

# TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sarno Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2024 R.G.E.  
del 23/04/2024

promossa da

**...OMISSISS...**

Codice fiscale: ...omississ...

...omississ...

...omississ...

contro

**...OMISSISS...**

Codice fiscale: ...OMISSISS...

...omississ...

...omississ...



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	14
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto Unico</b> .....	22



All'udienza del 23/04/2024, il sottoscritto Ing. Sarno Emanuele, con studio in Via Roma, 148 - 80013 - Casalnuovo di Napoli (NA), email [emanuele.sarno@libero.it](mailto:emanuele.sarno@libero.it); [amestudiotechico@libero.it](mailto:amestudiotechico@libero.it); PEC [emanuele.sarno@ordingna.it](mailto:emanuele.sarno@ordingna.it), Tel. 081 52 24 738, Fax 081 52 24 738, è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/04/2024 ha accettato l'incarico ed ha prestato giuramento di rito.

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Saviano alla Via Parrocchia (catastralmente Via Parrocchia di Sirico), civ. n. 3, piano terzo, censito in C.F. al foglio 14, particella 311, sub. 5, categoria catastale A/2.

## DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un'abitazione di tipo civile sita in Saviano, alla via Parrocchia e fa parte di un edificio residenziale che si articola su quattro piani fuori terra ed uno entroterra.

L'accesso all'edificio avviene dai cancelli, carrabile e pedonale, posti su via Parrocchia; gli stessi consentono l'accesso alle unità immobiliari e all'area cortilizia retrostante il fabbricato.

Si accede all'unità immobiliare de quo tramite il passaggio coperto, carrabile e pedonale, che conduce al vano scala comune. Tale passaggio è identificato in C.F. al foglio 14, particella 311, sub. 8, bene comune non censibile. Giunti al piano terzo, il bene è posto a sinistra del pianerottolo.

L'appartamento è composto da un ampio ingresso, una cucina, una sala pranzo, un soggiorno, tre camere da letto, due bagni e due ripostigli. Il cespite è dotato di tre balconi: il primo prospiciente il lato Sud-Est e che permette l'affaccio su Via Parrocchia, il secondo prospiciente il lato Nord ed il terzo prospiciente il lato Ovest; questi ultimi due permettono l'affaccio nell'area cortilizia esterna.

L'unità immobiliare ha pareti e soffitti tinteggiati, ad esclusione delle pareti verticali della cabina armadio e della camera da letto 2, le cui superfici verticali sono rivestite con carta da parati, rispettivamente a tutt'altezza e nella parte bassa della parete. Allo stesso modo, anche le pareti dei bagni e della porzione della cucina sono rivestite con mattonelle ceramiche. Le pavimentazioni di tutti gli ambienti sono in mattonelle ceramiche.

Gli infissi interni sono in legno; il cespite è altresì dotato di tapparelle elettriche, quali oscuranti esterni. Le porte interne sono in tamburato di legno.

A seguito del sopralluogo, in tutti gli ambienti, si è rilevata la presenza di caloriferi, oltre a condizionatori, presenti solo nei vani principali.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento che appaiono funzionanti, mentre per il gas è utilizzato un serbatoio comune.

**Tuttavia, non è stato possibile accertare la funzionalità degli impianti ed il rispetto delle normative di settore, pertanto ai fini della presente relazione gli stessi sono da considerarsi come da adeguare o non funzionanti.**

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Saviano (NA) alla Via Parrocchia, civ. n. 3, piano terzo, censito in C.F. al foglio 14, particella 311, sub. 5, categoria catastale A/2.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e l'unità immobiliare appare correttamente pignorata, sebbene l'ubicazione del bene, riportata nella certificazione notarile, sia errata in quanto non è Via Parrocchia di Sirico, bensì Via Parrocchia.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- ...omississ... (Proprietà 1/1)

Nato ...omississ..., ...omississ...

Codice fiscale: ...OMISSISS...

Residente in ...omississ...

...omississ...

Dal certificato di residenza, stato civile e stato di famiglia del 01/05/2024, l'esecutato, ...omississ..., ha contratto matrimonio con ...omississ..., nata a ...omississ... (AV) il ...omississ..., codice fiscale: ...OMISSISS..., il ...omississ...a ...omississ...

Con provvedimento del Tribunale di Avellino del ...omississ..., n.R.G. ...omississ...è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. Trattasi comunque di bene personale.

## CONFINI

Il bene confina a Sud con Via Parrocchia, ad Est con particella 77, a Nord con area cortilizia esterna e ad Ovest con la particella 502.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Ingresso	19,19 mq	1,00	19,19 mq	3
Cucina	22,48 mq	1,00	22,48 mq	3
Soggiorno	25,34 mq	1,00	25,34 mq	3

Pranzo	17,62 mq	1,00	17,62 mq	3
Corridoio	8,60 mq	1,00	8,60 mq	3
Camera 1	16,86 mq	1,00	16,86 mq	3
Camera 2	26,53 mq	1,00	26,53 mq	3
Camera 3	18,30 mq	1,00	18,30 mq	3
Cabina armadio	4,13 mq	1,00	4,13 mq	3
Ripostiglio 1	2,86 mq	1,00	2,86 mq	3
Ripostiglio 2	2,76 mq	1,00	2,76 mq	3
Bagno 1	8,82 mq	1,00	8,82 mq	3
Bagno 2	7,86 mq	1,00	7,86 mq	3
Balcone 1	25,00 mq	0,30	7,50 mq	3
Balcone 1 in eccedenza	10,65 mq	0,10	1,07 mq	3
Balcone 2	5,65 mq	0,30	1,70 mq	3
Balcone 3	16,19 mq	0,30	4,86 mq	3
Muri non comunicanti	26,50 mq	1,00	26,50 mq	3
Muri comunicanti	3,70 mq	0,50	1,85 mq	3
Tramezzi e partizioni	15,62 mq	1,00	15,62 mq	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>240,44 mq</b>	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/06/1979 al 28/12/1992	...omississ..., nata a ...omississ..., il ...omississ...,	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 311 Qualità Nocciolo Cl.1 Superficie (ha are ca) 0504 Reddito dominicale L 25.200,00 Reddito agrario L 7.560,00
Dal 28/12/1992 ad oggi	-	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 14, Part. 311 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 0504
Dal 30/06/1987 al 21/07/2010	...omississ..., nata a ...omississ..., il ...omississ..., proprietà per l'area fino al 21/07/2010; ...omississ...,	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 14, Part. 311, Sub. 5 Categoria A7 Cl.2, Cons. 9 vani Rendita € 952,86 Piano 3

	nato ...omississ..., ...omississ..., proprietà superficiaria fino al 21/07/2010
Dal <b>21/07/2010</b> ad oggi	<p>...omississ...,</p> <p>nato ...omississ..., ...omississ..., proprietà 1/1 in regime di bene personale</p> <p>Catasto <b>Fabbricati</b>            Fg. 14, Part. 311, Sub. 5            Categoria A2            Cl.5, Cons. 9 vani            Superficie catastale 229 mq Totale escluso aree scoperte 219 mq            Rendita € 697,22            Piano 3</p>

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	14	311	5		A2	5	9	229 mq	697,22 €	3		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	311				Ente Urbano		0504 mq			

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), la quale risulta conforme a quanto autorizzato.



Figura 1 - Confronto catastale - planimetria piano terzo

Dal confronto tra la planimetria catastale, presentata in data 10/07/2007, e lo stato dei luoghi (Cfr. All. 3 - Grafici), si rilevano:

- Difformità di superficie per la diversa ampiezza del balcone 3, posto sul lato Nord-Est;
- Difformità di prospetto per la diversa ampiezza delle bucaure;
- Difformità interne per la diversa posizione di alcuni tramezzi.

Si specifica che, nella visura catastale è indicata erroneamente l'ubicazione dell'immobile in Via Parrocchia di Sirico, in luogo di Via Parrocchia.

Lo scrivente ha tenuto conto di tali circostanze nella procedura di stima del bene in oggetto.

## STATO CONSERVATIVO

A seguito del sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare si presenta in un buon stato di conservazione.

Gli ambienti risultano tinteggiati, ad esclusione delle pareti della cabina armadio e della camera da letto 2, le cui superfici verticali sono rivestite con carta da parati, rispettivamente, a tutta altezza e nella parte inferiore. Le pareti dei bagni e della porzione della cucina sono rivestite con piastrelle ceramiche. In tutti gli ambienti ci sono pavimentazioni in piastrelle ceramiche.

Gli infissi interni sono in legno, mentre nella parte esterna ci sono tapparelle avvolgibili, quali oscuranti. Tutti gli ambienti sono dotati di caloriferi, oltre a condizionatori negli ambienti principali (cucina, soggiorno, pranzo e camere da letto).

Si può constatare che il cespite non è stato oggetto di recenti lavori di ristrutturazione interna.

Complessivamente, a seguito di sopralluogo è possibile affermare che lo stato di conservazione del bene è classificabile come buono, sebbene la parete di ingresso confinante con il bagno sia afflitta da fenomeni infiltrativi con conseguenziali distacchi degli intonaci superficiali.

Allo stesso modo, alcune pareti e/o soffitti della camera da letto 3 e della cucina sono afflitte da distacchi degli intonaci superficiali.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare gode dei diritti sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 c.c., e di ogni accessione e pertinenza, così come pervenuta al debitore con l'atto di provenienza.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù trascritte.

Nel comune di Saviano non vi sono terreni gravati da usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato con struttura verticale in elevazione in muratura di tufo e mattoni, mentre i solai sono in latero-cemento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene è occupato dal sig. ...omississ... e dal suo nucleo familiare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/1967 al 21/07/2010	...omississ... (proprietà 1/1),  nata a ...omississ... l'...omississ..., codice fiscale: ...OMISSISS...	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Alfonso Crisci	05/07/1967	95129	4630
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Caserta	25/07/1967	23206	20874
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Ufficio Registro - Nola	14/07/1967	392	
Dal <b>21/07/2010</b> ad oggi	...omississ..., (proprietà 1/1)  nato ...omississ..., ...omississ..., codice fiscale: ...OMISSISS...	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Claudio De Vivo	21/07/2010	240648	21457
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Caserta	29/07/2010	31259	21093
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Napoli 2	28/07/2010	943			

L'unità immobiliare, per la quota dell'intero in piena proprietà come bene personale (1/1), è pervenuto al ...omississ... per atto di donazione accettata, del 21/07/2010 per Notaio Claudio De Vivo, n. rep. 240648, n. racc. 21457, trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 29/07/2010, RG. n. 31259 e RP. n. 21093, dalla sig.ra ...omississ..., nata il ...omississ... a ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., per la quota di 1/1.

Altresì, alla sig.ra ...omississ..., il terreno su cui sorge l'immobile oggetto della presente procedura, è pervenuto per atto di donazione accettata del 05/07/1967 per Notaio Alfonso Crisci, n. rep. 95129, n. racc. 4630, trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 25/07/1967, RG. n. 23206 e RP. n. 20874, dai sig.ri ...omississ..., nato a ...omississ...il ...omississ...e ...omississ..., nata a ...omississ...il ...omississ....

La nota di trascrizione del pignoramento, del 21/03/2024, RG. n. 11476, RP n. 9423, è a favore di ...omississ..., con sede a ...omississ... (MI), C.F.: ...omississ..., contro ...omississ..., nato ...omississ..., ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., per la quota di 1/1.

Si specifica che come nella relazione notarile, anche nella nota di trascrizione del pignoramento, è indicata quale ubicazione dell'immobile Via Parrocchia di Sirico, in luogo di Via Parrocchia.

La società ...omississ..., con sede in ...omississ... alla via ...omississ..., C.F.: ...omississ..., in virtù di un contratto di cessione pro soluto, in data 01/06/2022 e con efficacia giuridica alla data del 20/06/2022, nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione di crediti, ha acquistato da ...omississ...i crediti pecuniari per capitale, interessi maturati e maturandi, inclusi interessi di mora maturati e maturandi, penali, commissioni e ogni altro accessorio e importo derivanti da contratti bancari aventi diversa natura. Per tale ragione, la ...omississ... è subentrata nella titolarità del credito già vantato da ...omississ...(già ...omississ...), con tutte le relative garanzie, nei confronti di ...omississ....

La ...omississ..., con sede in Roma, al viale Umberto Tupini, n. 180, C.F.: 06978161005, ha concesso un "mutuo a tasso fisso rata mensile atto unico con deposito cauzionale" il 11/07/2007 con atto per Notaio Giuseppe Cioffi, n. rep. 34516 e n. racc. 12459, registrato a Casoria il 16/07/2007, al n. 3186/1T di € 157.250,00, con garanzia di ipoteca sull'immobile oggetto della presente procedura, alla sig.ra ...omississ....

L'ipoteca è stata iscritta a favore della ...omississ..., per la quota di 1/1, contro la sig.ra ...omississ..., nata il ...omississ... a ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., in data 18/07/2007, RG. 44387 e RP. 15486, sull'immobile de quo.

Si specifica che i sig.ri ...omississ..., nato ...omississ... il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., ...omississ..., nato ...omississ..., ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS... e ...omississ..., nata a ...omississ... (AV), il ...omississ..., C.F.: ...OMISSISS..., nella nota di trascrizione RG. 44387 e RP. 15486 del 18/07/2007, risultano essere debitori non datori di ipoteca.

La sig.ra ...omississ... è deceduta in data ...omississ...e l'attuale proprietario dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta essere il ...omississ..., in forza dell'atto di donazione accettata per Notaio Claudio De Vivo del 21/07/2010, n. rep. 240648, n. racc. 21457, trascritto presso la Conservatoria di Caserta in data 29/07/2010, RG. 31259 e RP. 21093.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta, aggiornate al 15/01/2025, sono risultate le seguenti formalità:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria**  
Derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritta a Caserta il 25/03/2004  
Reg. gen. 11493 - Reg. part. 1850  
A favore di ...omississ...  
Contro ...omississ...  
Debitori non datori di ipoteca ...omississ...  
Cancellazione totale eseguita in data 21/11/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- **Ipoteca volontaria**  
Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritta a Caserta il 18/07/2007  
Reg. gen. 44387 - Reg. part. 15486  
A favore di ...omississ...  
Contro ...omississ...  
Debitori non datori di ipoteca ...omississ..., ...omississ..., ...omississ...

### **Trascrizioni**

- **Atto tra vivi - Donazione accettata**  
Trascritta a Caserta il 29/07/2010  
Reg. gen. 31259 - Reg. part. 21093  
A favore di ...omississ...  
Contro ...omississ...
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Caserta il 21/03/2024  
Reg. gen. 11476 - Reg. part. 9423

## NORMATIVA URBANISTICA

Il comune di Saviano è dotato di Piano Regolatore Generale - PRG approvato con Delibera n. 171/2005. Dall'analisi della cartografia si rileva quanto segue:

La Tavola 2.b5 AD - Zonizzazione aggiornata con modifiche apportata in sede di approvazione, evidenzia che l'unità immobiliare de quo, ricade in zona E2 - Seminativa arborata, a frutteti, vigneti ed oliveti.



Figura 2 - Stralcio della Tavola 2.b5 AD -  
Zonizzazione aggiornata con modifiche apportata in sede di approvazione

All'art. 47 - Aree a prevalente uso agricolo - norme generali, delle Norme Tecniche di Attuazione, è specificato che 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. 02/04/1968 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.

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 L.R. n. 14/1982. Gli indici da applicare sono desunti da certificazione, a cura del 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..

Ai fini 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 sopraelevazione 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 presistenze 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 annessi 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 agricampeggi attraverso la delimitazione di aree per la sosta di tende e roulotte, per un massimo di tre tende e di tre roulotte.

Installazione quali elettrodotti, metanodotti, gasdotti, oleodotti, elettrodotti e relative stazioni di trasformazione e pompaggio possono essere eseguite previa approvazione del Consiglio Comunale.

L'art. 49 - Area E2 seminativa arborata, a frutteti, vigneti ed oliveti stabilisce che 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 culturali 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: 8 m 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 10 m.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

In data 20/03/1986, il ...omississ... ha presentato domanda di sanatoria, assunta al prot. n. 1723 del 25/03/1986 dal comune di Saviano, per la tipologia di abuso n. 3, ovvero "*Opere realizzate in assenza di licenza edilizia o concessione, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori*" ed in data 26/01/1996 il Comune di Saviano ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 146/96, pratica edilizia n. 167/86.

Il titolo è provvisto di relazione tecnica e grafici.

È altresì presente il certificato di idoneità statica a firma ...omississm..., rilasciato nel mese di Luglio 1986.

In data 30/06/2022, il sig. ...omississ..., nato a ...omississ..., nella qualità di comproprietario del fabbricato residenziale sito in ...omississ...alla via ...omississ..., ha presentato una pratica di S.C.I.A alternativa al Permesso di Costruire, assunta al prot. n. 15655 del 30/06/2022. La citata pratica edilizia, è stata presentata con lo scopo di eseguire sul fabbricato de quo opere di miglioramento sismico ed efficientamento energetico, ai sensi del D.L. n. 34/2020 convertito nella Legge n. 77 del 17/07/2020 art. 119 e ss.mm.ii..

Il titolo è provvisto di grafici e relazione tecnica a firma del progettista delle opere architettoniche, Geom. ...omississ....

La ditta affidataria dei lavori era la società ...OMISSISS..., con sede in ...omississ...al ...omississ...ed il legale rappresentante era il sig. ...omississ....

Tuttavia, in data ...omississ...il sig. ...omississ...ha trasmesso al Comune di ...omississ...le dimissioni della vecchia impresa e l'incarico della nuova ditta esecutrice, rappresentata dalla ditta ...OMISSISS..., con sede ...omississ...alla via ...omississ....

In data ...omississ...è stata trasmessa al Comune la comunicazione di fine lavori parziale.

Giova precisare che in data 21/05/2024 lo scrivente ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Saviano, al fine di poter visionare ed estrarre copia del seguente titolo abilitativo:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 146/96 del 26/01/1996

In data 10/06/2024 è stata espletata la richiesta di accesso agli atti ed è stato possibile visionare ed estrarre copia dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 146/96 del 26/01/1996;
- S.C.I.A. prot. n. 15655/22 del 30/06/2022.

Pertanto, le verifiche di conformità edilizia sono state effettuate in base al titolo edilizio n. 15655 del 2022.



Figura 3 - Confronto edilizio con S.C.I.A. prot. n. 15655 del 30/06/2022

Dal confronto tra la planimetria del titolo assentito e la planimetria rappresentate lo stato dei luoghi (Cfr. All. 3 - Grafici), si rilevano:

- Lievi difformità interne per una diversa posizione dei tramezzi;
- Lievi difformità di prospetto;
- Difformità di superficie del balcone 3;
- Lieve difformità di volume rientranti nelle tolleranze di legge;
- Difformità di altezza interna in riduzione (m 2,97 invece di m 3,15);

Le difformità appaiono sanabili, ai sensi del D.P.R. 380/01, come integrato dalla Legge 105/2024.

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

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

### Criteria adottati per il calcolo della superficie commerciale

L'allegato 2 del manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto dall'Agenzia Del Territorio, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale". Per il suddetto computo, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'Agenzia Delle Entrate fornisce i criteri di valutazione delle superfici, distinguendo per ognuno il modo e le percentuali di considerazione delle aree ai fini della determinazione della superficie commerciale. Nello specifico, si distingue:

- a. **IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**, unità immobiliare parte di un edificio.

Si deve tenere conto di:

A) Vani principale e accessori diretti:

- I. Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino a uno spessore massimo di cm 50) ad uso esclusivo dell'abitazione;
- II. Dei muri divisorii, confinanti con altre abitazioni e/o altri luoghi al di fuori dell'oggetto di stima, computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino a uno spessore massimo di cm 25;

b. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

- I. Balconi, terrazze e similari si computano fino al contorno esterno.
- II. Giardini, parchi o aree scoperte di uso esclusivo della proprietà, misurati fino al confine della proprietà ovvero, se questo è delimitato da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c. Pertinenze esclusive e accessorie a servizio dell'unità immobiliare.

- I. Cantine, soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, etc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

L'agenzia delle entrate prevede di considerare le suddette superfici, in funzione della tipologia dell'oggetto da stimare, nel seguente modo:

- **UNITÀ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO**, i precedenti punti seguono i seguenti criteri:

a. Vengono computati al 100%;

b. Vengono computati come:

– Balconi, terrazze e similari.

- Qualora direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 30% fino ai 25mq, del 10% per l'eccedenza;
- Qualora NON direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 15% fino a 25 mq, del 5% per l'eccedenza.

– Giardini, Parchi e aree scoperte. Nella misura del 10% della superficie, fino alla misura della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle

superfici occupate dai muri interni e perimetrali; al 2% per le superfici eccedenti detto limite.

- c. Nella misura del 50% quando direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, altrimenti al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

• **INTERO EDIFICIO**, i precedenti punti seguono i seguenti criteri:

- a. Vengono computati al 100%. Eccezione è fatta per le scale, che vengono computate come la propria proiezione in pianta, una sola volta per l'intero edificio;
- b. Vengono computati come:
- Balconi, terrazze e similari.
    - Qualora direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 30% fino ai 25mq, del 10% per l'eccedenza;
    - Qualora non direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 15% fino a 25 mq, del 5% per l'eccedenza.
  - Giardini, Parchi e aree scoperte. Nella misura del 10% della superficie, fino a un quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Al 2% per le superfici eccedenti detto limite.
- c. Nella misura del 50% quando direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, altrimenti al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. Nel secondo caso, se per ragioni particolari il tecnico lo ritiene opportuno, è possibile variare i coefficienti sopra indicati, ma ne dovrà essere fatta opportuna motivazione;
- d. Non vengono considerati ai fini del calcolo dell'area utile:
- I vuoti tra il terreno e la superficie inferiore del fabbricato;
  - Gli spazi all'interno dei tetti ventilati;
  - I terrazzi non soggetti a calpestio o non praticabili;
  - La superficie occupata dalle canne di aereazione o fumarie, dai camini e dai cavedi;
  - La superficie o gli ambienti occupati da locali tecnici;
  - Le rampe, gli ascensori e simili;
  - Gli scivoli ed i corselli di accesso ai garage o ai piani interrati.

### Estimo degli immobili

Scopo dell'Estimo è valutare, con i mezzi e le informazioni in possesso del tecnico, il VALORE dell'oggetto (o degli oggetti) di contesa in funzione dello scopo per cui si procede all'operazione. Questo VALORE, da non confondersi col PREZZO dell'oggetto che ne è un caso particolare, rappresenta la quantità di moneta interscambiabile con un diritto sul bene al tempo di riferimento della stima.

L'estimo immobiliare, quindi, consiste nel valutare il valore monetario di un diritto (come la locazione o la proprietà) nelle condizioni del mercato immobiliare nel periodo di riferimento della stima. Per fare ciò, il metodo più utilizzato, e di maggior consenso tra gli studiosi della materia, consiste nella STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA, che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, ma spesso all'interno di uno stesso mercato omogeneo è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del "valore di mercato" risultano più significative di altre.

Si procede quindi ad identificare gli elementi e le caratteristiche caratterizzanti sia il bene da stimare, sia gli elementi presi a confronto. Una volta fissati, si procede a raccogliere tutti i dati necessari nel suddetto mercato di riferimento, ponderarli, elaborarli e perequarli fino a che non sia possibile giungere alla formulazione finale di un giudizio di stima obiettivo. In particolare questo momento del giudizio di stima si sostanzia nella ricerca dei valori di mercato relativi ad immobili di pari appetibilità e caratteristiche, ricadenti in zone adiacenti o prossime al bene da stimare.

L'indagine, in siffatta circostanza, ha interessato beni caratterizzati da determinati fattori ed aspetti intrinseci;

tra cui, per citarne alcuni tra i principali, vengono considerati:

- Ubicazione.
- Destinazione d'uso.
- Categoria.
- Stato di conservazione e manutenzione
- Consistenza generale
- Presenza di servizi o specifiche tali da modificare l'usufruità del bene aumentandone il prestigio se presenti, o diminuendolo se mancanti.

\*\*\*

## LOTTO UNICO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN SAVIANO (NA), ALLA VIA PARROCCHIA, CIV. N. 3 PIANO TERZO, CENSITA IN C.F. AL FOGLIO 14, P.LLA 311, SUB. 5.**

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto conto che il mercato immobiliare locale fissa per le abitazioni ricadenti nella zona Strada Provinciale Fressuriello Sp. 129, Via Torre Sp. 36, Via Stocchia, Masseria Curti di Saviano, un prezzo di mercato medio di € 1.155,47 circa per metro quadrato di superficie commerciale.

### A) RICERCHE DI MERCATO

Annunci Immobiliari di zona			
240.000,00 €	250,00	960,00	euro/mq
245.000,00 €	195,00	1.256,41	euro/mq
400.000,00 €	320,00	1.250,00	euro/mq
<b>Media</b>		<b>1.155,47</b>	<b>euro/mq</b>

Tabella 1 - annunci immobiliari

## B) OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I.

La Banca date delle quotazioni immobiliari O.M.I. del sito dell’Agenzia del Territorio, fornisce le seguenti quotazioni immobiliari per il comune di Saviano:

Provincia: NAPOLI  
Comune: SAVIANO  
Fascia/zona: Periferica/STRADA PROVINCIALE FRESSURIELLO / SP. 129, VIA TORRE / SP. 36, VIA STOCCHIA, MASSERIA CURTI  
Codice di zona: D4  
Microzona catastale n.: 0  
Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	1200	L	2,6	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	530	810	L	1,8	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	820	1250	L	2,7	4,2	L

Figura 4 – Quotazioni Immobiliari O.M.I.

Il valore medio di mercato, secondo le quotazioni immobiliari O.M.I., per il semestre I del 2024 è di € /mq 990,00.

## C) BORSINO IMMOBILIARE

### Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
<b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 889	Valore medio Euro 1.175	Valore massimo Euro 1.462	Valuta subito questo immobile
<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 744	Valore medio Euro 989	Valore massimo Euro 1.234	Valuta subito questo immobile
<b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 567	Valore medio Euro 722	Valore massimo Euro 878	Valuta subito questo immobile
<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo Euro 736	Valore medio Euro 978	Valore massimo Euro 1.220	Valuta subito questo immobile

Figura 5 - Quotazioni Borsino Immobiliare

Il valore di mercato, secondo le quotazioni del Borsino Immobiliare, è di €/mq 989,00.

Pertanto, il valore medio tra gli annunci immobiliari, le quotazioni O.M.I. ed il Borsino Immobiliare è pari ad €/mq 1.044,82.

Successivamente, si è tenuto conto del coefficiente di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche estrinseche.

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)
Localizzazione	0,95
Collegamenti	1,05
Posizione	1,05
Superficie	0,85
Luminosità	1,05
Pertinenze esclusive/spazi comuni	0,95
Vetustà	1,00
Costruzione in muratura	1,00
Piano	0,80
Impianti	1,05
Infissi	1,05
Pavimenti	1,05
Bagni	1,05
Finiture	1,05
Manutenzione	1,05
<b>Coeff. Complessivo K</b>	<b>0,95</b>

Tabella 2 - Tabella dei coefficienti di riduzione

Con i dati così elaborati, si ottiene la seguente tabella:

Coefficiente complessivo K	Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq]	Superficie commerciale [mq]	Valore di stima provvisorio [€]
0,95	1.044,82	240,44	238.655,69



Tabella 3 – Tabella riepilogativa

Per determinare il valore finale di stima, occorre decurtare al valore provvisorio i seguenti importi:

- Una decurtazione del 5% per assenza di garanzie sui vizi del bene venduto: **€ 11.932,78**;
- Una decurtazione di € 500,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale;
- Una decurtazione di € 10.000,00 per i costi di Sanatoria.

Il valore definitivo del bene è di € 238.655,69 - € 11.932,78 - € 500,00 - € 10.000,00 => € 216.222,91  
=> **€ 216.200,00**

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.

Casalnuovo di Napoli, li 11/02/2025

1. Documentazione fotografica;
2. Verbale di accesso;
3. Grafici;
4. Documentazione catastale;
5. Documentazione ipotecaria;
6. Certificati;
7. Titoli di proprietà;
8. Titoli Abilitativi.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Sarno Emanuele

**LOTTO UNICO € 216.200,00 -> OFFERTA MINIMA: € 162.150,00**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Saviano alla Via Parrocchia, civ. n. 3 piano terzo, censito in C.F. al foglio 14, particella 311, sub. 5, categoria catastale A/2, classe 5, consistenza 9 vani, superficie catastale 229 mq, rendita € 697,22.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

