

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

PERIZIA dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Arch. Stabile Francesca**, nell'Esecuzione Immobiliare **30/2025**
del R.G.E.

promossa da

XXXXXXX

Partita IVA: XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX

Nato XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

nata XXXXXXXXXXXXXXXX

L'ESPERTO, ai sensi dell'Articolo 173 bis Disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria. *(Allegato 12)*
Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito

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.

Marigliano, li 18/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Stabile Francesca

INCARICO

All'udienza del 23/03/2025 la sottoscritta Arch. Stabile Francesca, con studio in Corso Vittorio Emanuele III, 171 - 80034 - Marigliano (NA), email archfstabile@libero.it; PEC francesca.stabile@archiworldpec.it Tel. 081 8856777, Fax 081 8856777, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - Via Masseria Mattiello, piano S1/T

DESCRIZIONE

La città di Pomigliano d'Arco è posizionata 12 km a est di Napoli, attraversata dall'alveo e dal lago dello Spirito Santo, sorge alla sinistra del torrente Regi Lagni nel cuore della pianura campana e si estende su un territorio del tutto pianeggiante e fertile. La città presenta una zona storica e 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. I comuni confinanti sono: a Ovest con il Comune di Casalnuovo di Napoli, a Nord con Acerra, a Est con Castello di Cisterna e a Sud con Sant'Anastasia. L'area in cui ricade il bene è ubicata nella zona occidentale di Pomigliano d'Arco a confine con la località Tavernanova di Casalnuovo di Napoli, tale zona denominata Masseria Mattiello è periferica e a prevalente carattere residenziale, con case sparse del tipo a corte e unifamiliari.

Il bene è allocato in un'area costituita da case sparse, del tipo a corte, di vecchia fattura. Nelle prossimità del bene non sono presenti servizi di alcuna natura, né attività commerciali, quest'ultime sono presenti lungo il tracciato della strada statale 7 bis posta a valle del fabbricato. Il bene è parte di un più ampio complesso edilizio a corte.

Al bene si accede mediante un passaggio sia pedonale che carrabile posto al disotto di altro fabbricato non interessato dalla procedura. Il bene è costituito da un appartamento che si sviluppa su piano seminterrato (S1 catastale) e piano rialzato (T catastale) posto sul lato sinistro di chi entra mediante l'ingresso al cortile comune. Il bene presenta l'accesso dal cortile comune sul fronte sud, il lato nord è posto lungo Via Mattiello, il lato ovest è posto sotto il passaggio dell'ingresso comune, mentre il lato est è in aderenza con altro fabbricato. Dal cortile comune mediante portoncino caposcala si accede, scendendo pochi gradini, al piano seminterrato, dove è posta una cucina, un wc e una scala interna a giorno che immette al piano rialzato dove trovano luogo due camere da letto e un wc.

Il giorno 28 aprile 2025, la scrivente unitamente al Custode Giudiziario, si è recata sui luoghi di causa

per un sopralluogo di cui è stato redatto apposito verbale (*Allegato 1*).

Durante il sopralluogo la scrivente ha effettuato il rilievo fotografico (*Allegato 2*) ed il rilievo metrico (*Allegato 3*) dei beni pignorati oggetto della presente perizia. Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - Via Masseria Mattiello, piano S1/T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)**
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX - Nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- **XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)**
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXX - nata in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- **XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)**
- **XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)**

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Sono stati acquisiti presso gli Uffici Anagrafe e Stato Civile dei Comuni di Pomigliano d'Arco e Casalnuovo di Napoli i Certificati di nascita, residenza e matrimonio (*Allegato 4*), di XXXXXXXXXX ed XXXXXXXXXX (esecutati)

Il bene è pervenuto ai sig.ri XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX, il XXXXXXXXXX, (C.F. XXXXXXXXXX) ed XXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX, il XXXXXXXXXX, (C.F. XXXXXXXXXX) con Atto notarile pubblico di Compravendita dott. Rossi Giustino, Notaio in Somma Vesuviana, del 02/05/2007 rep.60071/21482 trascritto presso la Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Napoli 2 al n. 17603 in data 14 Aprile 2007. Per l'acquisizione della copia dell'Atto di

Compravendita, si è reso necessario inoltrare apposita richiesta all'Archivio di Stato in Napoli, in quanto il Notaio dott. Rossi Giustino ha cessato l'attività in data 24 marzo 2009 (*Allegato 5*).

CONFINI

Il bene confina:

a nord con Via Mattiello; a sud con corte comune; ad est con sub di altra proprietà;
ad ovest con viale d' accesso comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,45 mq	43,50 mq	1	43,50 mq	2,56 m	rialzato
Abitazione	33,15 mq	47,50 mq	0,50	23,75 mq	2,47 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				67,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/07/1970 al 01/01/1992	1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 719, Sub. 3 Categoria A5 Cl.5, Cons. 1,0 vani Rendita € 0,12
Dal 01/01/1992 al 08/06/2005	1. XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 719, Sub. 3 Categoria A5 Cl.5, Cons. 1,0 vani Rendita € 3.976,00
Dal 08/06/2005 al 10/08/2005	1. XXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 719, Sub. 4 Categoria A5 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 178,95

Dal 10/08/2005 al 02/05/2007	1. XXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 719, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 199,87
Dal 02/05/2007 al 22/10/2012	1. XXXXXXXXXXXXXXXX) nata XXXXXXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX; 2. XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 719, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 199,87
Dal 22/10/2012 al 09/11/2015	1. XXXXXXXXXXXXXXXX) nata XXXXXXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX; 2. XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 16, Sub. 4 Categoria A4 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 278,89
Dal 09/11/2015 al 30/11/2025	1. XXXXXXXXXXXXXXXX) nata XXXXXXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX; 2. XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 719, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2 Superficie catastale 99 mq Rendita € 278,89

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	719	4		A4	4	4,5 vani	99,00 mq	278,89 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio – Catasto fabbricati le visure per immobile e le relative visure storiche, nonché la relativa planimetria catastale del cespite oggetto di stima (*Allegato 6*). Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Le difformità riscontrate consistono in:

1) una diversa altezza interna realizzata senza alcun titolo edilizio ed in difformità dalla D.I.A. n. 287/2001. La difformità consiste nel cambio di altezza interna dei due piani previa traslazione solaio intermedio tra il piano seminterrato e il piano rialzato, che ha comportato una variazione di altezza interna del piano seminterrato da metri 1.60 (vedi stato di progetto DIA) a metri 2.47 attuali (vedi rilievo metrico) e una variazione di altezza interna del piano rialzato da metri 2.90 (vedi stato di progetto DIA) a metri 2.56 attuali (vedi rilievo metrico).

2) utilizzo del piano seminterrato ad abitazione, tale utilizzo sebbene corrispondente alla categoria catastale del piano S1 in A4, determina una difformità urbanistica in quanto non è rispondente alla D.I.A. n. 287/2001 e non è sanabile il cambio di destinazione d'uso del seminterrato da camera d'aria ad abitazione così come specificato alla voce "Regolarità edilizia"

Le difformità di cui al punto 1) e 2) comportano l'aggiornamento in catasto per variazione catastale all'Agenzia delle Entrate, mediante presentazione pratica DOCFA per l'aggiornamento dei dati fiscali e della planimetria catastale, solo dopo aver ripristinato la legittimità urbanistica, a cura di un tecnico abilitato il cui costo può essere quantizzato in € 1.300,00 comprensivo di parcella professionista incaricato, tributi da versare al catasto e eventuali sanzioni.

PRECISAZIONI

NESSUNA

PATTI

NON PRESENTI

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento, non ha subito recenti lavori di ristrutturazione e si presenta in un buono stato manutentivo. L'unità non risulta dotato di attestato di prestazione energetica (APE), pertanto ai fini dell'acquisizione dello stesso occorre incaricare un tecnico che mediamente per la sua redazione richiederà un compenso onnicomprensivo di circa € 300,00. Le facciate esterne e le relative finiture versano in discreto stato manutentivo.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato Rilievo metrico e Rilievo fotografico, per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

PARTI COMUNI

All'appartamento in oggetto sono annessi, i proporzionali diritti di comunione su tutte le parti del fabbricato comuni per legge ai sensi dell'art. 1117 codice civile fra cui le aree scoperte annesse al fabbricato e che ne costituiscono pertinenza, quali, l'androne comune di ingresso, il cortile, il suolo su cui sorge il fabbricato, le aree esterne, il tutto riportato nell'atto di acquisto Repertorio n. 60071 racc. n. 21482 del 02/05/2007 redatto dal Notaio in Somma Vesuviana, Giustino Rossi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON PRESENTI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un più ampio fabbricato residenziale, costituito da due piani fuori terra, posto lungo via Masseria Mattiello. Da un'analisi visiva il fabbricato si presenta realizzato in muratura di tufo portante e solai laterocementizi. Al bene si accede mediante un passaggio carrabile e pedonale posto sul lato ovest del bene staggito, che immette in un cortile comune dove sono posti altri fabbricati a carattere residenziale. Gli affacci diretti del fabbricato sono lungo il lato nord, sud, ed ovest, mentre il lato est è in aderenza con altro fabbricato.

La facciata d'ingresso è posta a sud con affaccio diretto sul cortile comune; mediante un piccolo portico comune si accede al portoncino caposcala che immette, scendendo pochi gradini, al sottostante piano giorno posto per circa 60 cm al di sotto del piano di quota cortile, qui trova luogo un soggiorno-cucina e un wc, la cucina presenta una finestra posta nella parte alta del fronte nord, mentre il soggiorno presenta una finestra nella parte alta della parete ovest, il wc ha una finestra nella parte alta della parete sud con affaccio sul portico d'ingresso. Dal piano seminterrato mediante una scala a giorno in ferro e legno, si accede al disimpegno del piano notte aerato ed illuminato mediante finestra posta sulla parete ovest. Sul lato destro di chi accede dalla scala è posta una piccola camera da letto che presenta un affaccio diretto mediante una finestra posta sulla parete sud che affaccia nel cortile comune, a seguire vi è una seconda camera da letto matrimoniale con affaccio diretto mediante finestra posta sulla parete nord prospettante su via Masseria Mattiello. Frontalmente al disimpegno è posto un wc con finestra posta sulla parete ovest al di sopra della vasca da bagno.

Tutti gli ambienti interni presentano discrete rifiniture, con pavimenti in gress porcellanato di colore beige sfumato e fugato con intarsi in cotto. Le porte interne sono in legno tamburato color ciliegio, con inserti in vetro, gli infissi interni sono in alluminio a taglio termico colore ciliegio e relative zanzariere, gli infissi esterni sono in ferro modello napoletana. Tutte le pareti interne sono tinteggiate in tinte chiare. Tutti gli ambienti sono dotati di impianto elettrico tipo sottotraccia a 220 V, è inoltre presente

impianto idrico sanitario. L' altezza interna è di metri 2.48 per il piano seminterrato e di metri 2.56 per il piano rialzato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori esegutati XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX e da XXXXXXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, unitamente a due figli maggiorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/1970 al 02/05/2007	XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX Diritto di Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXX	Atto di DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe De Luca	16/07/1970		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2	28/07/1970	36870	27203
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/05/2007 al 30/11/2025	1. XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nata in XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX; 2. XXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXXXXXX	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. Rossi Giustino	02/05/2007	60071	21482
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di dei Registri Immobiliari di Napoli 2	14/05/2007	35467	17603
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate Napoli3	11/05/2007	4128	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 12/12/2025 (*Allegato 7*), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a Napoli 2 il 27/01/2025

Reg. gen. 8655 - Reg. part. 6667

Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXX

NORMATIVA URBANISTICA

Preliminarmente è stata acquisita presso l'Agenzia del Territorio estratto di mappa (*Allegato 8*) in cui è identificata la particella 719. Per consentire l'esatta identificazione del bene l'estratto di mappa è stato confrontato con ortofoto di Google maps. Il Comune di Pomigliano d' Arco è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n.810 del 19/07/2005, pubblicato sul B.U.R.C. n.41 del 22/08/2005. Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28/06/2022 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale - Componente Strutturale della Città di Pomigliano d'Arco, ai sensi della Legge Regionale n. 16/2004 e s.m.i. e del Regolamento Regionale n. 5/2011 e s.m.i.

L'area in cui ricade l'immobile è classificata in ZTO zona B1.

Le zone B prevedono all' articolo 27

"Individuazione delle Zone B urbanizzate residenziali"

1. Il presente PRG individua le zone già urbanizzate che comprendono le zone B di cui al D.M. 02.04.68, n.1444, le zone comprese nei perimetri dei centri abitati di cui alla Legge 06.08.67, n.765 e successive

modificazioni ed integrazioni ed alla Legge 22.10.71, n.865 e successive modificazioni ed integrazioni nonché quelle aree nelle quali la prevalente destinazione d'uso esistente determina una destinazione urbanistica residenziale.

2. Sono, inoltre, comprese in Zona B quelle zone che per le peculiarità di diffuso degrado urbanistico, necessitano di azioni pianificatori e volte al recupero.

3. La zona B è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- a) B1 completamento saturo;
- b) B2 completamento di lotti in zone urbanizzate;
- a) B3 completamento di lotti in comparti non pianificati

Sottozona B1 – zona di completamento satura

1. Sono le zone "sature" realizzate in generale nel secondo dopoguerra con interventi temporalmente differiti e con difformità volumetriche notevoli.

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

3. Le tipologie di intervento consentite sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) demolizione parziale o totale con o senza conseguente ricostruzione;
- f) sopraelevazione, nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente, a condizione che l'intervento rientri in un progetto organico di riqualificazione dell'unità edilizia esistente, che escluda l'incremento delle unità abitative esistenti e vengano rispettati gli standards urbanistici prescritti per gli usi previsti per la zona omogenea B.

4. Gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nella sottozona B1 sono:

UT (Utilizzazione territoriale) =

UF (Utilizzazione fondiaria) =

SM (Superficie minima di intervento) =

IC (Indice di copertura) =

HMAX (Altezza massima degli edifici) = 10,50 ml;

7,50 ml. per gli edifici inseriti all'interno dei perimetri dei comparti edilizi "non pianificati".

N (Numero dei piani): max 3 fuori terra (piano terra/rialzato, primo e secondo piano);

max 2 piani fuori terra (piano terra/rialzato e primo piano) per gli edifici esistenti all'interno dei perimetri dei comparti edilizi "non pianificati".

DC (Distacco dai confini) =

DF (Distacco tra gli edifici) =

DS (Distanza dalle strade) =

5. E' prevista la demolizione con conseguente ricostruzione totale o parziale dell'edificio con un aumento della superficie utile lorda sino ad un massimo del 10%.

6. La percentuale di cui al comma 6, può aumentare sino al 15% nel caso in cui, mediante l'unione di due o più fabbricati, si determini una migliore organizzazione nonché una dimensione superiore degli spazi liberi, dei parcheggi e di verde.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di richiesta del 21 ottobre 2025 al Responsabile del Servizio Urbanistica – Edilizia Privata – Condonò Edilizio del Comune di Pomigliano d' Arco (Na) e successiva richiesta del 10 novembre 2025 avente ad oggetto: C.T.U. Procedura R.G.E. n. 30/2025 - Richiesta documenti (*Allegato 9*), la sottoscritta chiedeva in riferimento al fabbricato ubicato a Via Masseria Mattiello civ. 25 catastalmente identificato al foglio 6 particella 719 sub 4 del Comune di Pomigliano d' Arco di proprietà dei sigg. XXXXXXXXXXXXXXXX n. a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX n. a XXXXXXXXXXXXXXXX destinato ad abitazione, di visionare ed estrarre copia della seguente documentazione:

- Copia della D.I.A. e relativi grafici del 05/06/2021 pratica n. 287/2001;
- Copia di ulteriori licenze edilizie rilasciate negli anni e/o concessioni edilizie in sanatoria, condoni edilizi, SCIA, DIA, CILA e ogni altro titolo abilitativo riferito al fabbricato in questione.

L'immobile in oggetto, ricade in zona B1 (completamento saturo) nelle sue attuali caratteristiche risulta parte di un più antico impianto a corte. In data 09/12/2025 la sottoscritta prendeva visione della documentazione richiesta e ne estraeva copia. Dal confronto dell'attuale stato dei luoghi, così come rilevato durante gli accessi, con gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. n. 287/2001 sopra richiamata, nonché alle planimetrie catastali, si rilevano difformità consistenti in:

- 1) traslazione solaio intermedio tra il piano seminterrato e il piano rialzato;
- 2) variazione di altezza interna del piano seminterrato da metri 1.60 (vedi stato di progetto DIA) a metri 2.47 attuali (vedi rilievo metrico);
- 3) variazione di altezza interna del piano rialzato da metri 2.90 (vedi stato di progetto DIA) a metri 2.56 attuali (vedi rilievo metrico);
- 4) cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da camera d'aria ad abitazione;
- 5) diversa distribuzione interna del piano seminterrato e del piano rialzato;
- 6) modifiche dei prospetti aprendo finestre al piano seminterrato sul prospetto nord e ovest e trasformando il vano porta del prospetto sud in vano finestra.

Le opere realizzate di cui ai punti 1), 2), 3), 5), 6) possono essere sanate ai sensi del DPR 380/2001 art. 36 bis "Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali 1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui

all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro. Alla sanzione pari ad € 516.00 si dovrà tener conto dei costi tecnici di presentazione pratica, diritti di istruttoria e segreteria e oneri, il tutto per un importo complessivo di € 3.000,00.

La difformità di cui al punto 4) consistente nel cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da camera d'aria ad abitazione non può essere sanata ai sensi della Legge 24 luglio 2024 n° 105, in quanto non sono rispettati i requisiti igienico-sanitari (D.M. 5 luglio 1975).

Ai fini dell'agibilità, delle opere realizzate di cui ai punti 3) (variazione di altezza interna del piano rialzato da metri 2.90 a metri 2.56 attuali), dopo aver acquisito la legittimità urbanistica a seguito di sanatoria, così come specificato in precedenza, possono essere acquisita ai sensi della Legge 24 luglio 2024 n° 105 (decreto Salvacasa), in quanto "Nelle more della definizione dei requisiti di cui all'articolo 20, comma 1-bis, ai fini della certificazione delle condizioni di cui al comma 1 del presente articolo (art. 24 D.P.R. 380/01) e dell'acquisizione dell'assenso da parte dell'amministrazione competente, fermo restando il rispetto degli altri requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente, il tecnico progettista abilitato è autorizzato ad asseverare la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nelle seguenti ipotesi: a) locali con un'altezza minima interna inferiore a 2,70 metri fino al limite massimo di 2,40 metri; b) alloggio monostanza, con una superficie minima, comprensiva dei servizi, inferiore a 28 metri quadrati, fino al limite massimo di 20 metri quadrati, per una persona, e inferiore a 38 metri quadrati, fino al limite massimo di 28 metri quadrati, per due persone".

I costi afferenti per l'asseverazione per acquisire l'agibilità del piano rialzato sono stati quantizzati in € 3.000,00 comprensivi di spese tecniche, diritti ed oneri.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO IN POMIGLIANO D' ARCO (NA) – in Via Masseria Mattiello n.ro 37 piano terra - s/1

Tipologia catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano: Classe/tipologia: Abitazione di tipo popolare

Dati catastali: foglio: 6, particella: 719, subalterno: 4, Classe 4, categoria A4, consistenza vani 4,5.

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

Il prezzo di mercato all'attualità è stato determinato analizzando il mercato immobiliare nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na), relativo alla compravendita di unità immobiliari ad uso residenziale. Sono stati presi a riferimento n. 10 immobili (comparabili) (*Allegato 10*) i cui dati sono stati acquisiti presso Agenzie Immobiliari operanti nel territorio (Tettocasa, ImmobiliareRete, Remax, La Tua Casa, Tecnocasa, ecc) comparando gli stessi con i dati con la banca dati dell'Agenzia dell'Entrate - Ufficio Provinciale Territorio (O.M.I.) (*Allegato 11*) prendendo in esame il valore medio O.M.I. per stato conservativo normale in considerazione dell'attuale crisi del mercato immobiliare dell'intera area.

Sono stati presi a riferimento comparabili che avessero le stesse o simili caratteristiche tipologiche dell'immobile oggetto di perizia immobiliare. Il criterio valutativo adottato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza del compendio immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate, nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare.

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto avviene attraverso il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e diversità tra questo ed i beni di riferimento (comparabili).

Nel nostro caso, considerato che i beni di riferimento presentano delle differenze rispetto al bene oggetto di stima, è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i due beni.

Per cui il valore probabile di mercato sarà dato dalla seguente formula:

•
$$V_{pm} = (P1 \cdot K1) + (P2 \cdot K2) + (Pn \cdot Kn) / n;$$

P1, P2, Pn rappresentano i prezzi unitari dei beni analoghi per caratteristiche localizzative ed intrinseche;

K1, K2, Kn sono i coefficienti di ponderazione sintetici ottenuti dal prodotto dei coefficienti associati a ciascuna caratteristica;

n è il numero dei prezzi unitari rilevati.

Il coefficiente **K** ha lo scopo di normalizzare il prezzo del singolo comparabile in ragione delle caratteristiche del bene oggetto di stima e si calcola tenendo conto delle:

- **a)** caratteristiche posizionali estrinseche (localizzazione rispetto al centro);
- **b)** caratteristiche intrinseche (età del manufatto e stato conservativo).

In prima istanza è stata effettuata l'analisi di mercato per il reperimento dei prezzi **P** riferiti a beni analoghi per caratteristiche localizzative ed intrinseche.

A partire dall'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima rispetto ai beni comparabili, è stato applicato un coefficiente di ponderazione estrinseco ed intrinseco come di seguito specificato:

- **a) caratteristiche posizionali estrinseche - localizzazione rispetto al centro** - Se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche superiori al comparabile il coefficiente è maggiore di 1;
- **b) caratteristiche intrinseche (età del manufatto e stato conservativo)** - Viceversa se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori al comparabile il coefficiente è minore di 1.

Il coefficiente sintetico di ponderazione **K**, ottenuto dal prodotto dei coefficienti associati a ciascuna caratteristica, normalizzerà il prezzo del singolo comparabile in ragione delle caratteristiche del bene oggetto della relazione di stima determinando il valore di mercato.

Preliminarmente si è proceduto a stabilire il valore di mercato di un immobile a destinazione non residenziale, le cui risultante sono riassunte nella seguente tabella:

Beni comparabili	Localizzazione	Stato manutentivo	Consistenza mq	Prezzo totale (euro)	Prezzo parametrico (euro/mq)
1	Centrale	Ottimo/Ristrutturato	65	€ 109.000	1676,923
2	Centrale	Ottimo/Ristrutturato	56	€ 80.000	1428,571
3	Semi/Centrale	Da ristrutturare	91	€ 105.000	1153,846
4	Semi/Centrale	Buono/Abitabile	60	€ 115.000	1916,666
5	Centrale	Da ristrutturare	74	€ 90.000	1216,216
6	Semi/Centrale	Buono/Abitabile	75	€ 95.000	1266,666
7	Centrale	Buono/Abitabile	69	€ 85.000	1231,884
8	Centrale	Buono/Abitabile	91	€ 150.000	1648,351
9	Semi/Centrale	Ottimo/Ristrutturato	55	€ 125.000	2272,727
10	Semi/Centrale	Buono/Abitabile	91	€ 165.000	1813,186

A partire dall'analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima rispetto ai beni comparabili, è stato applicato un coefficiente di ponderazione estrinseco ed intrinseco come di seguito specificato:

- **a) caratteristiche posizionali estrinseche -localizzazione rispetto al centro** - Se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche superiori al comparabile il coefficiente è maggiore di 1;
- **b) caratteristiche intrinseche (età del manufatto e stato conservativo)** - Viceversa se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori al comparabile il coefficiente è minore di 1.

Il coefficiente sintetico di ponderazione K, ottenuto dal prodotto dei coefficienti associati a ciascuna caratteristica, normalizzerà il prezzo del singolo comparabile in ragione delle caratteristiche del bene oggetto della relazione di stima determinando il valore di mercato come di seguito riporto:

Beni comparabili	Prezzo parametrico (euro/mq) P	C. posizionali estrinseche	C. intrinseche	Coefficiente sintetico K	Valori ponderati
1	1676,923	0,80	0,80	0,64	1073,231
2	1428,571	0,80	0,80	0,64	914,2854
3	1153,846	1	1,20	1,20	1384,615
4	1916,666	1	1	1	1916,666
5	1216,216	0,80	1,20	0,96	1167,567
6	1266,666	1	1	1	1266,666
7	1231,884	0,80	1	0,80	985,5072
8	1648,351	0,80	1	0,80	1318,681
9	2272,727	1	0,80	0,80	1818,182
10	1813,186	1	1	1	1813,186
				MEDIA	13.658,586/10
Il più probabile valore di mercato unitario				Vpm	€ 1.365,858

Il prezzo di vendita desunto dai comparativi, è stato ulteriormente ridotto del 10/20% (€ 204,837) considerandolo come margine di sconto durante una trattativa di compravendita. Il risultato finale del più probabile valore di mercato unitario è pari ad **€ 1.161,021*mq**

Dai dati dell'Agenzia del Territorio (*Allegato 12*) si riscontrano valori al mq riferiti ad immobili aventi caratteristiche e stato manutentivo normali:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Provincia: NAPOLI

Comune: POMIGLIANO D'ARCO

Fascia/zona: Semicentrale/PARCO PIEMONTE - PRATOLA - FEUDO

Codice di zona: C2

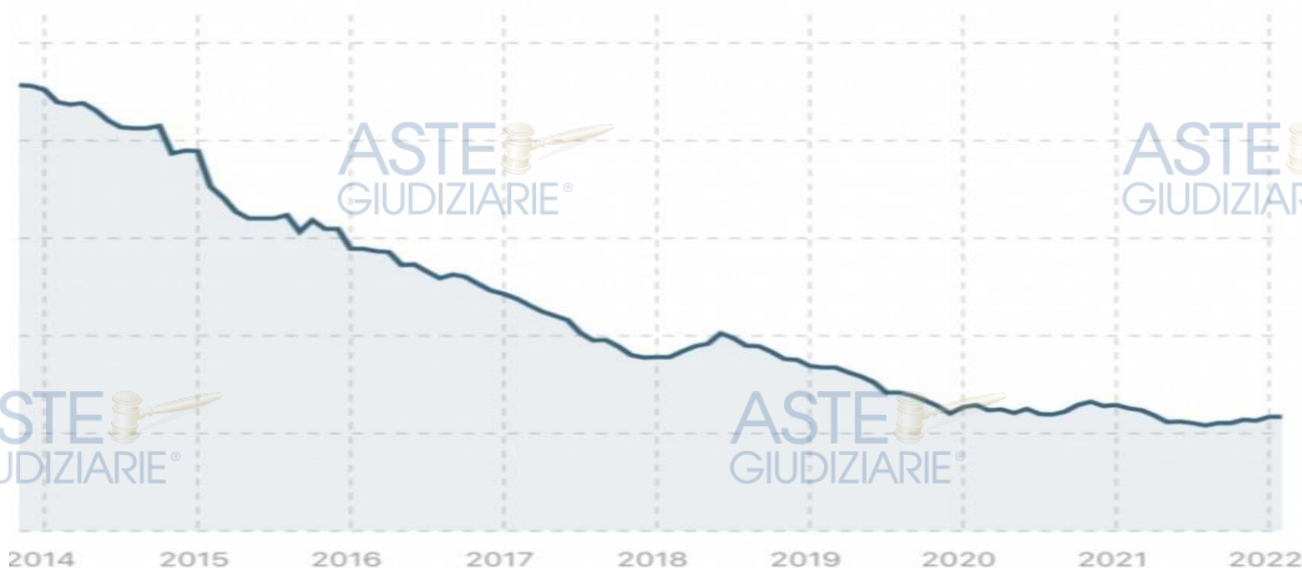
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	840	1300

Il valore di mercato unitario così come innanzi determinato in € 1.161,021*mq è stato rapportato al valore medio della banca dati valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio pari ad € 1.070*mq in considerazione della crisi del mercato immobiliare registrata nell'ultimo quinquennio, seppure si sia registrata un leggerissimo incremento nel primo semestre 2022, così come evidenziato nel grafico che segue:



Valore Medio Agenzia del Territorio	Valore di mercato unitario	VALORE UNITARIO FINALE
€ 1.070 *mq	€ 1.161,021 *mq	2.231,021/2= 1.115,510 *mq

Avendo determinato “il valore unitario a mq”, pari ad € 1.115,510 il valore finale del bene sarà dato dalla seguente formula: superficie commerciale/convenzionale complessiva del bene x valore unitario/mq = **valore complessivo del cespite oggetto di stima.**

Il valore finale di stima, risulta pertanto, così determinato:

Identificativo LOTTO UNICO	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento in POMIGLIANO D'ARCO (NA)	67,25 mq	€ 1.115,510	€ 75.018,05	100%	€ 75.018,05

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

NESSUNA

L'ESPERTO, ai sensi dell'Articolo 173 bis Disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo posta ordinaria. (Allegato 12)

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito

TABELLA RIEPILOGATIVA

TABELLA RIEPILOGATIVA					
Identificativo LOTTO UNICO	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento in POMIGLIANO D'ARCO (NA)	67,25 mq	€ 1.115,510	€ 75.018,05	100%	€ 75.018,05
Catasto Fabbricati	Foglio 6	Particella 719	Sub 4	Categoria A/4 Classe 4	
VALORE COMPLESSIVO DI STIMA					€ 75.018,05
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA					
Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. come modificato con il Decreto Legge n. 83/2015 convertito in L. 6/08/2015 n. 132					
Correzioni di stima		Percentuale di correzione	Correzione Applicata		
(a) per mancata operatività della garanzia: "assenza della garanzia per vizi del bene venduto"		5%	€ 3.750,902		
(b) per regolarità urbanistica: costi per la regolarità urbanistica		10,13 %	€ 7.600,00		
(c) per stato d'uso e manutenzione: In considerazione dello stato d'uso, è stato applicato un correttivo del 2%		2%	€ 1.500,361		
(d) per lo stato di occupazione dell'immobile: occupato dal debitore		2%	€ 1.500,361		
TOTALE ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA SULLA QUOTA DI VENDITA		19,13%	€ 14.351,624		
IL VALORE FINALE (PREZZO A BASE D'ASTA) sulla quota di vendita è dato dal valore commerciale del bene stimato della quota di vendita pari ad € 75.018,05 meno il totale degli "adeguamenti e correzioni alla stima" pari ad € 14.351,624 = € 60.666,426					
VALORE FINALE (PREZZO A BASE D'ASTA) SULLA QUOTA DI VENDITA - LOTTO UNICO			€ 60.666,426		

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.

Marigliano, 18/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Stabile Francesca