	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Nola	xxx	xxx	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	xxx	xxx	xxx
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/06/2020	xxx nata a [REDACTED] il xxx C.F. xxx Proprietà per 1000/1000	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Onofrio di Caprio	xxx	xxx	xxx
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	xxx	xxx	xxx
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

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 variata.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile in atti a firma del notaio dr. Antonio Areniello, nonché dalle visure ipotecarie effettuate dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2, aggiornate all'attualità, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA- CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Napoli 2 il xxx
Reg. gen. xxx- Reg. part. xxx
Quota: 1/1
Importo: € 204.000,00
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
Contro: xxx
Capitale: € 102.000,00
Rogante: DI CAPRIO ONOFRIO
Data: xxx
N° repertorio: xxx

Trascrizioni

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Napoli 2 il xxx
Reg. gen.xxx - Reg. part. xxx
Quota: 1/1
A favore di xxx
Contro xxx
Rogante: TRIBUNALE DI NOLA
Data xxx
N° repertorio: xxx
Formalità a carico della procedura

Precisazioni:

ai fini della completezza delle indagini ipotecarie eseguite si riportano le seguenti formalità da ritenersi **NON** pregiudizievoli e precisamente:

- **Trascrizione n. xxx del xxx:** locazione ultranovennale autenticata nelle firme dal notaio Nicola Capuano in data xxx rep. N.xx a favore della società xxx e contro la predetta società xxx e avente ad oggetto, tra l'altro, l'immobile oggetto del presente pignoramento;
- **Trascrizione n. xxx del xxx:** contratto preliminare di vendita autenticato nelle firme dal notaio Nicola Capuano in data xxx rep. N. xxx a favore della società xxx e contro la predetta società xxx e avente ad oggetto, tra l'altro, l'immobile oggetto del presente pignoramento. Al preliminare non è seguito contratto definitivo.

NORMATIVA URBANISTICA

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

"B1- residenziale satura", per la quale si applicano le indicazioni previste all'art. 22 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; NON sono presenti usi civici. Per L'immobile NON risulta certificato di agibilità.

Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

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

- Il Sindaco del Comune di Casalnuovo di Napoli,
 - vista la domanda presentata dalla xxx in data xxx prot. xx;
- rilasciava Concessione Edilizia n. xx del xxx e relativa alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione, in variante alla richiesta di C.E. assentita il 26/06/1989 prot. 19936 e successiva variante n. 33/90 (Lotti 1-2);
- come da grafici e relazione tecnica allegati, a firma dell'ing. xxx, il detto intervento prevedeva la realizzazione di un fabbricato residenziale all'interno di un complesso edilizio composto da ulteriori cinque fabbricati. L'edificio in cui è allocato l'appartamento oggetto di pignoramento, è indicato come "LOTTE 1-2", si compone di cinque livelli residenziali, porticato a piano terra, seminterrato e terrazzo di copertura condominiale. I piani sono serviti da due blocchi scala indicati con le lettere A e B. All'appartamento in questione su giunge mediante il blocco scala lett. B;
 - **a seguito del sopralluogo, si è evidenziato che lo stato attuale dell'appartamento a piano secondo oggetto di pignoramento NON trova perfetta corrispondenza con quanto rappresentato nei grafici allegati alla L.E. 123/1991 e precisamente:**
 - **si evidenzia una parziale difformità delle partizioni interne relativamente all'attuale zona giorno.**

Premesso ciò, è da dirsi che l'immobile oggetto di relazione ubicato in Casalnuovo di Napoli, alla via Caudio n. 18,

- individuato in NCEU al F.oglio 11, P.lla 2, sub 34,

NON è in parte verificata la regolarità edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile (allegato all'atto di compravendita del 15.06.2020).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

DISCRASIE

Le discordanze rilevate nel raffronto tra lo stato attuale dei luoghi con quanto riportato in grafici alla L.E. xxx, evidenziano:

- a. Modifica delle partizioni interne.

A1) Relativamente al punto b). – *modifica partizioni interne*– in particolare si evidenzia una modesta variazione nella articolazioni delle partizioni interne dell'appartamento relativamente all'attuale zona giorno dello stesso ove è stata arretrata la parete dell'originario ambiente cucina ampliando la zona soggiorno.

EPOCA DI REALIZZAZIONE

In merito alle discordanze rinvenute di cui al **punto a)** queste sono a parere del CTU, per caratteristiche tipologiche, materiali utilizzati, da ascrivere all'epoca successiva al completamento dell'intero fabbricato residenziale.

AGIBILITÀ

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

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

Nel caso specifico, è da dirsi che:

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

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

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

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

SANABILITA'

Quanto alla diversa distribuzione degli ambienti interni, la detta difformità non può configurarsi come variazione essenziali (ai sensi dell'art. 32 del DPR 380/01 e smei). Dunque a parere del CTU detta difformità è certamente sanabile anche perché non in contrasto con la strumentazione urbanistica vigente.

Risultando ai sensi dell'art 6 bis, commi 1 e 5, D.P.R. 380/2001 che: «*...Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico edilizia vigente...*»

«*...La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro...*»

Nella fattispecie pertanto per l'immobile oggetto di procedimento è applicabile quanto disposto **dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001** (accertamento di conformità).

Nel caso specifico, la

Sanzione pecuniaria prevista dall'art. 6 bis, comma 5, DPR 380/01 e smi e pari a ;
€ 1.000,00

Pertanto,

- limitatamente all'art.17, comma 5, L. 47/85 (modificato dall'art. 46 comma 5, DPR 380/01 e s.m.i.), il CTU ritiene che l'immobile SI TROVI limitatamente alle discordanze di cui **al punto a)**, 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 **al punto a)**, nelle condizioni per cui sarebbe possibile il rilascio del PdC in sanatoria.

Al suddetto importo vanno ancora aggiunti gli importi relativi alle spese tecniche per la presentazione della CILA in sanatoria per le difformità di cui al punto a) , richiesta agibilità, certificazione impianti, nonché i relativi diritti di segreteria così determinati:

Spese Tecniche=	€ 1.000,00
Diritti di Segreteria.=	€ 150,00
Diritti di Segreteria per agibilità=	€ 200,00
Spese Tecniche per agibilità=	€ 1.000,00
Certificazione Impianti=	€ 1.000,00
TOTALE=	€ 3.350,00

Va infine prevista ancora la spesa necessaria per l'aggiornamento della planimetria catastale in atti.

Spese tecniche

Per aggiornamento catastale: € 400,00

Si ricava che le detrazioni ammontano complessivamente a:

Spese Tecniche:	€ 1.000,00
Diritti di Segreteria:	€ 150,00
Sanzione art. 6 bis:	€ 1.000,00
Diritti di Segreteria Agibilità:	€ 200,00
Spese Tecniche agibilità:	€ 1.000,00
Certificazione Impianti:	€ 1.000,00
Rettifica Catastale	€ 400,00
TOTALE DETRAZIONI COMPLESSIVE	€ 3.750,00

Oltre IVA.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per il fabbricato in cui è allocato il bene *de quo* risulta costituito regolare condominio. Sono presenti dunque oneri condominiali. Esiste regolamento di condominio regolarmente adottato nel 2004.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 660,00

Totale spese per l'anno in 2021 e 2022: € 151,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.100,00

Il bene oggetto di relazione (appartamento a piano secondo in NCEU al F.oglio 11 p.lla 2, sub 34) è parte integrante di un fabbricato di più ampia consistenza composto complessivamente da 36 unità immobiliare, serviti da due blocchi scala/ascensore interni condominiali, oltre porticato e terrazzo di copertura condominiali e piano seminterrato adibito a box auto.

Nello specifico l'amministratore condominiale del "Condominio xxx", xxx, trasmetteva allo scrivente CTU documentazione tecnica relativa al suddetto condominio da cui si evince che:

▪ **Millesimi di proprietà:**

➤ **Appartamento scala B int.8 piano 2:**

Millesimi di proprietà Tab.A:

63,67 millesimi

Millesimi di proprietà Tab.B:

52,67 millesimi

Millesimi di proprietà Tab.DO:

52,67 millesimi

Quota mensile ordinaria: € 55,00/mensili

Risultano le seguenti spese condominiali insolute:

▪ **Spese ordinarie condominiali (2021-2022 a saldo):**

€ 151,00 (quota a carico dell'appartamento oggetto di causa)

▪ **Spese straordinarie::**

- risultano deliberate spese per consumi idrici a carico del detto appartamento negli ultimi due anni e pari a **€1.100,00**

Dunque risultano spese insolute che ammontano complessivamente a:

Totale spese insolute: (151+1.100)= € 1.251,00

Le indagini hanno appurato inoltre che:

- Il bene sito in Casalnuovo di Napoli, censiti in NCEU al F.oglio 11 p.lla 2, sub 34 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.
- Il territorio del Comune di Casalnuovo di Napoli NON rientra nella zona rossa a rischio vulcanico della pianificazione nazionale d'emergenza dell'area vesuviana del dipartimento della protezione civile – Prefettura di Napoli - Osservatorio Vesuviano.

- L'area su cui sorge l'immobile in oggetto ricade in zona "B1 – residenziale saturata", del vigente P.R.G.
- l'intero territorio del Comune di Casalnuovo di Napoli, rientra in zona sismica S2;

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Appartamento al piano secondo, ubicato in Casalnuovo di Napoli (NA) - via Caudio n. 18, Lotto2, P.2, scala B, int. 8
Individuato in NCEU al: F.oglio 11 P.IIa 2, sub 34, cat. A/2, 6 vani, classe 4, sup. cat. 97 mq, rendita € 371,85;

Nel complesso l'oggetto del pignoramento è un appartamento a piano secondo in Casalnuovo di Napoli.

Identificato al Catasto Fabbricati

Fg. 11, Part.2, Sub. 34 Categoria A/2

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

Valore di stima del bene: € 140.980,00

VALUTAZIONE DEI BENI

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

Lotto Unico composta nell'insieme da:

- Appartamento a piano secondo

identificato in NCEU al:

- Fg. 11, Part. 3, Sub. 34 Categoria A/2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Secondo	73,84 mq	86,30 mq	1,00	86,30 mq	2,70 m	2
Balconi	24,65 mq	25,80 mq	0,25	6,45 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				92,75 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	92,75 mq	

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

PROCEDIMENTO SINTETICO DI STIMA

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

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

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

In merito alla effettiva estensione superficiale (netta - lorda), bisogna sottolineare che la stessa Agenzia del Territorio, in merito, chiarisce che: *“La superficie commerciale si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva. A tal fine si seguono le indicazioni in materia definite dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138, a cui si rinvia per il dettaglio.”* (Fonte: Agenzia del Territorio, Osservatorio Mercato Immobiliare -OMI- Metodologie e Processi), nonché alla norma UNI 10750/2005.

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

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

- Scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- Aree di ingresso comune;
- Appartamento del portiere e locali di guardiania;

- Stradine di accesso private all'edificio;
- Locali tecnici e locali di deposito comuni;
- Spazi comuni;
- Giardini, aree a verde, viali di pertinenza dell'edificio;

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

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

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

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

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

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

Secondo i citati autori,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RISULTATO INTERROGAZIONE: ANNO 2023 - SEMESTRE 1

PROVINCIA: NAPOLI

COMUNE: CASALNUOVO DI NAPOLI

FASCIA/ZONA: PERIFERICA/PERIFERIA SETTENTRIONALE

CODICE DI ZONA: D4

MICROZONA CATASTALE N.: 0

TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI

DESTINAZIONE: RESIDENZIALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1900	L	3,9	5,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	860	1300	L	2,7	4	L
Box	NORMALE	660	1000	L	2,8	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1950	L	4	6	L

Pertanto, considerato che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore al metro quadro medio pari a : **$Vm_1 = \text{€ } 1.575,00$**

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

QUOTAZIONI IMMOBILIARI > CAMPANIA > NAPOLI (NA) > CASALNUOVO DI NAPOLI

Casalnuovo Di Napoli (NA)

Via Caudio, 80013 Casalnuovo Di Napoli Na, Italia

ZONA PERIFERIA SETTENTRIONALE

📍 Posizione Zona
 Semiperiferia

🏠 Tipologia Prevalente
 Abitazioni Civili

Abitazioni in stabili di fascia media

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

Valore minimo Euro 1.204	Valore medio Euro 1.602	Valore massimo Euro 2.000	<div style="background-color: #4CAF50; color: white; padding: 10px; border-radius: 5px; display: inline-block;"> Valuta subito questo immobile </div>
--	---	---	---

Pertanto, considerato che tali beni possiedono, nel dato periodo storico, un valore medio al metro quadro medio pari a: **$Vm_2 = \text{€ } 1.602/\text{mq}$** .

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

AGENZIA	DESCRIZIONE	mq	OFFERTA (€)	Valore al metroquadro
TECNOCASA	In Via Caudio xxx	85	158.000	1859
P.F. Studio Srl	proponiamo in vendita appartamento sito in zona via sannio xxx	81	130.000	1.605
RFMAX ECCELLENZE	Casalnuovo di Napoli CFENTRO - xxx	102	165.000	1.618
TECNOCASA	In Via Giacomo Puccini xxx	75	160.000	2133
	VALORE MEDIO			1.804

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} = €/mq 1.600,00

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, della particolare destinazione urbanistica, della ubicazione in zona periferica ma comunque vicino allo svincolo dell'asse mediano, dall'assenza di box/posto auto pertinenziale, ma dalla disponibilità di sosta nell'area circostante il complesso edilizio e infine dalla discrasia di quanto accertato con quanto indicato dall'Ag. del Terr., il CTU ritiene equo un valore di **€1.600,00/mq**.

Da cui:

Vunitario = € 1.600/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 = 0,35
- K2 = 0,24
- K3 = 0,28

➤ $K4 = 0,08$

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

$$V_m = \text{€}/\text{mq} (1.600 \times (0,35 + 0,24 + 0,28 + 0,08)) = \text{€}/\text{mq } 1.520,00$$

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

$$SLO = 92,75 \text{ mq}$$

Il valore del **BENE 1**, nel caso specifico, risulta pari a:

$$VM = \text{€} / \text{mq } 1.520 \times 92,75 \text{ mq} = \text{€ } 140.980,00$$

Tenendo nella giusta considerazione che il bene così come costituito:

- non è divisibile tant'è che il CTU ha già espresso parere di indivisibilità in virtù di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078;
- risultava all'atto del sopralluogo occupato dalla stessa debitrice;
- è situato in zona periferica del Comune di Casalnuovo di Napoli, privo di box/posto auto pertinenziale, ma con disponibilità di sosta nell'area circostante il complesso edilizio;
- è stato pignorato per la sua interezza;
- NON è in parte verificata la regolarità edilizia.
- ed avendo determinato in **€ 3.750,00 le detrazioni, al netto di IVA**, per CILA in sanatoria, richiesta agibilità, sanzioni amministrative, rettifiche catastali, diritti di segreteria, ecc.;
- risultano oneri condominiali ordinari e straordinari insoluti per un ammontare complessivo di **€ 1.251,00**.

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 UNICO** l'insieme costituito dalla **PIENA PROPRIETÀ** dei seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento al piano secondo, ubicato in Casalnuovo di Napoli (NA) - via Caudio n. 18, Lotto2, P.2, scala B, int. 8
Individuato in NCEU al: F.oglio 11 P.IIa 2, sub 34, cat. A/2, 6 vani, classe 4, sup. cat. 97 mq, rendita € 371,85;

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

$$VM = \text{€ } 140.980,00$$

decurtazione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto (-2%),

decurtazione per occupazione del bene venduto (-2%):

$$VM = \text{€} (133.374 - 4\%) = \text{€ } 135.340,80$$

Che occorre ancora decurtare il valore dei seguenti importi:

a	SPESE TECNICHE	€ 1.000,00
---	----------------	------------

b	DIRITTI DI SEGRETARIA	€ 150,00
c	SANZIONE ART. 6 BIS	€ 1.000,00
d	DIRITTI DI SEGRETARIA AGIBILITÀ	€ 200,00
e	SPESE TECNICHE AGIBILITA'	€ 1.000,00
f	CERTIFICAZIONE IMPIANTI	€ 1.000,00
g	RETTIFICA CATASTALE	€ 400,00
h	SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	€ 1.251,00
i	IVA su a,c,f,g	€ 748,00

TOTALE DETRAZIONI COMPLESSIVE in € 5.749,00 Compreso IVA.

$$VM = € (135.340,80 - 5.749,00) = € 129.591,80$$

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

in C.T.:

$$VM_{LU} = € 129.600,00 \text{ (euro centoventinovemilaseicento/00)}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento al piano secondo, ubicato in Casalnuovo di Napoli (NA) - via Caudio n. 18, Lotto2, P.2, scala B, int. 8	92,75 mq	1.520 €/mq	€ 140.980,00	100,00%	€ 140.980,00
				Valore di stima:	€ 140.980,00

Valore di stima: € 140.980,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	2,00	%
Per occupazione bene	2,00	%
Per CILA in sanatoria, richiesta agibilità, sanzioni amministrative, rettifiche catastali, diritti di segreteria, oneri condominiali insoluti, IVA, ecc..	5.749,00	€

Valore finale di stima immobile (al netto delle decurtazioni): € 129.600,00

PROSPETTO RIEPILOGATIVO	
Superficie Commerciale:	92,75 mq
Valore commerciale per mq:	1.600 €/mq
	<i>(fonti di informazione: OMI, Borsino Immobiliare, Mercato locale)</i>
Correzioni di stima:	- 5% (coefficiente 0,95)
	<i>(per stato d'uso, manutenzione e funzionalità del bene in conformità del metodo sintetico di cui al paragrafo precedente)</i>
Valore utilizzato per mq:	1.520,00 €/mq
Valore complessivo:	€. 140.980,00
Riduzione del 4%:	€. 5.639,20^(nota)
Valore:	€. 135.340,80
Ulteriori correzioni di stima: -	€. 5.749,00
	<i>[per CILA in sanatoria, sanzioni, Agibilità, rettifiche catastali, diritti di segreteria, bolli ed IVA, oneri condominiali insoluti]]</i>
Prezzo a base d'asta:	€. 129.600,00

(Nota):

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

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

* * *

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

Castello di Cisterna, li 21/11/2023

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