
TRIBUNALE DI NOLA



SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giordano Tommaso, nell'Esecuzione Immobiliare 25/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 4 |
| Confini | 4 |
| Consistenza | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 8 |
| Dati Catastali | 9 |
| Precisazioni | 10 |
| Patti | 10 |
| Stato conservativo | 10 |
| Parti Comuni | 10 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 11 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 11 |
| Stato di occupazione | 11 |
| Provenienze Ventennali | 11 |
| Formalità pregiudizievoli | 12 |
| Normativa urbanistica | 13 |
| Regolarità edilizia | 13 |
| Vincoli od oneri condominiali | 15 |
| Stima / Formazione lotti | 15 |
| Riepilogo bando d'asta | 22 |
| Lotto Unico | 22 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 25/2022 del R.G.E. | 23 |
| Lotto Unico | 23 |

INCARICO

All'udienza del 19/05/2022, il sottoscritto Ing. Giordano Tommaso, con studio in Via Roma, 30 - 80053 - Castellammare di Stabia (NA), email tommasogiordano1977@gmail.com, PEC tommaso.giordano@ingpec.eu, Tel. 328 3395502, Fax 081119020128, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - via Alessandro Volta n. 25 (Coord. Geografiche: 40°50'25.86" 14°22'25.29")

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto di pignoramento sono:

- CF foglio 9 particella 40 sub. 101 categoria A7 (villini) di 17 vani e di consistenza 487 mq distribuiti su un piano interrato, un piano terra, un primo piano ed un secondo.

- CF foglio 9 particella 40 sub. 102 categoria C6 (depositi/autorimessa) di 147 mq e di consistenza catastale 173 mq al piano interrato.

- CF foglio 9 particella 40 sub. 103 categoria F5 (lastrico solare) al piano terzo.

I dati catastali sono coerenti con la pianta abbinata e permettono un'univoca identificazione del compendio pignorato.

Gli immobili appena elencati, unitamente all'area penitenziale circostante (giardino), costituiscono una villa unifamiliare ubicata alla via Alessandro Volta n. 25 a San Sebastiano al Vesuvio in un'area residenziale a circa 500 metri dal Comune ed a 720 metri da un complesso scolastico.

Nella zona in cui è ubicato il cespite pignorato sono presenti altri immobili simili (ville e villini). La villa risulta recintata e dotata di due ingressi pedonali ed uno carrabile diretto che consente l'accesso all'autorimessa. (Allegato B)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - via Alessandro Volta n. 25

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva che risale sino ad un atto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; si è provveduto ad effettuare le opportune ispezioni ipotecarie di verifica ed a richiedere copia dell'atto di

provenienza. (Allegato G)

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il sig. ****, nato a **** il **** risulta residente a San Sebastiano al Vesuvio in via Alessandro Volta n. 25. (Allegato K)

Il suddetto risulta coniugato con la sig.ra ***** nata a ***** il ***** con matrimonio celebrato il ***** a*****; i beni pignorati essendo pervenuti all'esecutato nell'anno 1995, e quindi prima del matrimonio, risultano beni personali.

CONFINI

Il fabbricato con giardino circostante pertinenziale confina a nord con la particella 920, ad est con le particelle 41 e 1770, a sud con la particella 891, ad ovest con via Alessandro Volta.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|----------|
| Ufficio1 | 15,00 mq | 18,38 mq | 1,00 | 18,38 mq | 2,85 m | Terra |
| WC2 | 6,00 mq | 7,43 mq | 1,00 | 7,43 mq | 2,85 m | Terra |
| Ufficio2 | 8,40 mq | 10,16 mq | 1,00 | 10,16 mq | 2,85 m | Terra |
| Disimpegno2 | 18,09 mq | 20,45 mq | 1,00 | 20,45 mq | 2,85 m | Terra |
| Ufficio3 | 17,05 mq | 21,52 mq | 1,00 | 21,52 mq | 2,85 m | Terra |
| Disimpegno3 | 4,45 mq | 5,28 mq | 1,00 | 5,28 mq | 2,85 m | Rialzato |
| Salone | 72,43 mq | 87,34 mq | 1,00 | 87,34 mq | 2,85 m | Rialzato |
| WC5 | 6,95 mq | 8,89 mq | 1,00 | 8,89 mq | 2,85 m | Rialzato |
| Studio | 12,65 mq | 16,23 mq | 1,00 | 16,23 mq | 2,85 m | Rialzato |
| Cucina | 18,26 mq | 21,43 mq | 1,00 | 21,43 mq | 2,85 m | Primo |
| Soggiorno | 39,50 mq | 44,66 mq | 1,00 | 44,66 mq | 2,85 m | Primo |
| Lavanderia | 6,65 mq | 7,29 mq | 1,00 | 7,29 mq | 2,85 m | Primo |
| WC4 | 1,95 mq | 2,47 mq | 1,00 | 2,47 mq | 2,85 m | Primo |

| | | | | | | |
|---|-----------|-----------|------|------------------|----------|---------------|
| Camera1 | 22,00 mq | 26,48 mq | 1,00 | 26,48 mq | 2,85 m | Secondo |
| WC7 | 5,84 mq | 7,48 mq | 1,00 | 7,48 mq | 2,85 m | Secondo |
| Disimpegno4 | 8,29 mq | 9,17 mq | 1,00 | 9,17 mq | 2,85 m | Secondo |
| Camera2 | 9,88 mq | 13,76 mq | 1,00 | 13,76 mq | 2,85 m | Secondo |
| WC6 | 6,37 mq | 7,65 mq | 1,00 | 7,65 mq | 2,85 m | Secondo |
| Camera3 | 13,85 mq | 15,75 mq | 1,00 | 15,75 mq | 2,85 m | Secondo |
| WC9 | 5,63 mq | 7,87 mq | 1,00 | 7,87 mq | 2,85 m | Secondo |
| Disimpegno5 | 3,07 mq | 3,77 mq | 1,00 | 3,77 mq | 2,85 m | Secondo |
| Camera4 | 22,04 mq | 24,91 mq | 1,00 | 24,91 mq | 2,85 m | Secondo |
| WC8 | 8,67 mq | 10,34 mq | 1,00 | 10,34 mq | 2,85 m | Secondo |
| Deposito1 | 3,57 mq | 6,53 mq | 0,50 | 3,27 mq | 2,30 m | Seminterrato2 |
| Cantina | 58,50 mq | 68,58 mq | 0,50 | 34,29 mq | 2,30 m | Seminterrato2 |
| Disimpegno1 | 19,08 mq | 23,13 mq | 0,50 | 11,56 mq | 2,30 m | Seminterrato2 |
| Deposito2 | 3,00 mq | 4,68 mq | 0,50 | 2,34 mq | 2,30 m | Seminterrato2 |
| WC1 | 1,90 mq | 2,20 mq | 0,50 | 1,10 mq | 2,30 m | Seminterrato2 |
| Deposito3 | 3,57 mq | 6,53 mq | 0,50 | 3,27 mq | 2,70 m | Seminterrato1 |
| Deposito4 | 8,20 mq | 10,38 mq | 0,50 | 5,19 mq | 2,70 m | Seminterrato1 |
| Autorimessa | 108,38 mq | 117,78 mq | 0,50 | 58,89 mq | 2,70 m | Seminterrato1 |
| Deposito5 | 2,30 mq | 3,00 mq | 0,50 | 1,50 mq | 2,70 m | Seminterrato1 |
| Deposito6 | 2,38 mq | 2,92 mq | 0,50 | 1,46 mq | 2,70 m | Seminterrato1 |
| WC3 | 9,18 mq | 11,64 mq | 0,50 | 5,82 mq | 2,70 m | Seminterrato1 |
| Centrale termica | 14,36 mq | 15,93 mq | 0,25 | 3,98 mq | 2,30 m | Esterno |
| Terrazzo3 | 25,00 mq | 25,00 mq | 0,30 | 7,50 mq | 0,00 m | Rialzato |
| Terrazzo3 (quota eccedente) | 30,50 mq | 30,50 mq | 0,10 | 3,05 mq | 0,00 m | Rialzato |
| Terrazzo1 | 7,56 mq | 7,56 mq | 0,30 | 2,27 mq | 0,00 m | Primo |
| Terrazzo2 | 18,99 mq | 18,99 mq | 0,30 | 5,70 mq | 0,00 m | Primo |
| Terrazzo5 | 25,00 mq | 25,00 mq | 0,30 | 7,50 mq | 0,00 m | Secondo |
| Terrazzo5 (quota eccedente) | 18,50 mq | 18,50 mq | 0,10 | 1,85 mq | 0,00 m | Secondo |
| Terrazzo4 | 25,00 mq | 25,00 mq | 0,30 | 7,50 mq | 0,00 m | Terra |
| Terrazzo4 (quota eccedente) | 50,14 mq | 50,14 mq | 0,10 | 5,01 mq | 0,00 m | Terra |
| Terrazzo6 | 25,00 mq | 25,00 mq | 0,30 | 7,50 mq | 0,00 m | Terra |
| Terrazzo6 (quota eccedente) | 94,54 mq | 94,54 mq | 0,10 | 9,45 mq | 0,00 m | Terra |
| Giardino | 610,42 mq | 610,42 mq | 0,10 | 61,04 mq | 0,00 m | Esterno |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 649,75 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |

Superficie convenzionale complessiva:

649,75 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



La villa è stata costruita con licenza dagli inizi degli anni Settanta del Novecento e varianti successive in ampliamento, per le quali è stata presentata istanza di condono attualmente inevasa, con struttura in cemento armato e rompagnoni in muratura e solai in latero cemento.

Dal punto di vista distributivo la villa è costituita in due metà sfalsate in altezza, collegate con il vano scala interno, questo per assecondare l'orografia del terreno.

Le finiture esterne sono realizzate con intonaco e tinteggiature in condizioni discrete.

Nello specifico la villa si compone di:

1. Un piano cantinato a quota - 3,28 metri con altezza interna di 2,30 metri avente accesso dal vano scala interno, risulta adibito per la maggior parte della superficie a cantina (58,50 mq); si trovano poi anche due depositi (3,57 mq e 3,00 mq), un bagno (1,90 mq) ed un disimpegno di 19,08 mq. (Allegato D)

Gli ambienti risultano dotati di impianti funzionanti non certificati; sono rifiniti con intonaco e tinteggiatura e rivestimenti ceramici nel bagno; le finiture risultano complessivamente in buono stato di conservazione con scrostature di intonaco localizzate nelle pareti contro terra.

2. Un piano seminterrato a quota - 1,90 metri, con altezza interna di 2,70 metri avente accesso sia dal vano scala interno sia dalla strada comunale esterna mediante accesso diretto carrabile. Risulta composto da un'autorimessa (108,34 mq), un bagno (9,18 mq) e n. 4 depositi (14,94 mq, 8,20 mq, 2,30 mq e 2,38 mq); tale porzione è censita con il subalterno 102. Vi è poi un piano terra a quota - 0,41 metri con funzione di ufficio sovrapposto alla porzione di immobile descritta al punto 1; tale porzione si articola in tre ambienti (15,00 mq, 8,40 mq e 17,05 mq) un disimpegno (18,09 mq) ed un bagno (6,00 mq). (Allegato D)

L'autorimessa è dotata di serranda metallica avvolgibile e la sua ampia superficie consente il parcheggio di vari autoveicoli; a questa sono annessi vari ambienti accessori tra cui anche un bagno; gli ambienti sono rifiniti con intonaco e tinteggiatura e rivestimenti ceramici nel bagno; gli impianti risultano funzionanti anche se non certificati; lo stato di manutenzione risulta buono.

L'ufficio ha accesso dal vano scale interne e dal giardino, ha altezza interna 2,70 metri; è dotato di impianti funzionanti non certificati, gli ambienti risultano rifiniti con intonaco e tinteggiatura ed una vetrata colorata. Gli ambienti risultano in buone condizioni di conservazione, si evidenziano nell'ambiente denominato Ufficio 1 scrostature di intonaco sulla parete contro terra.

3. Un piano rialzato a quota + 1,40 metri, con altezza interna di 2,85 metri avente accesso dal vano scala interno, dal giardino e dalla scala esterna. In tale piano rialzato si trova un salone di grandi dimensioni (72,43 mq), uno studiolo (12,65 mq) ed un bagno (6,95 mq) con terrazzo esterno di 55,50 mq. Un piano primo a quota + 2,88 metri, con altezza interna di 2,85 metri collegato con il vano scala interno e con una scala esterna nel quale si trova il soggiorno (39,50 mq) collegato con una lavanderia (6,65 mq), un bagno (1,95 mq) e la cucina (18,26 mq) comunicante con un terrazzo 18,99 mq. Il giardino circostante la villa è di 610,42 mq; in quest'ultimo si trova il locale caldaia di 14,36 mq. (Allegato D)

L'ampio salone ha accesso dal vano scale decorato con scultura metallica, dal giardino e dal terrazzo porticato; ha forma irregolare; da questo si accede ad uno studio ed ad un bagno. È dotato di impianti funzionanti non certificati; gli ambienti risultano rifiniti con pavimento in marmo ed intonaco e tinteggiatura alle pareti. Gli ambienti risultano in buone condizioni di conservazione.

Il soggiorno ha accesso dal vano scale interno e mediante una scala ed un terrazzino direttamente dal giardino circostante la villa; Da questo ambiente si accede alla cucina ed alla lavanderia e da quest'ultima ad un piccolo

bagno. Sono presenti impianti funzionanti non certificati. La cucina comunica con un terrazzo. Gli ambienti risultano ampi e luminosi. Sono rifiniti con intonaco e tinteggiatura e con rivestimenti ceramici per quanto riguarda gli ambienti cucina, lavanderia e bagno. Gli infissi interni sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili in plastica. Lo stato di conservazione è complessivamente buono.

4. Un piano secondo a quota + 4,70 metri con accesso dal vano scala interno che si articola in n. 4 Camere di dimensione diversa (22,00 mq, 22,04 mq, 13,85 mq e 9,88 mq); ogni camera è dotata di bagno e pertanto vi sono n. 4 bagni (5,84 mq, 6,37 mq, 5,63 mq e 8,67 mq); costituiscono ambienti di distribuzione due disimpegni (8,29 mq e 3,07); le due camere più grandi sono collegate con un terrazzo di 43,50 mq. Tramite una rampa di scala si accede ad un terrazzo a quota +6,18 metri che verrà descritto al punto seguente. (Allegato D)

Al di sopra del salone vi sono le camere da letto - collegate con il vano scala interno e con due disimpegni di distribuzione - ognuna delle quali è dotata di un bagno; le camere più ampie sono comunicanti con un ampio terrazzo coperto che cinge l'angolo sud-ovest del fabbricato. Le camere risultano rifinite con intonaco e tinteggiatura; i bagni sono rivestiti con rivestimenti ceramici. Gli impianti sono funzionanti ma non certificati. Sono presenti alcune fessure non strutturali sui tramezzi non portanti e gli infissi in legno sono in parte da sostituire.

5. un terrazzo a quota +6,18 metri di forma pressoché rettangolare di 75,14 mq; da tale porzione, mediante una scala coperta da una pensilina si accede al terrazzo di copertura dell'altra verticale a quota +8,00 metri di 119,54 mq e di forma irregolare; i terrazzi di copertura risultano censiti con il subalterno 103. (Allegato D)

Mediante una rampa di scala si accede alla prima porzione di terrazzo sovrastante la cucina ed il soggiorno; la seconda porzione, sovrastante le camere, si trova a quota più alta ed è collegata mediante una scala esterna sovrastata da una pensilina. I terrazzi presentano rivestimenti a parete con intonaco e tinteggiatura e rivestimento con piastrelle a pavimento. Lo stato di conservazione è sufficiente in quanto sono presenti accenni di fenomeno di degrado derivanti da una mancata manutenzione ordinaria (scrostature di intonaco, ringhiere in parte ossidate e sviluppo di piante infestanti) che al momento però non hanno determinato interventi da eseguirsi.

6. Il giardino circostante la villa è di 610,42 mq; in quest'ultimo si trova il locale caldaia seminterrato di 14,36 mq coperto da una piccola loggia; vi si trovano anche un forno in legna in muratura in prossimità del suddetto locale caldaia. (Allegato D)

Il giardino cinge su tre lati la villa e segue l'orografia del terreno con una parte in piano ed un'altra con scalini; vi si trovano varie specie arboree e alcune sculture. E' in parte pavimentato. Gli impianti presenti risultano funzionanti anche se non certificati. Lo stato di conservazione risulta complessivamente discreto.

Al fine della determinazione del valore dell'immobile le superfici utili suindicate sono state trasformate in superfici commerciali secondo i seguenti criteri:

A. I Vani principali con la superficie computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm con superficie utile di 333,02 mq e commerciali di 398,71 mq.

B. I Vani accessori coperti comunicanti (cantine, autorimesse) al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm al 50% con superficie utile di 220,06 mq e superficie commerciali di 257,37 mq.

C. I vani accessori coperti non comunicanti (centrale termica) al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm al 25% con superficie utile di 14,36 mq e superficie commerciale di 15,93 mq.

D. Le pertinenze accessorie comunicanti (terrazzi) al 30% fino a 25 mq ed al 10% per la quota eccedente; con superficie utile di 320,23 mq e superficie commerciale di 57,33 mq.

E. Le pertinenze scoperte (giardino) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; al 2% per le

superfici eccedenti tali limite; con superficie utile di 610,42 mq e superficie commerciale di 61,04 mq.

L'area occupata dal vano scala è stata calcolata solo una volta.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono:

- CF foglio 9 particella 40 sub. 101 categoria A7 (villini) di 17 vani e di consistenza 487 mq distribuiti su un piano interrato, un piano terra, un primo piano ed un secondo. Le piante corrispondono allo stato dei luoghi salvo piccole variazioni nella distribuzione interna.
- CF foglio 9 particella 40 sub. 102 categoria C6 (depositi/autorimessa) di 147 mq e di consistenza catastale 173 mq al piano interrato. Le piante depositate in Catasto corrispondono allo stato dei luoghi rilevato.
- CF foglio 9 particella 40 sub. 103 categoria F5 (lastrico solare) al piano terzo. Tali dati sono coerenti con la pianta abbinata e permettono un'univoca identificazione del cespite.

Nell'atto di provenienza per notaio ***** del 28.04.1995 rep. 35646 racc. 8890 l'immobile viene così descritto:

"villa unifamiliare per civile abitazione non di lusso, articolata su tre livelli principali (piano seminterrato, piano rialzato e primo piano - tutti leggermente sfalsati) della complessiva consistenza catastale di vani 15 (quindici) oltre metri quadrati 157 (cento cinquantasette) circa di garage (erroneamente riportato in catasto per mq 1570), con annessa e circostante area scoperta destinata a giardino, della superficie di circa metri quadrati 1.000 (mille) ivi compreso il sedime della villa.

Detto immobile:

- Confina nel suo insieme: con Via A. Volta, proprietà *****, proprietà *****, proprietà aliena e con viale privato, salvo altri.

- È censito in catasto, in ditta ***** nata a ***** il *****, per ineseguita voltura, alle seguenti partite:

1000648, foglio 9, categ. A/7, classe 3, vani 15, rendita catastale lire 5.850.000 (tavernetta al piano seminterrato, piano rialzato e primo piano - denunciato in data 3 aprile 1980 al n. 499);

1000649 foglio 9, categ. C/6, classe 1, mq 1570 (per errore imputabile all'Ufficio e per il quale è stata presentata istanza di rettifica), rendita catastale lire 6.594.000 (garage con cantinole al piano seminterrato - denunciato in data 3 aprile 1980 al n. 500);

1000650, foglio 9, lastrico solare (denunciato in data 3 aprile 1980 al 501).

Per detto bene è stata presentata all'UTE di Napoli in data 21 gennaio 1995 denuncia di variazione n. 1168 per diversa distribuzione degli spazi interni e per variazione della via, risultando la villa in oggetto così recensita:

- Partita 1002830, foglio 9, Via Alessandro Volta n. 25, mappali:

40 sub 101, piano S/1-T-1-2 (tavernetta ed abitazione);

40 sub 102, piano S/1 (garage con cantinole)

40 sub. 103 piano 3 (lastrico solare)"

Gli immobili attuali pertanto corrispondono alla descrizione contenuta nell'atto notarile a seguito della variazione del 1995.

Entrando poi nel merito delle planimetrie abbinata (Allegato C), dal confronto con lo stato attuale si rileva:

1. Il piano cantinato al di sotto dell'ufficio e della cucina/soggiorno risulta pienamente conforme.



2. Il piano terra (ufficio) censito con il 101 presenta piccole variazioni di sagoma in ampliamento e nella distribuzione interna. Considerato che tali trasformazioni hanno generato un immobile con diversa consistenza catastale, è necessario l'aggiornamento catastale, per quanto asserito al punto 3 lettera e) della Circolare n. 2 del 09.07.2010 dell'Agenzia del Territorio, con casuale per AMPLIAMENTO e DIVERSA DISTRIBUZIONE per conseguire il perfetto allineamento catastale e come operazione propedeutica alla sanatoria edilizia in atto.

3. Il piano seminterrato, identificato con il sub. 102, risulta conforme alla pianta catastale abbinata.

4. Il piano rialzato (salone) risulta conforme alla pianta abbinata in catasto.

5. Il piano primo (cucina-soggiorno) facente sempre del sub. 101 presenta piccole difformità nella distribuzione derivanti dallo spostamento di tramezzi per ampliare la superficie della lavanderia. (fig. 110; Allegato C) Per quanto tali trasformazioni non abbiano comportato una diversa consistenza catastale su questo piano, si dovrà comunque presentare l'aggiornamento catastale del sub. 101 per quanto asserito al punto precedente per conseguire il perfetto allineamento catastale e come operazione propedeutica alla sanatoria edilizia in atto.

6. Il piano secondo (camere) risulta conforme alla pianta abbinata in catasto.

7. Il piano delle coperture, censito con il sub. 103 risulta conforme allo stato dei luoghi.

8. Il giardino di 610,42 con il locale caldaia non risultano censiti né rappresentati in pianta catastale per quanto nell'atto per notar ***** del 1995 sia citato il giardino per complessivi 1.000 mq circa (inclusa l'area di sedime della villa) e tale dato corrisponda al dato metrico reale (994 mq). Il che comporterà all'aggiornamento della planimetria del sub. 101 come già asserito ai punti precedenti con un costo complessivo di € 500,00. Il suddetto locale caldaia, per quanto verrà enunciato al quesito 14, non dovrà essere rappresentato in quanto insanabile e pertanto oggetto di ripristino.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|----------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| U | 9 | 40 | 101 | | A7 | 2 | 17 | 487 mq | 2941,22 € | S1-T-1-2 | |
| U | 9 | 40 | 102 | | C6 | 2 | 147 | 173 mq | 372 € | S1 | |
| U | 9 | 40 | 103 | | F5 | | | | | 3 | |

Corrispondenza catastale

Nella certificazione notarile non risulta deposito l'estratto di mappa che si è provveduto ad ottenere presso gli uffici preposti; non risultano depositati gli estratti catastali attuale e storico ma i dati inseriti - Catasto Fabbricati SAN SEBASTIANO AL VESUVIO foglio 9 particella 40 subb.101, 102 e 103 - corrispondono a quelli del pignoramento. (Allegato H)

Gli identificativi catastali al Catasto Fabbricati corrispondono al foglio 9 particella 40 del Catasto Terreni; l'estratto di mappa permette un'univoca individuazione dell'immobile.(Allegati A e C)

Nello specifico i tre subalterni individuano tre porzioni dello stesso immobile con accesso dalla via Alessandro Volta:

- CF foglio 9 particella 40 sub. 101 categoria A7 (villini) di 17 vani e di consistenza 487 mq distribuiti su un piano interrato, un piano terra, un primo piano ed un secondo. Tali dati sono coerenti con la pianta abbinata e permettono un'univoca identificazione dei cespiti.
- CF foglio 9 particella 40 sub. 102 categoria C6 (depositi/autorimessa) di 147 mq e di consistenza catastale 173 mq al piano interrato. Tali dati sono coerenti con la pianta abbinata e permettono un'univoca identificazione del cespite.
- CF foglio 9 particella 40 sub. 103 categoria F5 (lastrico solare) al piano terzo. Tali dati sono coerenti con la pianta abbinata e permettono un'univoca identificazione del cespite.

I tre immobili derivano da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1168.1/1995) del 21.01.1995 in atti dal 02.03.1995 dagli immobili originari identificati con gli estremi provvisori Foglio 1980 Subalterno 499, Subalterno 500 e Subalterno 501.

PRECISAZIONI

EVENTUALE SUDDIVISIONE IN LOTTI

Allo stato attuale non è possibile vendere l'immobile in più lotti per la presenza di un condono pendente. Inoltre si sconsiglia il frazionamento per non ridurre l'appetibilità dell'immobile che attualmente si presenta come una villa unifamiliare.

PATTI

L'immobile non è locato.

Risulta occupato dal debitore esecutato ***** unitamente a ***** come risulta da verbale di sopralluogo. (Allegato J)

STATO CONSERVATIVO

Le finiture esterne realizzate con intonaco e tinteggiature si trovano in condizioni discrete salvo alcuni punti ammalorati.

Gli ambienti interni intonacati ed attintati, muniti di pavimenti in monocottura (tranne i bagni ove sono in maiolica smaltata come i rivestimenti) si trovano anche essi in condizioni discrete salvo alcuni distacchi di intonaco presenti al piano secondo riscontrati durante l'accesso sui luoghi di causa.

PARTI COMUNI



L'immobile, essendo una villa unifamiliare, non ha parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non vi sono diritti demaniali.

Non vi sono vincoli artistici, storici ed alberghieri.

Sono presenti vincoli paesaggistici e vincoli imposti dal Parco Nazionale del Vesuvio poichè l'immobile si trova nel perimetro del Parco Nazionale del Vesuvio adottato con delibera n. 618 del 13.04.2007 dal Consiglio regionale della Campania e Relazione di merito del 05.03.2009 e del 14.01.2010. L'area è classificata D - Area di promozione economica e sociale - e sottoclassificazione D2b Tessuti locali per la quale si applica l'art. 15 delle norme di attuazione che non ammettono cambi di destinazione ad uso abitativo ma si ammettono cambi di destinazione verso usi legati alla fruizione ed alla ricettività turistica del Parco. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione residenziale. Sono altresì ammessi interventi di demolizione a parità di Superficie Utile Lorda.(Allegato E)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La villa è stata costruita con struttura in cemento armato e tompani in muratura e solai in latero cemento.

Dal punto di vista distributivo la villa che ha una esposizione NORD-OVEST-SUD-EST è costituita in due metà sfalsate in altezza, collegate con il vano scala interno, questo per assecondare l'orografia del terreno.

Le finiture esterne sono realizzate con intonaco e tinteggiature in condizioni discrete e sono in discreto stato manutentivo salvo alcuni punti ammalorati.

L'altezza interna utile è di 2,85 mt nei piani T-1-2 mentre è di 2,70 mt al piano S1 e di 2,30 al piano S2.

I solai sono realizzati in latero-cemento.

Gli ambienti interni sono intonacati ed attintati, muniti di pavimenti in monocottura tranne i bagni, che sono in maiolica smaltata come i rivestimenti. Le bussole interne sono in mogano lucido, del tipo tamburato mentre, gli infissi esterni, in profilati di alluminio preverniciato con interposto vetro singolo; l'oscuramento degli ambienti affidato a tapparelle avvolgibili in plastica.

L'impianto elettrico è sottotraccia a 220V, quello idrico è sottotraccia in multistrato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non è locato.

Risulta occupato dal debitore esecutato **** unitamente a **** come risulta da verbale di sopralluogo.(Allegato J)

Non vi sono provvedimenti di assegnazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



L'esecutato ****, nato a **** il **** CF ****, per la quota dell'intero in nuda proprietà risulta proprietario della villa in San Sebastiano al Vesuvio in via Alessandro Volta n. 25 ed identificata al Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 40 subb. 101-102-103, corrispondente al foglio 9 particella 40 del Catasto Terreni, in virtù di atto per notar **** rep. 34656 e racc.8890 del 28.04.1995 trascritto alla Conservatoria Napoli2 l'11.05.1995 ai nn 13097/9439 contro la società **** con sede in **** con amministratore unico ****.

I tre immobili derivano da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1168.1/1995) del 21.01.1995 in atti dal 02.03.1995 dagli immobili originari identificati con gli estremi provvisori Foglio 1980 Subalterno 499, Subalterno 500 e Subalterno 501 (schede 499, 500 e 501).

Alla società **** gli immobili in oggetto, identificati all'epoca con gli identificati provvisori schede n. 499, 500 e 501 del 03.04.1980, erano pervenuti in virtù di atto per aumento di capitale per notar *** del 25.05.1981 trascritto alla Conservatoria di Napoli2 ai nn 13214/11421 contro la suddetta *** che con il suddetto atto ha ceduto solo la nuda proprietà trattenendosi l'usufrutto.

Alla suddetta **** il suolo su cui è stata costruita la villa è pervenuto in virtù di atto per notar *** del 01.04.1976 trascritto alla Conservatoria Napoli2 il 08.04.1976 ai nn 7790/6744 contro il sig. ****.

La villa è stata realizzata in virtù di licenza edilizia n. 25 del 28 dicembre 1973 rilasciata al sig. **** e volturata a **** in data 05.04.1976; successivamente, durante l'esecuzione dei lavori, sono state eseguite opere di ampliamento in difformità di licenza per le quali è stata presentata istanza di Condonò ai sensi del DL 24.11.1994 n. 649 prot. 278 del 11.01.1995; tale istanza risulta ancora inevasa.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Oneri di cancellazione

Nel ventennio preso in esame dalle verifiche opportune tra ispezioni per soggetto e per immobile sono emerse le seguenti scritture pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE di Ipoteca legale del 01.03.2013 - Registro Particolare 864 Registro Generale 9242 da parte di **** Repertorio 1352/7113 del 27.02.2013 contro *** sugli immobili identificati nel Comune di San Sebastiano al Vesuvio al foglio 9 particella 40 subb. 101, 102 e 103.

2. ISCRIZIONE di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA del 30.11.2015 - Registro Particolare 5689 Registro Generale 44200 da parte del **** in favore di *** con sede in *** contro *** sugli immobili identificati nel Comune di San Sebastiano al Vesuvio al foglio 9 particella 40 subb. 101, 102 e 103.

3. ISCRIZIONE di IPOTECA GIUDIZIALE del 09.02.2021 - Registro Particolare 677 Registro Generale 5927 da parte del *** derivante da SENTENZA DI CONDANNA



contro *** sugli immobili identificati nel Comune di San Sebastiano al Vesuvio al foglio 9 particella 40 subb. 101, 102 e 103.

4. TRASCRIZIONE di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18.02.2022 - Registro Particolare 5496 Registro Generale 7240 Repertorio 182 del 25.01.2022 contro *** sugli immobili identificati nel Comune di San Sebastiano al Vesuvio al foglio 9 particella 40 subb. 101, 102 e 103.

NORMATIVA URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente è il PRG approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 410 del 14.10.1988; l'immobile è collocato in zona classificata B1 (conservativa) per la quale si applicano le Norme VIII e IX delle Norme di Attuazione; in tale zona non è consentita alcuna variazione né alla destinazione attuale né allo stato dei luoghi prima dell'entrata in vigore del Piano Particolareggiato. Fino all'entrata in vigore del Piano Particolareggiato non possibili incrementate le superfici utili coperte ma la sola demolizione e ricostruzione. (Allegato E)

L'immobile si trova nell'area soggetta al Piano Territoriale Paesaggistico dei Comuni Vesuviani approvato con Decreto Ministeriale del 28.12.1998 ed in particolare in zona classificata RUA (Recupero Urbanistico - Edilizio e Restauro Paesistico - Ambientale) per la quale si applicano le norme all'art. 13 comma 3 che prevedono l'incremento dei volumi esistenti nella misura del 20% solo se finalizzato all'adeguamento di impianti igienico-sanitari.

Infine, l'immobile si trova nel perimetro del Parco Nazionale del Vesuvio adottato con delibera n. 618 del 13.04.2007 dal Consiglio regionale della Campania e Relazione di merito del 05.03.2009 e del 14.01.2010. L'area è classificata D - Area di promozione economica e sociale - e sottoclassificazione D2b Tessuti locali per la quale si applica l'art. 15 delle norme di attuazione che non ammettono cambi di destinazione ad uso abitativo ma si ammettono cambi di destinazione verso usi legati alla fruizione ed alla ricettività turistica del Parco. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione residenziale. Sono altresì ammessi interventi di demolizione a parità di Superficie Utile Lorda.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Come riportato nell'atto per notar *** del 1995 e dalle verifiche effettuate presso l'archivio licenze del comune di San Sebastiano al Vesuvio, gli immobili pignorati sono stati realizzati in virtù di licenza n. 25/1973 del 28.12.1973 rilasciata dal Comune di San Sebastiano al sig. *** volturata a *** in data 05.04.1976. (Allegato F) Per quanto oggetto di varianti in corso d'opera, l'immobile otteneva anche autorizzazione di abitabilità in data 27 settembre 1978. Il che è anomalo.

Per sanare tali varianti in corso d'opera rispetto agli immobili assentiti con licenza fu presentata istanza di condono ai sensi del Decreto Legge 25.11.94 n. 649 convertito in legge 23.12.1994 n. 724 e Decreto Legge 26.01.1995 n. 24. (Allegato F)

Dal confronto tra grafici di licenza si evidenziano:

- Tutto il volume edilizio sembrerebbe “sollevato” per avere un accesso diretto dalla strada all'autorimessa (confronto tra prospetti licenza e grafici di condono); la licenza del 1973 prevedeva un vialetto carrabile al lato del fabbricato ed una rampa per accedere al box seminterrato; il piano interrato secondo i grafici di licenza poteva essere accessibile solo dalle scale; da qui le modifiche all'orografia del suolo;
- Un aumento di volume con l'aggiunta di una seconda porzione al livello interrato ed un ampliamento dal lato dell'attuale autorimessa (rappresentato con linea tratteggiata) che secondo licenza doveva essere solo una cantina accessibile dalla scala; tale operazione ha permesso di realizzare gli uffici laddove la licenza preveda un'autorimessa. (Allegato F)
- Variazioni di sagoma con l'aggiunta dei terrazzi coperti.
- Variazioni prospettiche.

In sostanza il condono presentato non è teso a sanare una semplice aggiunta ma un organismo edilizio completamente diverso da quello assentito.

Alla luce di questi dati e delle considerazioni effettuate precedentemente sull'inquadramento urbanistico, il sottoscritto ha effettuato la capillare verifica della pratica di condono presentata.

Allo stato attuale questa contiene:

- L'istanza;
- Le attestazioni di pagamento di L. 4.000.000 e L. 1.000.000;
- Copia del certificato di collaudo statico della struttura;
- Foto che illustrano lo stato dell'immobile nel 1994;
- Grafici.

Manca il nullaosta della Sovrintendenza per l'autorizzazione paesaggistica e del Ente Parco che potrebbero rigettare, confermare o dare delle prescrizioni sulla variante eseguita. Al momento il Comune non ha istruito la pratica valutandone la completezza ed integrazioni da fare.

Pertanto si è effettuata una prima verifica sui limiti posti dal Condono 1994 ammettendosi un limite per le opere da sanare di 750 mc e del 30%. Pertanto si è effettuato un confronto tra i grafici di licenza assentiti del 1973 ed i grafici dello stato attuale evidenziando tutti i volumi aggiunti.

Da tale verifica, del tutto preliminare e propedeutica a quella che dovrà essere effettuata dagli uffici preposti del Comune, è risultato che i volumi aggiunti siano pari a 756,27 mc e quindi eccedano il limite definito dalla legge. (Allegato D)

Quindi si indica come soluzione preferenziale, per non intaccare l'organismo edilizio, il ripristino del locale caldaia esterno mediante la demolizione.

Considerata la voce di Prezziario Regione Campania R.02.020.005.b che prevede per la sola demolizione di 17,41 €/mc ed un volume di 36,25 mc ed un sovrapprezzo del 30% per la difficile accessibilità con i macchinari (voce R.02.020.005.g) si ottiene un costo per la sola demolizione di € 820,44 a cui sono da aggiungersi i costi accessori del ripristino e dello smaltimento. Si ottiene un costo per opere ordinarie di circa € 3.000,00 a corpo. Si precisa che si esclude ogni possibilità di sanatoria per l'art. 40 comma 6 della legge 47/85 in quanto le ragioni del credito sono successive all'ultimo condono.

Pertanto la via preferenziale per ottenere la piena legittimità degli immobili sarà quella dell'integrazione e completamento della pratica il cui costo, salvo ulteriori oblazioni da pagare è previsto in € 2.500,00. Tutte le altre spese, al momento non valutabili in relazione della necessità del parere vincolante della Sovrintendenza e dell'Ente Parco saranno prese in considerazione con opportuno coefficiente di riduzione alla voce di stima “assenza di vizi del bene”.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



Non è presente Attestato di Prestazione Energetica il cui costo è da stimarsi in € 500,00 da detrarsi al valore dell'immobile.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile, essendo una villa unifamiliare, non fa parte di condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

EVENTUALE SUDDIVISIONE IN LOTTI

Allo stato attuale non è possibile vendere l'immobile in più lotti per la presenza di un condono pendente. Inoltre si sconsiglia il frazionamento per non ridurre l'appetibilità dell'immobile che attualmente si presenta come una villa unifamiliare.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - via Alessandro Volta n. 25
Gli immobili oggetto di pignoramento sono: - CF foglio 9 particella 40 sub. 101 categoria A7 (villini) di 17 vani e di consistenza 487 mq distribuiti su un piano interrato, un piano terra, un primo piano ed un secondo. - CF foglio 9 particella 40 sub. 102 categoria C6 (depositi/autorimessa) di 147 mq e di consistenza catastale 173 mq al piano interrato. - CF foglio 9 particella 40 sub. 103 categoria F5 (lastrico solare) al piano terzo. I dati catastali sono coerenti con la pianta abbinata e permettono un'univoca identificazione del compendio pignorato. Gli immobili appena elencati, unitamente all'area penitenziale circostante (giardino), costituiscono una villa unifamiliare ubicata alla via Alessandro Volta n. 25 a San Sebastiano al Vesuvio in un'area residenziale a circa 500 metri dal Comune ed a 720 metri da un complesso scolastico. Nella zona in cui è ubicato il cespite pignorato sono presenti altri immobili simili (ville e villini). La villa risulta recintata e dotata di due ingressi pedonali ed uno carrabile diretto che consente l'accesso all'autorimessa.(Allegato B)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 40, Sub. 101, Categoria A7 - Fg. 9, Part. 40, Sub. 102,

Categoria C6 - Fig. 9, Part. 40, Sub. 103, Categoria F5 Valore di stima del bene: € 650.000,00

La stima di un immobile ha come risultato finale quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto dell'indagine.

Il concetto di valore di mercato inteso in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente del prezzo di mercato.

Tuttavia in campo estimativo, questo concetto ha un prevalente significato pragmatico, in quanto è funzionale alla ricerca del valore di stima nei casi reali.

Il concetto estimativo prescinde da una metafisica economica, volta alla discussione su ciò che è l'essenza intima del valore, in quanto affronta il problema reale di ciò che appare nell'esperienza, comunque sia intesa l'essenza medesima.

Le definizioni estimative del valore di mercato sono numerose e volte a cogliere la relazione tra il concetto di valore economico, lo *justum pretium* e la diversificata casistica pratica.

Per questo motivo tali definizioni, in origine, sono state riprese da pronunzie dell'autorità giurisdizionale in merito a valutazioni legali, riferite specificatamente agli immobili.

Attualmente vi sono diversi tipi e definizioni di valore presentate negli standard estimativi e contabili internazionali.

Alcune definizioni di valore di mercato sono comunemente utilizzate nelle valutazioni, altre trovano impiego in situazioni speciali.

Secondo l'European Council Directive "il valore di mercato è il prezzo al quale un immobile (terra ed edificio) potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra compratore ed un venditore con interessi contrapposti alla data di stima, assumendo che l'immobile è stato esposto per la negoziazione della cessione per un normale periodo".

Secondo l'International Valuation Standard "il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo l'Appraisal Institute "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni".

Per la realtà immobiliare italiana, la definizione del valore di mercato può essere così integrata: "il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti, ovvero, in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento, al netto delle spese di transazione ed intermediazione, per il quale un immobile è liberamente venduto in un mercato reale, nel quale il compratore ed il venditore sono bene informati ed agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni, e l'immobile è stato esposto per la negoziazione per un normale periodo".

La definizione del valore di mercato assume che:

- il prezzo sia espresso in contanti alla data di stima, ovvero, se corrisposto in altri modi sia tradotto in contanti, ovvero, se dilazionato sia riportato in contanti in definite condizioni di finanziamento, ovvero, se mutuato in parte o in tutto sia attualizzato in contanti in condizioni di finanziamento ordinarie per il tipo di immobile, per il soggetto mutuatario e per l'ente erogante;
- non siano computate nel prezzo di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;
- l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato; il compratore ed il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) ed agiscano con prudenza ed in modo indipendente.

Le difficoltà legate all'applicazione rigorosa delle regole sopra espresse si fonda sulle circostanze per le quali in molte transazioni una o entrambe le parti non sono operatori abituali del mercato immobiliare,

le parti si trovano spesso in condizione di necessità a vendere o a comprare, il tempo della transazione non è sempre quello normale.

La definizione del valore di mercato vale parimenti per l'immobile oggetto di stima e per gli immobili di confronto: per il primo la definizione è normativa ed indica al valutatore lo standard cui deve uniformarsi, per i secondi la definizione riguarda la verifica dei prezzi contrattati (dati storici) per gli immobili impiegati nella comparazione come immobili di confronto.

Se la definizione del valore di mercato è violata per il valore di stima, non è assolto il mandato; se la definizione è violata per i prezzi di mercato degli immobili di confronto, la comparazione è falsata.

Ciò può avvenire, ad esempio, se la rilevazione del (presunto) prezzo di mercato è svolta sull'atto di compravendita, quando questo non è fedele alla trattativa reale discostandosene per motivi diversi; oppure la compravendita ed il relativo prezzo sono riferiti ad immobili a regime speciale di alienazione; oppure ancora quando il prezzo si riferisce a compravendite fittizie.

In merito alla stima degli immobili, come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Nel caso di specie si procederà in ottemperanza a quanto previsto dal D.L. 83/2015 convertito in legge 132/2015: "agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art. 569, comma 1. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del 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, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

Pertanto si procederà a:

1. individuare il più probabile valore di mercato per la tipologia di immobili simili a quello trattato;
2. applicare dei coefficienti correttivi per tener conto dei fattori caratterizzanti il cespite oggetto della perizia partendo dal valore di cui al punto 1;
3. decurtare i costi relativi alla sanatoria/ripristino degli immobili;
4. decurtare i costi relativi agli oneri giuridici;
5. valutare il valore della nuda proprietà (caso di specie)
6. ribassare infine il valore ottenuto per arrivare al prezzo base d'asta

1) Individuazione del più probabile valore di mercato

Per determinare il valore venale di una unità immobiliare all'attualità il sottoscritto procederà innanzitutto con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il più probabile valore di mercato si definisce come il più probabile valore attribuibile a un bene immobiliare alla data della valutazione da considerare valido per un periodo di tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento, nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale, da un venditore e da un acquirente che abbiano operato in maniera indipendente, ciascuno nel proprio interesse, con prudenza e capacità ordinarie e senza costrizioni.

Nel caso specifico oggetto di stima sono presenti parti per le quali è necessario ripristino e la sanatoria

edilizia il cui costo è da decurtarsi dal valore dell'immobile.

Di conseguenza si è scelto di adottare una stima secondo il valore di trasformazione ossia il valore che tali fabbricati potrebbero assumere a seguito di una ristrutturazione che comporti il ripristino, il completamento e l'adeguamento alle norme vigenti dei locali al netto dei costi che tali trasformazioni comportano.

$V_{trasformazione} = V_{mercato\ bene\ trasformato} - Costi\ trasformazione$

Tale scelta metodologica è suggerita anche dalla stessa letteratura tecnica: allorchè, [...], la stima ha per oggetto edifici che nelle attuali condizioni funzionali non sono più in grado di presentare un loro specifico valore di mercato, l'impiego del valore di trasformazione consente di definire appunto il valore venale che gli stessi potranno avere a seguito di un ipotizzato cambiamento di destinazione. Il valore di trasformazione diviene, in questo caso, un metodo (e non più un autonomo criterio) destinato a definire il valore di mercato che l'immobile stesso può presentare di fronte ad una data ipotesi di trasformazione.

L'ipotesi di trasformazione si fonda sul criterio dell' Highest and Best Use (HBU) ossia sulla ricerca di una destinazione più remunerativa.

A seguito dei ripristini della sanatoria edilizia l'immobile diventerà pienamente legittimo.

Al fine della determinazione del valore dell'immobile le superfici utili suindicate sono state trasformate in superfici commerciali per rendere confrontabile il dato metrico con quello presente nei listini e nelle offerte commerciali. secondo i seguenti criteri:

A. I Vani principali con la superficie computata al lordo dei tramezzi e delle pareti perimetrali fino a 50 cm con superficie utile di 333,02 mq e commerciali di 398,71 mq;

B. I Vani accessori coperti comunicanti (cantine, autorimesse) al lordo di tramezzi e pareti perimetrali fino a 50 cm al 50% con superficie utile di 220,06 mq e superficie commerciali di 257,37 mq;

C. I vani accessori coperti non comunicanti (centrale termica) al lordo di tramezzi e pareti perimetrali fino a 50 cm al 25% con superficie utile di 14,36 mq e superficie commerciale di 15,93 mq;

D. Le pertinenze accessorie comunicanti (terrazzi) al 30% fino a 25 mq ed al 10% per la quota eccedente; con superficie utile di 320,23 mq e superficie commerciale di 57,33 mq;

E. Le pertinenze scoperte (giardino) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; al 2% per le superfici eccedenti tali limite; con superficie utile di 610,42 mq e superficie commerciale di 61,04 mq.

L'area occupata dal vano scala è stata calcolata solo una volta. Si ottiene pertanto dalla tabella riportata al punto CONSISTENZA IMMOBILE una superficie convenzionale complessiva di 649,75 mq.

Tra i listini disponibili per avere dei valori di riferimento si è scelto quello della dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che individua i cespiti in zona C5, nella quale si rilevano per le ville ed i villini i valori compresi tra i 1.800,00 ed i 2.750,00 €/mq. Gli intervalli di valori presentati nel Listino dell'Osservatorio Mercato Immobiliare sono attendibili in quanto si è effettuata una verifica sugli annunci immobiliari e su informazioni raccolte in fase di sopralluogo. (Allegato I)

Pertanto si utilizzerà come valore base per il calcolo il valore medio della forchetta indicata ossia 2.275,00 €/mq;

Tale valore andrà poi ricalcolato secondo le caratteristiche degli immobili mediante coefficienti correttivi. Si ottiene un valore potenziale del bene pari a $649,75\text{ mq} \times 2.275,00\text{ €/mq} = 1.478.181,25\text{ €}$

2) Applicazione coefficienti correttivi

Calcolato il valore di mercato, si applicano una serie di coefficienti correttivi specifici dei fattori estrinseci ed intrinseci dell'immobile, ivi inclusi lo stato di possesso e la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Le caratteristiche per la destinazione d'uso residenziale possono essere raggruppate secondo la letteratura, in quattro grandi gruppi:

- caratteristiche di localizzazione che incidono per un 30% sul valore totale dell'immobile in mercati semicentrali:

- i. ubicazione in relazione ai servizi;
- ii. vicinanza agli assi principali;
- iii. disponibilità di parcheggio;



- caratteristiche di posizione all'interno del complesso che incidono per un 20% sul valore totale dell'immobile in mercati semicentrali:

- iv. esposizione prevalente dell'immobile;
- v. luminosità;
- vi. altezza dal piano stradale;
- vii. panoramicità;

- caratteristiche tipologiche che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati semicentrali:

- viii. vetustà fabbricato;
- ix. stato d'uso e di manutenzione dell'immobile considerato a seguito della ristrutturazione
- x. finiture civili;
- xi. dimensione e forma delle aperture;
- xii. stato manutentivo impianti considerato a seguito della ristrutturazione;
- xiii. distribuzione degli spazi;

- caratteristiche produttive che incidono per un 25% sul valore totale dell'immobile in mercati semicentrali:

- xiv. appetibilità ai fini locativi;
- xv. stato di possesso dell'immobile;
- xvi. assenza di vizi del bene venduto.

Applicando i coefficienti correttivi ai parametri considerati si arriva ad un valore pari a € 987.360,40 per la villa.

3) Decurtazione costi regolarizzazione urbanistica e di completamento

A questo punto occorre decurtare i costi relativi agli oneri di regolarizzazione urbanistica qualora sia possibile.

Per le considerazioni fatte in precedenza sarà necessario: aggiornare le piante catastali per € 500,00; adeguare le difformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie: si dovrà ripristinare e sanare l'assetto distributivo e i prospetti; tali opere sono state stimate in € 5.500,00.

Pertanto si ottiene come il nuovo totale di € 981.360,40.



4) Decurtazione costi vincoli ed oneri giuridici

A questo punto occorre decurtare i costi relativi a vincoli ed oneri giuridici: per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica si stima un costo di € 500,00 (Cinquecento/00); si ottiene un nuovo totale pari a € 980.860,40.



5) Valutazione nuda proprietà

Il valore della piena proprietà è uguale alla somma del valore del diritto di abitazione più il valore della nuda proprietà. Ai fini del calcolo del valore della nuda proprietà si considera come parametro fondamentale l'età dell'usufruttuario in quanto minore è l'età del detentore del diritto, maggiore sarà il periodo in cui nel potrà godere dello stesso e quindi il valore del diritto stesso. I criteri per il calcolo dell'usufrutto 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.

Periodicamente il Ministero delle Finanze aggiorna i tassi d'interesse legale ed i coefficienti di calcolo. Nel caso in oggetto verranno quindi utilizzati i parametri in vigore nel 2021 ossia quelli del Decreto 11 dicembre 2020 del Ministero delle Finanze pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 310 del 15.12.2020.

Ai fini del calcolo si utilizzerà quindi la tabella riportata in Gazzetta Ufficiale.

Nel caso di specie, ai fini della stima, si considera l'usufruttuaria sig.ra ***** ha 78 anni e quindi il valore dell'usufrutto dovrebbe essere il 30,0% del valore della proprietà piena ossia € 980.860,40 ; si ottiene un valore dell'usufrutto € 294.258,10. Pertanto il valore della nuda proprietà ammonterà a € 686.602,28 (pari al 70,00% del valore di piena proprietà stimato).

6) Ribasso percentuale finale

Sulla scorta dell'ultimo valore determinato, l'esperto propone quindi al giudice dell'esecuzione un prezzo base d'asta del cespite che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata degli immobili. A tal riguardo, in ragione delle circostanze del caso di specie, si applica una riduzione del 5% rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Si ottiene quindi un PREZZO DI BASE D'ASTA pari a € 652.272,00 che si arrotonda in € 650.000,00 (Seicentocinquantamila/00).

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villa San Sebastiano al Vesuvio (NA) - via Alessandro Volta n. 25 | 649,75 mq | 2.275,00 €/mq | € 1.478.181,25 | | |
| | | | | Valore di stima: | € 650.000,00 |

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.

Castellammare di Stabia, li 17/10/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giordano Tommaso

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a San Sebastiano al Vesuvio (NA) - via Alessandro Volta n. 25
Gli immobili oggetto di pignoramento sono: - CF foglio 9 particella 40 sub. 101 categoria A7 (villini) di 17 vani e di consistenza 487 mq distribuiti su un piano interrato, un piano terra, un primo piano ed un secondo. - CF foglio 9 particella 40 sub. 102 categoria C6 (depositi/autorimessa) di 147 mq e di consistenza catastale 173 mq al piano interrato. - CF foglio 9 particella 40 sub. 103 categoria F5 (lastrico solare) al piano terzo. I dati catastali sono coerenti con la pianta abbinata e permettono un'univoca identificazione del compendio pignorato. Gli immobili appena elencati, unitamente all'area penitenziale circostante (giardino), costituiscono una villa unifamiliare ubicata alla via Alessandro Volta n. 25 a San Sebastiano al Vesuvio in un'area residenziale a circa 500 metri dal Comune ed a 720 metri da un complesso scolastico. Nella zona in cui è ubicato il cespite pignorato sono presenti altri immobili simili (ville e villini). La villa risulta recintata e dotata di due ingressi pedonali ed uno carrabile diretto che consente l'accesso all'autorimessa. (Allegato B)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 40, Sub. 101, Categoria A7 - Fg. 9, Part. 40, Sub. 102, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 40, Sub. 103, Categoria F5
Destinazione urbanistica: Lo strumento urbanistico vigente è il PRG approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 410 del 14.10.1988; l'immobile è collocato in zona classificata B1 (conservativa) per la quale si applicano le Norme VIII e IX delle Norme di Attuazione; in tale zona non è consentita alcuna variazione né alla destinazione attuale né allo stato dei luoghi prima dell'entrata in vigore del Piano Particolareggiato. Fino all'entrata in vigore del Piano Particolareggiato non possibili incrementate le superfici utili coperte ma la sola demolizione e ricostruzione. (Allegato E) L'immobile si trova nell'area soggetta al Piano Territoriale Paesaggistico dei Comuni Vesuviani approvato con Decreto Ministeriale del 28.12.1998 ed in particolare in zona classificata RUA (Recupero Urbanistico - Edilizio e Restauro Paesistico - Ambientale) per la quale si applicano le norme all'art. 13 comma 3 che prevedono l'incremento dei volumi esistenti nella misura del 20% solo se finalizzato all'adeguamento di impianti igienico-sanitari. Infine, l'immobile si trova nel perimetro del Parco Nazionale del Vesuvio adottato con delibera n. 618 del 13.04.2007 dal Consiglio regionale della Campania e Relazione di merito del 05.03.2009 e del 14.01.2010. L'area è classificata D - Area di promozione economica e sociale - e sottoclassificazione D2b Tessuti locali per la quale si applica l'art. 15 delle norme di attuazione che non ammettono cambi di destinazione ad uso abitativo ma si ammettono cambi di destinazione verso usi legati alla fruizione ed alla ricettività turistica del Parco. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione residenziale. Sono altresì ammessi interventi di demolizione a parità di Superficie Utile Lorda.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 25/2022 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Villa | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | San Sebastiano al Vesuvio (NA) - via Alessandro Volta n. 25 | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 40, Sub. 101, Categoria A7 - Fg. 9, Part. 40, Sub. 102, Categoria C6 - Fg. 9, Part. 40, Sub. 103, Categoria F5 | Superficie | 649,75 mq |
| Stato conservativo: | Le finiture esterne realizzate con intonaco e tinteggiature si trovano in condizioni discrete salvo alcuni punti ammalorati. Gli ambienti interni intonacati ed attintati, muniti di pavimenti in monocottura (tranne i bagni ove sono in maiolica smaltata come i rivestimenti) si trovano anche essi in condizioni discrete salvo alcuni distacchi di intonaco presenti al piano secondo riscontrati durante l'accesso sui luoghi di causa. | | |
| Descrizione: | Gli immobili oggetto di pignoramento sono: - CF foglio 9 particella 40 sub. 101 categoria A7 (villini) di 17 vani e di consistenza 487 mq distribuiti su un piano interrato, un piano terra, un primo piano ed un secondo. - CF foglio 9 particella 40 sub. 102 categoria C6 (depositi/autorimessa) di 147 mq e di consistenza catastale 173 mq al piano interrato. - CF foglio 9 particella 40 sub. 103 categoria F5 (lastrico solare) al piano terzo. I dati catastali sono coerenti con la pianta abbinata e permettono un'univoca identificazione del compendio pignorato. Gli immobili appena elencati, unitamente all'area penitenziale circostante (giardino), costituiscono una villa unifamiliare ubicata alla via Alessandro Volta n. 25 a San Sebastiano al Vesuvio in un'area residenziale a circa 500 metri dal Comune ed a 720 metri da un complesso scolastico. Nella zona in cui è ubicato il cespite pignorato sono presenti altri immobili simili (ville e villini). La villa risulta recintata e dotata di due ingressi pedonali ed uno carrabile diretto che consente l'accesso all'autorimessa. (Allegato B) | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile non è locato. Risulta occupato dal debitore esecutato **** unitamente a **** come risulta da verbale di sopralluogo. (Allegato J) | | |

