

TRIBUNALE DI NOLA

ASTE
GIUDIZIARIE®
SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. ing. Davide PORTOLANO,
nell'Esecuzione Immobiliare n. 34/2024 R.G.E.**

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

PRISMA SPV s.r.l.

*Codice fiscale: 05028250263
con sede in Roma (RM)*

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

Codice fiscale:

Nato a

(NA) il

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	20
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali	26
Stima.....	27
Elenco Allegati	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2024 del R.G.E.	32
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 138.000,00	32

Con provvedimento comunicato in data 12 marzo 2024, il sottoscritto ing. Davide PORTOLANO, con studio in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 276, e-mail davide.portolano@portolanoingegneria.it, PEC davide.portolano@ingpec.eu, Tel. 081 6584221, veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 15 marzo 2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con modalità telematica.

PREMESSA

La procedura esecutiva in oggetto trae origine dal pignoramento immobiliare eseguito dalla PRISMA SPV s.r.l., nei confronti di MARANO Leone, quale terzo proprietario, notificato ex art. 140 c.p.c. con plico spedito il 17 gennaio 2024 e consegnato il 29 gennaio 2024, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Caserta in data 23 febbraio 2024 ai nn. 7546/6221, avente ad oggetto la seguente unità immobiliare (come riportata nell'atto di pignoramento):

Bene N° 1 – *Piena proprietà dell'unità immobiliare in Saviano (NA), alla via Albergo Lungo n. 10, piano T, riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 2, particella 1097, sub. 2 (già particella 1097, sub. 1), nat. A/7, vani 6,5, R.C. Euro 688,18.*

DESCRIZIONE

Unità immobiliare sita nel Comune di Saviano (NA) costituita da un piccolo villino sviluppantesi su un unico livello al piano terra con annesso giardino pertinenziale esclusivo, articolato in ingresso/cucina, salone, disimpegno con ripostiglio, due camere, due bagni e un ulteriore ripostiglio. Si segnalano difformità urbanistiche sostanziali (volumi abusivi non sanabili). Occupato da terzi con titolo opponibile.

Trattandosi di un'unica unità immobiliare non divisibile in natura, si ritiene opportuno procedere alla formazione di un **unico lotto per la vendita**.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, consta della relazione notarile redatta dal notaio Giulia BARBAGALLO, notaio in Palermo, depositata agli atti della procedura in data 4 marzo 2024.

La predetta certificazione individua quale titolo *inter vivos* ante ventennale a carattere derivativo l'atto di divisione del 23.09.1996 per notaio Raffaele SERPICO mediante cui, stando a quanto riportato dal notaio, sarebbe pervenuta a STROCCHIA Pina, nata a Saviano (NA) il 30.11.1962 (dante causa dell'odierno esecutato nell'ordine precisato nello specifico paragrafo "Provenienze Ventennali"), *la piena proprietà del terreno sul quale sorge l'immobile*.

Al riguardo lo scrivente evidenzia, tuttavia, che il suolo sul quale sorge l'immobile, attualmente censito in Catasto Terreni al foglio 2, particella 1097 (di are 08.75), deriva dal Tipo Mappale del 25.10.2006 mediante cui è stata, tra l'altro, operata la fusione di parte della particella 547 (porzione di are 01.17 distaccata dalla più ampia originaria consistenza di tale particella pari ad are 10.52) con la particella 545 (di are 07.58), mentre l'atto di divisione per notaio Raffaele SERPICO del 23.09.1996 menzionato nella certificazione notarile fa riferimento soltanto ad un parte del suolo e, nella fattispecie, a quella distinta con la particella 545 (di are 07.58), oltre che al *limitone* (strada privata di accesso) distinto con la particella 546 (di are 02.44) estraneo all'odierno pignoramento.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, deve, pertanto, ritenersi non completa.

Lo scrivente, ad ogni modo, ha provveduto ad individuare ed acquisire copia anche del titolo di trasferimento relativo alla restante parte del suolo e, nella fattispecie, dell'atto di compravendita per notaio Emilio RUOCCO del 24.07.2003 mediante cui essa STROCCHIA Pina ha acquistato il terreno distinto con la particella 547 (di are 10.52), nonché di tutti i titoli susseguiti fino al più recente atto traslativo, il tutto come meglio precisato nello specifico paragrafo "Provenienze Ventennali" cui integralmente si rimanda.

Quanto ai dati catastali, nella certificazione notarile risultano correttamente riportati gli identificativi catastali dei beni staggiti in essere alla data del pignoramento immobiliare ed è allegato l'estratto di mappa aggiornato.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento appartiene ai seguenti esecutati:

-  (**piena ed intera proprietà**)
Codice fiscale: MRNLNE11M08H860F
Nato a San Gennaro Vesuviano (NA) il 08.08.2011

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

-  (**piena ed intera proprietà**)

Dal certificato di residenza (cfr. allegato F-1) si evince che l'esecutato risulta iscritto all'indirizzo VIA CENTENARO N. 152 - Lettera: A, Comune LONATO DEL GARDA (BS).

Si evidenzia che l'esecutato risulta attualmente minorenni (di anni 13).

Gli estremi dei soggetti esercenti la potestà genitoriale sono i seguenti:

- **TIKHONOVA Marina**, nata il 28.05.1985 in KUROVSKOYE (FEDERAZIONE RUSSA), C.F. TKHMRN85E68Z154P, residente in LONATO DEL GARDA (BS) alla VIA CENTENARO N. 152 - Lettera A, CAP 25017.
- **MARANO Amerigo**, nato il 12.01.1966 a NAPOLI (NA), C.F. MRNMRG66A12F839B, residente in TRENTO (TN) alla via A. MARIGHETTO n. 28, CAP 38123.

L'immobile pignorato, in uno all'area esterna esclusiva, il tutto racchiuso nel perimetro della particella 1097 del foglio 2 del Comune di Saviano (NA), confina:

- ❖ a **nord** con la particella 546 (attuale strada di accesso, vedasi quanto precisato nel paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici");
- ❖ a **est** con via Alberolungo (con la precisazione che il tratto di via Alberolungo sul quale prospetta, tra gli altri, il fabbricato in esame, consta di una strada vicinale sovrapposta a diverse particelle, tra le quali è ricompresa anche la particella 1097 costituente l'area di sedime del fabbricato);
- ❖ a **sud** con particelle 710, 400 e 343 di proprietà aliena;
- ❖ a **ovest** con la particella 1173 di proprietà aliena (insistente sulla particella 394).

CONSISTENZA

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, verrà considerata quale principale unità di misura dei beni la superficie commerciale (parametro utilizzato nella compravendite) determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- ❖ la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100%) e perimetrali (valutate al 100% ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue, valutate al 50%), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, balconi, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento" (nel caso di specie, per l'area esterna esclusiva adibita a giardino verrà assunto, da prassi, un coefficiente di ponderazione pari al 10% fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, e al 2% per le superfici eccedenti);
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori" (nel caso di specie non presenti).

Ciò premesso, con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola in allegato B-2 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella tavola tra parentesi quadre [#n]), si riporta di seguito una tabella di sintesi recante, per ciascuno degli ambienti individuati, l'attuale utilizzazione, la superficie utile, la superficie lorda, il coefficiente di incidenza e la superficie commerciale.

Al riguardo, anticipando quanto si dirà nel dettaglio nel successivo paragrafo "Regolarità edilizia", si evidenzia che l'ambiente ingresso/cucina [#2] e il ripostiglio [#8] risultano abusivamente ricavati dalla illegittima chiusura di originarie porzioni coperte ma aperte su più lati (porticato antistante il villino e intercapedine laterale), motivo per il quale per dette superfici (di cui verrà prospettato il ripristino dell'originario stato dei luoghi trattandosi di volumetrie abusive e non sanabili), si è ritenuto opportuno assumere il coefficiente di ponderazione pari al 25% applicato, nella prassi estimativa, a siffatta tipologia di pertinenze.

Ambiente	Attuale utilizzazione	Superficie utile [mq]	Superficie lorda [mq]	Coefficiente di incidenza	Superficie commerciale [mq]
#1	salone	58,40	63,10	1,00	63,10
#2	ingresso/cucina (*)	19,40	21,40	0,25	5,35
#3	disimpegno/ripostiglio	7,60	8,50	1,00	8,50
#4	camera	9,60	11,20	1,00	11,20
#5	camera	14,20	15,70	1,00	15,70
#6	bagno	3,10	3,90	1,00	3,90
#7	bagno	6,40	7,80	1,00	7,80
#8	ripostiglio (*)	10,10	12,10	0,25	3,03
#E	giardino esclusivo	625,00	625,00	0,10	62,50
TOTALE		-	-		181,08

La consistenza commerciale del bene pignorato nell'attuale stato di fatto, al netto delle superfici abusive e non sanabili e a seguito di arrotondamento, risulta, dunque, pari a 181 mq.

Va riferito che l'immobile non risulta divisibile in natura ed è pignorato per intero.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'odierna procedura esecutiva riguarda il villino indipendente con l'annesso giardino pertinenziale esclusivo, il tutto attualmente riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Saviano al foglio 2, particella 1097, subalterno 2.

Di seguito si riporta, in forma tabellare, la cronistoria catastale del cespite.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11.12.2006 (costituzione catastale) al 03.02.2011	STROCCHIA Pina nata a SAVIANO (NA) il 30/11/1962, STRPNI62S701469H, proprietà 1000/1000.	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1097, Sub. 1 Categoria A/7 Cl. 1, Cons. 5,5 vani Rendita 497,09 € Piano T
Dal 03.02.2011 (atto di trasferimento) al 04.02.2013	MARANO Amerigo nato a NAPOLI (NA) il 12/01/1966 MRNMRG66A12F839B, proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1097, Sub. 1 Categoria A/7 Cl. 1, Cons. 5,5 vani Rendita 497,09 € Piano T
Dal 04.02.2013 (variazione per ampliamento e diversa distribuzione) al 28.06.2016	MARANO Amerigo nato a NAPOLI (NA) il 12/01/1966 MRNMRG66A12F839B, proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1097, Sub. 2 Categoria A/7 Cl. 1, Cons. 6,5 vani Rendita 587,47 € Piano T
Dal 28.06.2016 (atto di trasferimento) ad oggi	MARANO Leone nato a SAN GENNARO VESUVIANO (NA) il 08/08/2011, MRNLNE11M08H860F, proprietà 1/1.	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1097, Sub. 2 Categoria A/7 Cl. 2, Cons. 6,5 vani Rendita 688,18 € Superficie catastale 137 mq (totale escluse aree scoperte 137 mq) Rendita 688,18 € Piano T

I dati catastali essenziali identificativi dell'immobile in oggetto (comune, foglio, particella e subalterno) riportati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti e idonei ai fini dell'esatta identificazione del bene staggito.

Il fabbricato insiste sul suolo in C.T. del Comune di Saviano (NA) al foglio 2, particella 1097, *ente urbano* di are 08.75 (875 mq), il quale, costituendo area di sedime soltanto dell'immobile pignorato, ne costituisce anche pertinenza esclusiva (cfr. estratto di mappa e visura area sedime in allegato A-1).

Detta particella 1097 (di are 08.75), deriva dal Tipo Mappale del 25.10.2006 mediante cui è stata, tra l'altro, operata la fusione di parte della originaria particella 547 (porzione di are 01.17 distaccata dalla più ampia originaria consistenza di tale particella pari ad are 10.52) con la originaria particella 545 (di are 07.58), entrambe derivanti da impianto meccanografico del 27.06.1979.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	2	1097	2	-	A/7	2	6,5 vani	Tot. 137 mq (Tot. escluse aree scoperte 137 mq)	688,18 €	T

Corrispondenza catastale

Sussiste conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Sussiste, altresì, corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel più recente titolo di provenienza (atto di compravendita a rogito del notaio Mara MILIOTTI del 28.06.2016) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

Tra la planimetria catastale abbinata all'immobile, recante quale data di presentazione il 04.02.2013 (presentata dal tecnico incaricato geom. Domenico FRATIELLO con il DOCFA per variazione per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni che ha dato origine all'odierno subalterno 2), e lo stato attuale dei luoghi, si segnala, infine, la **sussistenza delle seguenti difformità sostanziali** (si veda sovrapposizione grafica all'uopo predisposta nella tavola in allegato B-3):

- la distribuzione degli ambienti interni differisce in parte da quella riportata in planimetria catastale;
- il posizionamento di alcune porte e bucatore (finestre e porte-finestre) differisce dalla planimetria catastale;
- il ripostiglio realizzato (abusivamente) in aderenza al muro di confine sud del lotto, presenta maggiori dimensioni rispetto a quelle desumibili dalla planimetria catastale;
- il porticato est risulta attualmente chiuso (abusivamente) per mezzo di pareti in muratura e vetrate, mentre in planimetria catastale esso è ambiguamente rappresentato con pareti senza spessore al pari di un ambiente aperto su più lati;
- la planimetria catastale manca della rappresentazione della piscina e del piccolo deposito posto in aderenza al muro di confine sud (pure abusivamente realizzati).

Trattasi di difformità analoghe o comunque correlate a quelle sussistenti anche sotto il profilo urbanistico, motivo per il quale, anche per quanto concerne l'opportunità di procedere all'allineamento catastale del bene, si rimanda allo specifico paragrafo "Regolarità edilizia".

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato consta di una villetta indipendente con annessa area esterna esclusiva motivo per il quale non sussistono parti comuni così come definite dall'art. 1117 del Codice civile (non essendovi altre unità immobiliari insistenti sulla stessa particella).

L'identificativo catastale non include porzioni aliene.

Si rileva che la particella 1097 che racchiude il perimetro oggetto di pignoramento presenta un muretto di recinzione (in pietre di lapillo cemento) solo in corrispondenza del confine sud (con le particelle 343, 400 e 710 di proprietà aliena) nonché lungo il confine est (con via Alberlungo), non essendovi invece alcuna separazione fisica dalle particelle 546 (strada di accesso che si sviluppa per l'intera lunghezza della particella 1097 lungo il confine nord) nonché dalla particella 1173 posta a sud (di proprietà aliena), il cui limite è segnato soltanto dalle aiuole che contornano il bene staggito (si vedano rilievi fotografici in allegato C-1).

Al riguardo si evidenzia che dette particelle 546 e 1173 formavano, unitamente a quella pignorata, un più ampio fondo della titolarità di un unico soggetto (originariamente distinto con le particelle 545, 546 e 547), poi frazionato ed alienato a terzi (cfr. "Cronistoria Dati Catastali" e "Provenienze Ventennali"), motivo per il quale ancora oggi è presenta un'unica recinzione che racchiude l'originario più ampio lotto di terreno.

Quanto all'accesso dalla particella 546, tutt'oggi in uso, si rimanda alle determinazioni del successivo paragrafo.

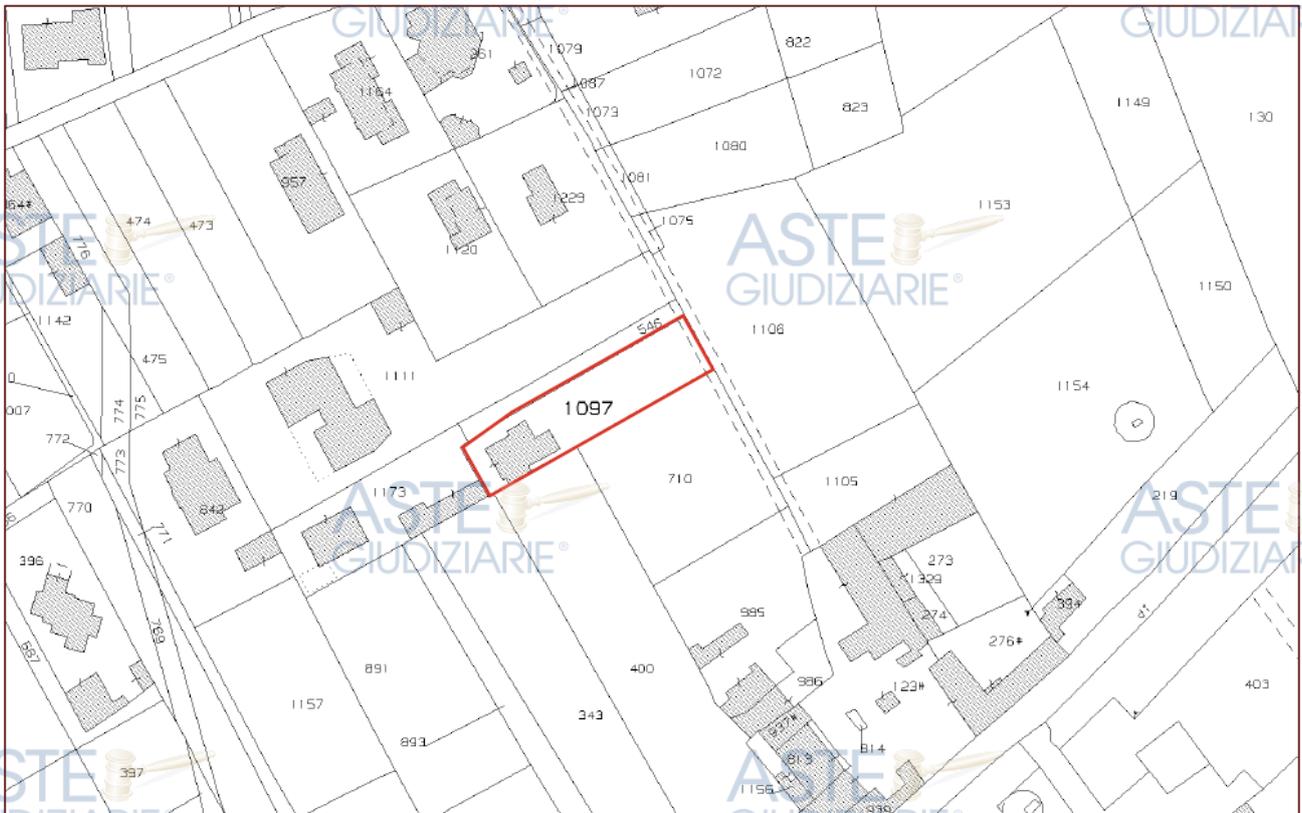


FIGURA 1. ESTRATTO DI MAPPA CON INDIVIDUAZIONE DELLA PARTICELLA PIGNORATA.

Sul cespite pignorato non risultano sussistere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risultano, inoltre, sussistere servitù, diritti demaniali, censi, livelli o usi civici.

All'immobile pignorato, insistente sulla particella 1097 (sulla quale insiste soltanto il bene pignorato, motivo per il quale detta particella costituisce pertinenza esclusiva dello stesso), è possibile accedere sia direttamente dalla via Alberolungo (per mezzo di un cancello scorrevole attualmente non utilizzato, senza numero civico), sia dal viale privato distinto con la particella 546 (per mezzo di un altro cancello scorrevole attualmente in uso, segnato con il civico n. 10 pure indicato nella visura catastale).

Detta particella 546 consta di una striscia di terreno che, partendo dalla via Alberolungo, consente di accedere sia alla particella 1097 (proprietà pignorata) che alla particella 1173 (proprietà aliena MARANO Amerigo, dante causa dell'esecutato MARANO Leone) posta alle spalle del villino in oggetto.

Quanto alla titolarità di tale particella 546, dall'atto di divisione per notaio Raffaele SERPICO del 23.09.1996, rep. n. 2699/1235, trascritto in data 05.10.1996 ai nn. 21357/17375 (cfr. allegato E-4), con il quale i germani STROCCHIA Francesco, Claudio Maria, e Pina, procedevano, tra l'altro, alla divisione dei beni loro pervenuti in forza di successione legittima alla madre STROCCHIA Filomena, si desume che ad essa STROCCHIA Pina veniva assegnata, oltre alla piena ed esclusiva proprietà della particella 545, anche la piena comproprietà per la quota di 1/3 del *limitone* (strada di accesso) distinto con la particella 546.

Dall'atto di atto di compravendita per notaio Emilio RUOCCO del 24.07.2003, repertorio n. 26292/7631, trascritto in data 28.07.2003 ai nn. 22579/16829, mediante cui veniva alienata a STROCCHIA Pina la porzione di fondo rustico distinta con la particella 547 (di are 10.52) (cfr. allegato E-3), viene, altresì, precisato che *"al fondo in oggetto restano annessi, perché compresi nella presente vendita, i diritti di comproprietà in ragione di un terzo (1/3) del "limitone carrese" (...) distinto in C.T. del Comune di Saviano al foglio 2, particella 546 (...); detto "limitone carrese" con l'atto di divisione per notaio Ariola del 18.10.1972 venne gravato da servitù di passaggio, a piedi e con mezzi, a favore del fondo in oggetto e di quelli attribuiti con lo stesso atti ai condividenti STROCCHIA Raffaele e Filomena"*.

Resta il fatto che detta particella 546, stando alle risultanze catastali, risulta, tutt'oggi, intestata a soggetti estranei all'odierno pignoramento (per 2/3 nella titolarità di STROCCHIA Pina e per 1/3 nella titolarità di soggetto terzo), e che, stando alle variazioni catastali al contempo intervenute, la servitù di passaggio menzionata nell'atto RUOCCO del 24.07.2003, parrebbe sussistere a favore soltanto della particella 1173 di proprietà aliena (derivata dalla 547), ciò anche tenuto conto che il fondo pignorato, distinto con la particella 1097, prospetta direttamente dalla via Alberolungo e risulta già dotato di un cancello su detta strada seppure attualmente non utilizzato.

Ove dovessero sorgere contestazioni in ordine al passaggio su detta particella 546, l'aggiudicatario potrà, quindi, accedere all'immobile direttamente dalla via Alberolungo ripristinando la funzionalità del cancello già esistente.

Si ritiene, infine, opportuno precisare, anche in tale sede, che il tratto di via Alberolungo sul quale prospetta, tra gli altri, il fabbricato in esame, consta di una strada vicinale sovrapposta a diverse particelle, tra le quali è ricompresa anche la particella 1097 costituente l'area di sedime del fabbricato (non a caso il muretto di recinzione est è collocato in posizione lievemente arretrata rispetto al corrispondente confine catastale).

L'unità immobiliare in oggetto consta di un piccolo fabbricato indipendente con annessa area scoperta esclusiva, il tutto ubicato in area semicentrale del Comune di Saviano (NA) ed avente accesso dalla via Alberolungo.

Trattasi di un'area urbana a carattere prevalentemente residenziale (sviluppatasi in epoca piuttosto recente) con ampie macchie di verde agricolo, posta a circa 1 km dal centro storico cittadino, raggiungibile percorrendo via Alberolungo e via Strocchia in direzione nord e, quindi, verso est, la Strada Provinciale Scisciano-Saviano. Essa è servita da una discreta rete stradale (essendo, come detto, prossima alla Strada Provinciale) nonché dalla stazione ferroviaria "Saviano" (stazione della EAV, Linea Napoli - San Giorgio a Cremano - Baiano) distante circa 1,6 km dall'immobile.

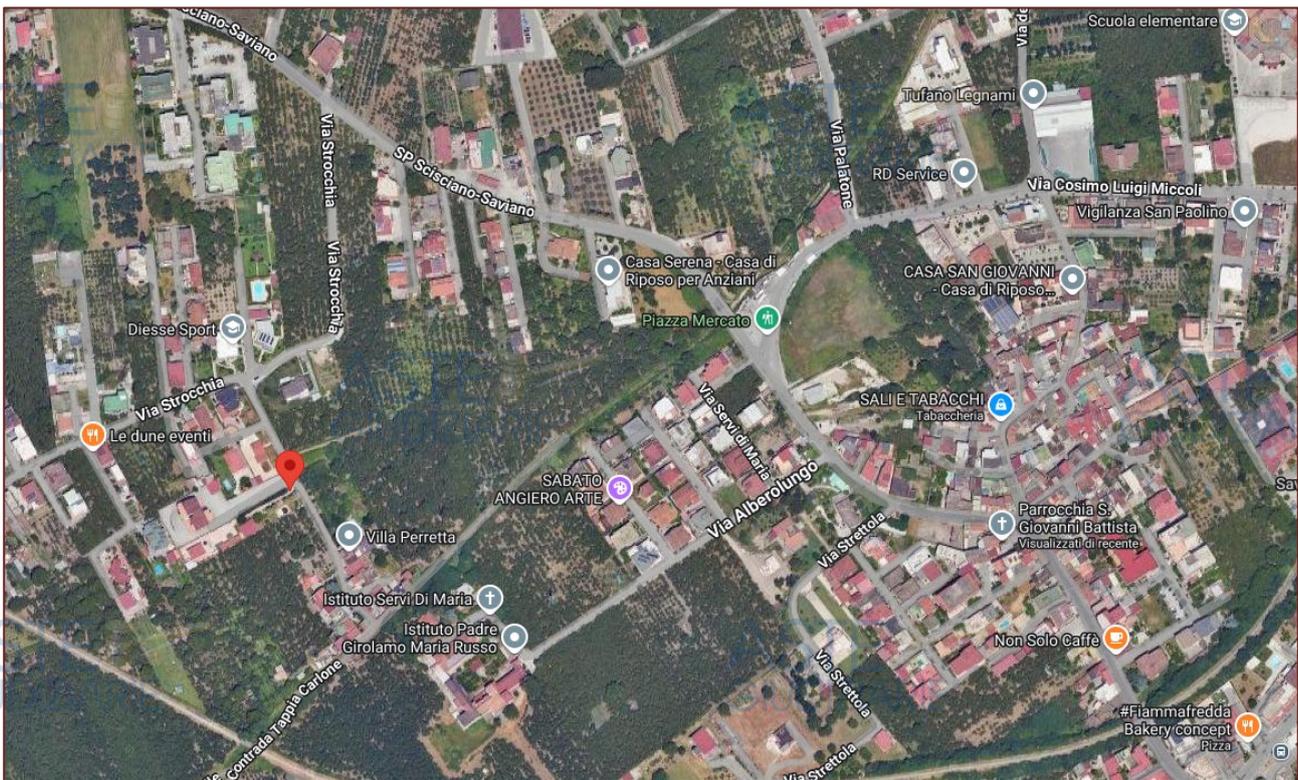


FIGURA 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL BENE PIGNORATO.

Il cancello di ingresso da via Alberolungo (quello successivo al n. 10, non contrassegnato con un proprio numero civico e prospettante direttamente sulla particella pignorata 1097, cfr. paragrafo "Servitù, censo, livello, usi civici") accede al giardino pertinenziale esclusivo, di superficie complessiva pari a circa 625 mq (corrispondente alla parte scoperta della particella 1097), in parte pavimentato e in parte a verde, caratterizzato dalla presenza di essenze arboree e arbustive.

Si rileva la presenza di una piscina di forma simil-ovoidale (attualmente dismessa e in pessimo stato conservativo) con circostante area pavimentata nonché di alcuni depositi in muratura realizzati a ridosso del confine sud, strutture che, nondimeno, risultano del tutto abusive e non regolarizzabili (delle quali verrà, quindi, prospettata la demolizione con il ripristino dello stato dei luoghi a carico dell'aggiudicatario, cfr. paragrafo "Regolarità edilizia").

Il fabbricato, posto nella parte più a ovest della particella 1097, si compone di un solo piano fuori terra e comprende soltanto l'unità abitativa pignorata catastalmente censita come abitazione in villino (categoria A/7).

Dalla relazione tecnica allegata al titolo abilitativo edilizio (cfr. allegato D-2) si evince che tale fabbricato risulta realizzato nel 2003 con una struttura portante verticale composta da pilastri in acciaio del tipo HE collegati ad una base di fondazione costituita da una platea in cemento armato. La struttura orizzontale è composta da tubolari in ferro sui quali risulta poggiata la copertura (a falde leggermente inclinate) in lamiera coibentate con soprastante guaina bituminosa, celate all'interno da una controsoffittatura in legno (quasi del tutto sostituita dall'odierno occupante con pannelli in cartongesso, a ragione dell'ammaloramento determinato da diffuse infiltrazioni di acqua piovana). La tompagnatura esterna consta, infine, di blocchi in cemento.



FIGURA 3. VISTA DALL'ALTO DEL PERIMETRO PIGNORATO (IN VIOLA IL CANCELLO DI INGRESSO).



FIGURA 4. GIARDINO PERTINENZIALE ESCLUSIVO (LE AIUOLE LUNGO I LATI NORD E OVEST SEGNAANO IL CONFINE DELLA PARTICELLA 1097 RISPETTIVAMENTE DALLE PARTICELLE 546 E 1173).

Con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nella tavola planimetrica in allegato B-2 (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella predetta tavola tra parentesi quadre [#n]) ed ai rilievi fotografici (cfr. allegato C-1) è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.

L'unità immobiliare si articola in un ampio salone [#1], ingresso/cucina [#2] (ambiente ricavato dalla abusiva chiusura di un originario porticato), disimpegno con ripostiglio [#3], piccola camera [#4], camera da letto [#5], piccolo bagno [#6], ulteriore bagno [#7], ripostiglio [#8] (ambiente ricavato dalla abusiva chiusura di un'originaria intercapedine posta tra il fabbricato e il muro di confine sud del lotto).

Di seguito si riporta il dettaglio della superficie netta (ossia calpestabile) e lorda di ogni ambiente nonché la relativa altezza interna misurata al netto della controsoffittatura, dovendosi al riguardo evidenziare che parte dell'immobile presenta altezze inferiori ai valori minimi imposti dalla norma ai fini dell'abitabilità (valore minimo di 2,70 m fissato dal D.M. 5 luglio 1975, oggi art. 24, comma 5-bis, del DPR n. 380/2001).

Ambiente	Attuale utilizzazione	Superficie utile	Superficie lorda	Altezza
		[mq]	[mq]	[m]
#1	salone	58,40	63,10	2,40 - 2,70
#2	ingresso/cucina (*volume abusivo)	19,40	21,40	2,05 - 2,70
#3	disimpegno/ripostiglio	7,60	8,50	2,40
#4	camera	9,60	11,20	2,35
#5	camera	14,20	15,70	2,70
#6	bagno	3,10	3,90	2,35
#7	bagno	6,40	7,80	2,70
#8	ripostiglio (*volume abusivo)	10,10	12,10	3,20
#E	giardino esclusivo	625,00	625,00	-

Il villino, con esposizione prevalente a nord, presenta mediocri condizioni di illuminazione e ventilazione naturale, trattandosi di immobile ubicato al piano terra soggetto a sensibili fenomeni di umidità da risalita.

L'immobile, in complessivo **discreto** stato manutentivo, presenta finiture civili ordinarie e, in particolare: la pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato di vari formati (perlopiù effetto parquet di colore chiaro); le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, rivestite in piastrelle nei bagni; i soffitti prestano pannellature in cartongesso; le porte interne sono in legno tamburato; la porta di ingresso è di tipo blindato; gli infissi interni sono in PVC; solo alcune finestre sono dotate di persiane in ferro; la porta-finestra sul retro presenta quale infisso esterno una saracinesca avvolgibile.

Quanto agli impianti: l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; l'impianto idrico e quello igienico-sanitario sono realizzati sottotraccia; l'acqua calda sanitaria è prodotta mediante scaldino a gas GPL; è presente impianto di riscaldamento con ventilconvettori/termosifoni allo stato fuori uso; nel salone è presente un'unità di condizionamento dell'aria (split con motore esterno); vi è allaccio autonomo alla rete di fornitura elettrica e idrica mentre l'approvvigionamento del gas avviene da bombola GPL ubicata all'esterno (il serbatoio è alloggiato all'esterno in corrispondenza del confine ovest della particella 546).

In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è unicamente proceduto ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro della effettiva conformità impiantistica dell'unità immobiliare. È evidente che, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), si renderà necessario uno specifico intervento di revisione, il cui costo è forfettariamente stimabile in circa 5.000,00 € (comprensivo anche dei costi per lo spostamento del serbatoio GPL entro i confini della particella 1097 e per la regolarizzazione dei recapiti fognari).



FIGURA 5. RILIEVI FOTOGRAFICI (ESTRATTO ALLEGATO C-1).

L'immobile, inoltre, non risulta essere dotato di attestato di prestazione energetica (APE) (quelli allegati all'ultimo atto di trasferimento e al contratto di locazione sono, infatti, scaduti), per acquisire il quale è necessaria una spesa aggiuntiva stimabile in circa 250,00 €.

Di tali costi si terrà opportunamente conto nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile pignorato, all'atto dell'accesso materiale tenutosi in data 21 maggio 2024 (cfr. verbale di accesso in allegato H-1), risultava adibito ad abitazione e occupato dalla sig.ra CAMASSA Anna Stella, nata a Cercola (NA) il 12 aprile 1988 e residente in Saviano (Na) alla Via Alberolungo n. 10, la quale ha dichiarato di abitare l'immobile in forza di un contratto di locazione sottoscritto dal compagno CAPRIO Luigi in data 10 luglio 2019, registrato a Nola il 26 luglio 2019 al n. 6316 della serie III T, di cui ha esibito copia unitamente alla ricevuta di registrazione (cfr. allegato H-2).

Quanto al suddetto contratto si rileva quanto segue: è sottoscritto da TIKHONOVA Marina (parte locatrice), n.q. di amministratrice del figlio minore MARANO Leone, e dal suddetto CAPRIO Luigi (conduttore); ha una durata di quattro anni con inizio dal 1° settembre 2019 e prima scadenza il 31 agosto 2023, rinnovabile tacitamente salvo disdetta da comunicarsi almeno sei mesi prima (prossima scadenza 31 agosto 2027); il canone di locazione è convenuto per le prime 35 mensilità in euro 400,00 mensili e per le successive in euro 500,00 mensili; con comunicazione trasmessa all'Agenzia delle Entrate in data 20 aprile 2023 il contratto è stato ceduto da CAPRIO Luigi (conduttore cedente) a CAMASSA Anna Stella (conduttore cessionario).

Trattandosi di contratto registrato in data anteriore alla notifica e alla trascrizione dell'odierno pignoramento esso risulta opponibile alla procedura esecutiva fino alla prossima scadenza del 31 agosto 2027. Il canone risulta congruo in quanto allineato alle quotazioni medie OMI di cui si dirà nel paragrafo "Stima", ciò anche in considerazione dell'attuale stato di conservazione del bene.

Tenuto conto, per un verso, della residua durata del contratto e, per l'altro, della congruità del canone di locazione pattuito, in fase di stima verrà applicata una decurtazione minima del 5% a ragione dell'attuale stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Quanto alla provenienza nel ventennio dell'unità immobiliare pignorata, lo scrivente ha provveduto a verificare e integrare quanto riportato nella certificazione notarile in atti prodotta dal creditore precedente, redatta dal notaio Giulia BARBAGALLO in data 23 febbraio 2024, mediante l'acquisizione delle note di trascrizione dei titoli ivi menzionati (presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Caserta, ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere, competente per territorio) nonché l'acquisizione degli stessi atti di provenienza, il tutto riprodotto in allegato E con la numerazione appresso specificata.

Dall'esame della predetta documentazione è, quindi, possibile riportare il seguente quadro sinottico della provenienza nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento immobiliare:

- la piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare pignorata, censita in C.F. del Comune di Saviano (NA) al foglio 2, particella 1097, subalterno 2 (abitazione al piano terra con annessa area di pertinenza, il tutto già censito con il subalterno 1), è pervenuta all'esecutato [REDACTED] nato a San Gennaro Vesuviano (NA) il [REDACTED], per cessione di diritti reali a titolo gratuito da [REDACTED] nato a Napoli (NA) il [REDACTED], in forza di atto di *trasferimento di immobili in adempimento di obbligo assunto nell'ambito del giudizio N.R.G. 6036/2015 Tribunale di Nola* per notaio Mara MILIOTTI del 28 giugno 2016, repertorio n. 1288, racc n. 864, trascritto il 29 giugno 2016 ai nn. 21362/15703 (cfr. allegato E-1);
- a [REDACTED] sopra generalizzato, la piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare pignorata, all'epoca censita in C.F. del Comune di Saviano (NA) al foglio 2, particella 1097, subalterno 1, insistente sul terreno in C.T. al foglio 2, particella 1097 (derivante dalle originarie particelle 545 e 547, cfr. par. "Cronistoria Dati Catastali"), per acquisto fattone dai coniugi in comunione legale [REDACTED] nata a Saviano (NA) il 30.11.1962, e [REDACTED] nato a Marzano di Nola (AV) il 23.08.1961, in forza di atto di compravendita del 3 febbraio 2011, a rogito del notaio Massimo DES LOGES, repertorio n. 158989, racc. n. 24521, trascritto il 10 febbraio 2011 ai nn. 4597/3311 (cfr. allegato E-2);
- a [REDACTED] sopra generalizzata, la piena ed esclusiva proprietà in regime di comunione legale dei beni della particella 547 era pervenuta da [REDACTED] nata a Marigliano (NA) il 14.03.1932, [REDACTED] nato a Napoli (NA) il 22.09.1963, e [REDACTED] nata a Marigliano (NA) il 04.01.1966, in forza di atto di compravendita per notaio Emilio RUOCCO del 24.07.2003, repertorio n. 26292, raccolta n. 7631, trascritto in data 28.07.2003 ai nn. 22579/16829, mediante cui veniva alienata a [REDACTED] (coniugata in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] innanzi generalizzato) la porzione di fondo rustico distinta con la particella 547 (di are 10.52) (cfr. allegato E-3);
- a [REDACTED] sopra generalizzata, la particella 545 era pervenuta in proprietà esclusiva quale bene personale con atto di divisione ricevuto dal notaio Raffaele SERPICO del 23.09.1996, rep. n. 2699, racc. n. 1235, trascritto in data 05.10.1996 ai nn. 21357/17375, con il quale i germani [REDACTED] nato a Saviano (NA) il 22.11.1947, [REDACTED] nato a Saviano (NA) il 28.01.1952, e [REDACTED] procedevano, tra l'altro, alla divisione dei beni loro pervenuti in forza di successione legittima alla madre [REDACTED] nata a Saviano (NA) il 12.09.1923, e ad essa [REDACTED] veniva assegnata la piena ed esclusiva proprietà della porzione di suolo distinta con la particella 545 (di are 07.58), nonché piena comproprietà per la quota di 1/3 del *limitone* (strada di accesso) distinto con la particella 546 (di are 02.44) (cfr. allegato E-4).

Si osserva:

- nell'atto di trasferimento per notaio MILIOTTI del 28.06.2016 viene espressamente precisato che *"gli immobili sono liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli fatta eccezione dell'ipoteca iscritta il 10 febbraio 2011 ai numeri 4598/638 di euro 287.820,00 a favore della Banca Unicredit S.p.A. a garanzia di mutuo di originari euro 191.880,02 ammortizzabile in anni venti gravante la consistenza immobiliare in Saviano; il pagamento di detto mutuo, come precisato nel provvedimento del Giudice Tutelare allegato al presente atto sotto la lettera "A", resta a esclusivo e totale carico del cedente [REDACTED]";*
- a margine della trascrizione dell'atto di trasferimento per notaio MILIOTTI del 28.06.2016, trascritto in data 29.06.2016 ai nn. 21362/15703, risultano le seguenti annotazioni:
 - * ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE presentata in data 15.02.2023 ai nn. 6143/904, derivante da atto del Tribunale di Nola del 17.05.2021, rep. n. 979, descrizione INEFFICACIA PARZIALE: IL TRIBUNALE DI NOLA, DEFINITIVAMENTE PRONUCIANDO NELLA CAUSA RGAC N. 4963/2018 PROMOSSA DA [REDACTED] NEI CONFRONTI DI [REDACTED] OGNI CONTRARIA ISTANZA, ECCEZIONE E DEDUZIONE DISATTESA: DICHIARA EX ART 2901 CC LA INEFFICACIA, NEI CONFRONTI DEL FALLIMENTO TEKNOSUD SRL, DELL'ATTO DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE PER NOTAR MARA MILIOTTI DEL 28.6.2016 (REP. 1288, RACC. 864) TRASCRITTO A CASERTA IL 29.6.2016 AI NUMERI RP 15703 RG 21362 RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA.
 - * ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE presentata in data 25.10.2023 ai nn. 39940/4271, derivante da atto del Tribunale di Nola del 17.05.2021, rep. 979, descrizione SENTENZA DI INEFFICACIA: LA PRESENTE ANNOTAZIONE VIENE ESPLETATA IN VIRTU' DELLA ORDINANZA EMESSA DAL DR. GENNARO BEATRICE DEL 12/10/2023 CONTENENTE CORREZIONE DELL' ERRORE MATERIALE DELLA SENTENZA EMESSA DAL TRIBUNALE DI NOLA N. 979/2021 PUBBLICATA IL 19/5/2021 (IL TRIBUNALE DI NOLA, DEFINITIVAMENTE PRONUCIANDO NELLA CAUSA RGAC N. 4963/2018 PROMOSSA DA [REDACTED] NEI CONFRONTI DI [REDACTED] OGNI CONTRARIA ISTANZA, ECCEZIONE E DEDUZIONE DISATTESA DICHIARAVA EX ART 2901 CC LA INEFFICACIA, NEI CONFRONTI DEL [REDACTED] DELL'ATTO DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE PER NOTAR MARA MILIOTTI DEL 28.6.2016 -REP. 1288, RACC. 864- TRASCRITTO A CASERTA IL 29.6.2016 AI NUMERI RP 15703 RG 21362) NELLA QUALE, VENIVA OMESSO, TRA GLI IMMOBILI OGGETTO DELL 'ATTO DI TRASFERIMENTO DICHIARATO INEFFICACE EX ART. 2901 C.C. QUELLO IN MARIGLIANO ALLA VIA CASAFALCO N. 11, PIANO T, IN CATASTO AL FGL. 2 1, P.LLA 392 SUB 4. LA SENTENZA È STATA GIA' ANNOTATA ALLA COMPRAVENDITA SU INDICATA IN DATA 15/2/2023 AI NN. RP 904 RG 6143 OMETTENDO L'IMMOBILE IN MARIGLIANO ALLA VIA CASAFALCO N. 11, PIANO T, IN CATASTO AL FGL. 21, P.LLA 392 SUB 4.
- nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita per notaio Massimo DES LOGES del 03.02.2011, relativamente al trasferimento dell'immobile insistente sulla particella 1097, viene riportato quale soggetto *contro* la sola [REDACTED] ciò sebbene detta particella 1097 derivi, come detto, dalla fusione della particella 545 con una parte della particella 547, quest'ultima acquistata da essa [REDACTED] in regime di comunione legale con il coniuge [REDACTED] (trattasi di omissione comunque relativa alla sola nota di trascrizione dal momento che nell'atto compaiono entrambi i coniugi quale parte venditrice).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile in atti prodotta dal creditore procedente, redatta dal notaio Giulia BARBAGALLO in data 23 febbraio 2024, si desume il seguente elenco di formalità pregiudizievoli (con esclusione di quelle non rinnovate e/o cancellate) puntualmente verificato ed integrato dallo scrivente alla luce dell'ispezione ipotecaria all'uopo effettuata per nominativo (sia dell'esecutato che di tutti i soggetti proprietari succedutisi nel ventennio e, nella fattispecie, [REDACTED] e [REDACTED]) e per immobile (sugli odierni identificativi catastali nonché su quelli originari e, nella fattispecie, Catasto Fabbricati del Comune di Saviano al foglio 2, particella 1097, subalterni 1 e 2, nonché Catasto Terreni, foglio 2, particelle 1097, 545 e 547).

Iscrizioni

(a) IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 10 febbraio 2011 ai nn. 4598/638 per euro 287.820,00, di cui euro 191.880,02 per capitale, in favore di UNICREDIT S.p.A., con sede in Roma (RM), C.F. 00348170101, e contro [REDACTED] nato a Napoli (NA) il 12.01.1966, a garanzia del contratto di mutuo fondiario del 3 febbraio 2011, a rogito del notaio DES LOGES Massimo, repertorio nn. 158990/24522, gravante sull'unità in C.F. 2/1097/1 e in C.T. 2/1097 (*azionato nell'odierna procedura esecutiva*).

Domande giudiziali

(b) DOMANDA GIUDIZIALE trascritta in data 14 giugno 2017 ai nn. 19768/15146, in favore di [REDACTED] con sede in Nola (NA), C.F. [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a Napoli (NA) il 12.01.1966, [REDACTED] nata a San Gennaro Vesuviano (NA) il 29.09.1999, [REDACTED] nato a San Gennaro Vesuviano (NA) il 03.05.2003, [REDACTED] nato a San Gennaro Vesuviano (NA) il 08.08.2011, derivante da *accertamento di simulazione atti* del 30 marzo 2017, emesso dal Tribunale di Nola, recante repertorio n. 6716, gravante sull'unità in C.F. 2/1097/2 e molteplici altri beni estranei all'odierna procedura.

(c) DOMANDA GIUDIZIALE trascritta in data 14 giugno 2017 ai nn. 19769/15147, in favore di [REDACTED] con sede in Nola (NA), C.F. [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a Napoli (NA) il 12.01.1966, [REDACTED] nata a San Gennaro Vesuviano (NA) il 29.09.1999, [REDACTED] nato a San Gennaro Vesuviano (NA) il 03.05.2003, [REDACTED] nato a San Gennaro Vesuviano (NA) il 08.08.2011, derivante da *revoca atti soggetti a trascrizione* del 30 marzo 2017, emesso dal Tribunale di Nola, recante repertorio n. 6716, gravante sull'unità in C.F. 2/1097/2 e molteplici altri beni estranei all'odierna procedura.

(d) DOMANDA GIUDIZIALE trascritta in data 18 luglio 2018 ai nn. 25150/19847, in favore di [REDACTED] con sede in Pomigliano D'Arco (NA), C.F. [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a San Gennaro Vesuviano (NA) il 08.08.2011, derivante da *revoca atti soggetti a trascrizione* del 3 luglio 2018, emesso dal Tribunale di Nola, recante repertorio n. 9785, gravante sull'unità in C.F. 2/1097/2 e molteplici altri beni estranei all'odierna procedura.

Si rileva che la trascrizione delle suddette domande giudiziali è successiva alla iscrizione ipotecaria a garanzia del titolo esecutivo azionato nella procedura in oggetto così da ritenersi applicabile l'art. 2808 c.c. (al riguardo si precisa che, agli atti della procedura, è stato depositato l'atto di avviso ex art. 498 c.p.c.).

Trascrizioni

(e) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto in data 23 febbraio 2024 ai nn. 7546/6221 a favore di PRISMA SPV s.r.l. con sede in Roma (RM), C.F. 05028250263, e contro [REDACTED] nato a San Gennaro Vesuviano (NA) il 08.08.2011, gravante sull'unità in C.F. 2/1097/2 (*trattasi del pignoramento originante la presente procedura esecutiva*).

In allegato alla relazione si riportano gli elenchi delle formalità risultanti da ciascuna ispezione (cfr. allegato G-1) e le relative note di iscrizione/trascrizione (allegato G-2).

Il perimetro pignorato (identificato in C.T. al foglio 2, particella 1097) ricade in area classificata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Saviano vigente dal 13.02.2006 giusta D.P.A.P. n. 1509 del 15.12.2005, in:

- **Zona "E2" – Seminativa arborata a frutteti, vigneti ed oliveti.**

Tale zona risulta disciplinata dalle prescrizioni di cui agli art. 47 e 49 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) appresso riportate per un più immediato riscontro.

Art. 47 – Aree a prevalente uso agricolo, norme generali

Il P.R.G. individua parti del territorio destinate ad usi agricoli ed a tutte le attività connesse-corrispondenti a z.t.o. e del D.M. 02.04.68 n. 1444 - perimetrare negli elaborati grafici del P.R.G. in scala 1/5.000 e 1/2.000, con lo specifico obiettivo di tutela e salvaguardia degli spazi agricoli e di edifici di particolare valore storico in esse incluse e di incentivo delle attività che in esse si svolgono. Nelle aree a prevalente uso agricolo gli interventi si attuano mediante intervento diretto.

Sub-articolazione

Le aree agricole del territorio extraurbano si articolano in:

- Area E1 boschiva e pascoliva incolta
- Area E2 seminativa arborata, a frutteti, vigneti ed oliveti
- Area E3 seminativa con colture pregiate ed orti e produzione ciclica intensiva

All'atto della richiesta di concessione il titolare, proprietario coltivatore diretto o conduttore in economia ovvero proprietario concedente o affittuario o mezzadri considerati imprenditori agricoli a titolo principale, devono presentare adeguata documentazione atta a certificare le caratteristiche colturali ed aziendali in atto al momento della richiesta, di cui alla LR n.14/1982. Gli indici da applicare sono desunti da certificazione, a cura di tecnico abilitato.

Il P.R.G. individua alcuni di questi perimetri desunti dalla carta dell'uso del suolo e rimanda dette aree a specifica normativa, fermo restando che, qualora sia presentata documentazione comprovante differenti caratteristiche colturali in atto, ai fini delle norme ed indici da applicare prevale questa sulla perimetrazione del P.R.G.

Prescrizioni generali valide per tutte le zone E

Al fine di non incentivare il frazionamento dei fondi rustici che non abbia lo scopo di migliorare l'assetto fondiario ai fini produttivi, gli interventi edilizi, anche se di carattere conservativo, sono ammessi solo ove non comportino ulteriore suddivisione del fondo, salvo che allo scopo di accorpate la parte frazionata alla base produttiva di contigue aziende agricole operanti. Il frazionamento è sottoposto ad Autorizzazione comunale ed è ammesso solo nel caso di rettifiche e/o spostamento dei confini. Ai fini dell'edificabilità di nuove costruzioni agricole, ad uso dell'imprenditore agricolo a titolo principale, è consentito l'accorpamento di più aree non contigue, ovvero l'asservimento di superfici confinanti anche se di diverso proprietario a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune riportato su apposita mappa catastale depositata presso l'U.T.C. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc. Per le abitazioni agricole esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammessi ampliamenti del 20% della Sun, a meno di norme specifiche di sottozona e fatta eccezione per i fabbricati che ricadono in fasce di rispetto. In tal caso è ammesso il solo ampliamento del 10 % della Sun per gli adeguamenti tecnologici ed igienico-sanitari da realizzare sul lato opposto dell'infrastruttura da salvaguardare. Nel caso di conversione ad uso agriturismo sono ammessi gli ampliamenti di cui a L.R. 41/84. I suddetti ampliamenti possono essere eseguiti una sola volta per tutto il periodo di validità del P.R.G. Per Unità Minima d'Intervento si intende l'intera azienda agricola / le parti destinate ad abitazione e/o i fabbricati di servizio o produzione e lavorazione dei prodotti agricoli. Nel caso di edilizia rurale storica sono ammessi i soli interventi volti alla tutela del carattere storico-tipologico-documentario: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Tali interventi dovranno rispettare i caratteri tipologici e morfologici dell'edificato rurale sia nel caso di sovrapposizione che nel caso di ampliamento e dovranno essere supportati da adeguata documentazione.

È ammessa l'utilizzazione, mediante modifica della destinazione d'uso, dei fabbricati di servizio (stalle, ...). È prescritta la conservazione di tutti gli elementi esistenti annessi all'attività agricola (pozzi, forni, fienili, ...) e delle alberature esistenti.

Per tutta la restante edificazione sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sostituzione edilizia, demolizione con e senza ricostruzione, nuova edificazione.

In generale vanno rispettate le seguenti prescrizioni sulle distanze:

- da strade m 20 per Ls < 7,50 – m 30 per Ls > 7,50

Le preesistenze volumetriche vanno accertate attraverso rilevazioni oggetto di perizia asseverata.

È ammesso il recupero delle superfici poste al di sotto delle strutture di copertura (sottotetti), secondo quanto disposto dalla L.R. 15/2001, per le quali è consentita l'apertura di finestre o abbaini al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di aerilluminazione secondo le vigenti norme igienico-sanitarie. È possibile, modificare la quota d'imposta del solaio al fine di migliorare l'abitabilità dei suddetti locali. Non è consentito modificare l'inclinazione o la quota d'imposta del tetto. Qualora l'altezza interna non fosse sufficiente i suddetti locali potranno essere destinati a funzioni accessorie. Sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni sull'uso dei materiali di finitura: - recinzioni dei fondi agricoli sono da realizzarsi con filo metallico e pali di legno oppure con siepi ed arbusti di essenze tipiche del luogo.

Nelle aree a destinazione agricola non è consentita l'edificazione a confine. La distanza minima dal confine è di 10 metri.

Per le aree definite e perimetrare nella carta tematica del " Rischio atteso da PRG" in zona a rischio medio R2 e rischio moderato R1 relativo al rischio idraulico di esondazione si farà riferimento alle norme prescrittive contenute nel Titolo II delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (adottate con delibera Comitato Istituzionale n. 11 del 10 maggio 2002, pubblicate sul BURC n. 26 del 27 maggio 2002), e nella fase esecutiva, si dovrà tenere conto dei contenuti di cui al Titolo IV "Disposizioni per la tutela del territorio per l'assetto idrogeologico".

Modalità d'uso:

La disciplina di uso fa riferimento alle attività esercitabili in tutte le zone E dove sono ammessi i seguenti usi, a meno di specifiche norme di sottozona: abitazioni agricole riservate ai soggetti di cui alla L.R. 14/82, edifici colonici recuperati o recuperabili ad uso abitativo, fabbricati di servizio aziendale, serre, allevamenti zootecnici, impianti per la raccolta e produzione di prodotti agricoli e zootecnici ed annesse aziende per la lavorazione, stoccaggio e commercializzazione di prodotti agricoli, impianti tecnici di servizio. È ammessa l'attività agrituristica, di cui alla L.R. 41/84, da parte dell'imprenditore agricolo nell'ambito della propria azienda, anche attraverso forme di associazionismo e cooperazione. A tal fine i suddetti soggetti possono accedere a contributi regionali per: - il recupero, riattamento, riqualificazione funzionale ed ampliamento, per un massimo di 12 posti letto, di edifici ed alloggi da destinare ad utilizzazione agrituristica e miglioramento delle opere igienico-sanitarie, termiche ed idriche e sistemazione ed arredamento degli alloggi e servizi; - la sistemazione di locali, con relativa attrezzatura, da destinare alla vendita ed al consumo di prodotti propri dell'azienda, in collegamento funzionale con le strutture ricettive agrituristiche; - l'allestimento di agriturismo attraverso la delimitazione di aree per la sosta di tende e roulotte per un massimo di tre tende e di tre roulotte. Installazioni quali elettrodotti, metanodotti, gasdotti, oleodotti, elettrodotti e relative stazioni di trasformazione e pompaggio possono essere eseguite previa approvazione del Consiglio Comunale.

Art. 49 - Area E2 seminativa arborata, a frutteti, vigneti ed oliveti

Il P.R.G. individua vaste aree del territorio utilizzate per scopi agricoli di tipo ordinario, ovvero seminativi e frutteti. I perimetri di dette aree hanno carattere indicativo in quanto fa fede esclusivamente la certificazione comprovante, all'atto della richiesta di concessione, le caratteristiche colturali e lo specifico uso agricolo. Per le aree certificate ad uso seminativo e frutteto è prescritto l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq relativo all'uso abitativo. Per tutte le costruzioni accessorie per la produzione agricola, stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari, ed ogni altra costruzione che si identifichi come necessaria per l'esercizio dell'azienda va rispettato l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,10 mc/mq. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni: - altezza massima: m 8 possono eccedere tale altezza edifici o loro parti destinate ad accogliere impianti di altezza non riducibile (fienili, silos); - distanza tra fabbricati all'interno dello stesso lotto, non inferiore a m 10.

Si evidenzia che la particella rientra "ope legis" in area di rispetto dei corpi idrici (150 m dalla sponda dei Regi Lagni) ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004.

L'unità immobiliare in oggetto è adibita a civile abitazione.

Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha formulato apposita istanza all'ufficio tecnico del Comune di Saviano, facendo richiesta di tutti i titoli abilitativi edilizi riguardanti il cespite staggito e/o il fabbricato in cui lo stesso è ricompreso, rilasciati/presentati dell'esecutato e/o dai suoi danti causa (puntualmente generalizzati nell'istanza, cfr. allegato D-1).

L'ufficio tecnico ha, quindi, comunicato di aver reperito il titolo abilitativo edilizio n. 9/2009 rilasciato in sanatoria ai sensi della L. 326/2003 a [REDACTED] con relativa relazione tecnica e grafici progettuali, il tutto dato in visione allo scrivente ed acquisito in copia per estratto, riprodotto in allegato alla presente relazione (cfr. allegato D-2).

Secondo le informazioni assunte presso lo stesso ufficio tecnico, non risultano presenti ulteriori documenti urbanistici relativi al cespite pignorato né risulta sia stato rilasciato per lo stesso il certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.
- 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.

Alla luce dei documenti acquisiti in copia presso il suddetto ufficio tecnico nonché delle informazioni desumibili dai titoli di provenienza e dalla documentazione catastale è possibile riferire quanto segue:

- il fabbricato oggetto dell'odierno pignoramento risulta abusivamente realizzato da [REDACTED] sul suolo ad essa pervenuto con atti del 24.07.2003 (particella 2/547) e del 23.09.1996 (particella 2/545);
- con istanza prot. 12916 del 09.12.2004, essa [REDACTED] ha, quindi, richiesto il titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art. 32 della L. 326/2003 (c.d. terzo ed ultimo condono) per l'opera edilizia abusiva realizzata alla via Alberolungo sul fondo riportato in catasto al foglio 2 particella 1097;
- il Comune di Saviano, esaminata la documentazione prodotta anche all'esito dell'integrazione assunta al prot. 19205 del 16.11.2009 con prot. 19205 (inclusiva dei grafici di progetto e delle schede relative all'accatastamento effettuato in data 11.12.2006) ed accertato l'intero versamento dell'oblazione e degli oneri concessori ha, quindi, proceduto al rilascio del titolo in sanatoria rubricato con il n. 9/2009 del 30.11.2009, ritirato dall'istante [REDACTED] in data 11.12.2009;
- in data 04.02.2013, allorquando il bene risultava nella titolarità di [REDACTED] (in forza dell'atto di compravendita del 03.02.2011), risulta effettuata una variazione catastale per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, non avallata però da alcuna pratica edilizia (il che, come noto, già induce a supporre la sussistenza di sostanziali difformità urbanistiche).

Per la verifica della congruità urbanistica del bene in esame deve, quindi, farsi riferimento ai grafici allegato al titolo in sanatoria che rappresenta l'unica pratica edilizia riconducibile al perimetro staggito.

Difformità urbanistiche

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso materiale e lo stato di progetto riportato nei grafici allegati al titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 9/2009 (cfr. tavola in allegato B-4) emerge la sussistenza delle seguenti difformità sostanziali:

1. l'originario porticato antistante l'immobile, indicato nelle tavole progettuali come "tettoia", risulta abusivamente chiuso per mezzo di pareti in muratura e vetrate fisse e trasformato nel volume [#2], di superficie lorda pari a 21,40 mq e cubatura pari a circa 50 mc, attualmente adibito a ingresso/cucina del villino;
2. l'originaria intercapedine coperta posta tra il fabbricato e il muro di recinzione sud risulta abusivamente chiusa per mezzo di pareti in muratura e trasformata nel volume [#8], di superficie lorda pari a 12,10 mq e cubatura pari a circa 40 mc, attualmente adibito a ripostiglio annesso al villino;
3. il posizionamento di alcune porte e bucatore (finestre e porte-finestre) differisce dal progetto, ciò anche come conseguenza dei suddetti ampliamenti volumetrici;
4. nel giardino risultano, altresì, realizzati abusivamente la piscina con la circostante area pavimentata nonché alcuni depositi costruiti in aderenza al muro di recinzione, il tutto per una cubatura assurgente a circa 120 mc;
5. la distribuzione degli ambienti interni differisce in parte da quella riportata in planimetria catastale.

Per quanto concerne le prospettive di sanatoria delle difformità rilevate, trattandosi di opere realizzate in epoca piuttosto recente (intorno al 2011 come rilevasi dall'ultima variazione catastale) senza la preventiva presentazione di idonee pratiche edilizie, circa la possibilità per l'aggiudicatario di procedere ad una eventuale regolarizzazione urbanistica è possibile riferire quanto segue.

Per quanto concerne le difformità di cui ai punti 1, 2, 3 e 4, trattasi di abusiva realizzazione di nuove volumetrie e modifica dei prospetti per le quali, in forza di quanto disposto dal PRG e tenuto conto dei vincoli vigenti (trattasi di zona E, peraltro in fascia di rispetto, cfr. paragrafo "Normativa urbanistica"), **si ritiene non possa che essere prospettato il ripristino dello stato dei luoghi** mediante l'integrale demolizione delle strutture in muratura e vetro abusivamente realizzate e il ripristino degli originari prospetti, finestre e bucatore, il tutto come riportato nei grafici allegati al titolo in sanatoria n. 9/2009.

In forza di quanto disposto dal PRG nel caso di specie non trova, infatti, applicazione la sanatoria c.d. "ordinaria" di cui all'art. 36 del DPR 380/2001 non sussistendo l'indispensabile requisito della doppia conformità.

Né risulta parimenti prospettabile la sanatoria c.d. "speciale" di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, DPR n. 380/2001, per la cui applicabilità è necessario, a un tempo, che la realizzazione degli abusi sia avvenuta anteriormente al 31.03.2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003), e che la data delle ragioni del credito più antico fatto valere nella procedura esecutiva sia anteriore al 02.10.2003 (data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigore il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.), condizioni entrambe non soddisfatte.

Per tali abusi, dunque, l'aggiudicatario dovrà, come detto, procedere con il ripristino dello stato dei luoghi consistente nella integrale demolizione dei muri di tamponamento e delle vetrate, nella demolizione della piscina, dei depositi e della pavimentazione esterna, nel ripristino dell'originario prospetto e delle finestre nonché in tutte le opere connesse e consequenziali (nuovi infissi, conferimento in discarica dei materiali demoliti, opere di intonacatura e tinteggiatura, etc.).

Si evidenzia che l'intervento di ripristino prospettato rientra nella fattispecie degli "interventi di restauro e di risanamento conservativo" se non addirittura in quella degli "interventi di ristrutturazione

edilizia” di cui all’art. 3, comma 1, lettere c) e d) del DPR n. 380/2001, subordinati a SCIA ai sensi dell’art. 22 del medesimo DPR. L’aggiudicatario dovrà, quindi, dapprima provvedere alla predisposizione di idoneo progetto delle opere a farsi da presentare agli uffici competenti (ufficio tecnico, genio civile per le opere strutturali, etc.), previo assolvimento degli oneri amministrativi previsti.

Ciò premesso, per la determinazione dei costi di demolizione può farsi riferimento al Prezzario della Regione Campania aggiornato al 2024 e, nello specifico, alla voce R.02.20.005.D “Demolizione parziale di fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno”, cui corrisponde un costo unitario pari a 17,60 €/mc. Per una volumetria abusiva pari a circa 210 mc ne deriva in tal modo un costo di demolizione pari a circa 4.000,00 € che, aumentato dell’IVA in misura pari al 22%, restituisce un valore pari a circa 5.000,00 €. Va tuttavia considerato che la demolizione prevista interessa volumetrie aderenti al fabbricato che occorrerà mantenere indenne nel corso dell’intervento. Ciò implica al contempo una minore libertà nella scelta dei mezzi e delle attrezzature per lo svolgimento dell’intervento e un maggior tempo derivante dalla necessità di eseguire le lavorazioni in modo da evitare il danneggiamento delle parti circostanti. Alla luce di tali riflessioni, appare quindi ragionevole assumere un costo dell’intervento di demolizione pari al doppio di quello sopra determinato e, quindi, pari a circa 10.000,00 €.

A tale costo vanno aggiunti il trasporto e l’onere di smaltimento in discarica autorizzata dei rifiuti provenienti dalla demolizione, per i quali, nelle attuali condizioni di mercato, può essere assunto un importo supplementare pari a circa 35,00 €/mc. A fronte di un volume da demolire pari a 210 mc si ottiene un onere di trasporto e smaltimento pari a circa 7.500,00 €.

A tali costi vanno ancora aggiunti quelli degli interventi di ripristino dei prospetti e delle originarie finestre che, alla stregua dell’esperienza acquisita dallo scrivente nel corso di analoghi interventi e dei prezzi attualmente applicati dagli operatori privati, possono essere stimati in circa 10.000,00 €.

Il costo complessivo di demolizione, trasporto, conferimento a discarica e ripristino può, quindi, essere complessivamente determinato in circa 27.500,00 €.

Per quanto concerne, invece, la difformità di cui al punto 5, ossia alla diversa articolazione interna dell’immobile, trattasi di opere che rientrano nelle fattispecie degli “interventi di manutenzione straordinaria” di cui all’art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001 e s.m.i, di regola subordinate alla segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) ai sensi dell’art. 22 del citato DPR che ricomprende (comma 1, lettera a) “gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all’articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell’edificio o i prospetti”. Non risultando agli atti dell’ufficio tecnico alcun provvedimento autorizzatorio riconducibile a detti interventi, il futuro aggiudicatario, previa realizzazione degli interventi di demolizione e ripristino di cui al punto precedente, sarà, quindi, tenuto a presentare presso il competente ufficio tecnico comunale una specifica pratica SCIA in sanatoria secondo le modalità di cui all’art. 37, comma 4, del DPR 380/2001, previo versamento della sanzione pecuniaria, oltre ai diritti di istruttoria e segreteria¹.

Nel caso di specie, non essendo ravvisabile alcun significativo incremento di valore dell’immobile a seguito delle opere realizzate, la sanzione pecuniaria ammonterebbe, presumibilmente, ad un massimo di 1.000,00 €, oltre ai diritti di segreteria e di istruttoria nonché alle spese tecniche, il tutto stimabile in circa 2.500,00 €.

Al riguardo si segnala che potrà essere valutata con l’ufficio tecnico l’eventualità di procedere alla presentazione di un’unica pratica edilizia per gli interventi di ripristino e la regolarizzazione della distribuzione interna, con un ovvio risparmio in termini economici.

¹ A tal riguardo si fa rilevare che la diversa articolazione interna non riguarda parti strutturali dell’edificio o i prospetti (che dovranno essere preventivamente ripristinati dall’aggiudicatario secondo quanto innanzi specificato) sicché tali difformità di cui al punto 3 potrebbero addirittura rientrare tra le attività oggi assentibili mediante la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) di cui all’art. 6bis del DPR.

A seguito della regolarizzazione delle difformità urbanistiche sopra prospettata nonché della messa a norma degli impianti, il futuro aggiudicatario, previo allineamento catastale del bene, sarà quindi tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di agibilità secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui all'art. 24 del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222. I costi per la suddetta procedura di segnalazione certificata di agibilità saranno dati dalla somma dei costi amministrativi di istruttoria della pratica e dei costi tecnici e di allineamento catastale, il tutto per un onere complessivo stimabile in ulteriori 2.000,00 €.

In definitiva, può essere considerato il seguente prospetto sintetico dei costi di regolarizzazione urbanistica, di cui si terrà conto nella formulazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato:

- Demolizione e ripristino stato dei luoghi:	27.500,00 €
- Sanatoria difformità interne:	2.500,00 €
- Agibilità e allineamento catastale:	2.000,00 €
- Totale costi di regolarizzazione urbanistica:	32.000,00 €

Tali costi verranno opportunamente sottratti dal valore venale del bene risultante dalla stima, la cui determinazione, come già precisato nei precedenti capitoli, verrà chiaramente effettuata computando la superficie commerciale complessiva al netto dei volumi abusivi di cui è stata prospettata la demolizione con il ripristino dello stato dei luoghi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Secondo le informazioni acquisite in fase di sopralluogo, non risulta costituito al condominio.



La determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto verrà effettuata mediante procedimento diretto sintetico comparativo. Il bene verrà, quindi, comparato ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante eventuali decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle effettive condizioni intrinseche del cespite.

Il sottoscritto ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare (BI);
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari (immobili residenziali) in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- ❖ OMI (ultimi dati aggiornati al 1° semestre 2024): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia "Centrale/CENTRO: CORSO ITALIA, CORSO EUROPA, VIA PARROCCHIA DI SIRICO, CORSO VITTORIO EMANUELE" (codice zona B1) del Comune di Saviano in cui ricade l'edificio in oggetto. Per le ville e i villini, in stato conservativo "normale", il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 980 a 1.500 €/mq, con un valore medio pari a 1.240 €/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: SAVIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO:%20CORSO%20ITALIA,%20CORSO%20EUROPA,%20VIA PARROCCHIA%20DI%20SIRICO,%20CORSO%20VITTORIO%20EMANUELE

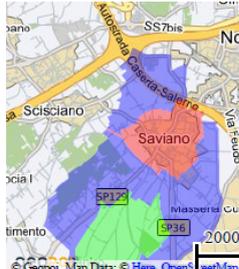
Codice zona: B1

Microzona: 1

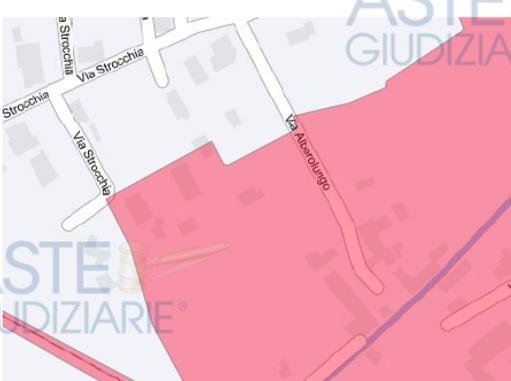
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	960	1450	L	3,2	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	660	1000	L	2,2	3,3	L
Box	Normale	540	830	L	2,3	3,5	L
Ville e Villini	Normale	980	1500	L	3,3	5	L



- ❖ Borsino Immobiliare (ultimi dati aggiornati al dicembre 2024): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella zona “CENTRO: CORSO ITALIA, CORSO EUROPA, VIA PARROCCHIA DI SIRICO, CORSO VITTORIO EMANUELE” del Comune di Saviano in cui ricade il fabbricato in oggetto. Per le ville e i villini, il valore unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell’intervallo da 839 a 1.384 €/mq (valore medio pari a 1.112 €/mq).

Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 839	Euro 1.112	Euro 1.384

- ❖ Portale immobiliare.it (dati di dicembre 2024): tale portale raggruppa alcuni “prezzi di richiesta” pubblicati sul sito relativi ad analoghe unità immobiliari (appartamenti ed immobili residenziali) in vendita nel Comune di Saviano nel periodo di riferimento. Il prezzo medio unitario degli immobili attualmente sul mercato in tale Comune risulta pari a 1.044 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, etc.) dei beni in oggetto rispetto al più ampio areale di riferimento cui si riferiscono le quotazioni sopra riportate, si ritiene appropriata la scelta di **un valore unitario di partenza** corrispondente a quello medio restituito dalle suddette quotazioni, ossia **pari a circa 1.130 €/mq**.

A tale valore, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche del bene (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, etc.), mediante l’applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito. Il coefficiente di merito globale riferito alla specifica unità immobiliare può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella:

Caratteristiche		Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,10	1,00
		Signorili	1,05	
		Civili	1,00	
		Economiche	0,95	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,95
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,80	
Impianto di riscaldamento	Autonomo	1,02	0,98	
	Centrale	1,00		
	Assente	0,98		
Impianto aria condizionata	Autonomo tutti i vani	1,02	1,00	
	Autonomo parziale	1,00		
	Assente	0,98		
Infissi esterni	Persiane/Napoletane	1,02	1,02	
	Tapparelle	1,00		
	Assenti/altro	0,98		
Infissi interni (finestrature)	Termo-acustiche	1,02	1,00	
	Doppi vetri	1,00		
	Assenti/altro	0,98		
Orientamento prevalente	nord	0,98	0,98	
	nord-est/nord-ovest	0,99		
	est-ovest	1,00		
	sud-est/sud-ovest	1,01		
	sud	1,02		
Coefficiente globale				0,93

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario per l'immobile in parola pari a:

$$1.130,00 \text{ €/mq} \times 0,93 \approx 1.050,00 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie convenzionale del lotto in parola pari a 181 mq (cfr. par. "Consistenza"), si ottiene dunque un valore venale di partenza pari a:

$$1.050,00 \text{ €/mq} \times 181 \text{ mq} = 190.050,00 \text{ €}$$

Quanto alla determinazione degli adeguamenti e delle correzioni da apportare al valore complessivo stimato, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale	-	190.050,00
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	9.502,50
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Sussistono sostanziali difformità catastali e urbanistiche per la cui regolarizzazione è stato stimato un costo complessivo pari a circa 27.500 € (cfr. par. "Regolarità edilizia").	27.500,00
Manutenzione e revisione degli impianti	Ai fini del conseguimento della conformità degli impianti si rende necessario uno specifico intervento di revisione il cui costo è stato stimato in circa 5.000 € (cfr. par. "Caratteristiche costruttive prevalenti").	5.000,00
Oneri per APE	L'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è stimabile una spesa pari a 250 € (cfr. par. "Caratteristiche costruttive prevalenti").	250,00
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo del fabbricato nel suo complesso e delle specifiche unità immobiliari. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Stato di possesso	L'immobile risulta occupato da terzi in forza di titolo opponibile. Stante la congruità del canone di locazione contrattuale si ritiene sufficiente operare una decurtazione minima del 5% del valore del bene.	9.502,50
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti pignorati. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Spese condominiali insolute	Non risulta costituito alcun condominio	0,00
Totale correzioni	-	51.755,00
Valore finale	-	138.295,00

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 51.755,00 €.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:

Valore finale di stima: 138.000,00 €



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.



Napoli, li 25.01.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
ing. Davide Portolano



- ✓ A. Documentazione catastale
 - A-1. Visura area di sedime ed estratto di mappa
 - A-2. Visura catastale attuale
 - A-3. Planimetria catastale attuale
 - A-4. Visura catastale storica
 - A-5. Planimetria catastale storica

- ✓ B. Rilievi planimetrici
 - B-1. Inquadramento catastale e territoriale
 - B-2. Rilievo dello stato dei luoghi
 - B-3. Difformità catastali
 - B-4. Difformità urbanistiche

- ✓ C. Rilievi fotografici
 - C-1. Rilievi fotografici

- ✓ D. Documentazione urbanistica
 - D-1. Istanza Comune
 - D-2. Permesso in sanatoria n. 9/2009

- ✓ E. Titoli di provenienza
 - E-1. Atto trasferimento notaio Mililotti 28.06.2016
 - E-2. Atto compravendita notaio Des Loges 03.02.2011
 - E-3. Atto compravendita notaio Ruocco 24.07.2003
 - E-4. Atto divisione notaio Serpico 23.09.1996

- ✓ F. Documentazione anagrafica
 - F-1. Certificato di residenza

- ✓ G. Ispezione ipotecaria
 - G-1. Elenchi formalità
 - G-2. Note ipotecarie

- ✓ H. Altri documenti
 - H-1. Verbale di accesso
 - H-2. Contratto di locazione

- ✓ I. Trasmissione perizia
 - I-1. Trasmissione raccomandata esecutato
 - I-2. Trasmissione PEC creditori e custode

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 138.000,00

VILLINO			
Ubicazione:	Saviano (NA), via Alberolungo n. 10		
Diritto reale:	Piena Proprietà	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Villino Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 1097, Sub. 2, categoria A/7, consistenza 6,5 vani, rendita 688,18 €.	Superficie commerciale:	181 mq
Descrizione:	Unità immobiliare sita nel Comune di Saviano (NA) costituita da un piccolo villino sviluppantesi su un unico livello al piano terra con annesso giardino pertinenziale esclusivo, articolato in ingresso/cucina, salone, disimpegno con ripostiglio, due camere, due bagni e un ulteriore ripostiglio. Si segnalano difformità urbanistiche sostanziali (volumi abusivi non sanabili).		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con titolo opponibile.		