

# TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.



## Perizia dell'Esperto

ex art. 568 c.p.c.



Arch. Emilia Tufano  
nell'Esecuzione Immobiliare **154/2024** R.G.E.



Promossa da



MEDIOBANCA PREMIER S.P.A.  
sede di Milano C.F. 10359360152



Contro

C.F. ██████████ nato a ██████████ (NA) il ██████████

C.F. ██████████ nata a ██████████ (NA) il ██████████

C.F. ██████████ nata a ██████████ (NA) il ██████████



## SOMMARIO

<b>SOMMARIO .....</b>	2
<b>INCARICO .....</b>	3
<b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....</b>	7
<b>DATI GENERALI (BENI PIGNORATI) .....</b>	8
<b>UBICAZIONE (NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE) .....</b>	9
<b>VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C .....</b>	12
<b>CONFINI .....</b>	13
<b>CONSISTENZA .....</b>	14
<b>PROVENIENZE VENTENNALI .....</b>	17
<b>CRONISTORIA CATASTALE .....</b>	18
<b>DATI CATASTALI .....</b>	20
<b>PRECISAZIONI - PATTI .....</b>	22
<b>STATO CONSERVATIVO .....</b>	22
<b>PARTI COMUNI .....</b>	22
<b>SERVITÙ-CENSO-LIVELLO-USI CIVICI .....</b>	22
<b>DATI GENERALI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE .....</b>	23
<b>STATO DI OCCUPAZIONE .....</b>	34
<b>FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....</b>	35
<b>NORMATIVA URBANISTICA .....</b>	36
<b>REGOLARITÀ EDILIZIA .....</b>	39
<b>VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI .....</b>	41
<b>STIMA / FORMAZIONE LOTTI .....</b>	41
<b>STIMA DELL' UNITÀ IMMOBILIARE .....</b>	43
<b>CALCOLO LOTTO 1 .....</b>	47
<b>CALCOLO PER INTERO LOTTO 2 .....</b>	47
<b>CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPREITA' .....</b>	47
<b>SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 154/2024 DEL R.G.E .....</b>	50
<b>SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 154/2024 DEL R.G.E .....</b>	51
<b>ELENCO ALLEGATI .....</b>	52



## INCARICO

Premesso che :

- In data 07/12/2024, il sottoscritto Arch. Tufano Emilia, residente in Via Centore, 11 - 80039 Saviano (NA), email emiliatufano@libero.it, PEC emilia.tufano@archiworldpec.it, Tel. 347 76 45 562, Fax 081 198 02 545, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.,
- In data 09/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

1. **verificare** la completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c. ( estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all' immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti;

2. **effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell' immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell' atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

3. **consultare** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare ( atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati.....

4. **predisporre** sulla base dei documenti in atti, l' elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (pignoramenti, sequestri.....);

5. **acquisire**, ove non depositati le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

6. **consultare** i registri dello stato civile del Comune di nascita o di residenza dell' esecutato, acquisire ove non depositati l'atto di matrimonio con annotazione marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o visura camerale;

- 7. descrivere, previo necessario accesso, l' immobile pignorato, indicando dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 8. accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene ( indirizzo, numero civico, piano, interno dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando le difformità; a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l' immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono la sua identificazione; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia del compendio pignorato;**
- 9. verifichi se vi sia la corrispondenza la descrizione del cespite contenuto nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendone il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità nel caso in cui i manufatti pignorati debordino parzialmente, invadendole su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto indichi le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitaria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori e i costi di separazione e ripristino;**
- 10. segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di impossibilità; segnali, per converso se gli immobili congiunti risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur consentendo autonomi identificativi catastali;**
- 11. precisare, nel caso in cui l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;**
- 12. procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l 'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non**

regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al G.E. e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

- 13.indicare** l' utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14.indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l' esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata in violazione alla normativa urbanistico – edilizia, descrivere la tipologia di abuso e indicare se l' illecito sia stato sanato o sia sanabile in base all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n 47;
- 15.indicare** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest' ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell' esecuzione) all' identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegare, in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 16.indicare** se l' immobile è pignorato solo **pro quota** se esso sia divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all' identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote di qualsiasi comproprietario e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedere, in caso contrario, alla stima dell' intero compendio compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art.577 e.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla l.3 giugno 1940, n.1078;
- 17.accertare** se l' immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la determinazione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verificare se risultano registrati presso l' ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione .....;
- 18.ove** l' immobile sia occupato dal coniunto separato o dall' ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verificare se è stato iscritto sui registri dello stato civile ( l' assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei .....);

**19.**indicare l' esistenza sul bene di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) **rilevare** l'esistenza di vincoli demaniali;

**20.**determinare il valore dell' immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero dati relativi alla vendita forzata effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante dei dati accessibili sul sito astegiudiziali.it; indagini di mercato con la precisa indicazioni dell'agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali.....;

**21.**segnalare in caso di contratto di locazione, l' eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923 comma 3, c.c. in siffatta ipotesi, **tenere conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

**22.**Fornire compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata primo lo schema dei punti appena esposti, tramite la piattaforma .....

**23.**Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note** contenenti osservazioni al suo elaborato;

**24.**depositare, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza relativa all'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale; completo di tutti gli allegati.....



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 18/02/2025 la sottoscritta Consulente unitamente al Custode Avv. Giorgia Viola eseguiva il primo accesso presso i luoghi di causa per dare inizio alle operazioni peritali indispensabili per l'espletamento dell'incarico.

In tale data si prendeva compiutamente visione degl'immobili pignorati siti nel Comune di Pomigliano d'Arco alla via Gian Battista Vico n.15 identificato catastalmente al foglio 11 p.la 592 sub.11 piano terra e primo e alla via Corradino n.39 identificato catastalmente al foglio 7 p.la 143 sub.101 piano terra dando inizio alle operazioni peritali con un esame complessivo delle caratteristiche dell'immobile, corredata da una serie di fotografie atte a riprodurre lo stato interno dei vani ed esterno, procedendo poi al rilievo metrico necessario per verificare la conformità urbanistica e catastale dell'immobile, nonché per determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Il sopralluogo si conclude con la lettura del verbale e la contestuale sottoscrizione dello stesso. (Cfr. Allegato 1 – Verbali di accesso).

Si rinveniva presso i suddetti luoghi il Sign.r [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
[REDACTED] ato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] comproprietario esecutato.

Il sopralluogo si conclude con la lettura del verbale e la contestuale sottoscrizione dello stesso. (Cfr. Allegato 1 – Verbali di accesso ).

Per l'espletamento dell'incarico, presa visione della documentazione già agli atti, sono state eseguite ulteriori indagini per la completa identificazione dell' immobile, acquisendo presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e del Comune di Acerra la documentazione catastale ed urbanistica di rilevanza ai fini estimativi, verificando poi identità e titolo dell' occupante, rilevando stato e consistenza effettiva, e svolgendo le rituali indagini di mercato per la corretta valutazione estimativa richiesta. (Cfr. Allegato 1 – Verbale di accesso).

In armonia con l'incarico conferito alla sottoscritta dalla S. V. e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, è stata redatta la presente relazione divisa nei seguenti capitoli:

- ★ **Premessa**
- ★ **Descrizione (notizie di carattere generale)**
- ★ **Verifica art.567 2 ° comma del C.P.C.**
- ★ **Cronistoria catastale**
- ★ **Provenienza ventennale**
- ★ **Formalità pregiudizievoli**
- ★ **Normativa urbanistica e regolarità edilizia**

- ★ **Titolarità**
- ★ **Dati catastali**
- ★ **Caratteristiche costruttive del compendio pignorato**
- ★ **Confini**
- ★ **Precisazioni – Patti – Condizioni – Parti Comuni - Servitù**
- ★ **Consistenza**
- ★ **Stato di occupazione**
- ★ **Regime vincolistico**
- ★ **Stima LOTTO UNICO**

## **DATI GENERALI (beni pignorati)**

I cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti dalla seguente unità immobiliari:

**Bene 1 Dati Toponomastici:** Appartamento sito nel Comune di Pomigliano d'Arco (NA) alla via Gian Battista n.15 Piano Terra e Primo

**Dati Catastali:** C.F. del Comune di Pomigliano Foglio 11 P.la 592 Sub. 11



**Bene 2 Dati Toponomastici:** Appartamento sito nel Comune di Pomigliano d'Arco (NA) alla via Corradino n.39 Piano Terra

**Dati Catastali:** C.F. del Comune di Pomigliano Foglio 7 P.la 143 Sub. 101



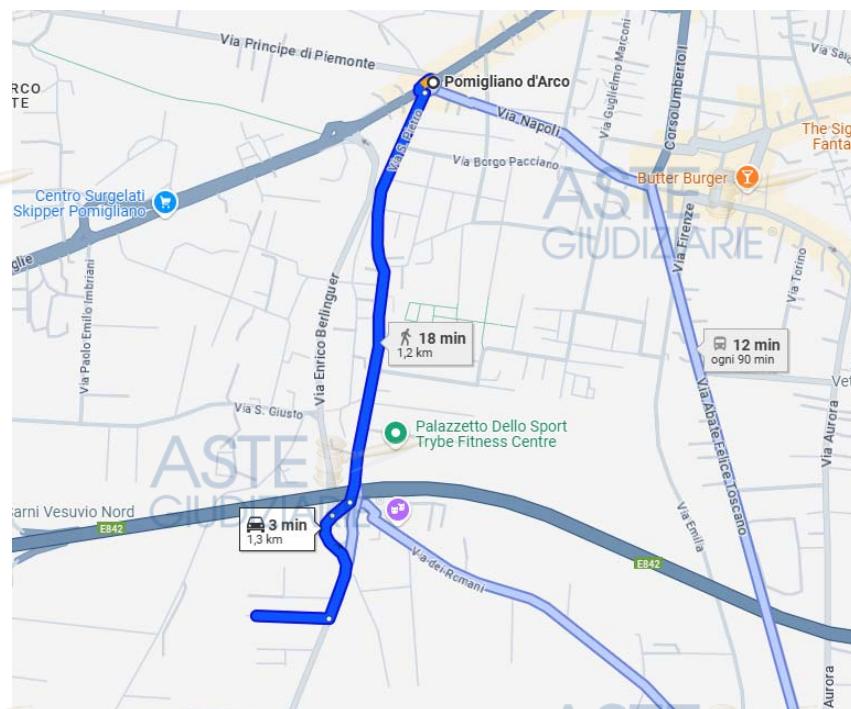
## UBICAZIONE (notizie di carattere generale)

### 1 Urbanizzazione ed Accessibilità toponomastica dei luoghi

#### **Bene 1 \_Appartamento PIANO TERRA E PRIMO - Foglio 11 p.la 592 sub.11**

Appartamento al piano primo di mq.122 con annesso garage di 56 mq. e tavernetta di 68,45 mq al piano terra ed area giardino di esclusiva proprietà di mq. 141.00 circa , parte di un fabbricato a carattere residenziale, articolata al suo interno da soggiorno - cucina, tre camere doppio servizio. Collocato in una zona tranquilla e periferica del Comune di Pomigliano d'Arco il compendio immobiliare è facilmente raggiungibile dall' Asse Mediano 162 dir Centro Direzionale; ottimamente servito da una buona viabilità e dalle stesse urbanizzazioni in genere che si manifestano funzionali al costruito. L' immobile dista 2,00 km dal centro urbano e gode di tutti i servizi commerciali utili e necessari.

Localizzazione dell'immobile rispetto al centro di Pomigliano d'Arco



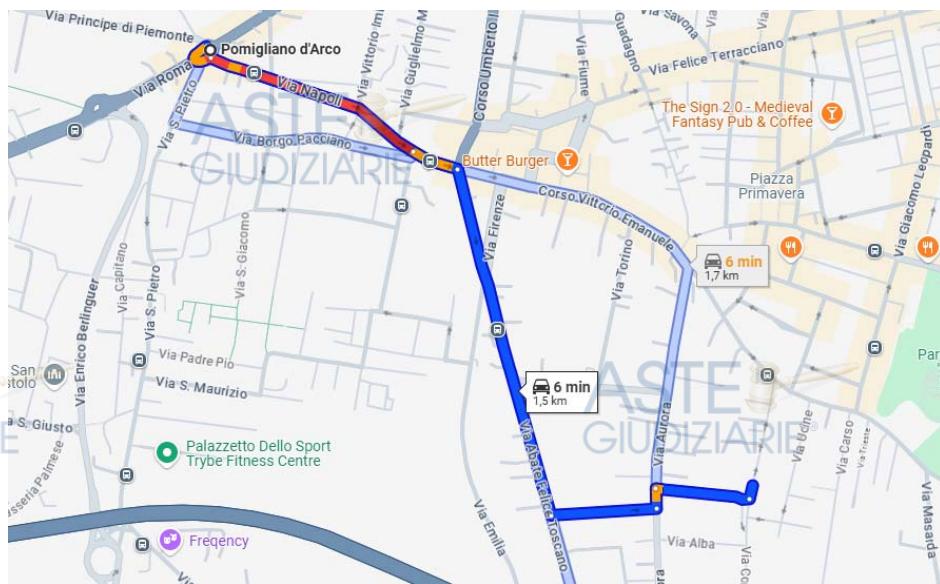
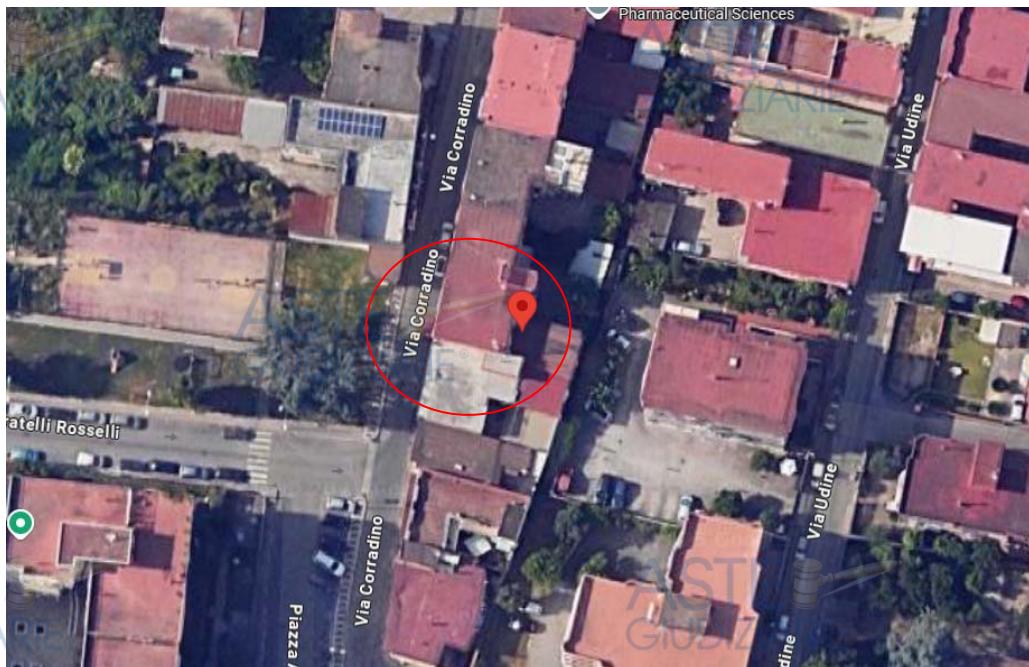
## Bene 2 \_Appartamento Piano terra - C.F. – Foglio 7 p.la 143 sub.101

Appartamento piano terra con accesso da androne comune e costituito da ingresso /soggiorno, cucina, due camere più servizio, dalla superficie calpestabile di mq. 75.00.

E' parte di fabbricato a carattere residenziale articolato su tre piani fuori terra, collocati in una zona centrale del Comune di Pomigliano D'arco di costruzione risalente agli anni 60.

Trattasi di area fortemente urbanizzata con la presenza di tutti i servizi necessari

### Localizzazione dell'immobile rispetto al centro di Pomigliano d'Arco



## 2 Ambientazione

Il Comune di Pomigliano d'Arco con più di trentanovemila abitanti è situato nella pianura a est di Napoli ed a Nord del Vesuvio, attraversata dall'Alveo e dal Lagno dello Spirito Santo, sorge alla sinistra del torrente Regi Lagni nel cuore della pianura campana. Si estende su un territorio del tutto pianeggiante e fertile. La città presenta una zona storica ed una zona più nuova sviluppatasi negli anni sessanta e settanta in conseguenza della forte attrattiva che suscitava il polo industriale, che si andava in quegli anni completando.

Il territorio di Pomigliano d'Arco rappresenta un esempio di tracciato urbano irregolare, fortemente razionale nella sua espansione moderna. Ben collegato grazie alla presenza di infrastrutture stradali e ferroviarie come l'Autostrada A4 Napoli-Bari, la Strada Statale n°162 dir, in diretto collegamento con l'Asse Mediano ad est e la linea della Ferrovia Circumvesuviana (Napoli-Nola-Baiano)

## VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2<sup>°</sup> COMMA C.P.C.

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

Appurata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2<sup>°</sup> comma c.p.c. ed in seguito ad analisi della medesima, verrà predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti, sui beni, identificati e descritti nel prosieguo della relazione.

La sottoscritta ha inoltre provveduto a completamento della su indicata documentazione a fornire i seguenti documenti:

- 1 Copia Atto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (Cfr. Allegato 3 – Atto di Compravendita);
- 2 Copia Atto di Compravendita con il quale gli esecutati diventano proprietari dei beni oggetti di causa;
- 3 Certificati di residenza e stato civile (Cfr. Allegato 2)

## CRITERI DI FORMAZIONE LOTTI

Come emerge dagli atti di causa i cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- Bene 1** Appartamento sito alla via Gian Battista Vico n.15 Piano Primo con garage e tavernetta al piano terra e ampia area giardino il tutto identificato al C.F. del Comune di Pomigliano Foglio 11 P.la 592 Sub. 11;
- Bene 2** Appartamento alla via Corradino n.39 Piano Terra C.F. Foglio 7 P.la 143 Sub. 101

Tenuto conto della localizzazione territoriale, della morfologia e delle caratteristiche architettoniche dei cespiti in oggetto, nonché del mercato immobiliare, per alienare convenientemente i beni si ritiene appropriato formare **DUE** lotti di vendita ossia:

- LOTTO 1** Appartamento sito alla via Gian Battista n.15 Piano Primo con garage e tavernetta al piano terra e ampia area giardino il tutto identificato al C.F. del Comune di Pomigliano Foglio 11 P.la 592 Sub. 11
- LOTTO 2** Appartamento alla via Corradino n.39 Piano Terra C.F. Foglio 7 P.la 143 Sub. 101

La divisione dei beni pignorati in DUE lotti può avvenire senza effettuare nessun frazionamento catastale posto che ogni singolo bene è già dotato di identificativi catastali che li riconosce autonomamente.

## CONFINI

La consistenza immobiliare oggetto della presente relazione ricade in un edificio realizzato nell'ambito di un'area costituente un corpo unico fra le seguenti coerenze:

**LOTTO 1 – Appartamento PIANO TERRA E PRIMO - Foglio 11 p.la 592 sub.11 confina:**

- ★ a NORD: parte con vano scala comune e parte al p.t. altra ditta sub. 10 e al p.1° sub.6
- ★ a SUD: p.t. con la p.la 52 altra ditta e il p.1° con cortile di proprietà;
- ★ a EST : con cortile comune
- ★ a OVEST : p.t. una parte con giardino di proprietà e una parte con altra ditta;

**LOTTO 2 – Appartamento PIANO TERRA Foglio 7 p.la 143 sub.101 confina:**

- ★ a NORD : androne comune;
- ★ a SUD: altra ditta;

- ★ a EST : altra ditta;
- ★ a OVEST : con via Corradino;

## CONSISTENZA

### Condizioni generali

Nell'accertare la consistenza dei cespiti in oggetto la sottoscritta consulente ha verificato l'esatta composizione degli immobili valutando ed individuando nel reale, oltre ai vani utili, anche i locali accessori, le pertinenze, cantine, balconi, box auto o parti comuni.

Difatti nella tabella di calcolo relativa alla consistenza dell'immobile viene riportata la **superficie convenzionale** che è data dalla somma dei seguenti elementi

- l'intera superficie dell'unità immobiliare computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune; i muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri che vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25
- il 50 % della superficie delle autorimesse singole;
- il 20 % della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- il 25 % della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- il 18 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- il 10 % della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.
- il 10 % della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

APPARTAMENTO LOTTO 1						
Piano Primo -Terra – C.F. – Foglio 11 p.la 592 sub.11						
Destinazione	S.N.R.	S.L	Coeffic.	Sup. Convenzionale	H	Piano
Abitazione	122.00 mq	139.00 mq	1	139,00 mq	3.10 m	p.1°
Tavernetta	64.75 mq	77.00 mq	0,50	38,50 mq	2.70 ml	T
Garage	56.00 mq	61.00 mq	0,50	30.50 mq	2.70 ml	T
Lastriko solare		139,00	0,10	13.00 mq		
Giardino		141.34 mq	0,18	25.44 mq		
Balconi scoperti		33.70 mq	0,25	8.44 mq		P.1°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>254.88 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>254.88 mq</b>		



## APPARTAMENTO

Piano terra - C.F. – Foglio 7 p.la 143 sub.101

Destinazione	S.N.R.	S.L	Coeffic.	Sup. Convenzionale	H	Piano
Abitazione	75.50 mq	91.00 mq	1	91,00 mq	3.00 ml	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>91.00 mq</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>					<b>91.00 mq</b>	

I compendi pignorati appartengono rispettivamente:

1. **LOTTO 1 – Foglio 11 p.la 592 sub.11**

Proprietà [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED]  
 (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED]  
 [REDACTED] (NA) il [REDACTED] per la rispettiva quota di 500/1000 ;

2 **LOTTO 2 – Foglio 7 p.la 143 sub.101**

Proprietà per la quota di 1/1 di usufrutto della Sign.ra [REDACTED] C.F.  
 [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] e la quota di  
 1/1 di nuda proprietà della Sign.ra [REDACTED] C.F.  
 [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED].

Considerato che la procedura di vendita forzata opera sull' intera proprietà, lo scrivente non si esprime in merito alla **divisibilità in natura** del bene in quanto il caso non occorre.

Inoltre i cespiti presentano caratteristiche tecnico – strutturali tali da non consentire la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota di 1/2.

Pertanto il CTU procederà alla stima dell'intera proprietà esprimendo comiutamente il **GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ**.

## TITOLARITÀ

I cespiti oggetto dell'esecuzione, appartengono:

**LOTTO 1 – Foglio 11 p.la 592 sub.11**

❖ [REDACTED] (Proprietà 500/1000)

Codice fiscale: [REDACTED]

Via Gian Battista Vico n. 15 – POMIGLIANO D'ARCO

❖ [REDACTED] (Proprietà 500/1000)

Codice fiscale: [REDACTED]

Via Gian Battista Vico n. 15 – POMIGLIANO D'ARCO



Arch. Emilia TUFANO



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

[REDACTED] (Proprietà 500/1000)

[REDACTED] (Proprietà 500/1000)

### LOTTO 2 – Foglio 7 p.la 143 sub.101

❖ [REDACTED] (Proprietà 1000/1000 usufrutto)

Codice fiscale: [REDACTED]

Via Corradino n.39 – POMIGLIANO D'ARCO

❖ [REDACTED] (Proprietà 1000/1000 nuda proprietà)

Codice fiscale: [REDACTED]

Via Gian Battista Vico n. 15 – POMIGLIANO D'ARCO

Per il bene 1 Con riferimento alle ricerche esperite presso gli Uffici dello Stato Civile risulta che i Sign.r [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] ; [REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] all'atto dell'acquisto del compendio pignorato avvenuto con Compravendita del 11/12/2002 rep.11256 raccolta 4195a rogito del Notaio Giuseppe Cioffi di Acerra risultavano non coniugati. Di poi in 24.07.2004 convenivano in matrimonio instaurando il regime della comunione legale nei loro rapporti patrimoniali. (Cfr. Allegato 4 – Certificati di residenza ed Estratto di matrimonio).

Per il bene 2 Con Atto di Donazione del 05.05.2006 repertorio 13.406 racc. 3.877 per Notar Filomena Catanese il Sign.r [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] coniugato con la Sign.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] e padre della Sign.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] (entrambe debitrici) dona appartamento in via Corradino identificato al foglio 7 p.la 143 sub.101 piano terra Comune di Pomigliano D'Arco riservandosi per se e la moglie diritto di usufrutto e alla figlia la nuda proprietà del suddetto bene.(Cfr. Allegato 3 – Atto di Donazione del 05.05.2006)

Di poi in data 23.08.2017 viene a mancare il donante Sign.r [REDACTED] consolidando pertanto l'usufrutto della moglie e la nuda proprietà della figlia sul bene in oggetto.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Di seguito verranno elencati tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuto tra le trascrizioni del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento avvenuta in data 16/07/2024.

I Sign.rri [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] e [REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] risultano proprietari del BENE 1 Appartamento identificato al C.F. Foglio 11 p.la 592 sub.11 per effetto dei seguenti atti giuridici:

### **LOTTO 1\_ Appartamento sito alla via Gian Battista Vico n°15 identificato all'C.F. Foglio 11 p.la 592 sub.11**

PERIODO / PROPRIETÀ		Atti	
<b>Periodo: dal 11/12/2002:</b>		<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>	
Sig.rri [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] nato a Napoli (NA) il 18.05.1972 e [REDACTED]		<b>Rep. 11256 – raccolta 4195</b>	
C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] (esecutati) acquistavano da [REDACTED] nato il 06.11.1951 e [REDACTED] nata il 22.09.1962 abitazione unifamiliare sviluppatisi su due livelli identificati catastralmente al foglio 11 p.la 592 sub.3 ed 11 oggi unico sub. 11		<b>Rogante</b>	
		<b>Data</b>	
		Notaio Giuseppe CIOFFI	
		11/12/2002	
<b>TRASCRIZIONE</b>			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Napoli 2	16/12/2002	52570	39757

### **LOTTO 2\_ Appartamento sito alla via Corradino n°39 identificato all'C.F. Foglio 7 p.la 143 sub.101**

La Sign.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED]  
(NA) il [REDACTED] risulta proprietaria per la quota di 1/1 di usufrutto e la Sign.ra [REDACTED]  
[REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED]  
proprietaria per quota di 1/1 di nuda proprietà per effetto dei seguenti atti giuridici:

PERIODO / PROPRIETÀ		Atti									
<b>Periodo: dal 27/01/1982:</b>		<b>ATTO DI DONAZIONE</b> repertorio 27496 racc. 114512									
<p>donano al figlio [REDACTED]  nato a [REDACTED] il [REDACTED]  il bene in oggetto identificato in catasto  con la partita 3689 del 18.11.1981</p>		<b>Rogante</b> Notar Lugi Coppola <b>Data</b> 27/01/1982 <b>TRASCRIZIONE</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Conservatoria Napoli 2</td><td>15/02/1982</td><td>4304</td><td>3623</td></tr> </tbody> </table>		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Conservatoria Napoli 2	15/02/1982	4304	3623
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.								
Conservatoria Napoli 2	15/02/1982	4304	3623								
<b>Periodo: dal 05/05/2006:</b>		<b>ATTO DI DONAZIONE</b> repertorio 13.406 racc. 3.877									
<p>[REDACTED] nato a P [REDACTED]  il [REDACTED] coniugato con la Sign.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED]  [REDACTED] nata a [REDACTED]  [REDACTED] (NA) il [REDACTED] e padre della Sign.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED]  [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] (entrambe debitrici) dona appartamento in via Corradino identificato al foglio 7 p.la 143 sub.101</p>		<b>Rogante</b> Notar Filomena Catanese <b>Data</b> 05/05/2006 <b>TRASCRIZIONE</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen.</th><th>Reg. part.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Conservatoria Napoli 2</td><td>10/05/2006</td><td>34065</td><td>17663</td></tr> </tbody> </table>		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	Conservatoria Napoli 2	10/05/2006	34065	17663
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.								
Conservatoria Napoli 2	10/05/2006	34065	17663								

- ★ 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.



## CRONISTORIA CATASTALE



Con la cronistoria delle variazioni catastali di seguito riportata verranno specificati i periodi di appartenenza dei beni a ciascun proprietario.

Per una corretta identificazione del bene sono state acquisite presso l'Agenzia del territorio - Ufficio Provinciale di Napoli, Estratto planimetrico catastale, le Visure storiche per immobile con le relative planimetrie (Cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale)

Non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30, comma 2 del DPR n. 380/2011 e s.m.i. in quanto trattasi di una consistenza edificatoria.



**LOTTO 1\_ Appartamento sito alla via Gian Battista Vico n°15 identificato all'C.F.**

**Foglio 11 p.lla 592 sub.11**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/11/2017 al 08/10/2018	1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] 2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11 Part.592 Sub 3 Fg. 11 Part. 592 Sub 7
Dal 08/10/2018 <b>ULTIMO DATO</b>	1. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] 2. [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 592, Sub. 11 Classe 1 Categoria A7 Vani 8,5 VANI Rendita Euro 724,33

**LOTTO 2\_ Appartamento sito alla via Corradino n°39 identificato all'C.F. Foglio 7**

**p.lla 143 sub.101**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/11/1981 al 14/06/2000	[REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] dal 18/11/1981 al 27/01/1982 [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED]	Catasto Fabbricati Tipo Denuncia _ Protocollo Anno 1981 Numero 3689 Classe A Partita :1008821
Dal 14/06/2000 al 06/03/2019	[REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 143, Sub. 101 Classe 2 Categoria A4 Vani 4,5 VANI Rendita Lire 387.000
Dal 06/03/2019 al 06/03/2020	[REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 143, Sub. 101 Classe 2 Categoria A4 Vani 4,5 VANI Rendita Euro 199,37

Dal <b>06/03/2020</b>	<b>ULTIMO DATO CATASTALE</b>	<b>Catasto Fabbricati</b> <b>Fg. 7, Part. 143, Sub. 101</b> <b>Classe 2</b> Categoria A4 Vani 4,5 VANI Rendita Euro 199,37
		1. (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] (usufrutto per 1/1) N.B. 23.08.2017 data del decesso del Sign.r [REDACTED]  2. (CF [REDACTED]) nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] dal 05/05/2006 Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1

## DATI CATASTALI

I cespiti oggetto di pignoramento risultano dalla visura catastale così identificata (Cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale)

Catasto fabbricati (C.F.)							
LOTTO 1_Appartamento sito alla via Gian Battista Vico n°15							
Dati identificativi			Dati di classamento				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
11	592	11	A7	1	8,5 VANI	724,33	P.T-1°.

### ★ Corrispondenza Catastale

L' immobile è regolarmente censito ed identificabile nel loro insieme. Di fatto l'edificio è segnato in mappa, dalla verifica tra i dati descritti e l'atto di pignoramento, è emerso che l'individuazione dell'immobile risulta corretta.

Relativamente alla conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento è possibile relazionare che i dati catastali citati nel certificato notarile ipocatastale nonché nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione coincidono con l'identificazione catastale dell'Agenzia del Territorio.

**Inoltre dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 02.11.2017 viene rilevata corrispondenza planimetrica. (Cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale)**



<b>Catasto fabbricati (C.F.)</b>								
<b>LOTTO 2_ Appartamento sito alla via Corradino n°39</b>								
<b>Dati identificativi</b>			<b>Dati di classamento</b>					
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	P.T.
7	143	101	A4	2	4,5 VANI	199,37		P.T.

### ★ Corrispondenza Catastale

L' immobile è regolarmente censito ed identificabile nel loro insieme. Di fatto l'edificio è segnato in mappa, dalla verifica tra i dati descritti e l'atto di pignoramento, è emerso che l'individuazione dell'immobile risulta corretta.

Relativamente alla conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento è possibile relazionare che i dati catastali citati nel certificato notarile ipocatastale nonché nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione coincidono con l'identificazione catastale dell'Agenzia del Territorio.

Si precisa che con Atto di Donazione del 05.05.2006 repertorio 13.406 racc. 3.877 per Notar Filomena Catanese il Sign.r [REDACTED] nato a [REDACTED] il 10.03.1950 coniugato in regime di comunione legale con la Sign.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] e padre della Sign.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] (entrambe debitrici) dona appartamento in via Corradino identificato al foglio 7 p.lla 143 sub.101 piano terra Comune di Pomigliano D'Arco riservandosi per se e la moglie diritto di usufrutto e alla figlia la nuda proprietà del suddetto bene.(Cfr. Allegato 3 – Atto di Donazione del 05.05.2006)

In data 23.08.2017 viene a mancare il donante Sign.r [REDACTED] consolidando pertanto l'usufrutto della moglie e la nuda proprietà della figlia sul bene in oggetto.

Sulla visura castale viene riportato ancora il Sign.r [REDACTED] (CF [REDACTED] nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] in qualità di proprietario dell'usufrutto per 1000/1000 e la Sign.ra [REDACTED] (CF [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] avente diritto di Nuda proprietà per 1000/1000.

Pertanto essendo deceduto il donante si dovrà procedere ad un aggiornamento catastale consolidando l'usufrutto alla moglie [REDACTED] non presente sulle visure catastali.

Inoltre dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 06.03.2019 viene rilevata corrispondenza planimetrica. (Cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale)

## **PRECISAZIONI - PATTI**

I dati riportati negli atti di causa consentono l'univoca identificazione dei beni.

## **STATO CONSERVATIVO**

Entrambe beni si presentano in buon stato di conservazione, conformi alla funzione a cui sono destinati. (Cfr. Allegato 5-6 Rilievo fotografico e Architettonico).

## **PARTI COMUNI**

**LOTTO 1** \_ Il compendio pignorato trattasi di un appartamento con annesso garage facente parte del fabbricato articolato su due livelli e caratterizzato da più unità immobiliari.

Come emerge nell'Atto di Compravendita è compresa nella vendita la comunione in ragione della metà indivisa sui seguenti beni:

1. corpo di scale centrale che partendo dal piano terra giunge al lastrico solare;
2. viale di accesso che si diparte da via Gian Battista Vico e si sviluppa a nord ed est dei fabbricati.

Per il LOTTO 2 anch' esso parte di un fabbricato caratterizzato da più unità immobiliari con accesso da via Corradino. Resta in comunione alle altre unità l'androne comune di accesso a quest'ultime.

## **SERVITÙ-CENSO-LIVELLO-USI CIVICI**

Dall'analisi della documentazione a corredo della procedura e dalla verifica dello stato dei luoghi non sono risultate in essere alcuna servitù attiva e passiva con riferimento ai compendi immobiliari in oggetto.

## DATI GENERALI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

**LOTTO 1\_ Appartamento sito alla via Gian Battista Vico n°15 identificato all'C.F.  
Foglio 11 p.la 592 sub.11**

A seguito dell'accesso all' immobile oggetto di pignoramento è emerso quanto segue:

### ★ Identificazione del bene:

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento consiste in una appartamento ubicata nel :

- Comune: **Pomigliano d'Arco (NA)**
- Via: **via Gian Battista Vico n.15**
- Piano: **Piano Terra e Primo;**
- Catastali: **Foglio 11 P.la 592 Sub. 11**
- Categoria: **A/7**
- Classe : **2**
- Consistenza : **8,5 VANI**

### ★ Caratteristiche costruttive del fabbricato e finiture interne ed esterne:

L'appartamento oggetto di descrizione si sviluppa su due livelli all'interno di un edificio condominiale, con accesso tramite una scala comune che collega i vari piani; collocato in una zona periferica del Comune di Pomigliano d'Arco.

L'edificio in oggetto realizzato negli anni '80, manifesta architettura di semplice conformazione geometrica, la struttura edilizia del fabbricato si presenta con una forma planimetrica rettangolare con struttura portante sia verticale che orizzontale costituita da un telaio in c.a. con solaio del tipo gettato in opera, le tamponature sono costituita da blocchi di latero- cemento e tabelle, intonacate e tinteggiate. La copertura è piana.

Le facciate sono caratterizzate da un design architettonico tradizionale, con balconi, finestre e, terrazze che si affacciano su un cortile.

Il collegamento tra i vari livelli avviene attraverso una scala costituita da rampe rettilinee contenute nel vano scala, coperto e chiuso. Esse consentono l'accesso a tutti i livelli del fabbricato, è inoltre direttamente illuminato da finestre aperte sulle pareti libere. Tali scale sono caratterizzate da rampe di larghezza è di 1.00 ml. circa, con pedate dei gradini di 30 cm. e alzate di 16 cm. rivestite di marmo e corrimano in ferro dal semplice disegno. La distanza tra le due rampe (pozzo scala) è di 20 cm.

L'ingresso principale è posto su via Gian Battista Vico attraversando parte del cortile comune.



Foto n.1



Foto n.2

Rispetto all'intero, planimetricamente essa occupa la parte sinistra del fabbricato e risulta caratterizzato sul lato Sud. da un ampio giardino di pertinenza attrezzato che riveste una superficie di mq. 141.34 con accesso diretto al piano terra protetto da muretto basso con sovrastante ringhiera.

Il piano TERRA avente destinazione catastale garage/tavernetta caratterizzato da una superficie netta di 124 mq di cui 56,00 a garage; 68.25 mq adibiti a tavernetta caratterizzata da cucina più soggiorno e servizio, illuminati e arieggiati direttamente. I due ambienti sono uniti da una porta interna.

Di poi percorrendo la suddetta scala condominiale si raggiunge il piano primo con ingresso dalla prima porta a sinistra, articolato da una zona giorno caratterizzata da un open space che unisce ingresso e soggiorno separando la cucina con una porta scorrevole larga circa 2.00 ml. La cucina è attrezzata con mobili classici, mentre il soggiorno offre un'area relax con divano. Un disimpegno separa la zona giorno dalla zona notte che comprende una camera matrimoniale con cabina armadio e due camera singola di cui una adibita a studio spazio versatile, con doppio servizio tutte dotate di finestre che garantiscono buona luminosità. Il tutto per una superficie complessiva di mq. 122 ed altezza interna di 3.00.

L'appartamento è caratterizzato da una due balconi lato Est e Ovest, avente superficie non residenziale totale di mq. 33.00, protetti da ringhiera in ferro il cui piano di calpestio è sottoposto di 5 cm. rispetto alla quota del pavimento degli ambienti interni serviti dagli stessi balconi. (Cfr. Allegato 5-6 Rilievo fotografico e Rilievo architettonico).



La superficie illuminante delle finestre, che si aprono direttamente all'aria libera è conforme ai valori previsti dalla legge ovvero non inferiore a 1/8 della superficie del locale nel mentre la restante parte è dotata di sistema di areazione forzata.

Per le rifiniture dell'appartamento sono stati utilizzati i seguenti materiali:

- Pavimento in gres, in buono stato di conservazione per la zona giorno, parquet per zona notte;
- Pareti e soffitti: intonacati con malta adeguata e tinteggiati; nel mentre le superfici verticali della cucina e dei bagni sono rivestite da piastrelle in gres porcellanato 20 x 20.
- Infissi: semplice tipologia lineari in legno con vetrocamera, protetti da avvolgibili in buono stato di conservazione.

### ★ Impianti tecnologici

L' immobile risulta fornito dai seguenti impianti:

- elettrico con contatore;
- idrico sanitario;
- riscaldamento e raffrescamento;
- telefonico e citofonico
- impianto di video sorveglianza

Inoltre sul solaio di pertinenza è stato installato un sistema di impianto fotovoltaico a servizio dell'unità immobiliare.

### ★ Calcolo superfici nette:

L' unità immobiliare rispettate gli standards minimi della superficie e dell'altezza dei singoli ambienti così come stabilito dal D.M. 05/07/75.

In particolare, l'altezza interna netta di tutti gli ambienti a costituire l'unità immobiliare è di 3,00 ml.(Cfr. Allegato 5 Rilievo architettonico ).

La tabella di seguito riportata riassume i valori di superficie dell'unità immobiliare.

#### Tabella superficie - Piano TERRA

Tavernetta	mq 58.45
Ripostiglio	mq 3.50
Bagno	mq 6.30
<b>Totale Superfici calpestabile</b>	<b>Mq 68.25</b>
GARAGE	mq. 56.00
Area cortile	mq. 141.34



**Tabella superficie - Piano TERRA**

Ingresso/Soggiorno	mq	38.60
Cucina	mq	19.40
Bagno 1	mq	5.10
Bagno 2	mq	5.50
Camera Matr. + armadio	mq	19.56
Camera	mq	14.76
Studio	mq	10.36
Ripostiglio	mq	2.21
Disimpegno	mq	6.56
<b>Totale Superfici calpestabile</b>	<b>Mq</b>	<b>122.00</b>



**RILIEVO FOTOGRAFICO** lotto 1 – PIANO TERRA  
*(si rimanda all' Allegato n°5 )*



Foto 1



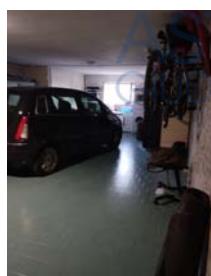
Foto 2



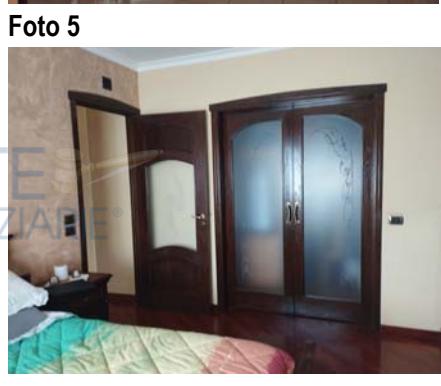
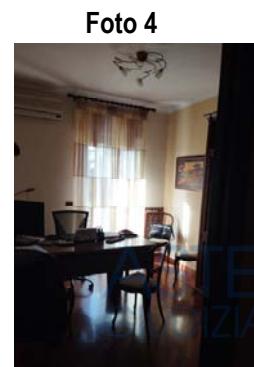
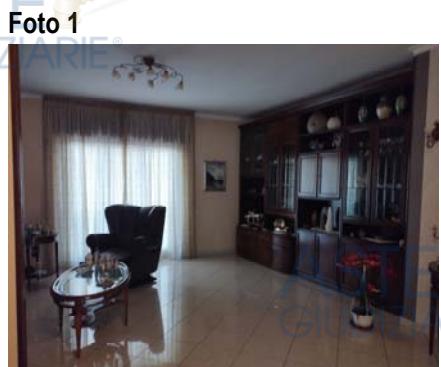
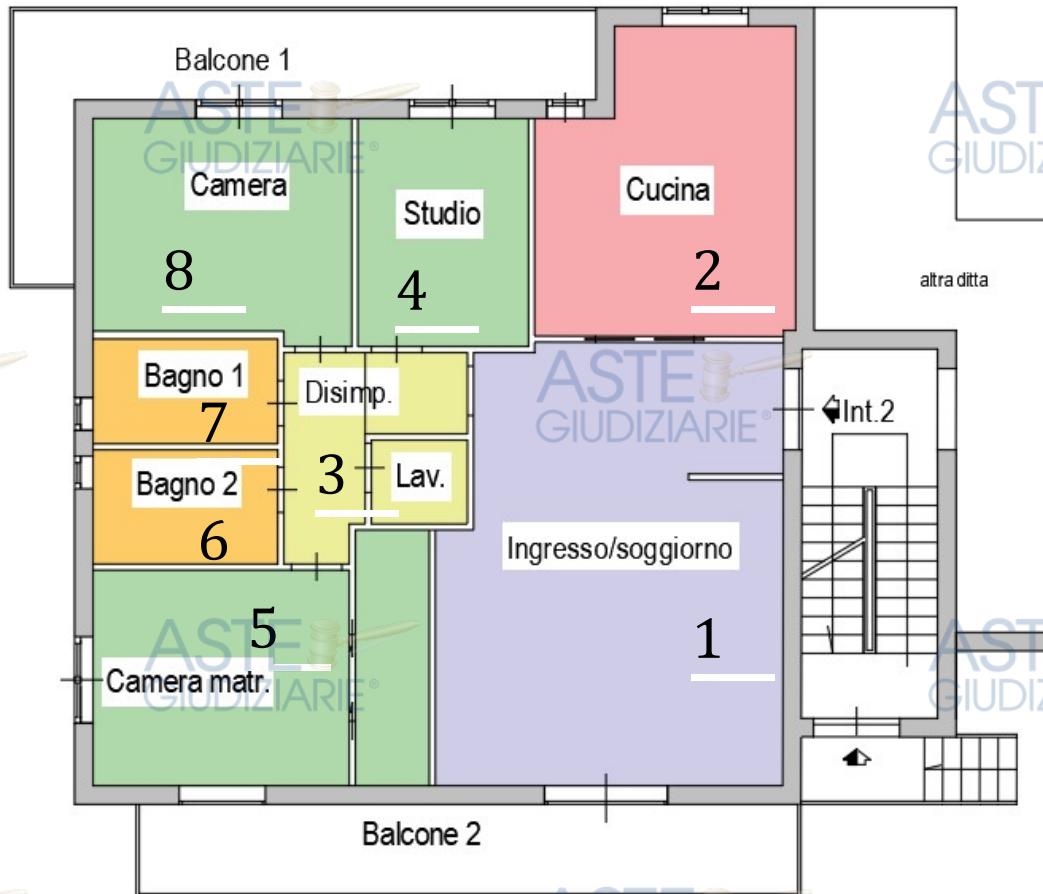
Foto 3



Foto 4



RILIEVO FOTOGRAFICO lotto 1 – PIANO PRIMO  
(si rimanda all' Allegato n°5 )



giardino / cortile  
di esclusiva proprietà  
mq. 141.34

5.00

11.33  
Tavernetta  
mq. 58.45

23.52

3.20  
Bagno  
mq. 6.30

0.80

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®  
GARAGE  
mq. 56.00

11.20

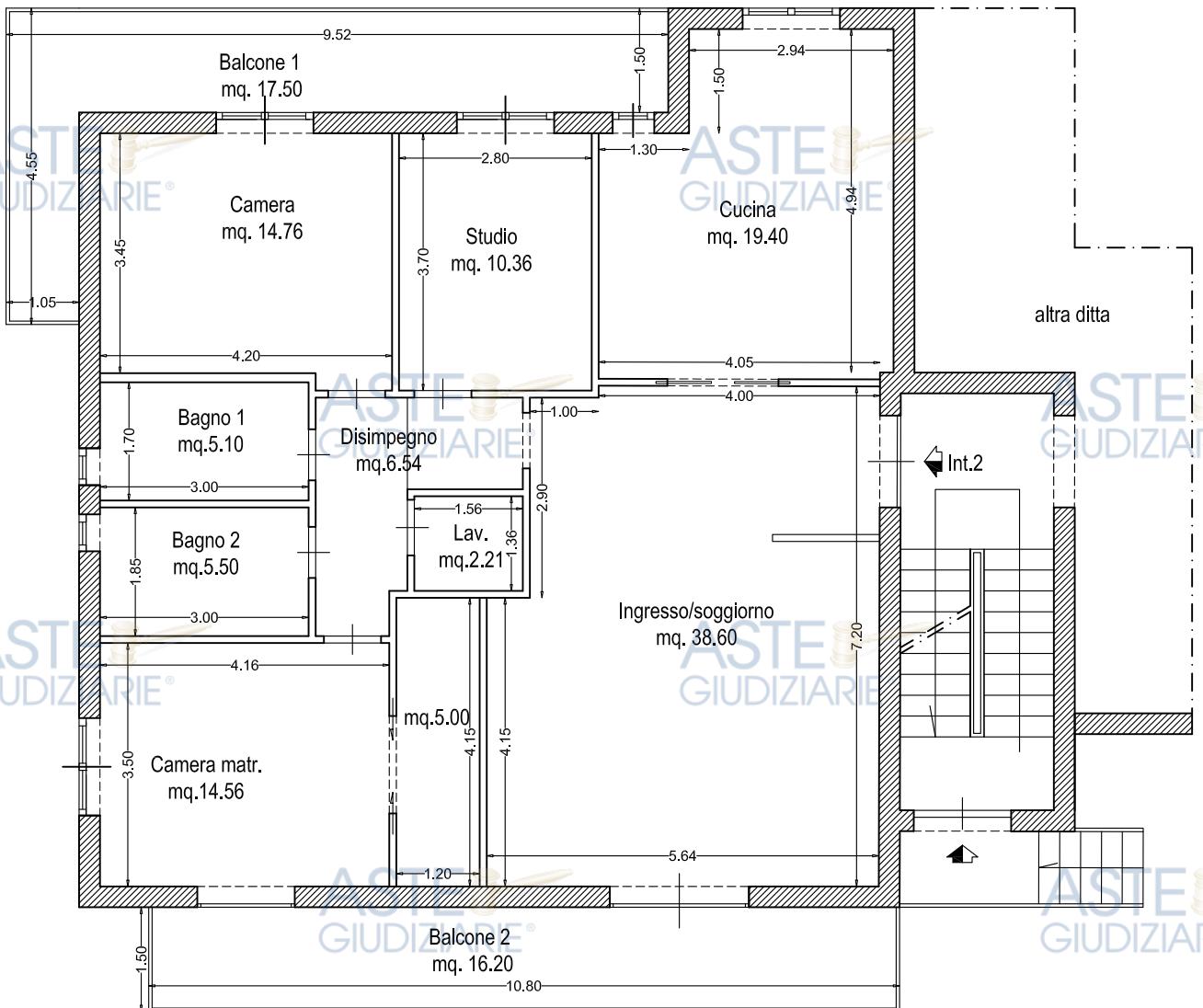
area comune

5.97

5.00

Pianta PIANO TERRA  
rapp. 1:100





## **LOTTO 2\_ Appartamento sito alla via Corradino n°39 identificato all'C.F. Foglio 7**

### **p.la 143 sub.101**

A seguito dell'accesso all' immobile oggetto di pignoramento è emerso quanto segue:

#### **★ Identificazione del bene:**

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento consiste in una appartamento ubicata nel :

- Comune: **Pomigliano d'Arco (NA)**
- Via: **via Corradino n°39**
- Piano: **Piano Terra;**
- Catastali: **Foglio 7 P.la 143 Sub. 101**
- Categoria: **A/7**
- Classe: **2**
- Consistenza: **4,5 VANI**

#### **★ Caratteristiche costruttive del fabbricato e finiture interne ed esterne:**

Il cespote in oggetto trattasi di un'unità immobiliare adibita a civile abitazione ricadente nell'ambito di un corpo di fabbrica elevato su tre piani fuori terra adibiti a carattere residenziale.

Trattasi di edificio a corte interna di impianto risalente agli anni 60 circa, con struttura portante mista, i solai sono del tipo in latero-cemento.

Contraddistinto da più unità abitative, caratterizzato da un unico accesso a mezzo di androne comune da via Corradino.

Esteriormente codesto fabbricato consta di due facciate libere, quella principale prospiciente su via Corradino e quella posteriore che prospetta nel cortile comune; nel mentre le due laterali sono in aderenza ad altri fabbricati.

Lo stabile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, non si riscontrano finiture di pregio nelle parti comuni. (Cfr. Allegato 5-6 Rilievo fotografico e Rilievo architettonico)



### RILIEVO FOTOGRAFICO (si rimanda all' Allegato n°5 )

Foto 1 vista da via Corradino



Foto 2



### ★ Caratteristiche interne all'appartamento Piano TERRA

**L' unità immobiliare** oggetto della presente relazione, parte integrante della costruzione sopra indicata occupa parte del piano TERRA collocandosi sul lato destro rispetto all'androne d'ingresso.

Dall' impianto planimetrico rettangolare, sin dal primo accesso presso i luoghi di causa l'immobile staggito presenta la seguente suddivisione interna soggiorno, cucina, due camere più servizio dalla superficie totale netta totale residenziale di 75.50 mq.

Tutti gli ambienti costituenti l'unità immobiliare sono illuminati e arrengiati direttamente

Per le rifiniture dell'appartamento sono stati utilizzati i seguenti materiali:

- Pavimento in gres non di recente posa in opera;
- Pareti e soffitti: intonacati con malta adeguata e tinteggiati; nel mentre le superfici verticali della cucina e del bagno sono rivestite da piastrelle in gres porcellanato 20 x 20.
- Infissi: semplice tipologia lineari in alluminio protetti alcuni da persiane alla napoletana e altri da protezione in ferro dal semplice disegno.

### ★ Impianti tecnologici

L' immobile risulta fornito dai seguenti impianti:

- elettrico;
- idrico sanitario;
- riscaldamento costituito da radianti collocati nelle varie stanze.



Per quel che concerne la conformità degli impianti considerato lo stato di conservazione in cui veste l'immobile, è possibile relazionare che allo stato attuale tutti gli impianti necessitano di verifica per l'adeguamento alla Normativa vigente 37/08.

Nel complesso l'appartamento non presenta elementi di rifinitura di particolare pregio, si presenta in uno stato conservazione buono.

#### **Calcolo superfici nette :**

La tabella di seguito riportata riassume i valori di superficie dell'unità immobiliare.

#### **Tabella superficie - Piano TERRA**

Soggiorno/cucina	mq	30.95
Bagno	mq	5.90
Camera 1	mq	14.76
Camera 2	mq	23.86
<b>Totale Superfici calpestabili</b>	<b>Mq</b>	<b>75,47</b>

#### **RILIEVO FOTOGRAFICO lotto 2**

#### **APPARTAMENTO TERRA**

(si rimanda all' Allegato n°5 )



**Foto n.1**



**Foto n.2**



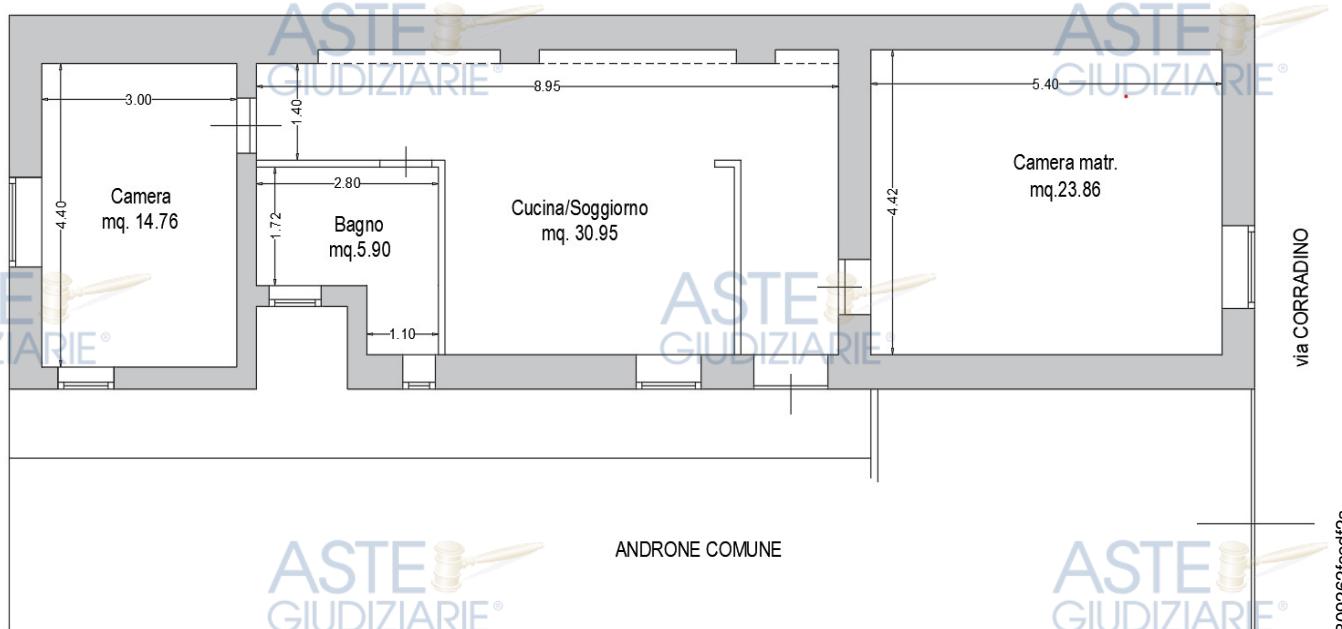
**Foto n.3**



**Foto n.4**



**RILIEVO lotto 2**  
**APPARTAMENTO TERRA**  
*(si rimanda all' Allegato n°5 )*



## STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili staggiti si trovano come si evince dalla Nota di trascrizione allegata agli atti nel diritto di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] C.E. [REDACTED] nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] comproprietari dell'unità immobiliare sita in Pomigliano d'Arco Vico Gian Battista SNC identificata al foglio 11 p.la 592 sub.11 piano terra e primo; nonché unità immobiliare sita in Pomigliano alla via Corradino .39 p.terra C.F. Foglio 7 p.la 143 sub. 101 per la quota di 1/1 di usufrutto della Sign.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il 03.02.1953 e 1/1 di nuda proprietà della Sign.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a Nola (NA) il 20.01.1976.

Durante l'accesso avvenuto il 18/05/2025 nel quale si procedeva alla presa visione degli immobili si rinveniva presso i cespiti il Sign.r [REDACTED] in qualità di debitore esecutato che si manifestava disponibile a permettere l'accesso presso gl' immobili pignorati. (Cfr. Allegato 1 Verbale di accesso)



Quest'ultimo in tale sede dichiarava di occupare come propria abitazione l'appartamento identificato con il LOTTO 1 ovvero unità immobiliare sita alla via Gian Battista Vico n.15 assieme al proprio nucleo familiare.

Nel mentre per quel che concerne il LOTTO 2 identificato dall'unità immobiliare sita alla via Corradino n. 39 risulta occupata dalla Sign.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] debitrice /usufruttuaria del bene in oggetto. **Dunque gl'immobili risultano occupati dai debitori.**

## FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della documentazione ipocatastale relativa all'ultimo ventennio per il bene immobile sottoposto a pignoramento immobiliare dalla MEDIOBANCA SPV con sede di Milano C.F. 10359360152, emergono le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

**Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli (Cfr. Allegato 2 Ispezione Ipotecaria), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:**

### ISCRIZIONE

#### Iscrizione ipotecaria volontarie da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

#### FONDIARIO del 30/05/2019

Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 03/06/2019  
Reg. Gen. 27287 - Reg. Part. 3336

A favore di CHE BANCA! S.P.A. con sede in Milano C.F. 10359360152

Contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED];  
[REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED];  
[REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] NA) il [REDACTED]

Capitale € 477.000,00 Totale 715.500,00 durata 30 anni

### TRASCRIZIONI

#### PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 26/09/ 2024

Reg. gen. 46486- Reg. part. 36652

A favore di MEDIOBANCA PREMIER S.P.A. sede di Milano C.F. 10359360152;

Contro [REDACTED] C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED];  
[REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED] (NA) il [REDACTED];  
[REDACTED] C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED]  
[REDACTED] (NA) il [REDACTED]

**Gravante** sui beni immobili siti in Pomigliano d'Arco Foglio 11 p.lla 592 sub.11 piano terra e primo e C.F. Foglio 7 p.lla 143 sub. 101.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Il cespote identificabile al **LOTTO 1** ricade nella perimetrazione urbana Comune di Pomigliano D'Arco nella **Zona E –Zona Agricola –Sottozona E3 - Verde con valore storico-ambientale e paesistico urbano del vigente Piano Regolatore Generale.**

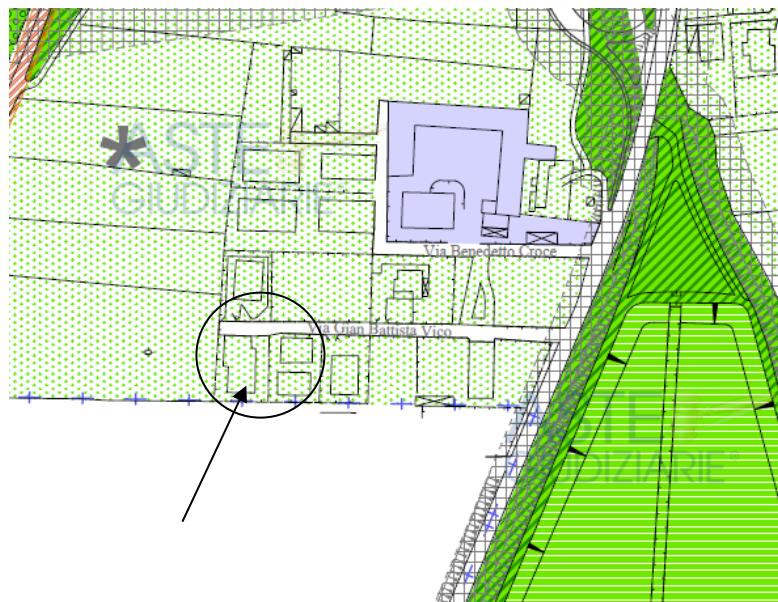
### **Articolo 55 Sottozona E3 - Verde con valore storico-ambientale e paesistico urbano**

- 1 La sottozona E3 comprende tutti gli “spazi aperti”, ovvero tutto ciò che rimane degli orti privati dell’insediamento residenziale del “Rione San Martino”, nonché tutti gli “orti domestici” ed i “giardini paradiso” del centro storico, ritenute di pregio da questo Piano.
- 2 E’, altresì, ritenuto di valore “paesistico urbano”, oltre a tutte le aree verdi destinate dal PRG alla riqualificazione paesaggistica dell’edificato esistente, il verde privato di pertinenza dei singoli edifici.
- 3.Nella sottozona E3 è ammesso il seguente uso:

- a) Utilizzazione agricola del suolo

4. Tra gli interventi consentiti nella sottozona E3, oltre a quelli correlati alla destinazione d’uso della stessa, vi è anche la sistemazione del verde che prevede:
  - a) la conservazione e valorizzazione delle preesistenze vegetazionali di rilevanza ambientale o riferibili al paesaggio agrario tradizionale;
  - b) la messa in dimora di impianti arborei ed arbustivi.

## Stralcio PRG



### **Articolo 56 – Disciplina degli interventi nella sottozona E3**

1. Le tipologie esistenti consentite nella sottozona E3 sono le stesse previste per la sottozona E2.1 - Aree boscate, limitatamente a quelle previste all'art. 51 c. 1 lett. a), b), c), d) ed e).

2. E', altresì, consentito la sistemazione di spazi verdi attraverso:

- a) la conservazione e valorizzazione delle preesistenze vegetazioni di rilevanza ambientale e/o riferibili al paesaggio agrario tradizionale;
- b) la messa in dimora di nuovi impianti arborei ed arbustivi.

### **Articolo 51 Disciplina degli interventi per la sottozona E2.1**

1. Le tipologie di intervento previste nella sottozona sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) demolizione totale e/o parziale con o senza ricostruzione;
- f) ampliamento;
- g) nuova edificazione.



**Lotto 2** Il cespote identificabile al **LOTTO 2** ricade nella perimetrazione urbana Comune di Pomigliano D'Arco nella **Zona B - Sottozona B3 - zona di completamento comparti non pianificati**

**Art. 30 Destinazioni d'uso della zona B**

1. Le zone B sono destinate prevalentemente alla residenza; oltre a questa, e salvo diverse indicazioni restrittive di sottozona, le destinazioni d'uso consentite sono:

- a) Residenza
- b) Residenze collettive
- c) Attività ricettive
- d) Attività professionali
- e) Attività artigianale di servizio non moleste
- f) Attività direzionali
- g) Pubblici esercizi
- h) Attività commerciali di vicinato
- i) Attività ricreative

2. Dalle suindicate zone sono esclusi i depositi e/o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, attività insalubri ai sensi del D.M. 5/09/94, laboratori di artigianato con macchinario che produca rumore e/o odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai se di tipo intensivo ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

3. Qualora, alla data di entrata in vigore del PRG, esistano all'interno delle zone B lotti sui quali insistono attività produttive legittimamente esercitate, è consentito il cambio di destinazione d'uso del lotto medesimo, equiparando quest'ultimo ad una zona B1.



via Centore 11 – 80039 Saviano (NA) – tel. 347.76.45.562 – fax. 081.198.02.545  
e.mail.:emiliatufano@libero.it pec. emilia.tufano@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



### **Art. 33 \_Sottozona B3 – zona di completamento comparti non pianificati**

1. Sono le zone "completamento" formate da lotti interclusi, individuati all'interno di comparti

non pianificati.

2. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto.

3. Le tipologie di intervento consentite sono:

a) nuova edificazione;

b) manutenzione ordinaria;

c) manutenzione straordinaria;

d) restauro e risanamento conservativo;

e) ristrutturazione edilizia;

f) demolizione con conseguente ricostruzione;

g) ristrutturazione urbanistica;

h) sopraelevazione

4. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nella sottozona B3 sono:

UT =

UF = 0,10 mq/mq incrementabile del 50% della superficie accessoria

SM = 600 mq

IC = max 35%

HMAX = 7,50 ml

N = max 2 fuori terra

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

**Lotto 1** \_ L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Con riferimento alle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomigliano D'Arco è emerso che l'immobile staggito occupa il piano TERRA E PRIMO di un fabbricato realizzato agli inizi degli anni 80 con Concessione Edilizia in Sanatoria n°970 (pratica 366) del 29.04.1999 a definizione della pratica di Condono Edilizio presentata in data 27.03.1986 prot. n.4259. (Cfr. Allegato n 8 – Concessione Edilizia in Sanatoria )



Posto che i grafici a corredo della suddetta concessione risultavano non coincidenti con lo stato dei luoghi la scrivente richiede ulteriore ricerca relativa a pratiche edilizie in ditta

[REDACTED] e [REDACTED] al fine di procedere con la ricerca della regolarità urbanistica del bene pignorata. Viene rinvenuta SCIA IN SANATORIA (Accertamento di Conformità) n.343-2017 (Cfr. Allegato n 8 – SCIA in Sanatoria)

Dal confronto tra quanto riscontrato durante il sopralluogo e gli elaborati grafici a corredo della pratica edilizia pocanzi menzionate l' unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta CONFORME planimetricamente e volumetricamente alla SCIA in Sanatoria ultimo titolo edificatorio che la legittima urbanisticamente.

### CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- ❖ Non esiste il certificato energetico. L' importo per la redazione è pari a Euro 250 ,00.
- ❖ 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.

**Lotto 2:** Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato caratterizzato da piani fuori terra le cui caratteristiche strutturali consentono di annoverarlo in quella categoria di edifici costruiti ante 1967.

Come emerge nei titoli di provenienza l' immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato diviso da un androne comune edificato con Licenza Edilizia n° 161/62 rilasciata dal Comune di Pomigliano d'Arco nell'anno 1962; e successive Concessione Edilizia n°306 e 307 in data 29.01.1999 a seguito di Condono Edilizio prot. 4070 e 4169 del 26.03.1986.

La scrivente ha proceduto alla e richiesta di accesso agli atti per poter visionare le suddette pratiche ma come emerge da istanza allegata (Cfr. Allegato n 8 – Istanza UTC) rilasciata dal Comune di Pomigliano d'Arco nel caso della Licenza Edilizia n° 161/62 se pur menzionata nell'atto di donazione riguarda l'immobile sviluppato a sinistra dell'androne e quindi non il bene pignorato. Per quel che concerne le due pratiche di condono edilizio non sono state rinvenute presso l'archivio comunale.

Da alcune testimonianze raccolte in loco, è emerso che l'edificazione dell'immobile risale ad inizio secolo scorso ipotesi che trova conferma nell'analisi delle strutture, dei materiali e dello stato dei luoghi.



Di poi, non essendovi traccia negli archivi comunali, ne di titoli abilitativi, ne di abitabilità ne di alcun altro documento grafico (Cfr. Allegato 8 Istanza Ufficio Tecnico ), ad eccezione della planimetria catastale, in base alle conoscenze e a parere del sottoscritto tecnico per quanto ha potuto accertare, appurare e verificare, salvo errori e/o omissioni è possibile relazione che l'edificazione dell'immobile risale al periodo antecedente al 1967 e pertanto la conformità urbanistica per quel che concerne la sua edificazione è da considerarsi sottintesa ed implicita.

### CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- ❖ Non esiste il certificato energetico. L' importo per la redazione è pari a Euro 250 ,00.
- ❖ 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 E ONERI CONDOMINIALI

Non risultano vincoli di natura storico, artistica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità, né l'esistenza di vincoli demaniali sul bene pignorato .

Nel mentre come evidenziato gli immobili staggiti a costituire i LOTTI 1 e 2 sono parte di fabbricati contraddistinto da più unità abitative.

In conseguenza del trasferimento di proprietà dei singoli appartamenti dall'originario proprietario, i proprietari non hanno proceduto materialmente all' individuazione ed attribuzione delle quote tali da costituire un "Condominio" per la gestione ordinaria e straordinaria delle parti comuni del fabbricato.

Nessun canone condominiale viene versato ne per il lotto 1 che il lotto 2.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

#### 1 METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

##### 1 Procedimenti adottati nella valutazione delle unità immobiliari 1.1. Aspetti economici e procedimenti estimativi

La stima dell'unità immobiliare consiste nel determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di



operatori economici di un dato mercato. Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): **il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.**

**Relativamente al procedimento diretto** questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento indiretto, noto anche con il nome di capitalizzazione dei redditi, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima. Naturalmente dovrà essere tenuto in debita considerazione lo stato di manutenzione. In sintesi, quindi, al valore di mercato si può pervenire in base a procedimenti:

#### a) di stima sintetica

- per confronto valori globali e/o unitari;
- per valori tipici;
- per punti di merito;

#### b) di stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

## 2 CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata calcolata in base alle “*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*” ricercati nell'ambito delle indagini di mercato svolte dagli Uffici del Territorio nell'espletamento degli incarichi d'istituto.

Le fonti principali dell'analisi di mercato sono costituite dai prezzi effettivi di compravendite e locazioni così come risultano dalle valutazioni eseguite dagli Uffici nell'interesse e per conto delle Amministrazioni pubbliche, da indagini dirette e da



informazioni derivanti dagli operatori privati del settore. Un paniere di dati eterogeneo che viene successivamente elaborato e sintetizzato, con cadenza semestrale, a cura di un'apposita Commissione istituita presso ciascun Ufficio periferico e di cui fanno parte tecnici interni particolarmente esperti del settore estimale.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo dell'Agenzia del Territorio ed oscillano, comunque, in un intervallo i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per una determinata zona omogenea comunale.

Al fine di avere un quadro uniforme del Mercato Immobiliare sull'intero territorio nazionale viene definita la fascia come un'area territoriale con precisa collocazione geografica nel Comune.

L'intero territorio comunale viene, quindi, ripartito nelle seguenti fasce:

- Centrale
- Semicentrale
- Periferica
- Suburbana

All'interno di ciascuna fascia, la zona omogenea OMI rappresenta la porzione di territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Ciascuna zona viene descritta attraverso l'indicazione del quartiere e delle vie principali di appartenenza.

Le microzone definite dai Comuni e/o dagli Uffici Provinciali del Territorio, rappresentano, primo quanto previsto dal Regolamento di attuazione della revisione degli Estimi e del Classamento, porzioni di territorio omogeneo per caratteristiche storico-ambientali, socio-economiche, urbanistiche; in ciascuna di esse "...le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti; le microzone individuano ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori...." ai sensi del DPR n°138 del 23 Marzo 1998.

## STIMA DELL' UNITÀ IMMOBILIARE

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto ad una stima immobiliare fondata sull'individuazione del più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima **sintetico-comparativa**, basato sul confronto





**diretto** tra il bene oggetto di stima ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

La valutazione è stata pertanto definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari:

- ai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI);
- ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accettare i valori di mercato di unità immobiliari simili a quella in oggetto (per quadratura, esposizione, stato di conservazione e manutenzione, ecc.);

Per il computo della superficie commerciale e conseguentemente per l'individuazione dei coefficienti di omogeneizzazione, si fa riferimento ai criteri dell'Agenzia del Territorio, nonché alle indicazioni in materia definite dal D.P.R. del 23/03/1998 n. 138, a cui si rinvia per il dettaglio.

Per il caso in esame, è comunque opportuno precisare che:

- per i vani principali ed accessori diretti, i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, quali balconi, terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, quali balconi, terrazze e similari va computata, qualora le pertinenze siano comunicanti con i
- vani principali e con i vani accessori, nella misura del 30% fino a 25m<sup>2</sup>; nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 m<sup>2</sup>.

Per il cespote in oggetto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, quali: qualità delle finiture (livelli dei materiali con riferimento a pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, serramenti ed infissi); pertinenze accessorie; caratteristiche posizionali; funzionalità degli ambienti, si assume il valore di mercato, **pari a 1.900 euro per metro quadrato di superficie commerciale per il Lotto 1 e 900 euro per il lotto 2** al quale si applicano i coefficienti correttivi (A-B-C) adeguando il valore al caso specifico

$$\text{Lotto 1\_V} = V_m \times A B C$$



**V<sub>m</sub>** = valore medio unitario di riferimento

**A** = coefficiente correttivo relativo alla zona

**B** = coefficiente correttivo relativo all'edificio

**C** = coefficiente correttivo relativo all'unità immobile.

Nel caso di specie avremmo:

Coefficiente correttivo relativo alla zona :      **A = A<sub>1</sub> x A<sub>2</sub> x A<sub>3</sub>**

*Caratteristiche posizionali*                            **A<sub>1</sub> = 0,90 (distanza oltre il km)**

*Caratteristiche funzionali*

**A<sub>2</sub> = 1,00 (presenza di servizi primari)**

*Caratteristiche estetiche*

**A<sub>3</sub> = 1,00 (presenza di panoramicità generale)**

$$\mathbf{A = (0,90 \times 1,00 \times 1,00) = \underline{0,90}}$$

Coefficiente correttivo relativo all'edificio:      **B<sub>1</sub> x B<sub>2</sub> x B<sub>3</sub> x B<sub>4</sub>**

*Caratteristiche funzionali*                            **B<sub>1</sub> = 1,00**

*Caratteristiche estetiche*                            **B<sub>2</sub> = 1,00 (facciata e decori nell'insieme normale)**

*Caratteristiche sociali*                                **B<sub>3</sub> = 1,00**

*Caratteristiche di conservazione*                **B<sub>4</sub> = 1,00**

$$\mathbf{B (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \underline{1,00}}$$

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare **C<sub>1</sub> x C<sub>2</sub> x C<sub>3</sub> x C<sub>4</sub> x C<sub>5</sub>**

*Aspetti funzionali*                                    **C<sub>1</sub> = 1,00 (dimensione ambienti normale)**

*Aspetti funzionali*                                    **C<sub>2</sub> = 1,00 (altre rifiniture caratteristiche normali)**

*Varianti posizionali*                                **C<sub>3</sub> = 1,00 (alloggio)**

*Varianti dimensionali*                                **C<sub>4</sub> = 1,00 (taglio dimensionale dell'alloggio)**

*Varianti di conservazione*                        **C<sub>5</sub> = 1,00 (opere generali)**

$$\mathbf{C (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \underline{1,00}}$$

Pertanto applicando la riduzione complessiva pari a  $0,90 \times 1,00 \times 1,00 = 0,90$  si ottiene il

valore di **superficie commerciale pari a 1700 €/m<sup>2</sup>** (1900,00 €./mq x 0,90)

È così possibile determinare la stima del valore di mercato:

**S.L.** Lotto 1 = Superficie commerciale pari a **254.88 mq**

$$\mathbf{\underline{V.M. = 254.88.00 mq x € 1700 = € 433.296,00}}$$



Si sottolinea che il valore trovato rispecchia la realtà della zona e, data la consistenza e lo stato del bene, non vi è motivo di attribuire allo stesso valori superiori. Solo a seguito di una manutenzione straordinaria dell'intero edificio e migliorie di carattere termico, tecnologico ed estetico dell'appartamento sarà possibile attribuire ad esso valori superiori a quelli considerati. A tale valore occorre apportare le seguenti correzioni in detrazione:

### **1 DETRAZIONI PER MANCATA OPERATIVITÀ DELLA GARANZIA PER VIZI E MANCANZA DI QUALITÀ IN RELAZIONE ALLA VENDITA FORZATA**

Il 3% segue: **€ 13.000,00**

### **CALCOLO PER INTERO LOTTO 1**

Il valore dei beni al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti (nn. 1) risulta:

$$\text{V lotto 1} = € 433.296,00 - € 13.000,00 = \boxed{\text{€ 420.296,00}}$$

### **LOTTO 2**

$$\text{LOTTO 2: } V = V_m \times A \ B \ C$$

**V<sub>m</sub>** = valore medio unitario di riferimento

**A** = coefficiente correttivo relativo alla zona

**B** = coefficiente correttivo relativo all'edificio

**C** = coefficiente correttivo relativo all'unità immobile.

Nel caso di specie avremmo:

Coefficiente correttivo relativo alla zona : **A = A<sub>1</sub> x A<sub>2</sub> x A<sub>3</sub>**

*Caratteristiche posizionali*      **A<sub>1</sub> = 1,00 (distanza oltre il km)**

*Caratteristiche funzionali*      **A<sub>2</sub> = 1,00 (presenza di servizi primari)**

*Caratteristiche estetiche*      **A<sub>3</sub> = 1,00 (presenza di panoramicità generale)**

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \boxed{1,00}$$

Coefficiente correttivo relativo all'edificio: **B<sub>1</sub> x B<sub>2</sub> x B<sub>3</sub> x B<sub>4</sub>**

*Caratteristiche funzionali*      **B<sub>1</sub> = 1,00**

*Caratteristiche estetiche*      **B<sub>2</sub> = 1,00 (facciata e decori nell'insieme normale)**

*Caratteristiche sociali*      **B<sub>3</sub> = 1,00**

*Caratteristiche di conservazione*      **B<sub>4</sub> = 1,00**

via Centore 11 – 80039 Saviano (NA) – tel. 347.76.45.562 – fax. 081.198.02.545

e.mail.:emiliatufano@libero.it pec. emilia.tufano@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



$$\mathbf{B \ (1,03x1,00x1,02x1,00) = 1,00}$$

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare C1 x C2 x C3 x C4 x C5

<i>Aspetti funzionali</i>	<b>C1 = 1,00 (dimensione ambienti normale)</b>
<i>Aspetti funzionali</i>	<b>C2 = 1,00 (altre rifiniture caratteristiche normali)</b>
<i>Varianti posizionali</i>	<b>C3 = 1,00 (alloggio)</b>
<i>Varianti dimensionali</i>	<b>C4 = 1,00 (taglio dimensionale dell'alloggio)</b>
<i>Varianti di conservazione</i>	<b>C5 = 1,00 (opere generali)</b>

$$\mathbf{C \ (1,00x1,00x1,00x1,00x1,00) = 1,00}$$

Pertanto applicando la riduzione complessiva pari a  $1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1,00$  si ottiene il valore di **superficie commerciale pari a 90 €/m<sup>2</sup>** (900,00 €./mq x 1,00)

È così possibile determinare la stima del valore di mercato:

**S.L.** Lotto = Superficie commerciale pari a **91 mq**

$$\mathbf{V.M. = 91,00 \text{ mq} \times € 900 = € 81.900,00}$$

## 1 DETRAZIONI PER MANCATA OPERATIVITÀ DELLA GARANZIA PER VIZI E MANCANZA DI QUALITÀ IN RELAZIONE ALLA VENDITA FORZATA

Il 3% segue:

**€ 2.457**

### CALCOLO PER INTERO LOTTO 2

Il valore dei beni al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti (nn. 1) risulta:

$$\mathbf{V \ lotto \ 2 = € 81.900,00 - € 2.457,00 = € 79.443,00}$$

### CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ

I criteri per il calcolo dell'usufrutto e di conseguenza della nuda proprietà sono dettati dagli artt. 14 e 17 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346(Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni), con applicazione dei coefficienti indicati in tabella allegata al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro).Art. 14 D.Lgs. 346/1990 « *La base imponibile, relativamente ai beni immobili compresi nell'attivo ereditario, è determinata assumendo: [...] c) per i diritti di usufrutto, uso e abitazione, il valore determinato - norma dell'art. 17 sulla base di*



*annualità pari all'importo ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale d'interesse». Art. 17 D.Lgs. 346/1990 «La base imponibile, relativamente alle rendite e pensioni comprese nell'attivo ereditario, è determinata assumendo: [...] c ) il valore che si ottiene moltiplicando l'annualità per il coefficiente applicabile, secondo il prospetto allegato al testo unico sull'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, in relazione all'età della persona alla cui morte essa deve cessare, se si tratta di rendita o pensione vitalizia [...]» In sintesi il valore dell'usufrutto vitalizio è così determinato:*

a) moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso legale d'interesse (determinando un valore assimilare ad una rendita annuale);

b) moltiplicando il suddetto valore per il coefficiente di cui alla tabella allegata al DPR 131/1986 in modo ragguagliarlo all'aspettativa di vita del titolare del diritto.

Con Decreto del 22 dicembre 2014 il ministero dell'Economia ha adeguato i coefficienti per il calcolo dei diritti di usufrutto - vita e delle rendite o pensioni in materia a seguito della modifica del tasso d'interesse legale dell'1% al tasso dello 2,5% a decorrere dal 1° gennaio 2015.

Età	Coeffienti moltiplicatori in relazione al tasso legale				Usufrutto	Nuda proprietà
	Tasso 0,5%	Tasso 1%	Tasso 1,5%	Tasso 2,5%		
0-20	190	95	63,5	38	95,00	5,00
21-30	180	90	60	36	90,00	10,00
31-40	170	85	56,5	34	85,00	15,00
41-45	160	80	53	32	80,00	20,00
46-50	150	75	49,5	30	75,00	25,00
51-53	140	70	46	28	70,00	30,00
54-56	130	65	42,5	26	65,00	35,00
57-60	120	60	39	24	60,00	40,00
61-63	110	55	35,5	22	55,00	45,00
64-66	100	50	32	20	50,00	50,00
67-69	90	45	28,5	18	45,00	55,00
<b>70-72</b>	<b>80</b>	<b>40</b>	<b>25</b>	<b>16</b>	<b>40,00</b>	<b>60,00</b>



73-75	70	35	21,5	14	35,00	65,00
76-78	60	30	18	12	30,00	70,00
79-82	50	25	14,5	10	25,00	75,00
83-86	40	20	11	8	20,00	80,00
87-92	30	15	7	6	15,00	85,00
93-99	20	10	4	4	10,00	90,00

Applicando il criterio testè esposto si procederà di seguito al calcolo del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà spettanti alle debitrici [REDACTED]  
[REDACTED] relativamente al Lotto 2 precedentemente formato.

Il valore della piena proprietà del lotto 2 è pari a **Euro € 79.443,00** e lo si moltiplica per il tasso di interesse legale 2,5%, si ottiene così la rendita annua

$$= \text{€ } 79.443,00 \times 2,5 \% = \text{€ } 1.986$$

La rendita annua viene poi moltiplicata per il coefficiente relativo all'età anagrafica di colui che cede la nuda proprietà (nel caso in oggetto 72 anni)

$$= \text{€ } 1.986 \times 16 = \text{€ } 31.776 \text{ (valore dell'usufrutto).}$$

**Il calcolo del valore della nuda proprietà** lo si ottiene per differenza dunque

$$\text{€ } 79.443,00 - 31.776 = \text{€ } 58.024,00.$$

**Valore dell'usufrutto** **€ 31.776,00**

**Valore della nuda proprietà** **€ 47.667,00**

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

Nola, li **03/04/2025**

**L'Esperto ex art. 568 c.p.c.**  
**Arch. Tufano Emilia**



via Centore 11 – 80039 Saviano (NA) – tel. 347.76.45.562 – fax. 081.198.02.545

e.mail.:emiliatufano@libero.it pec. emilia.tufano@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 154/2024 DEL R.G.E.

**Lotto 1 - . PREZZO BASE = € 420.296,00**

<b>Bene – APPARTAMENTO</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomigliano d'Arco : via Gian Battista Vico n. 15 Piano p.t.e.p.1 interno 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento piano p.t. e p.1° Identificata all' C.F. Foglio – 11 P.la 592 Sub.11, Categoria A7 – Classe 2 vani 8,5 – Rendita € 856,03		122,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il cespote al suo interno si presenta in un buon stato di conservazione. Lo stabile appare conforme alla funzione a cui è destinato.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano primo di mq.122 con annesso garage di 56 mq. e tavernetta di 68,45 mq al piano terra ed area giardino di esclusiva proprietà di mq. 141,00 circa, parte di un fabbricato a carattere residenziale, articolata al suo interno da soggiorno - cucina, tre camere doppio servizio. Collocato in una zona tranquilla e periferica del Comune di Pomigliano d'Arco il compendio immobiliare è facilmente raggiungibile dall' Asse Mediano 162 dir Centro Direzionale; ottimamente servito da una buona viabilità e dalle stesse urbanizzazioni in genere che si manifestano funzionali al costruito. L' immobile dista 2,00 km dal centro urbano e gode di tutti i servizi commerciali utili e necessari.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai debitori		



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 154/2024 DEL R.G.E.

**Lotto 2 - . PREZZO BASE = € 79.443,00**

<b>Bene – APPARTAMENTO</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomigliano d'Arco : via Corradino n. 39 Piano p.t.		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento piano p.t. Identificata all' C.F. Foglio – 7 P.Ila 143 Sub.101, Categoria A4 – Classe 2 vani 4,5 – Rendita € 199,87		91,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il cespote al suo interno si presenta in un buon stato di conservazione. Lo stabile appare conforme alla funzione a cui è destinato.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento piano terra con accesso da androne comune e costituito da ingresso /soggiorno, cucina, due camere più servizio, dalla superficie calpestabile di mq. 75,00. E' parte di fabbricato a carattere residenziale articolato su tre piani fuori terra, collocati in una zona centrale del Comune di Pomigliano D'arco di costruzione risalente agli anni 60. Trattasi di area fortemente urbanizzata con la presenza di tutti i servizi necessari		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai debitori		



## ELENCO ALLEGATI

1. Allegato - Verbale di Accesso
2. Allegato – Certificato di Residenza
3. Allegato – Atti di Compravendita
4. Allegato - Documentazione Catastale
  - Visura storica
  - Elaborato planimetrico
  - Planimetria catastale
5. Allegato – Documentazione Fotografica
6. Allegato – Grafici dello stato dei Luoghi
7. Allegato – Ispezione Ipotecaria
8. Allegato – Titoli abitativi
9. Allegato - Ricevute invio e consegna bozza consulenza

