

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA

SECONDA SEZIONE CIVILE

Relazione di perizia tecnica

Causa n. 4016/2023 R.G.

Giudice Dott.ssa R. Guardasole

Causa promossa da:

\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*

ESPERTO: ARCH. ANTONIO TAMMARO

Cercola 11/09/2024

In fede

Arch. Antonio Tammaro



## TRIBUNALE DI NOLA



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tammaro Antonio, nella causa civile  
4016/2023 del R.G.

promossa da



contro

\*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Quesiti .....	3
Premessa .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Quesito n.1 .....	5
Descrizione .....	5
Confini .....	7
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	9
Precisazioni .....	9
Patti .....	9
Stato conservativo .....	10
Parti Comuni .....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Stato di occupazione .....	11
Quesito n.2 .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Titolarità .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Quesito n.3 .....	14
Divisibilità del compendio .....	14
Quesito n. 4 .....	15
Quesito n. 5 .....	15
Stima / Formazione lotti .....	16
Riepilogo bando d'asta .....	21
Lotto Unico .....	21
Schema riassuntivo 4016/2023 del R.G. ....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: €74840,00_con ribasso del 25% (pari a €18.710,00) €56.130,00 .....	23

Con Verbale di prima udienza n. cronol. 947/2023 del 14/12/2023 e successivo Decreto per nomina ctu n. cronol. 946/2023 del 14/12/2023, il sottoscritto Arch. Tammaro Antonio, con studio in Via G. B. Vico n. 5 - 80040 - Cercola (NA), email: tammaro.a@gmail.com, PEC: antonio.tammaro2@archiworldpec.it, Tel. 328 6 942 443, Fax 178 22 555 38, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e all'udienza del 29/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## QUESITI

Come da Prosecuzione del verbale di udienza del 14.12.2023, il G.E. conferisce al sottoscritto l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) descriva il compendio immobiliare oggetto del presente giudizio, anche precisando quanto richiesto con il provvedimento del 10.12.2018 (a cui si rimanda) in relazione all'incertezza dei Lotti 4 e 5,
  - indicando per ciascun immobile facente parte del compendio i dati di identificazione catastale attuali (Comune Censuario; C.F./C.T.; foglio; p.lla; sub.), nonché precisando eventualmente la corrispondenza dei dati in questione rispetto a quelli indicati nella nota di trascrizione della domanda giudiziale di divisione;
  - descrivendo la consistenza materiale dei beni facenti parte del compendio;
  - eseguendo rilievo grafico dei beni in questione od allegando il rilievo già eseguito nell'ambito del procedimento espropriativo immobiliare (previa verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi), inserendo i grafici sia nel corpo della relazione, che negli allegati alla stessa;
  - indicando, anche mediante opportune sovrapposizione grafiche, l'eventuale esistenza di difformità tra lo stato effettivo dei luoghi e la consistenza catastale;
- 2) individui il titolo di provenienza del compendio in capo a ciascun condividente; precisi la quota di titolarità spettante a ciascuno di essi e l'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli a carico.

A questo riguardo, il C.T.U. è onerato di:

- acquisire in copia il titolo di provenienza del compendio in capo a ciascuno dei condidenti (l'acquisizione della documentazione in questione non è necessaria qualora sia stata già depositata agli atti del giudizio);
- acquisire certificato di stato civile ed eventuale certificato di matrimonio con annotazioni di ciascuno dei condidenti (l'acquisizione della documentazione in questione non è necessaria qualora sia stata già depositata agli atti del giudizio e comunque nei casi in cui il bene oggetto di divisione rientri tra i beni personali ex art. 179 c.c.);
- controllare l'esistenza di formalità pregiudizievoli trascritte e/o iscritte a carico dei nominativi di ciascun condidente in relazione al compendio oggetto di divisione per il periodo compreso tra la data dell'atto di acquisto del bene (da parte di ciascun condidente) e la trascrizione della domanda giudiziale di divisione, indicando distintamente le formalità pregiudizievoli eventualmente rinvenute (trascrizioni di pignoramenti, sequestri conservativi, domande giudiziali; iscrizioni ipotecarie; ecc.). A

questo riguardo il C.T.U. utilizzerà la documentazione già depositata agli atti del giudizio e – in caso di insufficienza e/o incompletezza della stessa – provvederà ad eseguire autonoma visura ipotecaria (provvedendo allo sviluppo delle sole note rilevanti ai fini del presente giudizio);

- 3) verifichi se il compendio oggetto di divisione sia comodamente divisibile ai sensi dell'art. 720 c.c., tenendo conto che la comoda divisibilità postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete tendenzialmente omogenee (ad esempio con ugual numero di lotti) e suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non deve incidere sull'originaria destinazione del bene e non deve comportare un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero (tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso), nonché che l'eventuale previsione di conguagli non incida in maniera significativa (le porzioni, cioè, devono avere valore pressoché identico e gli eventuali conguagli devono incidere in misura non superiore al 10-15% del valore della porzione).

Il C.T.U. è quindi onerato di indicare dettagliatamente le ragioni che inducano a ritenere il compendio comodamente divisibile o meno;

- 4) in caso di accertata comoda divisibilità del compendio, proceda il C.T.U. alla predisposizione di un progetto di divisione.

A questo riguardo, il C.T.U. procederà come segue:

- individui anzitutto un numero di porzioni materiali pari al numero dei condividenti, procedendo alla descrizione analitica dei beni facenti parte di ciascuna porzione e contrassegnando ciascuna porzione (descritta graficamente ed identificata catastalmente) con un numero progressivo (PORZIONE n. 1, 2, 3, ecc.) e segnali gli eventuali conguagli.

Nel caso in cui l'individuazione autonoma delle porzioni richieda l'espletamento di attività di aggiornamento catastale (ad esempio: frazionamento; fusione; ecc.), il C.T.U. preciserà comunque la quota materiale dei beni ricompresa in ciascuna porzione; preciserà dettagliatamente la tipologia delle attività da svolgersi ed i costi di aggiornamento catastale al fine di valutare se tale divisibilità sia ancora comoda ex art. 720 c.c.;

- precisi eventualmente se sussistano situazioni particolari (a titolo di esempio: pregresso stato di occupazione; consistenza diversa delle quote di titolarità dei comproprietari; divisione di fatto già eseguita tra i comproprietari; richiesta concorde di tutte le parti del giudizio; ecc.) che suggeriscano un'attribuzione diretta delle porzioni ai comproprietari in deroga al principio dell'attribuzione mediante estrazione a sorte (con l'avvertenza al C.T.U. che, in difetto delle situazioni specifiche sopra evidenziate, non dovrà invece operarsi alcun progetto di materiale attribuzione delle porzioni ai comproprietari, attribuzione alla quale si procederà eventualmente mediante estrazione a sorte).

- 5) in caso di accertata non comoda divisibilità del compendio, proceda il C.T.U. alla predisposizione di schema di relazione per le ulteriori determinazioni di cui all'art. 720 c.c. e cioè assegnazione o vendita. A questo riguardo, il C.T.U. deve:

- predisporre relazione sintetica-descrittiva del compendio contenente tutte le informazioni necessarie ai fini della vendita forzata e della pubblicità della stessa o della attribuzione della quota del soggetto esecutato ad uno o più comproprietari che ne facciano apposita istanza. Tale relazione sintetica va allegata anche in copia

autonoma e separata dalla intera relazione di C.T.U. (al fine di procedere agli adempimenti pubblicitari di legge nell'eventualità di vendita del compendio oggetto di divisione).

## PREMESSA

I beni oggetto di contenzioso sono costituiti dai seguenti immobili:

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Visciano (NA) - NCEU F. 8 P.III 8 Sub 3 - via De Gasperi 37, piano T

Si precisa che: il presente giudizio ha ad oggetto una divisione nascente nell'ambito di un procedimento espropriativo immobiliare a seguito di ordinanza del giudice dell'esecuzione ex art. 600 c.p.c.;

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Sono stati acquisiti dallo scrivente i seguenti documenti ritenuti indispensabili allo svolgimento dell'incarico assegnato:

- Certificato di residenza, stato di famiglia e atto di matrimonio dei coniugi \*\*\*Omissis \*\*\* rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Visciano;
- Copia della nota di trascrizione relativa all'atto di compravendita del 30/11/1972 a firma del notaio \*\*\*Omissis \*\*\* trascritto il 28/12/1972 ai nn. \*\*\*Omissis \*\*\*;
- Copia della concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Visciano;
- Ispezioni ipotecarie aggiornate inerenti il cespite oggetto della presente causa civile;
- Visure catastali e planimetrie aggiornate.

## QUESITO n.1

## DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura è ubicato nel comune di Visciano, in zona periferica, alla via A. De Gasperi 37.

Sebbene tale comune, posto a 340 mt s.l.m., sia circondato dalla provincia di Avellino, questi è un comune della città metropolitana di Napoli, in Bassa Irpinia. È il comune più orientale della provincia di Napoli alla quale è unito solo in piccola parte; inoltre fa parte della Comunità montana Partenio - Vallo di Lauro come da Legge Regionale del 30 settembre 2008, n. 12.

La via in cui è ubicato il cespite è una strada periferica del comune di Visciano, a bassa densità di traffico veicolare, tutta la strada è caratterizzata da costruzioni di tipo unifamiliare (villette a due piani o piccoli palazzetti) con aree esterne di pertinenza recintate; la via A. De Gasperi presenta una pendenza tale che il cespite staggito sul versante Nord-Est risulta sottoposto alla quota di strada.

L'unità immobiliare dista:

- 550 m dalla casa municipale
- 950 m dalla Stazione carabinieri di Visciano, Via Eremo dei Camaldoli, 1, Visciano NA



- 9,2 km dall'Ospedale Santa Maria della Pietà Nola.

Gli spostamenti da e per tutto il territorio cittadino non sono agevoli, il cespite dista:

- 9,9 km dalla Stazione della circumvesuviana di Nola,

- 10,9 km dalla stazione ferroviaria di Nola per usufruire dei treni regionali Trenitalia.

Per le linee degli autobus, bisogna raggiungere i comuni limitrofi di Marzano di Nola, Liveri e Casamarciano, dove è in servizio la linea Sita Sud per la tratta QUINDICI/MOSCHIANO/LAURO/CASAMARCIANO/NAPOLI, o fare affidamento alle autolinee private che coprono la Tratta Visciano/Nola e Visciano/Schiava/Epitaffio/Cimitile/Nola/Pomigliano/Napoli.

Il centro urbano è collegato all'area nolana dall'unica arteria di collegamento alla Strada Statale 7 Bis, la Provinciale Schiava-Visciano.

Primo accesso effettuato in data 20/03/2024.



Ortofoto satellitare con l'ubicazione dell'immobile oggetto di pignoramento

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare staggita presenta il prospetto principale in parte allo stato "grezzo", la porzione di prospetto relativa all'immobile risulta intonacata ma priva di finitura.

Il cespite in oggetto fa parte di un edificio residenziale composto da due piani fuori terra, posto fronte strada e accessibile mediante un cancelletto che, attraverso alcuni gradini, conduce all'ingresso dello stabile; superando il portoncino si accede ad uno spazio comune dove frontalmente è posta la scala di collegamento con il piano superiore, e sul lato sinistro è posta l'unità abitativa oggetto della presente procedura RG 4016/2023.

L'appartamento staggito, si trova al piano terra, rialzato di circa 1 mt dalla quota stradale, l'accesso è consentito esclusivamente dalla Via A. De Gasperi al civico 37, attraverso una scala comune a servizio delle residenze presenti nello stabile.

Il cespite in oggetto risulta in parte sottoposto alla quota di strada, poiché la via in cui è ubicato è in pendenza e sul versante nord-est confina con il muro di contenimento della strada stessa.

L'unità residenziale è costituita dai seguenti ambienti:

- ingresso di 2,44 mq. Su tale ambiente afferiscono due porte, una è un vano porta aperto che immette nel salotto/pranzo del cespite, l'altra, quella posta frontalmente all'ingresso, conduce ad una porzione dell'immobile separata dal resto dell'abitazione, adibita a residenza di uno dei figli dei coniugi \*\*\*Omissis\*\*\* che vi abita con la moglie e la figlia.

- soggiorno/pranzo/cucina di 39,23 mq. Unico ambiente dotato di finestre a lume ingrediente che affacciano sul retro del fabbricato.

- disimpegno di 3,87 mq. Dal locale cucina/pranzo/soggiorno si accede al disimpegno su cui afferiscono il locale igienico, la camera matrimoniale ed una porta chiusa con serratura che conduce alla porzione immobiliare destinata a residenza del figlio dei coniugi \*\*\*Omissis\*\*\*

- locale igienico di 5,81 mq. Tale ambiente è dotato di finestra a lume ingrediente.

- camera matrimoniale di 16,84 mq. Il vano è dotato di finestra che affaccia sulla via A. De Gasperi da cui avviene l'accesso al cespite.

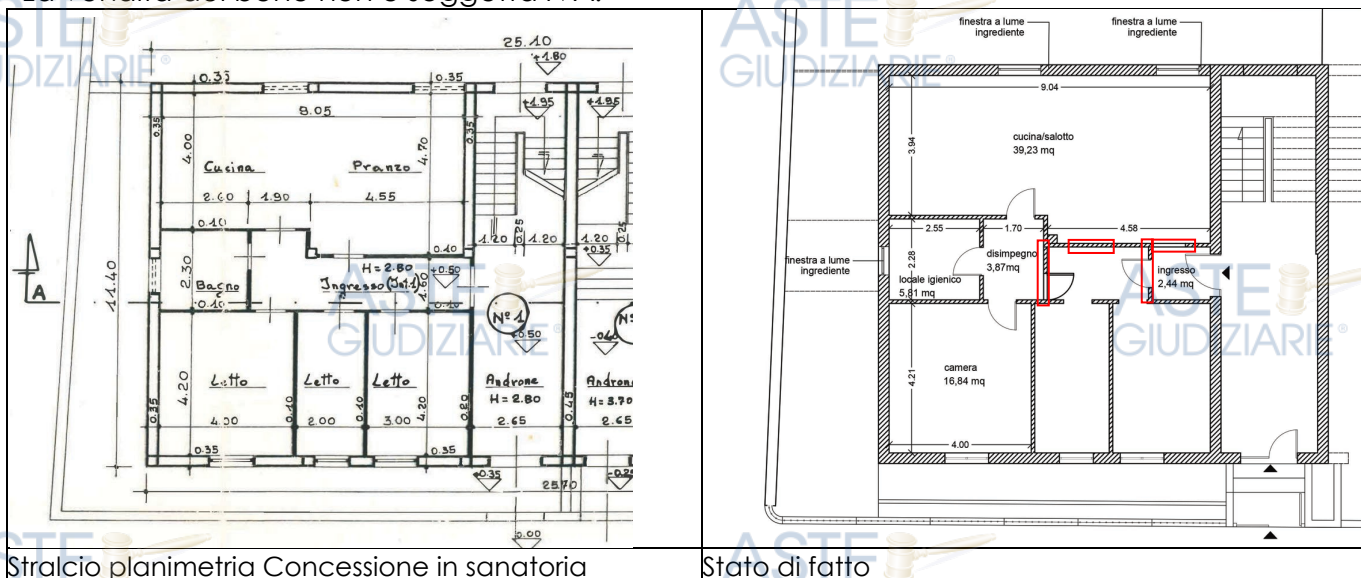
La porzione del cespite adibita a residenza del figlio dei coniugi \*\*\*Omissis\*\*\*, consta di: - disimpegno di 4,24 mq; - camera di 8,82 mq, dotata di finestra con affaccio sulla via A. De Gasperi; - camera di 11,55 mq, dotata di finestra con affaccio sulla via A. De Gasperi.

Si precisa che, la porzione immobiliare destinata ad abitazione del figlio dei coniugi \*\*\*Omissis\*\*\*, ha accesso esclusivo dall'appartamento stesso; i vani costituenti tale porzione immobiliare, sono stati separati dall'appartamento mediante la realizzazione di una parete con porta con serratura afferente sul disimpegno dell'abitazione e con altra porta interna posta frontalmente all'ingresso.

Per separare i vani su citati dal resto dell'unità immobiliare, sono stati compiuti lavori di modifica parziale della distribuzione interna in assenza di titoli abilitativi.

Tale difformità si evince dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria allegata ai grafici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



## CONFINI

Il cespite staggito confina:

- a Nord/Ovest con la via De Gasperi,



- a Nord/Est con muro di contenimento della via A. De Gasperi,
- a Sud/Est con area esterna di pertinenza,
- a sud/Ovest con area comune in cui è ubicata la rampa di scale che conduce ad altro sub posto al piano primo.

#### CONSISTENZA\_

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
Abitazione	96,09 mq	102,08 mq	1,00	102,08 mq	2,90 m	T
Area esterna	73,90 mq	73,90 mq	0,10	7,39 mq	0,00 m	T
Superficie convenzionale complessiva:				109,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il computo della superficie commerciale è stata applicata la ex norma uni 10750:2005 con i seguenti criteri di computo:

- 1) La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà da quelli di confine;
- 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, dei balconi, patii e giardini;
- 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box etc.).

Il computo delle superfici è stato effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili,
- b) 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti),
- c) 50 % delle pareti portanti interne e perimetrali.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI\_

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>04/06/1990</b> al <b>01/01/1992</b>	- **** OMISSIS **** , Proprietà 500/1000; - **** OMISSIS **** Proprietà per 500/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 8, Sub. 3 Categoria A2/Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 109 mq Rendita € 0,36_ Piano R
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>01/01/1994</b>	- **** OMISSIS **** Proprietà per 500/1000; - **** OMISSIS **** Proprietà per 500/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 8, Sub. 3 Categoria A2/Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 109 mq Rendita € 278,37: Piano R
Dal <b>01/01/1994</b> al <b>09/11/2015</b>	- **** OMISSIS **** Proprietà per 500/1000; - **** OMISSIS **** Proprietà per 500/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 8, Sub. 3 Categoria A2/Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 109 mq Rendita € 264,45_ Piano R
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>24/01/2020</b>	- **** OMISSIS **** Proprietà per 500/1000; - **** OMISSIS **** Proprietà per 500/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 8, Part. 8, Sub. 3 Categoria A2/Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 109 mq Rendita € 264,45_ Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Dati catastali derivanti da:

- costituzione del 04/06/1990 in atti dal 03/11/1998 registrazione p.f.98 (n.r/1782.1/1990);
- variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
- variazione del 01/01/1994 variazione del quadro tariffario;
- variazione toponomastica del 13/10/2003 prot. n. 716933 in atti dal 13/10/2003 (n. 80874.1/2003);
- variaz. toponomastica del 19/07/2012 prot. n. na0415277 in atti dal 19/07/2012 (n. 58892.1/2012);
- variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- variazione del 18/12/2015 prot. n. na0547098 in atti dal 18/12/2015 g. a. f. codifica piano incoerente (n. 252287.1/2015).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
8	8	3	A2	3	5,5 vani	109 mq	264,45 €	T

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Allo stato dei luoghi sono state riscontrate lievi difformità con quanto riportato nell'elaborato planimetrico agli atti dell'Agenzia del Territorio. Tali difformità consistono nello spostamento di un vano porta e nella realizzazione di un tramezzo. Per regolarizzare da un punto di vista catastale l'immobile in oggetto sarà necessaria una pratica Docfa per un costo di € 500,00. Tale costo sarà detratto dal valore di stima finale del bene.

## PRECISAZIONI

Come da visura catastale storica (cfr. allegato), l'unità immobiliare risulta identificata al N.C.E.U. del Comune di Visciano, fg. 8, p.lla 8, sub 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 264,45, via A. De Gasperi n° 37, piano terra, senza numero interno, intestata alla sig.ra \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, per la quota di proprietà di 1/2, ed al coniuge comproprietario signor \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, per la proprietà di 1/2.

Nella planimetria catastale (cfr. allegato) si riscontrano alcune difformità, verificate durante l'accesso sui luoghi di causa.

Quanto all'estratto di mappa (cfr. allegato), il fabbricato di via A. De Gasperi n° 37 è correttamente rappresentato al fg. 8, p.lla 8.

## PATTI

Sebbene due vani siano stati separati dal resto dell'abitazione, mediante due porte dotate di serratura e destinate a residenza di uno dei figli della debitrice, non sussistono contratti di locazione, o di comodato gratuito per l'immobile in oggetto.

Dai certificati di residenza rilasciati il 24/03/2024 dal Comune di Visciano, il cespite risulta essere la residenza esclusivamente dai coniugi \*\*\*Omissis \*\*\*.

Lo stabile non presenta particolari caratteristiche stilistiche o di pregio, la facciata è parzialmente intonacata e la finitura superficiale è assente. Il cespite si presenta in un normale stato di conservazione, esternamente risulta al grezzo, mentre le pareti interne ed i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati.

I pavimenti sono quelli originali, realizzati con piastrelle di gres porcellanato in buone condizioni, sia nella zona giorno che nella zona notte, l'angolo cottura presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica di colore chiaro fino a due metri di altezza, infine il locale igienico presenta piastrelle di colore chiaro con venature sia per il pavimento che per il rivestimento che raggiunge i due metri di altezza.

Gli infissi interni, così come quelli esterni, sono in legno, sono presenti persiane avvolgibili in pvc. Gli impianti elettrico ed idrico sono presenti e funzionanti. Non vi è l'impianto di riscaldamento, nella zona giorno è presente un termo - camino.

L'appartamento in oggetto presenta l'affaccio su 3 lati dell'edificio, fronte Nord-Est, Nord-Ovest e Sud, ma si precisa che, le aperture del locale igienico e della zona giorno, corrispondenti ai versanti Nord-Est e Sud, sono finestre a lume ingrediente, la zona notte esposta a Nord-Ovest è dotata di finestre con affaccio sulla via A. De Gasperi. Sul versante Nord-Est dell'edificio, a una quota sottoposta rispetto al piano stradale, è presente una intercapedine tra il fabbricato stesso ed il muro di contenimento della strada, comune ai residenti nell'edificio. Come precedentemente descritto l'appartamento, si trova al piano terra di un fabbricato composto di 2 piani fuori terra, rialzato di circa 1 mt dalla quota stradale. L'accesso all' edificio è consentito da Via A. De Gasperi al civico 37. Non è presente box auto, né posto auto scoperto ad uso esclusivo.

## PARTI COMUNI

Il cespite staggito non include porzioni aliene, né risulta fuso con beni identificati con altri sub.

Il bene in oggetto è parte di un edificio residenziale, in cui vi sono alcune parti comuni: cancello di ingresso, recinzione prospiciente la strada, scala comune di accesso all'edificio, androne in cui è ubicata la rampa di scale che conduce al piano primo, cortile retrostante l'edificio, ed area esterna corrispondente all'intercapedine tra il fabbricato e il muro di contenimento della strada.

L'esperto ha visionato l'atto di provenienza del cespite, a rogito del notaio \*\*\*Omissis \*\*\* del 30/11/1972 e trascritto presso la conservatoria di SMCV il 28/12/1972 ai nn.\*\*\*Omissis \*\*\* , con il quale, i coniugi \*\*\*Omissis \*\*\* , acquistarono un appezzamento di terreno su cui successivamente edificarono il fabbricato di due piani fuori terra a destinazione residenziale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Abitazione di tipo civile, articolata su due livelli (piano terra/rialzato e primo), sita nel

Comune di Visciano, in Via A. De Gasperi al civico 37, censito nel N.C.E.U. del Comune di Visciano al foglio 8, particella 8 sub. 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 264,45, in ditta ai signori \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* e \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, ciascuno per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

Il fabbricato che ospita il cespite staggito, come evidente dalla documentazione fotografica allegata, presenta al piano terra/rialzato muratura perimetrale in tufo parzialmente intonacata, mentre al piano primo la muratura perimetrale è realizzata con mattoni forati lasciati al grezzo. La struttura è realizzata con pilastri in c.a. e solai latero-cementizi.

Il cespite sia sul versante Nord-Est che Sud è circondato da un'intercapedine che la separa dal muro di contenimento della Via A. De Gasperi, risultando pertanto parzialmente sottoposta alla quota di piano

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai coniugi \*\*\*Omissis\*\*\*, nonché dal figlio \*\*\*Omissis\*\*\*, il quale occupa una porzione dell'immobile staggito insieme alla propria famiglia (moglie e figlia).

## QUESITO n. 2

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
Dal 30/11/1972 al 03/07/2024	- **** OMISSIS **** , Proprietà per 500/1000, - **** OMISSIS **** Proprietà per 500/1000.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		***Omissis***	30/11/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta - SMCV	28/12/1972	***Omissis***	***Omissis***

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di contenzioso civile: La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di compravendita, a rogito del notaio \*\*\*Omissis\*\*\*, si riferisce all'acquisto "di una zona di terreno edificatoria" su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato che ospita il cespite in oggetto.

## TITOLARITÀ

L'immobile in oggetto appartiene a:

- \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Visciano non risultano annotazioni a margine.





## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Per il cespite in oggetto, identificato al N.C.E.U. di Visciano, fg. 8, p.lla 8, sub 3, di proprietà di:

- \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* Proprietà ½;
- \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* Proprietà ½, risultano le iscrizioni e trascrizioni di seguito elencate.

### Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTeca LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01  
Iscritto a CASERTA il 11/05/2005 Reg. gen. 23127 - Reg. part. 8015 Importo: € 44.647,10  
A favore di \*\*\*Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* per la quota di ½  
Capitale: € 22.323,55  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 2539 del 26/05/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Caserta - Santa Maria Capua Vetere il 10/01/2019  
Reg. gen. \*\*\*Omissis \*\*\* - Reg. part. \*\*\*Omissis \*\*\*  
A favore di \*\*\*Omissis \*\*\*  
Contro \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* per la quota di ½

### Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Divisione giudiziale**  
Trascritto a Caserta - Santa Maria Capua Vetere il 19/07/2023  
Reg. gen. \*\*\*Omissis \*\*\* - Reg. part. \*\*\*Omissis \*\*\*  
A favore di: \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* per la quota di ½  
              \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* per la quota di ½  
Contro: \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* per la quota di ½  
              \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* per la quota di ½

## NORMATIVA URBANISTICA

Con delibera di Consiglio Comunale n.02 del 15/02/2019, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il piano Urbanistico Comunale (PUC) e la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) integrata con la valutazione d'incidenza (VI), ai sensi della L.R n.16/2004 e del Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio n.5 del 04/08/2011.

Il cespite staggito ricade in zona omogenea C1b. La zona "C1b – residenziale di completamento" è localizzata a sud del centro antico. I parametri urbanistici sono i seguenti:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 0,9 mc/mq,
- rapporto di copertura: 0,4m/mq,
- altezza massima: 7,5m (2 piani con seminterrato).

È vietato l'insediamento di attività produttive.

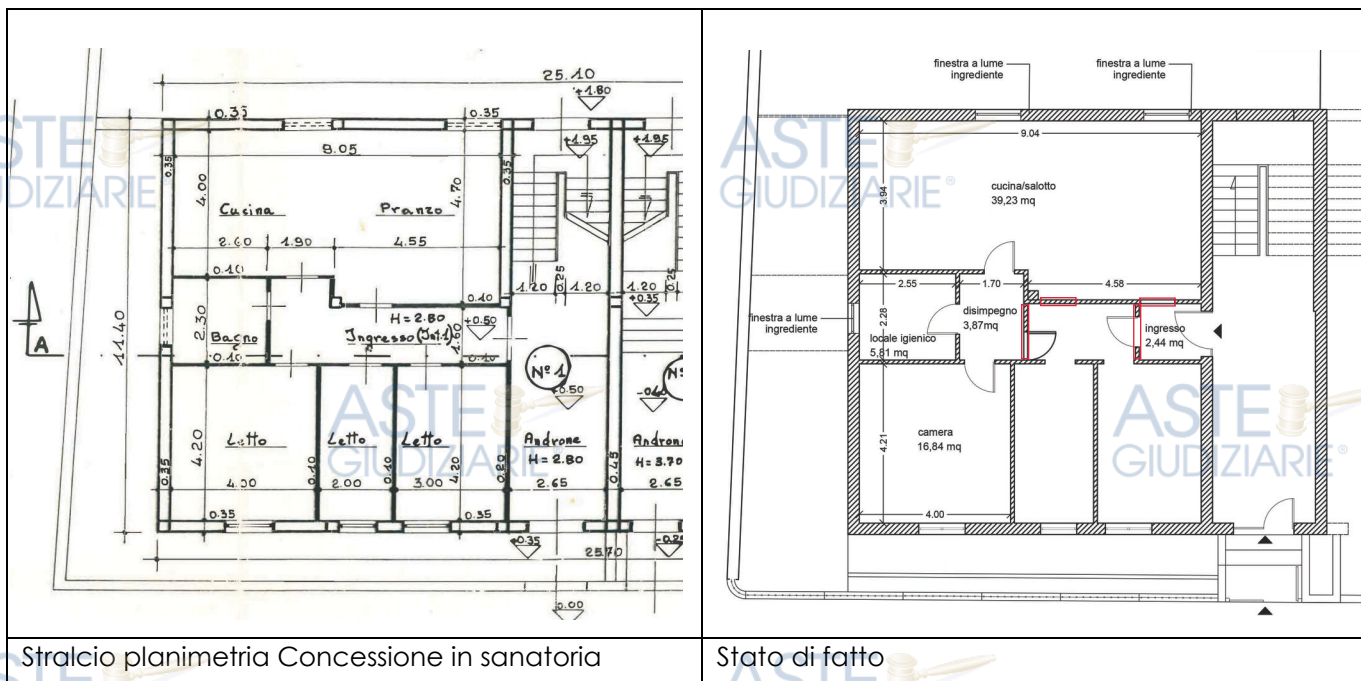
## REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.
- La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato che ospita il cespite staggitto è regolare con concessione edilizia in sanatoria n. 23/2002, protocollo n. 1950 del 30/04/2002, rilasciata dal Comune di Visciano al sig. \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*.

Rispetto a quanto previsto e assentito con la Concessione edilizia in sanatoria, di cui si allegano estratti e copie conformi, si rileva quanto segue: l'ingresso della unità immobiliare staggitta è stato modificato con la realizzazione di due tramezzi con la chiusura di un vano porta ed apertura di altro vano porta.

Per regolarizzare le difformità riscontrate tra stato dei luoghi e quanto in possesso dell'UTC del Comune di Visciano, si procederà urbanisticamente a presentare una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del DPR 380/01 all'UTC del Comune di Visciano con conseguente aggiornamento della pianta catastale attraverso la redazione del DOCFA. Di tali operazioni si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile pignorato decurtando dal prezzo stimato il costo delle pratiche urbanistiche e catastali per le predette rettifiche.



### 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.

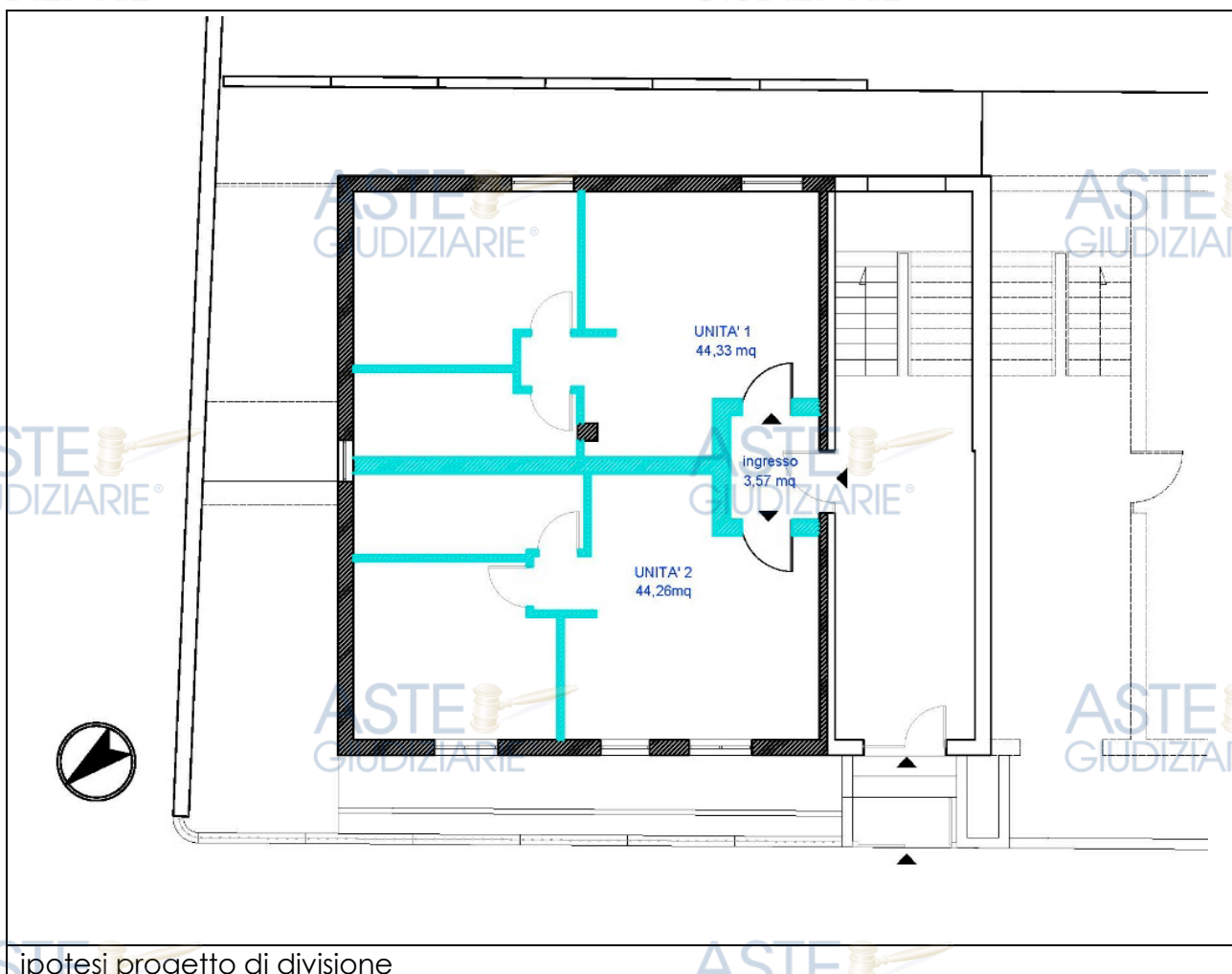
## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.  
Trattandosi di una villetta ad uso familiare, non sussiste alcun condominio.

## QUESITO n. 3

## DIVISIBILITA DEL COMPENDIO

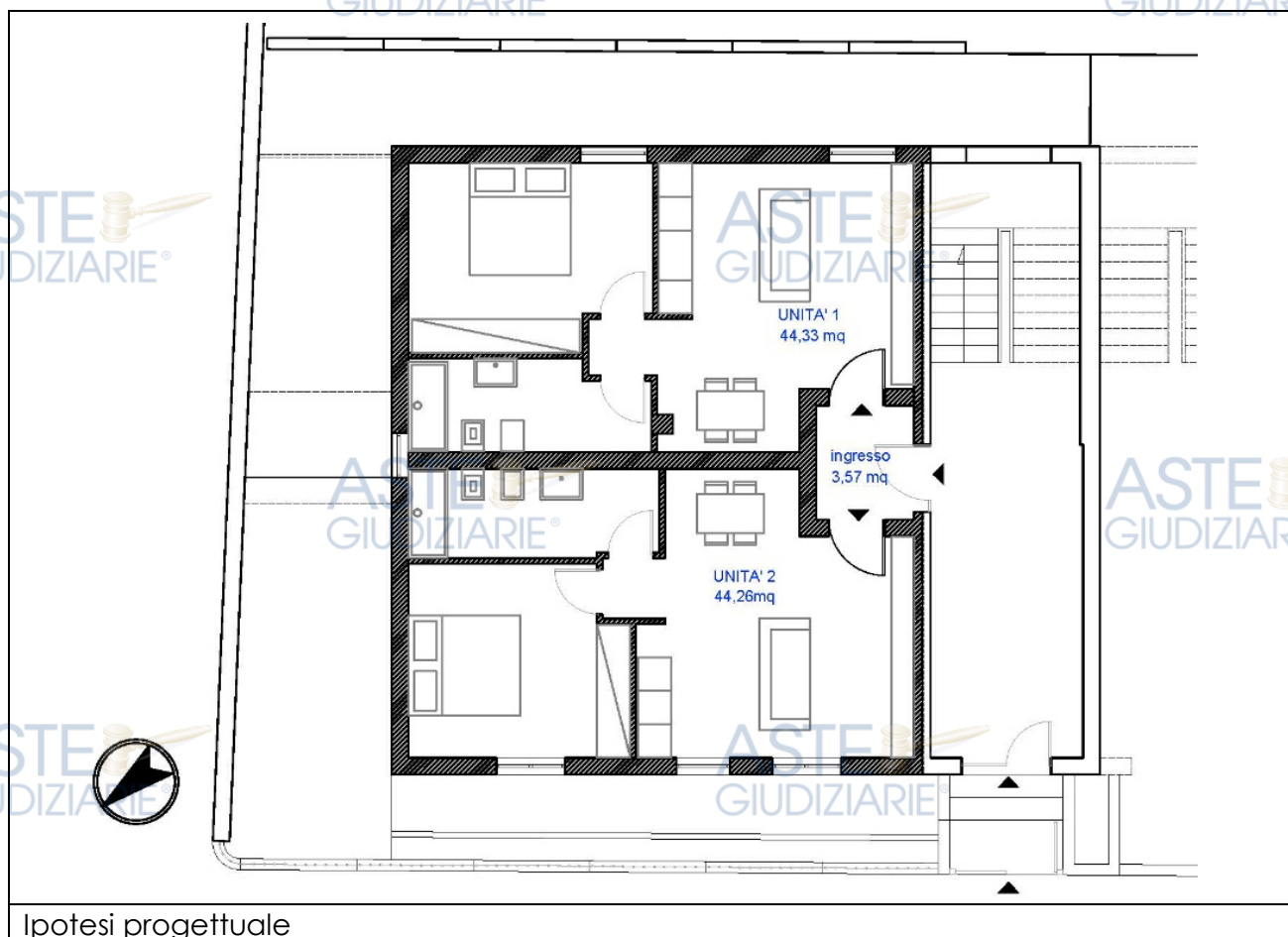
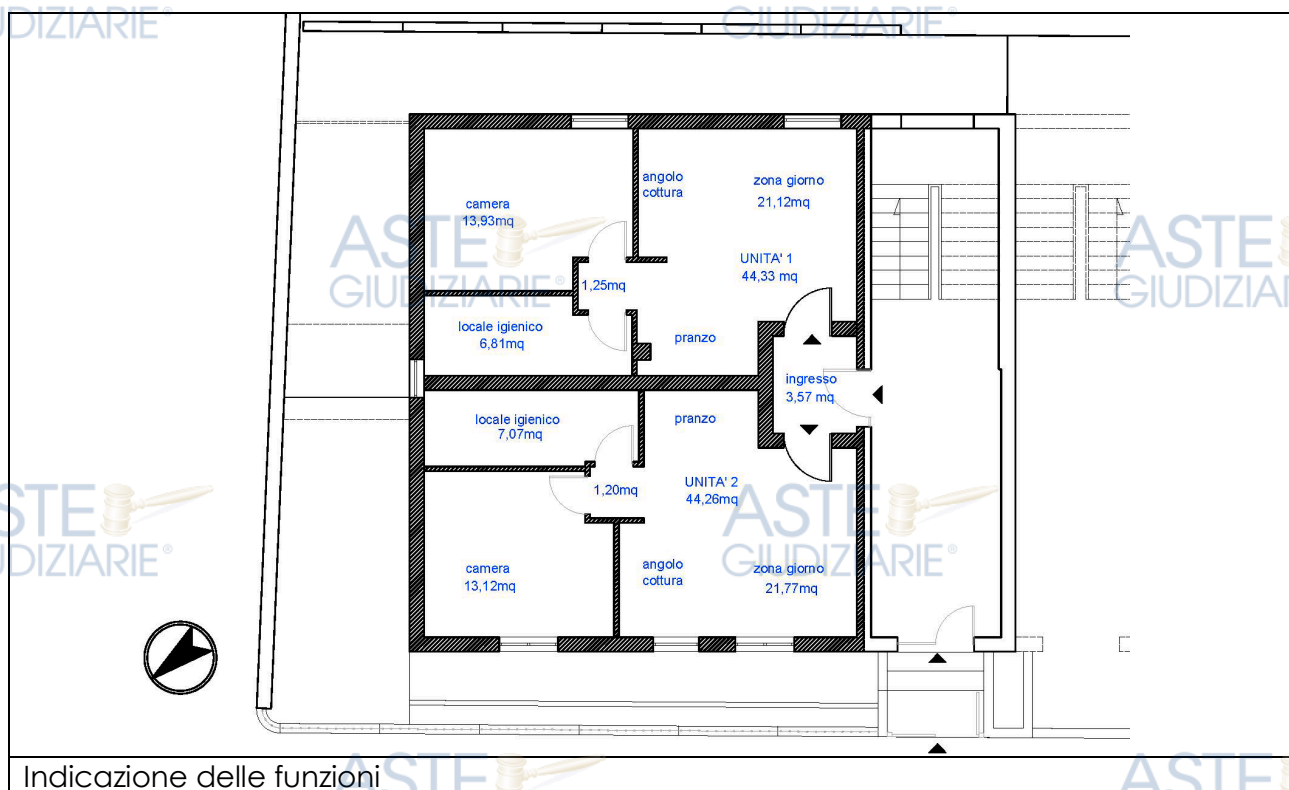
Il cespite, oggetto della presente causa civile, ha una superficie abitabile netta di 96 mq (96,09mq) ed una pertinenza di 74 mq (73,90mq); per la sua planimetria ed in considerazione che l'appartamento presenta l'affaccio su 3 lati dell'edificio, fronte Nord-Est, Nord-Ovest e Sud, si potrebbe dividere in due porzioni distinte di 44,33 mq e 44,26 mq con ingresso condiviso di poco più di 3,5 mq.



ipotesi progetto di divisione

Per attuare il presente progetto di divisione vi è la necessità di effettuare una ristrutturazione totale dell'immobile per realizzare due unità abitative autonome; in considerazione della superficie calpestabile e dei lavori che sarebbero necessari per ottenere due unità abitative indipendenti ed autonome, con riferimento al prezzario della regione Campania, anno 2024, si è stilato un computo metrico inerente il progetto

di divisione del cespite allegato alla presente relazione di stima.





Sulla base della ipotesi progettuale proposta, Il sottoscritto ha eseguito il computo metrico estimativo delle lavorazioni necessarie per realizzare due unità autonome e indipendenti.

Sono state computate le seguenti lavorazioni:

- rimozioni impianti esistenti
- demolizioni tramezzi
- rimozioni pavimenti
- rimozioni rivestimenti
- trasporto a discarica autorizzata
- realizzazione muratura spessore 30 cm per dividere le due unità abitative
- realizzazione di tramezzature interne spessore 10 cm
- realizzazione impianto idrico
- realizzazione impianto elettrico
- realizzazione impianto di riscaldamento
- fornitura e posa di pavimenti e rivestimenti
- fornitura e posa di pezzi igienici
- fornitura e posa di porte caposcala e porte interne
- fornitura e posa di caldaia
- tinteggiatura

Il preventivo di spesa è risultato pari a € 59.750,47 escluso IVA e spese tecniche.

Appare evidente che, il bene in oggetto, è stato concepito, da un punto di vista strutturale, impiantistico, architettonico e distributivo degli ambienti, quale villetta indipendente con caratteristiche e divisioni interne attualmente da soddisfare un'unica famiglia; un frazionamento dell'intero bene in due porzioni distinte ed autonome, da assegnare a ciascun comproprietario, limitando al massimo le parti comuni e le servitù reciproche, porterebbe alla realizzazione di due unità immobiliari di circa 45 mq che, per il mercato immobiliare del Comune di Visciano, risulta essere un taglio difficilmente commerciabile.

Inoltre, le opere edili e l'iter burocratico (disgiunzione degli impianti con creazione di nuove utenze, opere interne di divisione degli ambienti, ed infine operazioni tecniche-catastali di frazionamento etc.), avrebbero la loro incidenza sotto il profilo economico, abbastanza rilevante rapportata al valore attuale del bene.

Infine, considerati i principi di comoda divisibilità del bene, sui quali trova fondamento la necessità di realizzare porzioni suscettibili di utilizzo autonomo, in funzione del numero dei condidenti, senza la necessità di mettere in atto opere di notevole costo, la scrivente afferma che il cespite in esame può essere fisicamente frazionato in due unità immobiliari distinte, ma non si individua la comoda divisibilità del bene poiché il costo per realizzare tali unità abitative autonome supererebbe il valore del cespite con il ribasso del 25% pari a € 56.130,00 ed inoltre, per la loro quadratura, non avrebbero commerciabilità nel mercato immobiliare del Comune di Visciano.

Pertanto, come da integrazione alla relazione di stima per la procedura esecutiva RGE 11/2019, depositata il 26/05/2023, il sottoscritto ritiene che il cespite non sia comodamente divisibile.

#### QUESTITO n. 4

Come esplicitato al punto precedente, il sottoscritto non individua la comoda divisibilità del cespite in oggetto.

#### QUESTITO n. 5

Accertata la non comoda divisibilità del bene si procede con la stima dello stesso. Come da richiesta del G.E. si predispone la relazione sintetica-descrittiva del compendio contenente tutte le informazioni necessarie ai fini della vendita forzata e della pubblicità della stessa o della attribuzione della quota del soggetto esecutato ad uno o più comproprietari che ne facciano apposita istanza.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Visciano (NA) - NCEU F. 8 P.Illa 8 Sub 3 - via De Gasperi 37, piano I

L'immobile oggetto della presente procedura è ubicato nel comune di Visciano, in zona periferica, alla via A. De Gasperi 37.

Sebbene tale comune, posto a 340 mt s.l.m., sia circondato dalla provincia di Avellino, questi è un comune della città metropolitana di Napoli, in Bassa Irpinia. È il comune più orientale della provincia di Napoli alla quale è unito solo in piccola parte; inoltre fa parte della Comunità montana Partenio - Vallo di Lauro come da Legge Regionale del 30 settembre 2008, n. 12. La via in cui è ubicato il cespite è una strada periferica del comune di Visciano, a bassa densità di traffico veicolare, tutta la strada è caratterizzata da costruzioni di tipo unifamiliare (villette a due piani o piccoli palazzetti) con aree esterne di pertinenza recintate; la via A. De Gasperi presenta una pendenza tale che il cespite staggito sul versante Nord-Est risulta sottoposto alla quota di strada. L'unità immobiliare dista: 550 m dalla casa municipale 950 m dalla Stazione carabinieri di Visciano, Via Eremo dei Camaldoli, 1, Visciano NA 9,2 km dall'Ospedale Santa Maria della Pietà Nola. Gli spostamenti da e per tutto il territorio cittadino non sono agevoli, il cespite dista: 9,9 km dalla Stazione della circumvesuviana di Nola, 10,9 km dalla stazione ferroviaria di Nola per usufruire dei treni regionali Trenitalia.

Per le linee degli autobus, bisogna raggiungere i comuni limitrofi di Marzano di Nola, Liveri e Casamarciano, dove è in servizio la linea Sita Sud per la tratta QUINDICI - MOSCHIANO - LAURO - CASAMARCiano - NAPOLI, o fare affidamento alle autolinee private che coprono la tratta Visciano - Nola e Visciano-Schiava-Epitaaffio-Cimitile-Nola-Pomigliano-Napoli. Il centro urbano è collegato all'area nolana dall'unica arteria di collegamento alla Strada Statale 7 Bis, la Provinciale Schiava-Visciano.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare staggita presenta il prospetto principale in parte allo stato "grezzo", la porzione di prospetto relativa all'immobile risulta intonacata ma priva di finitura. Il cespite in oggetto fa parte di un edificio residenziale composto da due piani fuori terra, posto fronte strada e accessibile mediante un cancelletto che, attraverso alcuni gradini, conduce all'ingresso dello stabile; superando il

portoncino si accede ad uno spazio comune dove frontalmente è posta la scala di collegamento con il piano superiore, e sul lato sinistro è posta l'unità abitativa oggetto della presente procedura RG 4016/2023. L'appartamento staggito, si trova al piano terra, rialzato di circa 1 mt dalla quota stradale, l'accesso è consentito esclusivamente dalla Via A. De Gasperi al civico 37, attraverso una scala comune a servizio delle residenze presenti nello stabile. Il cespite in oggetto risulta in parte sottoposto alla quota di strada, poiché la via in cui è ubicato è in pendenza e sul versante nord-est confina con il muro di contenimento della strada stessa. L'unità residenziale è costituita dai seguenti ambienti: ingresso di 2,44 mq. Su tale ambiente afferiscono due porte, una è un vano porta aperto che immette nel salotto/pranzo del cespite, l'altra, quella posta frontalmente all'ingresso, conduce ad una porzione dell'immobile separata dal resto dell'abitazione, adibita a residenza di uno dei figli dei coniugi \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* che vi abita con la moglie e la figlia. soggiorno/pranzo/cucina di 39,23 mq. Unico ambiente dotato di finestre a lume ingrediente che affacciano sul retro del fabbricato. disimpegno di 3,87 mq. Dal locale cucina/pranzo/soggiorno si accede al disimpegno su cui afferiscono il locale igienico, la camera matrimoniale ed una porta chiusa con serratura che conduce alla porzione immobiliare destinata a residenza del figlio dei coniugi \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*. locale igienico di 5,81 mq. Tale ambiente è dotato di finestra a lume ingrediente. camera matrimoniale di 16,84 mq. Il vano è dotato di finestra che affaccia sulla via A. De Gasperi da cui avviene l'accesso al cespite.

La porzione del cespite adibita a residenza del figlio dei coniugi \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, consta di: - disimpegno di 4,24 mq - camera di 8,82 mq, dotata di finestra con affaccio sulla via A. De Gasperi; - camera di 11,55 mq, dotata di finestra con affaccio sulla via A. De Gasperi.

Si precisa che, la porzione immobiliare destinata ad abitazione del figlio dei coniugi \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, ha accesso esclusivo dall'appartamento stesso; i vani costituenti tale porzione immobiliare, sono stati separati dall'appartamento mediante la realizzazione di una parete con porta con serratura afferente sul disimpegno dell'abitazione e con altra porta interna posta frontalmente all'ingresso.

Per separare i vani su citati dal resto dell'unità immobiliare, sono stati compiuti lavori di modifica parziale della distribuzione interna in assenza di titoli abilitativi. Tale difformità si evince dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria allegata ai grafici.

Il cespite staggito confina: a Nord/Ovest con la via De Gasperi, a Nord/Est con muro di contenimento della via A. De Gasperi, a Sud/Est con area esterna di pertinenza, a sud/Ovest con area comune in cui è ubicata la rampa di scale che conduce ad altro sub posto al piano primo.

Lo stabile non presenta particolari caratteristiche stilistiche o di pregio, la facciata è parzialmente intonacata e la finitura superficiale è assente. Il cespite si presenta in un normale stato di conservazione, esternamente risulta al grezzo, mentre le pareti interne ed i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono quelli originali, realizzati con piastrelle di gres porcellanato in buone condizioni, sia nella zona giorno che nella zona notte, l'angolo cottura presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica di colore chiaro fino a due metri di altezza, infine il locale igienico presenta piastrelle di colore chiaro con venature sia per il pavimento che per il rivestimento che raggiunge i due metri di altezza. Gli infissi interni, così come quelli esterni, sono in legno, sono presenti persiane avvolgibili in pvc. Gli impianti elettrico ed idrico sono presenti e funzionanti. Non vi è l'impianto di riscaldamento, nella zona giorno è presente un

termo - camino. L'appartamento in oggetto presenta l'affaccio su 3 lati dell'edificio, fronte Nord-Est, Nord-Ovest e Sud, ma si precisa che, le aperture del locale igienico e della zona giorno, corrispondenti ai versanti Nord-Est e Sud, sono finestre a lume ingrediente, la zona notte esposta a Nord-Ovest è dotata di finestre con affaccio sulla via A. De Gasperi. Sul versante Nord-Est dell'edificio, a una quota sottoposta rispetto al piano stradale, è presente una intercapedine tra il fabbricato stesso ed il muro di contenimento della strada, comune ai residenti nell'edificio. Come precedentemente descritto l'appartamento, si trova al piano terra di un fabbricato composto di 2 piani fuori terra, rialzato di circa 1 mt dalla quota stradale. L'accesso all'edificio è consentito da Via A. De Gasperi al civico 37. Non è presente box auto, né posto auto scoperto ad uso esclusivo.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di contenzioso civile: La situazione della proprietà risulta attualmente invariata. L'atto di compravendita, a rogito del notaio Crisci, si riferisce all'acquisto "di una zona di terreno edificatoria" su cui successivamente è stato realizzato il fabbricato che ospita il cespite in oggetto.

L'immobile in oggetto appartiene a \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* (Proprietà 1/2), nata a Visciano il 24/06/1944 e \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* (Proprietà 1/2), nato a Visciano il 04/11/1944. Regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Visciano non risultano annotazioni a margine.

Il fabbricato che ospita il cespite staggito è regolare con concessione edilizia in sanatoria n. 23/2002, protocollo n. 1950 del 30/04/2002, rilasciata dal Comune di Visciano al sig. \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*. Rispetto a quanto previsto e assentito con la Concessione edilizia in sanatoria, di cui si allegano estratti e copie conformi, si rileva quanto segue: l'ingresso della unità immobiliare staggita è stato modificato con la realizzazione di due tramezzi con la chiusura di un vano porta ed apertura di altro vano porta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 8, Sub. 3, Categoria A2 l'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà

**Valore di stima del bene: € 74.841,97 arrotondato ad € 74. 840,00**

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Il valore commerciale del bene pignorato 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, esposizione e confine, regolarità urbanistica, 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 congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato



di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 – stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 – stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 1

K3 – stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 1

K4 – stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1

K5 – stima in funzione della grandezza = 1

K6 – stima in funzione della posizione = 0,95

K7 – stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 0,95

K8 – stima in funzione della vetustà (da 21 a 35 anni) = 0,87

K9 – stima in funzione della regolarità urbanistica = 1

K10 – stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 0,95

$K_{tot} = k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 \times k10 =$

$1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,87 \times 1 \times 0,95 = 0,74$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it e tecnocasa.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione.

Il cespite pignorato sito alla via A. De Gasperi 37, individuato al N.C.E.U. del comune di Visciano al foglio 8 p.la 8 sub 3 ricade in zona semi periferica, per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 850,00; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati. In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 634,02 al mq, arrotondato ad € 634,00/mq.

Superficie commerciale abitazione = mq 109,47.

Il valore dell'immobile è pari a mq 109,47 x €/mq 634,00 = € 69 407,13

Il valore così ottenuto sarà comparato ad un ulteriore valore di stima ottenuto con il metodo indiretto per capitalizzazione dei redditi (*Income Approach*).

#### PROCEDIMENTO DI STIMA INDIRETTA (Income Approach)

Il metodo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi, cioè sommare redditi futuri e scontarli al momento della stima. Esso si articola in tre fasi principali:

- determinazione dei redditi da capitalizzare;
- determinazione del tasso di capitalizzazione;
- operazione aritmetica della capitalizzazione dei redditi.

L'elemento iniziale del conteggio del reddito è il reddito annuale lordo, a tale elemento verrà aggiunto:

- l'interesse sulle rate di affitto, tenendo conto di una periodicità mensile delle rate stesse e della forma anticipata di pagamento;
- le spese di manutenzione, tributi, Imposte, nonché spese per affitto o mancato pagamento a carico del proprietario.

Rlt *reddito lordo totale*: canone annuo di affitto stimato di € 3.940,92 (€ 3,00/mq x m).

Canone mensile € 328,41 x 12 mesi (rate anticipate, calcolando l'interesse) = € 3

940,92. Le spese annuali da supportare dal proprietario quali manutenzione straordinaria e le assicurazioni dell'immobile, tributi, sfitti ed interessi per mancato reddito da affitto, di media sono pari a circa il 35% del reddito lordo, per cui:

$$Bf = Rlt - (Q + Tr + Sf + I) * = € 1.379,32 (* \text{circa } 35\%) \text{ sommano } Bf = Rlt \times 0,65 = € 2.561,60$$

Il valore del saggio medio di capitalizzazione, in considerazione della destinazione abitativa del cespite, può essere quantificato in 2,5 %.  $r = 2,5\%$

Valore di capitalizzazione del reddito  $V0 = Bf / r = € 102.463,92$ .

Quindi, il Valore più probabile di mercato secondo il procedimento della Stima Analitica è di € 102.463,92.

Riepilogando i valori relativi ai due diversi sistemi di stima:

a) valore per capitalizzazione di reddito = € 102.463,92

b) valore di mercato per comparazione dei beni = € 69.407,13

Alla luce dei due metodi applicati ed in considerazione dei valori ottenuti risulta che dalla media tra i due si ottiene il più probabile valore di mercato del cespite pari ad € 85.935,53. È stato applicato il coefficiente di decurtazione del 10% per la garanzia di vizi occulti pari ad € 8.593,55. Al valore complessivo dell'immobile dovrà essere detratto il costo di € 500,00 per l'adeguamento delle planimetrie catastali mediante pratica DOCFA e il valore di € 2.000,00 per la CILA in sanatoria.

Pertanto il valore finale dell'immobile sarà pari a:

$$€ 85.935,53 - € 8.593,55 - € 500,00 - € 2.000,00 = € 74.841,97$$

#### TABELLA SINOTTICA BENE N.1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Correzioni di stima	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Visciano (NA) - NCEU F. 8 P.III 8 Sub 3 - via De Gasperi 37, piano T	109,47 mq		€ 85.935,53
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti 10%		€ 8.593,55	- € 8.593,55
Pratica DOCFA		€ 500,00	- € 500,00
Pratica CILA		€ 2.000,00	- € 2.000,00
Valore di stima			€ 74.841,97

Valore di stima: € 74.841,97

**Valore finale di stima: € € 74.840,00**

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

Cercola, li 11/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Tammaro Antonio

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Visciano (NA) - NCEU F. 8 P.Illa 8 Sub 3 - via De Gasperi 37, piano T  
L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel comune di Visciano, in zona periferica, alla via A. De Gasperi 37. Sebbene tale comune, posto a 340 mt s.l.m., sia circondato dalla provincia di Avellino, questi è un comune della città metropolitana di Napoli, in Bassa Irpinia. È il comune più orientale della provincia di Napoli alla quale è unito solo in piccola parte; inoltre fa parte della Comunità montana Partenio - Vallo di Lauro come da Legge Regionale del 30 settembre 2008, n. 12. La via in cui è ubicato il cespite è una strada periferica del comune di Visciano, a bassa densità di traffico veicolare, tutta la strada è caratterizzata da costruzioni di tipo unifamiliare (villette a due piani o piccoli palazzetti) con aree esterne di pertinenza recintate; la via A. De Gasperi presenta una pendenza tale che il cespite staggito sul versante Nord-Est risulta sottoposto alla quota di strada. L'unità immobiliare dista: - 550 m dalla casa municipale 950 m dalla Stazione carabinieri di Visciano, Via Eremo dei Camaldoli, 1, 80030 Visciano NA 9,2 km dall'Ospedale Santa Maria della Pietà Nola. Gli spostamenti da e per tutto il territorio cittadino non sono agevoli, il cespite dista: 9,9 km dalla Stazione della circumvesuviana di Nola, 10,9 km dalla stazione ferroviaria di Nola per usufruire dei treni regionali Trenitalia. Per le linee degli autobus, bisogna raggiungere i comuni limitrofi di Marzano di Nola, Liveri e Casamarciano, dove è in servizio la linea Sita Sud per la tratta QUINDICI - MOSCHIANO - LAURO - CASAMARCiano - NAPOLI, o fare affidamento alle autolinee private che coprono la Tratta Visciano - Nola e Visciano-Schiava-Epitaffio-Cimitile-Nola-Pomigliano-Napoli. Il centro urbano è collegato all'area nolana dall'unica arteria di collegamento alla Strada Statale 7 Bis, la Provinciale Schiava-Visciano. L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare staggita presenta il prospetto principale in parte allo stato "grezzo", la porzione di prospetto relativa all'immobile in oggetto risulta intonacata ma priva di finitura. Il cespite fa parte di un edificio residenziale composto da due piani fuori terra, posto fronte strada e accessibile mediante un cancelletto che, attraverso alcuni gradini, conduce all'ingresso dello stabile; superando il portoncino si accede ad uno spazio comune dove frontalmente è posta la scala di collegamento con il piano superiore, e sul lato sinistro è posta l'unità abitativa oggetto della presente procedura RG 4016/2023. L'appartamento staggito, si trova al piano terra, rialzato di circa 1 mt dalla quota stradale, l'accesso è consentito esclusivamente dalla Via A. De Gasperi al civico 37, attraverso una scala comune a servizio delle residenze presenti nello stabile. Il cespite staggito risulta in parte sottoposto alla quota di strada, poiché la via in cui è ubicato è in pendenza e sul versante nord-est confina con il muro di contenimento della strada stessa. L'unità residenziale è costituita dai seguenti ambienti: - ingresso di 2,44 mq. Su tale ambiente afferiscono due porte, una è un vano porta aperto che immette nel salotto/pranzo del cespite, l'altra, quella posta frontalmente all'ingresso, conduce ad una porzione

dell'immobile separata dal resto dell'abitazione, adibita a residenza di uno dei figli dei coniugi \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\* che vi abita con la moglie e la figlia. - soggiorno/pranzo/cucina di 39,23 mq. Unico ambiente dotato di finestre a lume ingrediente che affacciano sul retro del fabbricato. - disimpegno di 3,87 mq. Dal locale cucina/pranzo/soggiorno si accede al disimpegno su cui afferiscono il locale igienico, la camera matrimoniale ed una porta chiusa con serratura che conduce alla porzione immobiliare destinata a residenza del figlio dei coniugi \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*. - locale igienico di 5,81 mq. Tale ambiente è dotato di finestra a lume ingrediente. - camera matrimoniale di 16,84 mq. Il vano è dotato di finestra che affaccia sulla via A. De Gasperi da cui avviene l'accesso al cespite. Si precisa che, la porzione immobiliare destinata ad abitazione del figlio dei coniugi \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\*, ha accesso esclusivo dall'appartamento stesso; i vani costituenti tale porzione immobiliare, sono stati separati dall'appartamento mediante la realizzazione di una parete con porta chiusa con serratura afferente sul disimpegno dell'abitazione e con altra porta interna posta frontalmente all'ingresso. Per separare i vani su citati dal resto dell'unità immobiliare, sono stati compiuti lavori di modifica parziale della distribuzione interna in assenza di titoli abilitativi. Tale difformità si evince dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria allegata ai grafici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 8, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Il cespite staggito ricade in zona omogenea C1b. La zona "C1b - residenziale di completamento" è localizzata a sud del centro antico. I parametri urbanistici sono i seguenti: - indice di fabbricabilità fondiaria: 0,9 mc/mq, - rapporto di copertura: 0,4m/mq, - altezza massima: 7,5m (2 piani con seminterrato). È vietato l'insediamento di attività produttive.

**Prezzo base d'asta: € 74.840,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
4016/2023 DEL R.G.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 74 840,00**

**CON RIBASSO DEL 25% (PARI A €18 710,00) € 56 130,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Visciano (NA) - NCEU F. 8 P.III 8 Sub 3 - via De Gasperi 37, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 8, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	109,47 mq
Stato conservativo:	Lo stabile non presenta particolari caratteristiche stilistiche o di pregio, la facciata è parzialmente intonacata e la finitura superficiale è assente. Il cespite si presenta in un normale stato di conservazione, esternamente risulta al grezzo, mentre le pareti interne ed i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati. I pavimenti sono quelli originali, realizzati con piastrelle di gres porcellanato in buone condizioni, sia nella zona giorno che nella zona notte, l'angolo cottura presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica di colore chiaro fino a due metri di altezza, infine il locale igienico presenta piastrelle di colore chiaro con venature sia per il pavimento che per il rivestimento che raggiunge i due metri di altezza. Gli infissi interni, così come quelli esterni, sono in legno, sono presenti persiane avvolgibili in pvc. Gli impianti elettrico ed idrico sono presenti e funzionanti. Non vi è l'impianto di riscaldamento, nella zona giorno è presente un termo - camino. L'appartamento in oggetto presenta l'affaccio su 3 lati dell'edificio, fronte Nord-Est, Nord-Ovest e Sud, ma si precisa che, le aperture del locale igienico e della zona giorno, corrispondenti ai versanti Nord-Est e Sud, sono finestre a lume ingrediente, la zona notte esposta a Nord-Ovest è dotata di finestre con affaccio sulla via A. De Gasperi. Sul versante Nord-Est dell'edificio, a una quota sottoposta rispetto al piano stradale, è presente una intercapedine tra il fabbricato stesso ed il muro di contenimento della strada, comune ai residenti nell'edificio. Come precedentemente descritto l'appartamento, si trova al piano terra di un fabbricato composto di 2 piani fuori terra, rialzato di circa 1 mt dalla quota stradale. L'accesso all' edificio è consentito da Via A. De Gasperi al civico 37. Non è presente box auto, né posto auto scoperto ad uso esclusivo.		
Descrizione:	L'immobile oggetto della presente causa civile è ubicato nel comune di Visciano, in zona periferica, alla via A. De Gasperi 37. La via in cui è ubicato il cespite è una strada periferica del comune di Visciano, a bassa densità di traffico veicolare, tutta la strada è caratterizzata da costruzioni di tipo unifamiliare (villette a due piani o piccoli palazzetti) con aree esterne di pertinenza recintate; la via A. De Gasperi presenta una pendenza tale che il cespite staggiato sul versante Nord-Est risulta sottoposto alla quota di strada. L'unità immobiliare dista: 550 m dalla casa municipale; 950 m dalla Stazione carabinieri di Visciano, Via Eremo dei Camaldoli, 1, 80030 Visciano (NA); 9,2 km dall'Ospedale Santa Maria della Pietà Nola. Gli spostamenti da e per tutto il territorio cittadino non sono agevoli, il cespite dista: 9,9 km dalla Stazione della circumvesuviana di Nola, 10,9 km dalla stazione ferroviaria di Nola per usufruire dei treni regionali Trenitalia. Per le linee degli autobus, bisogna raggiungere i comuni limitrofi di Marzano di Nola, Liveri e Casamarciano, dove è in servizio la linea Sita Sud per la tratta QUINDICI - MOSCHIANO - LAURO - CASAMARCiano - NAPOLI, o fare affidamento alle autolinee private che coprono la tratta Visciano - Nola e Visciano-Schiava-Epitauffo- Cimitile-Nola-Pomigliano-Napoli. Il centro urbano è collegato all'area nolana dall'unica arteria di collegamento alla Strada Statale 7 Bis, la Provinciale Schiava-Visciano. L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare staggiata presenta il prospetto principale in parte allo stato "grezzo", la porzione di prospetto relativa all'immobile risulta intonacata ma priva di finitura. Il cespite fa parte di un edificio residenziale composto da due piani fuori terra, posto fronte strada e accessibile mediante un cancelletto che, attraverso alcuni gradini, conduce all'ingresso dello stabile; superando il portoncino si accede ad uno spazio comune dove frontalmente è posta la scala di collegamento con il piano superiore, e sul lato sinistro è posta l'unità abitativa oggetto della presente procedura RG 4016/2023. L'appartamento staggiato, si trova al piano terra, rialzato di circa 1 mt dalla quota stradale, l'accesso è consentito esclusivamente dalla Via A. De Gasperi al civico 37, attraverso una scala comune a servizio delle residenze presenti nello stabile. Il cespite staggiato risulta in parte sottoposto alla quota di strada, poiché la via in cui è ubicato è in pendenza e sul versante nord-est confina con il muro di contenimento della strada stessa. L'unità residenziale è costituita dai seguenti ambienti: ingresso di 2,44 mq. Su tale ambiente afferiscono due porte, una è un vano porta aperto che immette nel salotto/pranzo del cespite, l'altra, quella posta frontalmente all'ingresso, conduce ad una porzione dell'immobile separata dal resto dell'abitazione, adibita a residenza di uno dei figli dei coniugi **** OMISSIS **** che vi abita con la moglie e la figlia. - soggiorno/pranzo/cucina di 39,23 mq. Unico ambiente dotato di finestre a lume ingrediente che affacciano sul retro del fabbricato. - disimpegno di 3,87 mq. Dal locale cucina/pranzo/soggiorno si accede al disimpegno su cui afferiscono il locale igienico, la camera		

	matrimoniale ed una porta chiusa con serratura che conduce alla porzione immobiliare destinata a residenza del figlio dei coniugi **** OMISSIS **** - locale igienico di 5,81 mq. Tale ambiente è dotato di finestra a lume ingrediente. - camera matrimoniale di 16,84 mq. Il vano è dotato di finestra che affaccia sulla via A. De Gasperi da cui avviene l'accesso al cespite. Si precisa che, la porzione immobiliare destinata ad abitazione del figlio dei coniugi **** OMISSIS ****, ha accesso esclusivo dall'appartamento stesso; i vani costituenti tale porzione immobiliare, sono stati separati dall'appartamento mediante la realizzazione di una parete con porta chiusa con serratura afferente sul disimpegno dell'abitazione e con altra porta interna posta frontalmente all'ingresso. Per separare i vani su citati dal resto dell'unità immobiliare, sono stati compiuti lavori di modifica parziale della distribuzione interna in assenza di titoli abilitativi. Tale difformità si evince dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria allegata ai grafici.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dai coniugi **** OMISSIS ****, nonché dal figlio **** OMISSIS ****, il quale occupa una porzione dell'immobile staggito insieme alla propria famiglia (moglie e figlia)