

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Raoul Massimiliano De Bono, **nell'Esecuzione Immobiliare R.G. 93/2023**

Promossa da

XXX- C.F. XXX

sede in XXX

contro

XXX nato a XXX il XXX C.F.XXX per la quota di 17/36 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni e per la quota di 2/36 bene personale

XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 17/36 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto UNICO.....	
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	8
Precisioni.....	6
Patti.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto Arch. Raoul Massimiliano De Bono, mail raoulmax@inwind.it, PEC raoul.debono@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 2 in data 22.6.2023 ai nn. 31788/24507, è il seguente immobile in Pomigliano d'Arco (Na) alla via Socrate n.6 (catastalmente snc), come di seguito individuato nella nota di trascrizione:

- Abitazione al piano rialzato censita in NCEU del comune di Pomigliano d'Arco (Na) al Foglio 14 - p.la 858 - sub 2 – categoria A/3 - piano T

Esaminato lo stato dei luoghi, analizzata la tipologia dell'immobile pignorato, non comodamente divisibile divisibile, si procederà alla formazione di un LOTTO UNICO.

Diritto di proprietà per la quota di 1/1, di appartamento al piano rialzato sito in Pomigliano d'Arco (Na) alla via Socrate n.6 (catastalmente snc), composto da ingresso in corridoio, due camere, soggiorno, cucina ed un bagno, censito in NCEU del comune di Pomigliano d'Arco (Na):

- Foglio 14 - p.lla 858 - sub 2 - Categoria A/3- Classe 1 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale 93 mq (Totale escluse aree scoperte 89 mq) - Rendita € 335,70 - Indirizzo catastale via Socrate, Interno 1, Piano T - intestato a XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 17/36 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni (con XXX) e per la quota di 2/36 bene personale - XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 17/36 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni (con XXX).

DESCRIZIONE

Il compendio pignorato è ubicato in zona centrale del comune, a prevalente destinazione residenziale, nelle immediate vicinanze dell'area industriale, del Raccordo A.S.I., della via Variante 7 bis, a ridosso di via Roma, in una zona mediamente servita da viabilità pubblica su gomma e poco distante dalla stazione della circumvesuviana.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato sostitutivo notarile integrato in data 19.12.2023 dal Notaio dott. Niccolò Tiecco, nel quale si attestano la provenienza dell'immobile pignorato in capo agli esecutati, la provenienza al ventennio, le formalità pregiudizievoli e vengono indicati i dati catastali dell'immobile pignorato.

TITOLARITÀ

Il compendio oggetto dell'esecuzione di cui al LOTTO UNICO, al 22.6.2023, data della trascrizione del pignoramento, appartiene agli esecutati XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 17/36 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni (con XXX) e per la quota di 2/36 bene personale, XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 17/36 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni (con XXX):

- in virtù dell'atto a rogito del Notaio Claudio De Vivo del 27.2.2009, repertorio n.236048, raccolta n.18434, registrato a Napoli 2 il 2.3.2009 al n.11952-1T, reperito in copia (cfr. Allegato 5 – doc.1), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 3.3.2009 Registro Generale 11684 Registro Particolare 7580.

CONFINI

L'appartamento confina a nord con proprietà aliena alla p.lla 859, a sud con viale di accesso comune, ad est con vano scala e proprietà aliena alla p.lla 852, ad ovest con via Socrate.

CONSISTENZA

Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono le seguenti:

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Sup.Conv.	Piano
Soggiorno	18.20 mq	1,00	18.20 mq	R
Cucina	11.50 mq	1,00	11.50 mq	R
Camera n. 1	18.90 mq	1,00	18.90 mq	R
Camera n. 2	12.60 mq	1,00	12.60 mq	R
Wc n. 1	4.10 mq	1,00	4.10 mq	R
Corridoio	5.10 mq	1,00	5.10 mq	R
Tot. sup. netta	70.40 mq			
Balcone	9.00 mq	0,25	2.25 mq	R

La superficie netta calpestabile dell'appartamento è pari arrotondata a 70.40 mq, la superficie del balcone è pari a 9.00 mq e la superficie commerciale è pari a 91.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie commerciale del compendio pignorato è, arrotondata, pari a **91.00 mq**, data dalla somma di:

- √ superficie lorda dell'abitazione pari a **89.00 mq** comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie del balcone (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a $9.00 \text{ mq} \times 0.25 = 2.25 \text{ mq}$.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

ABITAZIONE AL PIANO RIALZATO - N.C.E.U. COMUNE DI POMIGLIANO D'ARCO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27.02.2009	XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 17/36 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni e per la quota di 2/36 bene personale XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 17/36 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni	Catasto Fabbricati Fig. 14 - Part. 858 - Sub. 2 Categoria A/3 Consistenza 5 vani
Dal 16.7.2002 al 27.202009	XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 55/1000 del diritto di proprietà XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 55/1000 del diritto di proprietà XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 55/1000 del diritto di proprietà XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 666/1000 del diritto di proprietà XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 56/1000 del diritto di proprietà XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 56/1000 del diritto di proprietà XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 56/1000 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fig. 14 - Part. 858 - Sub. 2 Categoria A/3 Consistenza 5 vani
Dal 30.6.1987 al 16.7.2002	XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati Fig. 14 - Part. 858 - Sub. 2 Categoria A/3 Consistenza 5 vani

DATI CATASTALI

ABITAZIONE AL PIANO RIALZATO - N.C.E.U. COMUNE DI POMIGLIANO D'ARCO

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	14	858	2		A/3	1	5 vani	Totale 93 mq (Tot. escluse aree scoperte 89 mq)	€ 335,70	T

Corrispondenza catastale con i dati contenuti nel pignoramento

Per il cespite pignorato, gli intestatari catastali coincidono con gli esecutati.

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali sono esattamente rispondenti a quelli delle risultanze catastali.

Dalla data di trascrizione del pignoramento ad oggi non risultano intervenute variazioni catastali.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire la visura catastale storica, la planimetria catastale e la mappa terreni (cfr. Allegato 2).

Corrispondenza catastale con i dati contenuti negli atti di provenienza

Nell'atto di provenienza a favore degli esecutati e nella dichiarazione di uccessione, i dati catastali sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali.

Nell'atto ultraventennale Notaio Terracciano Salvatore del 26.5.1963 repertorio n. 48614 (cfr. Allegato 5 – doc. 6), viene trasferito il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato.

Corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi rinvenuto

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, emergono le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3):

- 1) modifica dell'originario ballatoio di accesso oggi trasformato in balcone, mediante la rimozione dei gradini;
- 2) trasformazione del balcone in finestra nella camera n.1;
- 3) ampliamento finestra cucina.

Per l'adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 DL 31 maggio 2010 n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 (conformità catastale) va osservato che allo stato, non è possibile presentare DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, in quanto le opere sono realizzate senza titolo urbanistico.

In seguito alla regolarizzazione urbanistica, come dettagliato ai punti successivi, sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, un DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale, con un costo pari a € 500,00.

L'Esperto ha effettuato la sovrapposizione dell'immagine satellitare con la mappa catastale, dalla quale si evince la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale (cfr. Allegato 3 – doc.5).

PRECISAZIONI

Come si legge nell'atto ultraventennale per Notaio Terracciano Salvatore del 26.5.1963 repertorio n. 48614 (cfr. Allegato 5 – doc. 6): *“Le zonette sono vendute nello stato di fatto in cui si trovano e con l'onere a carico dei compratori di lasciare sul lato ovest delle rispettive zonette e per tutta la lunghezza di esso una striscia di terreno della larghezza costante di metri quattro da destinarsi a sede stradale della via privata e sulla quale striscia viene costituita servitù di passaggio a piedi e con carri a favore di tutti i lotti in cui è stata frazionata l'originaria particella 252, nonché a favore dei lotti in cui verrà frazionata la 252/a, avendo assunto già i precedenti acquirenti degli altri lotti di lasciare altra striscia di terreno di uguale larghezza sia in prolungamento verso sud, e verso nord, sia in corrispondenza verso ovest di quelle da lasciarsi dai compratori, anche da destinarsi a sede stradale della via privata, e sulle quali gli acquirenti e loro aventi causano diritto di passaggio a piedi e con carri ... La via privata è tracciata a fondo naturale e per la sua pavimentazione e manutenzione provvederanno ai fronti in proporzione della superficie acquistata”*. La precisazione indicata nel titolo citato, si riferisce alla strada di accesso ai singoli lotti di terreno venduti attuale via Socrate.

PATTI

Il compendio viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi attualmente, in una a tutti gli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive e come esistenti in fatto e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite in oggetto è parte ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. e con le riserve, limitazioni e quant'altro risulti dai titoli di provenienza.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione, con finiture datate.

PARTI COMUNI

Il seguito al sopralluogo si è preso atto, che è non costituito condomino. Rimane comune con l'appartamento di proprietà aliena posto al piano sovrastante, il viale pavimentato di accesso dal cancello di via Socrate (Bene comune non censibile identificato al sub 1, unitamente alla scala di accesso al primo piano).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e, come verificato dalla banca dati dell'Agenzia del Demanio dal portale Open Demanio, gli immobili pignorati non ricadono tra gli immobili di proprietà dello Stato.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui l'immobile pignorato è ubicato, non è gravato da usi civici come da ordinanza del Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e Molise 5.3.1928.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il LOTTO UNICO è costituito da un appartamento in Pomigliano d'Arco posto al piano rialzato di un piccolo fabbricato di due piani fuori terra (costituito da due abitazioni), alla via Socrate n.6, con ingresso dal viale comune che si diparte, attraverso un cancello in ferro, dalla strada pubblica.

Descrizione del Bene

L'accesso all'immobile avviene dalla porta di fronte, salendo i pochi gradini che partono dal viale comune e giungono al pianerottolo dal quale si diparte poi la rampa scala che dà accesso al piano superiore.

L'immobile è accessibile in un corridoio che disimpegna tutti gli ambienti dell'appartamento: la camera da letto n.1, posta a destra dell'ingresso, è dotata di una finestra che prospetta sul viale di accesso; la camera n.2, posta di fronte all'ingresso, è priva di aperture e sul muro al confine con il corridoio è stata

ricavata una finestra alta; il soggiorno è dotato di una porta finestra dalla quale si ha accesso al balconcino che prospetta su via Socrate; la cucina abitabile è dotata di una porta finestra dalla quale si ha accesso al balconcino su via Socrate e di una piccola finestra che prospetta sul viale comune di accesso; il bagno, dotato di vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno e servito da una finestra che prospetta sul viale comune di accesso.

Il cespite si trova in discrete condizioni, anche se le finiture sono ormai datate, il pavimento è costituito da una graniglia che si rinviene in tutti gli ambienti ad eccezione del corridoio e della cucina in cui si rinviengono mattonelle di colore marrone, e del bagno pavimentato con mattonelle grigie. Le pareti sono tinteggiate di colore rosa chiaro ad eccezione di quelle del bagno rivestite con mattonelle di colore grigio chiaro e di quelle della cucina, rivestite con mattonelle di colore beige.

Gli impianti sono ormai vetusti e privi di certificazione di conformità, l'immobile è privo di attestato di prestazione energetica, è presente l'impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in alluminio, gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco chiusi esternamente con napoletane in alluminio mentre le porte interne sono in legno di vecchia fattura con specchiature in vetro.

La verifica e l'aggiornamento del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre opere di sostituzione ed integrazione impiantistica, mentre l'attestato di prestazione energetica può essere acquisito e/o aggiornato ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

STATO DI OCCUPAZIONE

Come appreso in sede di accesso, l'immobile pignorato è occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27.2.2009	XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 17/36 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 17/36 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
		Claudio De Vivo	27.2.2009	236048	18434
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di RR.II. di Napoli 2	3.3.2009	11684	7580
Dal 16.7.2002	XXX nato a XXX il	Dichiarazione di successione			

XXX C.F. XXX per la quota di 2/36 del diritto di proprietà XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 2/36 del diritto di proprietà XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 2/36 del diritto di proprietà XXX nato a XXX il XXX XXX C.F. XXX per la quota di 6/36 del diritto di proprietà XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 2/36 del diritto di proprietà XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 2/36 del diritto di proprietà XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 2/36 del diritto di proprietà	Rogante	Data	Repertorio	Volume
	Ufficio del Registro di Casoria	14.1.2003	19	2
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 26.5.1963 XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 500/1000 del diritto di proprietà	Conservatoria di RR.II. di Napoli 2	22.9.2003	38118	27518
	Atto di compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
	Salvatore Terracciano	26.5.1963	48614	5450
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di RR.II. di Napoli 3	6.7.1963	29764	21521

Si riporta di seguito la provenienza al ventennio, specificando che la copia dei titoli è allegata alla presente relazione e che è rispettata la continuità delle trascrizioni (cfr. Allegato 5).

Provenienza al ventennio

L'immobile risulta di proprietà degli esecutati XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX e XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per le seguenti quote:

- **quanto alla quota di 17/36 ciascuno** del diritto di proprietà, in regime di comunione dei beni, per essere agli stessi pervenuti per averne fatto acquisto, vigente il regime della comunione dei beni, da XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX, XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX, XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX, XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX, XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX, XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX, in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Claudio De

Vivo del 27.2.2009 (cfr. Allegato 5 – doc.1) rep. 236048 raccolta 18434, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 3.3.2009 Registro Generale 11684 Registro Particolare 7580;

- **quanto alla quota di 2/36** del diritto di proprietà al sig. XXX, quale bene personale, in virtù di successione alla sig.ra XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX, presentata presso l'Ufficio del Registro di Casoria il 14.1.2003 rep 19 volume trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 22.9.2003 Registro Generale 38118 Registro Particolare 27518 (cfr. Allegato 5 – doc.2).

Si rappresenta che in data 3.8.2022 veniva trascritta accettazione espressa di eredità presso presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 Registro Generale 40682 Registro Particolare 31091 (non riportata nella certificazione notarile in atti) a favore, tra altri, dell'esecutato XXX contro XXX, riguardante altri beni caduti in successione (cfr. Allegato 5 – doc.3).

Inoltre veniva trascritta accettazione tacità d'eredità in data 5.6.2024 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 Registro Generale 28437 Registro Particolare 22285 a favore dell'esecutato XXX contro XXX, riguardante il cespite pignorato (cfr. Allegato 5 – doc.5).

Quanto alla più remota provenienza:

- Ai signori XXX, XXX, XXX, XXX, XXX per la quota di 2/36 ciascuno del diritto di proprietà ed al sig. XXX per la quota di 6/36 del diritto di proprietà, l'immobile pignorato è pervenuto in virtù di successione alla sig.ra XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX, presentata presso l'Ufficio del Registro di Casoria il 14.1.2003 rep 19 volume trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 22.9.2003 Registro Generale 38118 Registro Particolare 27518 (cfr. Allegato 5 – doc.2).

Si rappresenta che in data 3.8.2022 veniva trascritta accettazione espressa di eredità presso presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 Registro Generale 40682 Registro Particolare 31091 (non riportata nella certificazione notarile in atti) a favore di XXX, XXX, XXX, XXX, XXX contro XXX, riguardante altri beni caduti in successione (cfr. Allegato 5 – doc.3).

Inoltre veniva trascritta accettazione tacità d'eredità in data 15.12.2023 presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 Registro Generale 60703 Registro Particolare 47259 a favore di XXX, XXX, XXX, XXX, XXX contro XXX, riguardante il cespite pignorato (cfr. Allegato 5 – doc.4).

- Ai sig.ri XXX e XXX, per la quota di 500/100 del diritto di proprietà, il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato, è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Terracciano del 26.5.1963 (cfr. Allegato 5 – doc.6) rep. 48614 raccolta 5450, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 il 6.7.1963 Registro Generale 29674 Registro Particolare 21521.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E/O INERENTI (cfr. Allegato 2 – doc.4)

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù di atto a rogito del Notaio Carla Ruggiero del 19.5.2010 repertorio 1533/1250 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 28.5.2010 Registro Particolare 4940 Registro Generale 25752

Capitale € 128.000,00

Totale € 256.000,00

Durata 30 anni

a favore XXX con sede in XXX C.F. XXX, per il diritto di proprietà per la quota di 36/36

Contro

XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 19/36 della proprietà

XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 17/36 della proprietà

Grava su: abitazione in Pomigliano d'Arco N.C.E.U. Foglio 14 Particella 858 Subalterno 2 categoria A3 - Consistenza 5 vani - Via Socrate - Piano T - int. 1

Trascrizioni

Verbale di pignoramento derivante da atto giudiziario dell'UNEP Tribunale di Nola del 26.5.2023 repertorio n.2728 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 22.6.2023 Registro Particolare 24507 Registro Generale 31788

a favore XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

XXX nato a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 2/36 della proprietà bene personale e per la quota di 17/36 della proprietà in regime di comunione dei beni

XXX nata a XXX il XXX C.F. XXX per la quota di 17/36 della proprietà in regime di comunione dei beni

Grava su: abitazione in Pomigliano d'Arco N.C.E.U. Foglio 14 Particella 858 Subalterno 2 categoria A3 - Consistenza 5 vani - Via Socrate - Piano T - int. 1

NORMATIVA URBANISTICA

Il compendio pignorato, coma da certificato di destinazione urbanistica (cfr. Allegato 7) ricade in "Ambiti della città consolidata" del PUC - art. 20 delle NTA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di Pomigliano d'Arco, si è riscontrato che l'immobile pignorato è stato edificato in virtù di Autorizzazione edilizia n.127/64 del 23.1.1965

rilasciata per “la costruzione di un fabbricato a piano rialzato composto di tre vani ed accessori” in Pomigliano d’Arco alla via III Frasso e successiva Autorizzazione di Abitabilità pratica n. 127/64 dl 26.2.1966.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati all’Autorizzazione edilizia, si rilevano le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.4):

- 1) modifica dell’originario ballatoio di accesso oggi trasformato in balcone, mediante la rimozione dei gradini;
- 2) trasformazione del balcone in finestra nella camera n.1;
- 3) trasformazione della finestra in balcone nella cucina;
- 4) diversa distribuzione interna;
- 5) realizzazione finestra cucina.

Si rappresenta inoltre che in sede di sopralluogo si è rilevata un’altezza interna pari a 3.25 m mentre nei grafici allegati all’autorizzazione edilizia, viene rappresentata un’altezza interna di 3.10 m.

Con riferimento a tale ultima circostanza si osserva che, per quanto le difformità indicate ai punti 1) – 2) – 3) 4) e 5) potrebbero essere suscettibili di sanatoria mediante acquisizione di titolo abilitativo in sanatoria per accertamento di conformità, ai sensi dell’art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, con un costo pari ad € 4.500,00 previo pagamento di una sanzione pecuniaria conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00 ed al massimo pari a € 5.000,00, l’aumento di cubatura rilevato (variazione dell’altezza interna da 3.10 m a 3.25 m), renderebbe non applicabile l’istanza di accertamento di conformità. Tuttavia si specifica che a seguito dell’emanazione del DL 69/2004 (Decreto salva Casa), con l’introduzione di modifiche alle tolleranze costruttive ex articolo 34-bis DPR 380/01, l’ufficio tecnico preposto del commune di Pomigliano d’Arco, al quale si demanda il potere autoritativo e controllo ed al quale è rinviata ogni determinazione riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni, potrebbe consentire l’istruttoria dell’istanza per accertamento di conformità come sopra rappresentata.

Va ancora evidenziato che non è possibile prevedere l’applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all’entrata in vigore dell’ultima legge sul condono 326/2003.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, considerato che si intende salvo il potere di controllo ed autoritativo delle autorità competenti, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall’art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come appreso in sede di sopralluogo, non è costituito Condominio.

LOTTO UNICO

Il compendio pignorato, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, è costituito da appartamento al piano rialzato sito in Pomigliano d'Arco (Na) alla via Socrate n.6 (catastalmente snc), composto da ingresso in corridoio, due camere, soggiorno, cucina ed un bagno.

DATI CATASTALI

ABITAZIONE AL PIANO RIALZATO - N.C.E.U. COMUNE DI POMIGLIANO D'ARCO

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	14	858	2		A/3	1	5 vani	Totale 93 mq (Tot. escluse aree scoperte 89 mq)	€ 335,70	T'

LOTTO UNICO

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

*Determinazione di Sc*Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata, come sopra determinata, a **91.00 mq.**

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 1.450,00 valore max € 2.200,00

Indagini dirette:

valore € 1.400,00 - € 1.700,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento viale Alfa - 82 mq	€ 159.000,00	€ 135.150,00	€ 1.648,17	€ 1.939,02
N.2- Appartamento via Rimini - 128 mq	€ 185.000,00	€ 157.250,00	€ 1.228,52	€ 1.445,31
N.3- Appartamento via Platone - 70 mq	€ 130.000,00	€ 110.500,00	€ 1.578,57	€ 1.857,14
N.4- Appartamento via Borgo Pacciano - 52 mq	€ 85.000,00	€ 72.250,00	€ 1.389,42	€ 1.634,62
N.5- Appartamento via Pirozzi - 100 mq	€ 140.000,00	€ 119.000,00	€ 1.190,00	€ 1.400,00
Valori medi			€ 1.406,94	€ 1.655,22

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di via Socrate, evidenzia valori unitari medi arrotondati di 1.400,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 1.700,00/mq (sul prezzo offerto).

ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO

Nell'effettuare l'indagine di mercato si è fatto riferimento anche all'analisi dei prezzi sul "venduto", nella zona immediatamente a ridosso di via Socrate ed indicati dal Sistema dell'Agenzia del Territorio, che qui si riportano per facilità di lettura:

COMPARABILI	Prezzo Vendita	Valore unitario sul prezzo venduto
N.1- Appartamento Venduto - Gennaio 2023 - Zona B4 - 108 mq	€ 180.000,00	€ 1.666,67
N.2- Appartamento Venduto - Luglio 2023 - Zona B4 - 123 mq	€ 180.000,00	€ 1.395,35
N.3- Appartamento Venduto - Ottobre 2023 - Zona B4 - 116 mq	€ 235.000,00	€ 2.025,86
Valori medi unitari		€ 1.695,96

Tali indagini conducono a definire il reale prezzo unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari ad € 1.700,00/mq, valore contenuto nel range dei valori OMI. I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	135.150	119.000	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	82	100	91
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			
Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	0	0	0
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	1	0	1
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	1	1
Stato di manutenzione edificio (n)	5	5	5
Stato di manutenzione immobile (n)	3	3	4

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	135.150,00	119.000,00
Data (mesi)	337,88	297,50
Superficie principale (mq)	1.190,00	1.190,00
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	2.703	2.380
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	135.150,00	119.000,00
Data (mesi)	-4.054,50	-3.570,00
Superficie principale (mq)	10.710,00	-10.710,00
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	0	0
Impianto ascensore	0	0
Riscaldamento autonomo	0	1.167
Superficie esterna (mq)		
Servizi (n)		
Stato di manutenzione edificio		
Stato di manutenzione immobile	42.000,00	42.000,00
Prezzo corretto	€ 183.805,50	€ 147.886,67

PREZZO MEDIO UNITARIO

€ 1.800,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 166.000,00

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- √ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- √ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- √ costi per regolarizzazione urbanistica pari a € 5.016,00;
- √ costi per aggiornamento planimetrico con Docfa pari a € 500,00.

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 166.000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 5.016,00 - € 500,00 = € 159.384,00$$

Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- √ **la condizione urbanistica del compendio pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;

√ **difformità da sanare;**

√ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;**

√ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti;**

√ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;

√ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;

√ eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **3%** e quindi pari a:

$$€ 159.384,00 \times 3 \% = € 4.781,52$$

Pertanto il VALORE dell'intero è pari a:

$$V = € 159.384,00 - € 4.631,52 = € 154.752,48$$

Ovvero, il valore a base d'asta della quota di 1/1 del LOTTO UNICO è, arrotondato, pari a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

€ 155.000,00

RIEPILOGO LOTTO UNICO

LOTTO UNICO

Il compendio pignorato, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, è costituito da appartamento al piano rialzato sito in Pomigliano d'Arco (Na) alla via Socrate n.6 (catastalmente snc), composto da ingresso in corridoio, due camere, soggiorno, cucina ed un bagno.

DATI CATASTALI

ABITAZIONE AL PIANO RIALZATO - N.C.E.U. COMUNE DI POMIGLIANO D'ARCO

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	14	858	2		A/3	1	5 vani	Totale 93 mq (Tot. escluse aree scoperte 89 mq)	€ 335,70	T

Lo scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto.

Allegati RG 93/2023

Allegato 1 - Corrispondenza

doc.1 – Richiesta UTC comune di Pomigliano d'Arco

Allegato 2 – Visure catastali

doc.1 – Visura catastale

doc.2 – Planimetrie catastale

doc.3 – Estratto di mappa attuale

doc.4 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento

doc.1 – Inquadramento urbano

doc.2 – Pianta di rilievo dello stato di fatto

doc.3 – Pianta di confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale

doc.4 – Pianta di confronto tra lo stato di fatto ed il grafico allegato alla licenza edilizia

doc.5 – Sovrapposizione tra mappa catastale ed immagine satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 – Titoli di provenienza

doc. 1 – Atto di compravendita per Notaio Claudio De Vivo del 27.2.2009, repertorio n.236048

doc. 2 – Trascrizione Dichiarazione di Successione del 22.9.2003 RG 38118 RP 27518

doc. 3 – Trascrizione Accettazione espressa di eredità del 3.8.2022 RG 40682 RP 31091

doc. 4 – Trascrizione Accettazione tacita d'eredità del 15.12.2023 RG 60703 RP 47259

doc. 5 – Trascrizione Accettazione tacita d'eredità del 5.6.2024 RG 28437 RP 22285

doc. 6 - Atto di compravendita per Notaio Terracciano Salvatore del 26.5.1963 repertorio n. 48614

Allegato 6 – Documentazione urbanistica

doc.1 – Autorizzazione edilizia n.127/64 del 23.1.1965

Allegato 7 – Certificato di Destinazione urbanistica

Allegato 8 – Estratto di matrimonio con annotazioni

Nola, li 31/10/2024

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

Arch. Raoul Massimiliano De Bono