

# TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gaudio Sabino Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2024 del R.G.E.....	21
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 188.939,62</b> .....	21

All'udienza del 21/05/2024, il sottoscritto Ing. Gaudiano Sabino Maria, con studio in Via Martiri D'Ungheria n. 38 - 81055 - Santa Maria Capua Vetere (CE), email sabino.gaudiano2@gmail.com, PEC sabinomariamassimiliano.gaudiano@ordingce.it, Tel / Fax 0823 799 484, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/05/2024 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 Nola (NA) - Via Polveriera, 159

## DESCRIZIONE

L'immobile pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato di maggiore consistenza ubicato al civico 159 di Via Polveriera, edificato su due livelli fuori terra.

L'appartamento è ubicato al piano primo del fabbricato, privo di numero interno, con ingresso da cassa scala comune. Esso è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere da letto, oltre a due balconi.

Il fabbricato è ubicato in zona periferica del Comune di Nola, in località già denominata "Polveriera" posta a circa km. 1 ad Ovest del centro storico, caratterizzata dalla edificazione di fabbricati per civili abitazioni e per attività artigianali e commerciali, con una ridotta presenza di servizi.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via Polveriera, 159

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Lo scrivente ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare N. 40/24 R.G.E. In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile ex art. 567, co. 2 c.p.c. a firma della dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, depositata telematicamente in data 06/05/2024.

L'esame della sopra elencata documentazione consente di affermare che la detta certificazione contiene l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del pignoramento relative all'immobile pignorato. In particolare, la certificazione risale ad un atto di donazione del 02/06/1993, e quindi stipulato in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

La debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è coniugata dal 15/09/1990 con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio acquisito dallo scrivente presso l'ufficio di stato civile del Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove si sono celebrate le nozze.

Vi sono le seguenti annotazioni: "Con provvedimento del Tribunale di Nola 1395 annotato in data 2017 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Data 02/11/2017".

Considerato che i diritti di proprietà sull'immobile pignorato sono stati acquisiti con atto di cessione di diritti del 07/05/2021, si ritiene che esso sia di esclusiva proprietà della debitrice.

L'estratto dell'atto di matrimonio della debitrice ed il certificato di residenza sono stati acquisiti dallo scrivente e riportati nell'allegato N. 9.

## CONFINI

L'appartamento confina con sottostante corte sub. 2 a Sud, Est ed Ovest, con cassa scala e sottostante corte sub. 2 a Nord, salvo se altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	138,96 mq	159,91 mq	1	159,91 mq	2,90 m	1
Balcone	73,78 mq	73,78 mq	0,25	18,45 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				178,36 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>178,36 mq</b>
--	------------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento pignorato è posto al piano primo del fabbricato di cui è parte ed ha ingresso da due porte poste sul pianerottolo scale di piano, a sua volta accessibile dal portoncino di ingresso ubicato al piano terra.

L'appartamento è composto da: ingresso/ disimpegno di mq. 17,50, soggiorno doppio di mq. 36,61, cucina di mq. 21,26, due bagni di mq. 7,92 e mq. 6,05, tre camere da letto di mq. 19,75, mq. 18,48 e mq. 11,39.

Completano l'appartamento due balconi disposti ad angolo di mq. 37,50 e mq. 36,28. L'altezza interna utile è di m. 2,90.

Le due porte di ingresso immettono in un vano ingresso che funge anche da disimpegno avente forma di "U" in pianta, dal quale si accede da un lato alla cucina e al soggiorno e dall'altro alle camere da letto e ai servizi igienici.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento descritto è dotato di un'area scoperta che si estende su tutti i lati che, dalla visione dell'elaborato planimetrico catastale, risulta tuttavia di pertinenza dell'immobile sub. 2 posto al piano terra non oggetto di pignoramento. Ne consegue che l'accesso alla cassa scala e all'appartamento pignorato può avvenire solo mediante l'attraversamento della detta area, su cui vi è servitù di passaggio come meglio descritto nel paragrafo "Precisazioni".

Il tutto come riportato nel rilievo fotografico (cfr. allegato N. 1) e rappresentato nella planimetria rilevata e redatta dallo scrivente (cfr. allegato N. 2).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/06/1993 al 10/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1467, Sub. 3 Categoria A2 Cl.6, Cons. vani 8 Rendita € 743,70 Piano 1
Dal 10/11/2005 al 25/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1467, Sub. 3 Categoria A2 Cl.6, Cons. vani 8 Rendita € 743,70 Piano 1
Dal 25/01/2006 al 07/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1427, Sub. 3 Categoria A2 Cl.6, Cons. vani 8 Rendita € 743,70 Piano 1
Dal 07/05/2021 al 21/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 1427, Sub. 3

		<b>Categoria A2</b> <b>Cl.6, Cons. vani 8</b> <b>Superficie catastale</b> <b>173 mq</b> <b>Rendita € 743,70</b> <b>Piano 1</b>
--	--	---

Dalla disamina della cronistoria catastale risulta identità tra gli intestatari catastali e quelli reali.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali (fino alla data del 21/01/2025 in cui sono state effettuate le visure da parte dello scrivente).

I dati catastali dell'immobile derivano da variazione di identificativo del 25/01/2006 e non vi sono state ulteriori variazioni fino alla data di deposito della presente perizia.

Gli intestatari catastali succedutisi nel tempo sono corrispondenti agli intestatari reali ma con indicazione parzialmente errata dei diritti posseduti a causa di volture catastali non correttamente eseguite, con particolare riferimento alla variazione di intestazione del 02/06/1993, ove il dante causa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è riportato come titolare del diritto di proprietà per 1000/1000, anziché come titolare del diritto di nuda proprietà per effetto della donazione avvenuta in pari data.

Ai fini della ricostruzione anteventennale si precisa quanto segue. L'immobile attualmente censito in C.F. al foglio 21, particella 1427 sub. 3 deriva dalla variazione dell'immobile precedentemente censito in C.F. al foglio 21, particella 1467 sub. 3.

Il suolo su cui insiste il fabbricato di cui il cespite pignorato fa parte è censito attualmente in N.C.T. del Comune di Nola al foglio 21, particella 1427, ente urbano di are 06.15.

A supporto della ricostruzione eseguita, si vedano le visure catastali eseguite dallo scrivente, riportate nell'allegato n. 3.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	1427	3		A2	6	vani 8	173 mq	743,7 €	1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti attualmente.

Le visure catastali storiche dei beni eseguite dallo scrivente alla data del 18/01/2024 sono riportate nell'allegato N. 3.

Dal confronto tra le planimetrie depositate in catasto e l'attuale stato dei luoghi rilevato dallo scrivente non risultano difformità significative che rendano necessaria una variazione catastale.



## PRECISAZIONI

---

L'immobile oggetto di pignoramento è accessibile dalla cassa scala comune che a sua volta ha ingresso da area scoperta pertinenziale dell'immobile identificato in catasto al foglio 21, particella 1427 sub 2, non oggetto della presente procedura - il tutto come risultante dall'elaborato planimetrico catastale. Non vi sono allo stato ulteriori possibilità di accesso.

Ai fini della costituzione della servitù di passaggio sulla predetta area scoperta sub. 2, si osserva che l'art. 1062 c.c. prevede espressamente la "destinazione del padre di famiglia" se è possibile verificare che due fondi, attualmente divisi, sono stati posseduti da un unico proprietario e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù. Pertanto, se i due fondi hanno cessato di appartenere allo stesso proprietario senza alcuna disposizione relativa alla servitù, questa si intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati.

Nel caso in esame l'immobile è pervenuto alla attuale proprietaria da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per effetto dell'atto di cessione del 07/05/2021 elencato nella tabella riportata al paragrafo "Provenienza ventennale".

In precedenza, il dante causa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* aveva acquisito la proprietà dell'intero fabbricato (suddiviso nelle due unità immobiliari riportate in NCEU al fg. 21, part.lla 1427 subb. 2 e 3) per effetto dell'atto di donazione del 02/06/1993, anch'esso elencato nel paragrafo "Provenienza ventennale".

In nessuno dei due atti citati viene fatta menzione della esistenza o della costituzione di servitù.

In definitiva, considerata l'esistenza del rapporto di servizio e subordinazione integrante il contenuto di una servitù in cui vi è un fondo servente (sub 2 non pignorato) ed un fondo dominante (sub. 3 oggetto di pignoramento), si ritiene che la servitù di passaggio sia già costituita ex lege per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 c.c.

Al riguardo, vedasi anche la sentenza n. 14481 del 06/06/2018 emessa dalla Corte di Cassazione, II Sez. Civ., che ha stabilito i principi applicabili al trasferimento di immobili nel caso di esecuzione forzata.

## STATO CONSERVATIVO

---

Sulla base di quanto riscontrato in occasione dei sopralluoghi effettuati, lo stato conservativo dell'immobile pignorato si può definire complessivamente discreto.

Infatti, le finiture interne ed esterne di presentano in buone condizioni, anche se risalenti in gran parte alla metà degli anni '80 del XX secolo, ed in parte ad epoca successiva, probabilmente messi in opera a seguito di interventi di manutenzione ordinaria.

Si precisa tuttavia che si sono osservati fenomeni di distacco di intonaco dai soffitti e dai muretti parapetto dei balconi, causati dall'ammaloramento dei ferri di armatura, per cui si provvederà ad applicare una decurtazione



di valore forfettaria pari a € 6.000,00 per tenere conto dei costi di ripristino che cedono interamente a carico dell'acquirente non trattandosi di parti condominiali come stabilito dall'art. 1117 e seguenti cod. civ.

Ad ogni modo, non si ritiene che vi sia necessità di interventi di manutenzione urgenti.

## PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato costituito complessivamente da due unità immobiliari, suddivise in un locale laboratorio al piano terra ed un appartamento al primo piano. Non vi è costituzione in condominio, non ricorrendone i presupposti di legge.

Costituiscono parti comuni quelle indicate quelle espressamente previste a norma dell'art. 1117 c.c., tra cui la cassa scale indicata in catasto come "bene comune non censibile".

Si precisa, come già altrove descritto, che il cortile circostante il fabbricato risulta pertinenziale all'unità immobiliare posta al piano terra, non oggetto di pignoramento, come verificabile dall'elaborato planimetrico catastale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le visure catastali eseguite e le informazioni acquisite presso il Comune di Nola non hanno evidenziato l'esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati relativamente al terreno su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato.

L'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia dell'ordinanza del 05/03/1928 emessa dal Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici della Campania e del Molise, nel quale si legge che nel Comune di Nola non risultano esistenti vincoli demaniali, per cui di fatto attualmente non sono presenti terre demaniali o di uso civico (cfr. allegato N. 8).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato con struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato e solai piani latero-cementizi.

L'appartamento ha esposizione su tutti i lati, con prospicienza sulla corte sottostante, per cui l'immobile risulta sufficientemente luminoso, tenuto anche conto della adeguata distanza dai fabbricati limitrofi.

Tutti i vani dell'appartamento sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni sono in legno finitura rovere di discreta fattura, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, protetti da persiane a battente in alluminio. Le due porte di ingresso sono in legno a doppio battente, entrambe dotate di serratura di sicurezza.

I pavimenti sono in gres di varie tipologie e colori. La cucina ha la parete retrostante la zona cottura rivestita con piastrelle in ceramica di colore bianco. I due bagni hanno rivestimento di pareti e pavimento con piastrelle in ceramica: uno di essi è dotato di lavabo, vaso, vasca, piatto doccia e attacchi per la macchina lavatrice, il secondo è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca.

L'impianto elettrico dell'appartamento è sottotraccia, con alimentazione a 220 V, dotato di quadro elettrico, la cui conformità alle normative vigenti deve essere verificata.

L'impianto idrico ha alimentazione da acquedotto. L'impianto di smaltimento delle acque nere è collegato a vasca tipo Imhoff posto al di sotto del cortile.

L'impianto termico è costituito da radiatori in ghisa ed è alimentato da caldaia a gas che risultava non funzionante all'epoca del sopralluogo effettuato. In alcuni vani dell'abitazione sono presenti condizionatori di tipo split fissati a parete.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler con alimentazione elettrica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile era occupato alla data del sopralluogo effettuato dalla debitrice a titolo di abitazione principale, come risulta anche dal certificato di residenza riportato in allegato n. 9.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/06/1993 al 07/05/2021	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Olga Di Zenzo	02/06/1993	58841	7138
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - UP Caserta	24/06/1993	14650	11818
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 07/05/2021	**** Omissis ****	<b>Cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Luca Arnone	07/05/2021	3010	2394
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - UP Caserta	13/05/2021	17537	12970
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

	Presso	Data	Reg. N°
			Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La debitrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquisiva i diritti di piena ed intera proprietà dell'immobile oggetto dell'odierno pignoramento in virtù dei titoli sopra elencati, e in particolare dell'atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 07/05/2021. Con tale atto l'ex coniuge \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trasferiva a titolo gratuito, tra maggiore assistenza, a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in argomento in virtù degli accordi contenuti nella separazione consensuale omologata con Decreto del 19/10/2017, R.G. 1395/2017, dal Tribunale di Nola.

Riguardo alle precedenti provenienze, l'immobile era pervenuto al dante causa della debitrice con atto di donazione del 02/06/1993, quale bene personale. Oggetto della donazione erano i diritti di nuda proprietà dell'immobile in argomento, sul quale il donante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* riservava per sé stesso l'usufrutto vitalizio. I diritti di nuda proprietà si sono consolidati con l'usufrutto a seguito del decesso del predetto donante avvenuto in data 10/11/2005, come risulta dalla voltura catastale 6015.1/2006, pratica n. NA0047678 del 14/02/2006.

La copia dei predetti titoli di provenienza è stata acquisita dallo scrivente ed è allegata alla presente relazione (cfr. allegato N. 5).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 21/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Caserta il 17/10/2023  
 Reg. gen. 38800 - Reg. part. 3944  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 80.700,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 44.472,69  
 Rogante: Tribunale di Nola  
 Data: 21/03/2018  
 N° repertorio: 1095

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta il 18/03/2024

Reg. gen. 10959 - Reg. part. 9030

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: La predetta formalità ha dato origine al procedimento esecutivo immobiliare n. 40/24 R.G.E. del Tribunale di Nola, per il quale è stata redatta la presente perizia.

## NORMATIVA URBANISTICA

La verifica della regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento è stata eseguita sulla base delle prescrizioni del vigente P.R.G. comunale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 125 del 07/06/1995 e della successiva variante approvata con Delibere del C.C. n. 18/2014 e n. 43/2014.

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte ricade in zona "D2 - Insediamenti produttivi" destinata ad insediamenti produttivi e commerciali a servizio dell'agricoltura.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle informazioni acquisite dall'Ufficio Tecnico - Settore urbanistica del Comune di Nola, risulta che il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione edilizia n. 50 del 08/05/1985, rilasciata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la costruzione di "un fabbricato da adibire ad impacchettamento di zucchero con annessa abitazione sul suolo sito in Nola alla Via Polveriera, distinto in catasto sul foglio 21 particella 523/b".

La copia del predetto titolo e dei grafici di progetto ad esso allegati, ritenuti dallo scrivente utili per la valutazione della regolarità urbanistica, sono riportati nell'allegato N. 7.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il certificato energetico APE dell'immobile è allegato all'atto di cessione del 07/05/2021, con il quale la debitrice acquistava la proprietà dell'immobile. Il certificato recante n. AENGR-509057 è datato 05/05/2021 e ha validità fino al 04/05/2031.

Classe energetica attribuita: E.

La valutazione della regolarità urbanistica dell'immobile pignorato verrà eseguita tenendo conto della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico comunale.

Le difformità riscontrate tra l'attuale stato dei luoghi ed i grafici di progetto allegati alla concessione rilasciata sono le seguenti:

- spostamento di tramezzature interne che determinano una diversa distribuzione degli spazi;
- incremento della superficie non residenziale derivante dall'ampliamento e dalla diversa conformazione dei balconi;
- variazione dei prospetti per effetto dello spostamento delle bucatore sulle pareti perimetrali e della diversa conformazione dei balconi.

Non si rilevano difformità significative in ordine alla superficie residenziale e al volume dell'immobile.

Gli interventi elencati costituiscono degli abusi edilizi, essendo stati realizzati in difformità del titolo abilitativo, e sono rappresentati graficamente nell'allegato n. 4.

Tutto ciò premesso, lo scrivente esprime di seguito le proprie considerazioni circa la regolarità urbanistica degli immobili in argomento.

Innanzitutto, si osserva che le difformità non possono essere oggetto di istanza di sanatoria ai sensi della Legge 47/85, della Legge 724/94 e della Legge 326/03, non ricorrendone i presupposti, in quanto non sono rispettate le condizioni di cui all'art. 40 comma 6 della Legge 47/85.

Ne consegue che l'unica possibilità di sanare gli abusi commessi resta la presentazione di istanza ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 mediante accertamento di conformità. Tale procedura richiede il rispetto della condizione di doppia conformità, ovvero il rispetto della disciplina urbanistica vigente sia all'epoca della realizzazione degli abusi che all'attualità.

Si analizza, pertanto, la possibilità di presentare istanza di sanatoria per il rilascio di un titolo abilitativo idoneo, in maniera separata per ciascuna difformità per ragioni di chiarezza espositiva.

#### Ampliamento superficie non residenziale

Le misurazioni eseguite dallo scrivente hanno evidenziato un ampliamento di superficie non residenziale relativa ai balconi, realizzati in forma e consistenza diverse rispetto alle previsioni del progetto assentito.

Gli interventi descritti determinano un incremento di carico urbanistico, sanabile esclusivamente ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, previa verifica della conformità delle opere allo strumento urbanistico vigente all'epoca della realizzazione e all'attualità. Al riguardo va precisato che il fabbricato di cui l'immobile in argomento fa parte è costituito anche da altra unità immobiliare ad uso non abitativo posta al piano terra che, non essendo oggetto di pignoramento, non è stata visionata. Ne consegue che la verifica della sussistenza dei requisiti per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria può essere effettuata solo accertando la cubatura complessivamente realizzata sul lotto che allo stato non è nota, né può essere rilevata in sede esecutiva. In mancanza di ciò, non è possibile affermare con certezza se vi sia possibilità di sanatoria.

Lo scrivente osserva, peraltro, che all'epoca di costruzione dell'immobile il fabbricato insisteva su un lotto di terreno avente una consistenza tripla rispetto all'attuale, in quanto oggetto di frazionamento successivo alla costruzione, il che riduce le possibilità di procedere alla sanatoria dell'ampliamento.

In definitiva, stante l'incertezza sulla concreta possibilità di sanare l'abuso descritto, lo scrivente ritiene opportuno apportare una detrazione a forfait di Euro 30.000,00 al valore di stima per tenere conto degli importi da corrispondere per la sanatoria qualora fattibile, ovvero, in caso contrario, dei costi necessari per il

ripristino dello stato dei luoghi come da progetto assentito con C.E. n. 50/85 (ipotesi che richiede un intervento di difficile realizzazione dovendosi procedere alla demolizione parziale dei balconi, con conseguente verifica strutturale dell'immobile).

#### Diversa distribuzione degli spazi interni

La difformità rilevata con riferimento alla realizzazione e/o spostamento e/o demolizione di tramezzature interne, purché ottenuta senza modifica delle parti strutturali dell'edificio, può essere considerata come intervento di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. 380/01, definibile "leggera" che prevede la presentazione di una C.I.L.A. - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata. Trattandosi di interventi già eseguiti, è possibile sanare la difformità ai sensi dell'art. 6-bis del citato D.P.R. 380/01 con presentazione di C.I.L.A. cosiddetta tardiva. Il costo della sanatoria viene quantificato in via forfettaria in Euro 3.000,00, comprensivo dell'importo della sanzione pari a Euro 1.000,00, dei diritti amministrativi nonché degli oneri tecnici. Tale importo verrà detratto dal valore di stima dell'immobile in via cautelativa per l'eventuale aggiudicatario.

#### Difformità prospettiche

Tenuto conto che le difformità sono state realizzate in occasione della edificazione dell'immobile, e che la modifica dei prospetti è classificabile nella categoria di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti in difformità del titolo abilitativo (come previsto dall'art. 10 comma 1 lettera b del D.L. 76/2020, convertito in Legge n. 120/2020), si rende necessaria la presentazione di una C.I.L.A. cosiddetta tardiva ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/01. La sanatoria mediante C.I.L.A. tardiva può essere presentata con unica pratica comprendente le difformità in oggetto e quelle relative alla diversa distribuzione di spazi interni, con costi già quantificati più sopra.

Va precisato ad ogni modo che non tutte le difformità prospettiche possono essere oggetto di sanatoria, con riferimento alla diversa conformazione dei balconi, come descritto più sopra.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non applicabile, in quanto l'immobile pignorato non fa parte di condominio.

#### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, in quanto il cespite pignorato non è suscettibile di alcuna comoda divisione in natura. Pertanto, il lotto unico è così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via Polveriera, 159

L'immobile pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato di maggiore consistenza ubicato al civico 159 di Via Polveriera, edificato su due livelli fuori terra. L'appartamento è ubicato al piano primo del fabbricato, privo di numero interno, con ingresso da cassa scala

comune. Esso è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere da letto, oltre a due balconi. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del Comune di Nola, in località già denominata "Polveriera" posta a circa km. 1 ad Ovest del centro storico, caratterizzata dalla edificazione di fabbricati per civili abitazioni e per attività artigianali e commerciali, con una ridotta presenza di servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 21, Part. 1427, Sub. 3, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 234.989,30

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale il bene immobile in oggetto potrà essere venduto. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad essi da compratori e venditori ordinari.

Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

- Metodo del confronto di mercato;
- Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;
- Metodo dei costi.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (International Valuation Standards) e EVS (European Valuation Standards), oltre alle Linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il Market Comparison Approach;
- Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il Income Approach;
- Il metodo dei costi (o Cost Approach) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

In questa sede lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene pignorato e della disponibilità di dati.

I valori di riferimento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona.

### 1) Banca dati O.M.I.

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio, riferiti ad appartamenti per civile abitazione siti in zona semicentrale del comune di Nola (C4 - Semicentrale/ Semicentro occidentale) per il primo semestre 2024:

Abitazioni civili in stato cons. normale: min. €/mq 1.250,00 – max. €/mq 1.900,00.

### 2) Banca dati Borsino Immobiliare

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari reperibili sul sito web borsinoimmobiliare.it, riferiti ad appartamenti per civile abitazione siti in zona semicentrale del comune di Nola validi per l'anno 2024:

Abitazioni in stabili di fascia media: min. €/mq 1.201,00 – max. €/mq 2.002,00.

### 3) Analisi di mercato

L'indagine di mercato eseguita dallo scrivente è relativa alle compravendite immobiliari di appartamenti per civile abitazione, ubicati in località semicentrale del comune di Nola presso le agenzie immobiliari di seguito elencate. Si precisa che i valori indicati dalle agenzie immobiliari sono esclusivamente riferiti ad un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda.

Agenzia Immobiliare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Nola: min. €/mq 1.230,00 – max. €/mq 1.800,00;

Agenzia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Nola: min. €/mq 1.200,00 – max. €/mq 1.880,00.

### 4) Determinazione del valore di stima

La scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame è ovviamente influenzato in maniera determinante dal risultato dell'analisi di mercato che, come già precedentemente osservato, è caratterizzato da un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Ne consegue che la base di dati a disposizione dello scrivente non consente l'utilizzo del metodo Market Comparison Approach, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti.

L'unica possibile alternativa per effettuare una valutazione attendibile dell'immobile sulla base dei valori riscontrati è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame, si ribadisce, è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un discreto numero di transazioni recenti.

Pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili oggetto della presente relazione con l'utilizzo del metodo sopra descritto.

Il valore unitario di stima considerato come base per la stima degli immobili pignorati è il seguente: €/mq. 1.550,00, corrispondente al valore medio globale ottenuto a partire dai dati sopra elencati, approssimato per difetto. A tale valore devono essere apportate opportune correzioni in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, così come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato, secondo la seguente formula:

Valore di stima = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito

Coefficienti di merito principali (in grassetto i coefficienti riferiti all'immobile in argomento):

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE
<b>Abitazioni libere</b>		<b>0%</b>
Abitazioni locatate a canone libero	Durata anni 4 + 4	- 20%
Abitazioni locatate stagionalmente o per brevi periodi		- 5%

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	- 25%	- 25%
Piano terra o rialzato	- 10% -20% senza giardino	- 10% -20% senza giardino
<b>Piano primo</b>	- 10%	- <b>10%</b>
Piano secondo	- 3%	- 15%
Piano terzo	0%	- 20%
Piani superiori al terzo	+ 5%	- 30%
Ultimo piano	+ 10%	- 30%
Attico	+ 20%	- 20%

STATO CONSERVATIVO	COEFFICIENTE
Da ristrutturare	- 10%
<b>Buono stato</b>	<b>0%</b>
Ristrutturato	+ 5%
Finemente ristrutturato	+ 10%
Nuova costruzione	+ 10%

LUMINOSITA'	NOTE	COEFFICIENTE
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente tutto il giorno	+ 10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente buona parte del giorno	+ 5%
<b>Mediamente luminoso</b>	<b>Soleggiatura diretta presente parte del giorno</b>	<b>0%</b>
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente poco tempo del giorno o assente	- 5%

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE
Esterna panoramica	+ 10%
Esterna	+ 5%
<b>Mista</b>	<b>0%</b>
Interna	- 5%
Completamente interna	- 10%

VETUSTA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 - 20 anni	0%	0%	- 5%
<b>20 - 40 anni</b>	+ 5%	0%	- <b>10%</b>
Oltre 40 anni	+ 10%	0%	- 15%

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE
<b>Autonomo</b>	<b>+ 5%</b>
Centralizzato	0%
Centralizzato c/ contabilizzatore	+ 2%
Assente	- 5%

La superficie commerciale dell'appartamento è stata determinata con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, come già riportato in risposta al quesito "Consistenza immobile", ed è pari a mq. 178,36.

Risulta, di conseguenza, il seguente valore di stima, inteso per un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero da persone e cose:

Valore di stima piena proprietà appartamento: mq. 178,36 x €/mq 1.550,00 x (1 + 0 - 0,10 + 0 + 0 + 0 - 0,10 + 0,05) = Euro 234.989,30.

#### 5)Correzioni del valore di stima

Il valore di stima dei beni pignorati, come precedentemente determinato, deve essere oggetto di alcune correzioni ed adeguamenti che si rendono necessari per tenere conto, ad esempio, degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dello stato di occupazione, dei vincoli ed oneri giuridici.

Gli adeguamenti e le correzioni sono apportati nella misura indicata nell'elenco seguente:

- Regolarizzazione catastale

Non necessaria.

- Regolarizzazione urbanistica

L'appartamento pignorato presenta alcune difformità rispetto ai grafici allegati al titolo abilitativo rilasciato. Pertanto, in considerazione della necessità di regolarizzazione urbanistica e/o di ripristino dello stato dei

In luoghi come prospettato in risposta al quesito "Regolarità Edilizia", in questa sede si apporta una decurtazione forfettaria del valore di stima pari a € 33.000,00.

- Rilascio certificazioni

L'appartamento oggetto della presente relazione è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, per cui non si apportano decurtazioni di valore.

- Stato d'uso e manutenzione

In questa sede si ritiene necessario applicare una decurtazione in considerazione delle condizioni di manutenzione rilevate in fase di accesso per un importo pari a € 6.000,00, come descritto nel paragrafo "Stato conservativo".

- Assenza di garanzia

In questa sede si applica una detrazione percentuale del 3%, per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita.

#### 6) Determinazione del valore di stima finale

Le considerazioni esposte sopra consentono di determinare il valore venale dell'immobile in oggetto, sottraendo al valore di stima calcolato le correzioni sopra quantificate, come indicato nella tabella riportata di seguito.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nola (NA) - Via Polveriera, 159	178,36 mq	1.317,50 €/mq	€ 234.989,30	100,00%	€ 234.989,30
Valore di stima:					€ 234.989,30

Valore di stima: € 234.989,30

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	33000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	6000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%

**Valore finale di stima: € 188.939,62**

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.

Santa Maria Capua Vetere, li 03/02/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Gaudiano Sabino Maria



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via Polveriera, 159

L'immobile pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato di maggiore consistenza ubicato al civico 159 di Via Polveriera, edificato su due livelli fuori terra. L'appartamento è ubicato al piano primo del fabbricato, privo di numero interno, con ingresso da cassa scala comune. Esso è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere da letto, oltre a due balconi. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del Comune di Nola, in località già denominata "Polveriera" posta a circa km. 1 ad Ovest del centro storico, caratterizzata dalla edificazione di fabbricati per civili abitazioni e per attività artigianali e commerciali, con una ridotta presenza di servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1427, Sub. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La verifica della regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento è stata eseguita sulla base delle prescrizioni del vigente P.R.G. comunale, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 125 del 07/06/1995 e della successiva variante approvata con Delibere del C.C. n. 18/2014 e n. 43/2014. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte ricade in zona "D2 - Insediamenti produttivi" destinata ad insediamenti produttivi e commerciali a servizio dell'agricoltura.

**Prezzo base d'asta: € 188.939,62**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 188.939,62**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Nola (NA) - Via Polveriera, 159		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1427, Sub. 3, Categoria A2	<b>Superficie</b>	178,36 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Sulla base di quanto riscontrato in occasione dei sopralluoghi effettuati, lo stato conservativo dell'immobile pignorato si può definire complessivamente discreto. Infatti, le finiture interne ed esterne di presentano in buone condizioni, anche se risalenti in gran parte alla metà degli anni '80 del XX secolo, ed in parte ad epoca successiva, probabilmente messi in opera a seguito di interventi di manutenzione ordinaria. Si precisa che si sono osservati fenomeni di distacco di intonaco dai soffitti e dai muretti parapetto dei balconi, causati dall'ammaloramento dei ferri di armatura, per cui si provvederà ad applicare una decurtazione di valore forfettaria pari a € 6.000,00 per tenere conto dei costi di ripristino. Ad ogni modo, non si ritiene che vi sia necessità di interventi di manutenzione urgenti.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato di maggiore consistenza ubicato al civico 159 di Via Polveriera, edificato su due livelli fuori terra. L'appartamento è ubicato al piano primo del fabbricato, privo di numero interno, con ingresso da cassa scala comune. Esso è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due bagni, tre camere da letto, oltre a due balconi. Il fabbricato è ubicato in zona periferica del Comune di Nola, in località già denominata "Polveriera" posta a circa km. 1 ad Ovest del centro storico, caratterizzata dalla edificazione di fabbricati per civili abitazioni e per attività artigianali e commerciali, con una ridotta presenza di servizi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile era occupato alla data del sopralluogo effettuato dalla debitrice a titolo di abitazione principale, come risulta anche dal certificato di residenza riportato in allegato n. 9.		