
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto

ex art. 568 c.p.c.

Arch. Emilia Tufano

nell'Esecuzione Immobiliare **93/2025** R.G.E.

Promossa da

Omissis

Contro

Omissis

SOMMARIO

SOMMARIO	2
INCARICO	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
DATI GENERALI (BENI PIGNORATI)	7
UBICAZIONE (NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE)	8
VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2°COMMA C.P.C.	10
CONFINI	10
CONSISTENZA	10
PROVENIENZE VENTENNALI	12
CRONISTORIA CATASTALE	13
DATI CATASTALI	13
PRECISAZIONI - PATTI	14
STATO CONSERVATIVO	14
PARTI COMUNI	15
SERVITÙ-CENSO-LIVELLO-USI CIVICI	15
DATI GENERALI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	15
STATO DI OCCUPAZIONE	21
FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI	21
NORMATIVA URBANISTICA	22
REGOLARITÀ EDILIZIA	23
VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI	24
STIMA / FORMAZIONE LOTTI	24
STIMA DELL' UNITA' IMMOBILIARE	26
SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2025 DEL R.G.E.	30
ELENCO ALLEGATI	31

INCARICO

Premesso che :

- In data 22/07/2025, il sottoscritto Arch. Tufano Emilia, residente in Via Centore, 11 - 80039 Saviano (NA), email emiliatufano@libero.it, PEC emilia.tufano@archiworldpec.it, Tel. 347 76 45 562, Fax 081 198 02 545, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.,
- In data 23/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

- 1. verificare** la completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all' immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti;
- 2. effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell' immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell' atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3. consultare** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati.....
- 4. predisporre** sulla base dei documenti in atti, l' elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (pignoramenti, sequestri.....);
- 5. acquisire**, ove non depositati le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6. consultare** i registri dello stato civile del Comune di nascita o di residenza dell'esecutato, acquisire ove non depositati l'atto di matrimonio con annotazione marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o visura camerale;

7. **descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
8. **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando le difformità; a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l' immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono la sua identificazione; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia del compendio pignorato;
9. **verifichi** se vi sia la corrispondenza la descrizione del cespite contenuto nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendone il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità nel caso in cui i manufatti pignorati debordino parzialmente, invadendole su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto indichi le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori e i costi di separazione e ripristino;
10. **segnalare** se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di impossibilità; **segnali**, per converso se gli immobili congiunti risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur consentendo autonomi identificativi catastali;
11. **precisare**, nel caso in cui l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non

regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al G.E. e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

13.indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

14.indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata in violazione alla normativa urbanistico – edilizia, descrivere la tipologia di abuso e indicare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n 47;

15.indicare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all' identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegare, in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

16.indicare se l' immobile è pignorato solo **pro quota** se esso sia divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all' identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote di qualsiasi comproprietario e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedere, in caso contrario, alla stima dell' intero compendio computamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art.577 e.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla l.3 giugno 1940, n.1078;

17.accertare se l'immobile è libero o occupato; **acquire** il titolo legittimante il possesso o la determinazione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione

18.ove l'immobile sia occupato dal congiunto separato o dall' ex coniuge del debitore esecutato, **acquire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verificare se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l' assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei);

19.indicare l'esistenza sul bene di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura

condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) **rilevare** l'esistenza di vincoli demaniali;

20.determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero dati relativi alla vendita forzata effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante dei dati accessibili sul sito astegiudiziali.it; indagini di mercato con la precisa indicazione dell'agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali.....;

21.segnalare in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923 comma 3, c.c. in siffatta ipotesi, **tenere conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

22.Fornire compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata primo lo schema dei punti appena esposti, tramite la piattaforma

23.Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

24.depositare, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza relativa all'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale; completo di tutti gli allegati.....

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 08/08/2025 la sottoscritta Consulente unitamente al Custode omissis eseguiva il primo accesso presso i luoghi di causa per dare inizio alle operazioni peritali indispensabili per l'espletamento dell'incarico.

In tale data si prendeva compiutamente visione dell'immobile pignorato sito nel Comune di Volla alla via Fraustino n.84 identificato catastalmente al foglio 6 p.lla 1659 sub.3 piano rialzato dando inizio alle operazioni peritali con un esame complessivo delle caratteristiche dell'immobile, corredato da una serie di fotografie atte a riprodurre lo stato interno dei vani ed esterno, procedendo poi al rilievo metrico necessario per verificare la conformità urbanistica e catastale dell'immobile, nonché per determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Il sopralluogo si conclude con la lettura del verbale e la contestuale sottoscrizione dello stesso. (Cfr. Allegato 1 – Verbali di accesso).

Si rinveniva presso i suddetti luoghi la Sign. OMISSIS comproprietaria esecutata.

Il sopralluogo si conclude con la lettura del verbale e la contestuale sottoscrizione dello stesso. (Cfr. Allegato 1 – Verbali di accesso).

Per l'espletamento dell'incarico, presa visione della documentazione già agli atti, sono state eseguite ulteriori indagini per la completa identificazione dell' immobile, acquisendo presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e del Comune di Volla la documentazione catastale ed urbanistica di rilevanza ai fini estimativi, verificando poi identità e titolo dell' occupante, rilevando stato e consistenza effettiva, e svolgendo le rituali indagini di mercato per la corretta valutazione estimativa richiesta. (Cfr. Allegato 1 – Verbale di accesso).

In armonia con l'incarico conferito alla sottoscritta dalla S. V. e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, è stata redatta la presente relazione

DATI GENERALI (beni pignorati)

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito dalla seguente unità immobiliare:

Dati Toponomastici: Appartamento sito nel Comune di Volla (NA) alla via Fraustino n.83 Piano Terra.

Dati Catastali: C.F. del Comune di Volla Foglio 6 P.lla 1659 Sub. 3



UBICAZIONE (notizie di carattere generale)

1 Urbanizzazione ed Accessibilità toponomastica dei luoghi

Appartamento PIANO TERRA

Appartamento al piano Terra di mq.110 parte di un fabbricato a carattere residenziale, articolata al suo interno da cucina, tre camere doppio servizio. Collocato in una zona centrale del Comune di Volla il compendio immobiliare è facilmente raggiungibile dall'Asse Mediano 162 dir Centro Direzionale; ottimamente servito da una buona viabilità e dalle stesse urbanizzazioni in genere che si manifestano funzionali al costruito. L'immobile dista 2,00 km dal centro urbano e gode di tutti i servizi commerciali utili e necessari.

Dall'esame dell'estratto di mappa catastale si evince che il fabbricato è regolarmente immesso in mappa ed insiste sulla particella 1659 del Catasto Terreni del Comune di Volla.

Per l'esatta individuazione della posizione del cespite, si riporta l'estratto della mappa catastale elaborata dalla SOGEI e la foto satellitare reperita sul web.

VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.

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

Appurata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed in seguito ad analisi della medesima, verrà predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti, sui beni, identificati e descritti nel prosieguo della relazione.

La sottoscritta ha inoltre provveduto a completamento della su indicata documentazione a fornire i seguenti documenti:

- 1 Copia Atto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (Cfr. Allegato 3 – Atto di Compravendita);
- 2 Certificati di residenza e stato civile (Cfr. Allegato 2)

CONFINI

La consistenza immobiliare oggetto della presente relazione ricade in un edificio realizzato nell'ambito di un'area costituente un corpo unico fra le seguenti coerenze:

- ★ a NORD-EST: parte con vano scala comune e parte con appart.sub. 2 altra ditta;
- ★ a NORD -OVEST: p.t. cortile comune
- ★ a SUD-OVEST: p.lla 660 altra ditta
- ★ a SUD-EST: cortile comune;

CONSISTENZA

Condizioni generali

Nell'accertare la consistenza dei cespiti in oggetto la sottoscritta consulente ha verificato l'esatta composizione degli immobili valutando ed individuando nel reale, oltre ai vani utili, anche i locali accessori, le pertinenze, cantine, balconi, box auto o parti comuni.

Difatti nella tabella di calcolo relativa alla consistenza dell'immobile viene riportata la **superficie convenzionale** che è data dalla somma dei seguenti elementi

a) l'intera superficie dell'unità immobiliare computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune; i muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri che vengono computati per intero, fino ad

uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25

- b) il 50 % della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 % della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 % della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 18 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 % della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.
- e) il 10 % della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

APPARTAMENTO						
Piano Terra – C.F. – Foglio 6 p.lla 1659 sub.3						
Destinazione	S.N.R.	S.L.	Coeffic.	Sup. Convenzionale	H	Piano
Abitazione	110.00 mq	130.00 mq	1	130,00 mq	3.00 m	p.t°
Balconi scoperti		35.00 mq	0.25	9.00 mq		
Totale superficie convenzionale:				139.00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				139.00 mq		

Il compendio pignorato risulta di proprietà per le rispettive quote di 500/1000 ai germani OMISSIS

Considerato che la procedura di vendita forzata opera sull'intera proprietà, lo scrivente non si esprime in merito alla **divisibilità in natura** del bene in quanto il caso non occorre.

Inoltre il cespite presenta caratteristiche tecnico – strutturali tali da non consentire la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota di 1/2.

Pertanto il CTU procederà alla stima dell'intera proprietà esprimendo compiutamente il **GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ**.

TITOLARITÀ

Il cespite oggetto dell'esecuzione, appartiene:

OMISSIS

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

OMISSIS (Proprietà 500/1000)

OMISSIS (Proprietà 500/1000)

Nello specifico

In virtù di Atto giudiziale nascente da ordinanza dichiarativa della qualifica di erede ex art. 702 bis e 702 ter c.p.c. del Tribunale di Nola dei germani OMISSIS. E quindi proprietari per le rispettive quote di 500/1000 del bene pignorato.

Detto bene ai sensi dell'Art. 179 c.c. rappresenta bene cosiddetto "personale" e non rientra nella comunione legale tra i coniugi laddove questo fosse il regime patrimoniale in essere dei Sign.ri OMISSIS. (Cfr. Allegato 4 – Certificati di residenza ed Estratto di matrimonio).

PROVENIENZE VENTENNALI

Di seguito verranno elencati tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato intervenuto tra le trascrizioni del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento avvenuta in data 05/05/2025.

I germani OMISSIS risultano per effetto dei seguenti atti giuridici:

PERIODO / PROPRIETÀ	Atti			
Periodo: dal 06/11/1981: Il Sig.r OMISSIS nato il 11.01.1929 zona di terreno identificato C.T. al foglio 6 p.lla 1659 su cui è stato edificato il bene in oggetto .	ATTO DI COMPRAVENDITA Rep. 199211 – raccolta 13331			
	Rogante		Data	
	Notaio Pietro PIROLO		06/11/1981	
	TRASCRIZIONE			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Napoli 2	13/11/1981	29460	23757	

- ★ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- ★ La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata.

CRONISTORIA CATASTALE

Con la cronistoria delle variazioni catastali di seguito riportata verranno specificati i periodi di appartenenza dei beni a ciascun proprietario.

Per una corretta identificazione del bene sono state acquisite presso l'Agenzia del territorio - Ufficio Provinciale di Napoli, Estratto planimetrico catastale, le Visure storiche per immobile con le relative planimetrie (Cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale)

Non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30, comma 2 del DPR n. 380/2011 e s.m.i. in quanto trattasi di una consistenza edificatoria.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/01/1987 al 10/06/2016	OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fig. 6 , Part. 1659 , Sub. 3 Classe 2 Categoria A7 Vani 5,5 VANI Rendita lire 1.738 Partita: 708
Dal 01/01/1992 Immobile attuale ULTIMO DATO CATASTALE	OMISSIS Diritto di: Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fig. 6 , Part. 1659 , Sub. 3 Classe 2 Categoria A7 Vani 5,5 VANI Dati di superficie: Totale: 139 m2 Totale escluse aree scoperte b): 130 m2 Rendita Euro 639,12

DATI CATASTALI

I cespiti oggetto di pignoramento risultano dalla visura catastale così identificata (Cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale)

Catasto fabbricati (C.F.)							
Dati identificativi			Dati di classamento				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
6	1659	3	A7	2	5,5 VANI	639,12	P.T./R

★ **Corrispondenza Catastale**

L'immobile è regolarmente censito ed identificabile nel loro insieme. Di fatto l'edificio è segnato in mappa, dalla verifica tra i dati descritti e l'atto di pignoramento, è emerso che l'individuazione dell'immobile risulta corretta.

Relativamente alla conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento è possibile relazionare che i dati catastali citati nel certificato notarile ipocatastale nonché nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione coincidono con l'identificazione catastale dell'Agenzia del Territorio.

Per quel che concerne la planimetria catastale risulta registrata presso l'Agenzia delle Entrate in data 23.01.1987 e dalla verifica dello stato dei luoghi avvenuto in data 08.08.2025 a seguito di accesso all'immobile pignorato si è rilevato corrispondenza planimetrica e di destinazione.

Nel mentre per la visura catastale risulta non ancora aggiornata il cespite si identifica catastalmente ancora in ditta a [REDACTED] originario proprietario padre degli esecutati e deceduto il 07/05/1992.

Pertanto si dovrà procedere ad un aggiornamento catastale mediante una semplice voltura ovvero la procedura necessaria per comunicare all'Agenzia delle Entrate il cambio di intestazione di un immobile a seguito di eventi come compravendite, successioni, donazioni, o altre modifiche giuridiche. (Cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale)

PRECISAZIONI - PATTI

I dati riportati negli atti di causa consentono l'univoca identificazione del bene.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato la cui edificazione risale agli anni 80', esternamente tale fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione,

funzionale alla sua destinazione; non si ravvisano finiture di pregio. (Cfr. Allegato 5 – 6 Rilievo fotografico e Architettonico).

Internamente l'appartamento si presenta in condizioni di conservazione non ottimali; difatti si rilevano in alcune camere evidenti macchi con fenomeni di efflorescenza al soffitto, dovuti presumibilmente ad una mancata manutenzione al lastrico solare. (Cfr. Allegato 5-6 Rilievo fotografico e Architettonico)

PARTI COMUNI

Il compendio pignorato trattasi di un appartamento facente parte di fabbricato articolato su due livelli caratterizzato da due unità immobiliari con cortile esterno che lo circonda sui tre lati.

Non risulta istituito nessun condominio per la gestione delle parti comuni che risultano essere identificate nel vano scala che consente l'accesso ai vari piani e cortile che circonda il fabbricato sui tre lati.

SERVITÙ-CENSO-LIVELLO-USI CIVICI

Dall'analisi della documentazione a corredo della procedura e dalla verifica dello stato dei luoghi non sono risultate in essere alcuna servitù attiva e passiva con riferimento ai compendi immobiliari in oggetto.

DATI GENERALI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

A seguito dell'accesso all'immobile oggetto di pignoramento è emerso quanto segue:

★ **Identificazione del bene:**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento consiste in un appartamento ubicato nel :

- Comune: **Volla (NA)**
- Via: **via Fraustino 84/Bis**
- Piano: **Piano Terra;**
- Catastali: **Foglio 6 P.IIa 1659 Sub. 3**
- Categoria: **A/7**
- Classe : **2**
- Consistenza : **5,5 VANI**

★ **Caratteristiche costruttive del fabbricato e finiture interne ed esterne:**

L'appartamento oggetto di esecuzione si sviluppa su unico livello all'interno di un edificio articolato due piani e costituito da due unità immobili, con accesso tramite una scala comune che collega i vari piani; collocato in una zona centrale del Comune di Volla.

L'edificio in oggetto realizzato negli anni '80, manifesta architettura di semplice conformazione geometrica, la struttura edilizia del fabbricato si presenta con una forma planimetrica rettangolare con struttura portante sia verticale che orizzontale costituita da un telaio in c.a. con solaio del tipo gettato in opera, le tamponature sono costituite da blocchi di latero- cemento e tavelle, intonacate e tinteggiate. La copertura è piana.

Le facciate sono caratterizzate da un design architettonico tradizionale, con balconi, finestre che si affacciano su un cortile.

Il collegamento tra i vari livelli avviene attraverso una scala costituita da rampe rettilinee contenute nel vano scala, coperto e chiuso. Esse consentono l'accesso a tutti i livelli del fabbricato, è inoltre direttamente illuminato da finestre aperte sulle pareti libere. Tali scale sono caratterizzate da rampe di larghezza di 1.00 ml. circa, con pedate dei gradini di 30 cm. e alzate di 16 cm. rivestite di marmo e corrimano in ferro dal semplice disegno. La distanza tra le due rampe (pozzo scala) è di 20 cm.

Al piano seminterrato si colloca un locale deposito con accesso da rampa collocata sul lato sinistro del fabbricato il cui piano si estende per l'intero perimetro del fabbricato.

Al piano terra si collocano due unità immobiliari identificate dal sub.2 e 3 int.1 e 2 divise da scala centrale comune.

L'ingresso principale è posto su via Franstino attraversando parte del cortile comune.

Foto n.1



Foto n.2



Rispetto all'intero, l'appartamento periziato planimetricamente occupa la parte destra del fabbricato con doppio ingresso sia dalla porta a destra che dalla una porta centrale del vano scala, articolato da un piccolo ingresso e poi disimpegno intorno al quale si sviluppano le varie camere ovvero una cucina con due camere da letto e doppio servizio. Dalla porta centrale collocata si accede alla terza camera adibita a deposito con annesso servizio.

Il tutto per una superficie complessiva di mq. 110.60 ed altezza interna di 3.00.

L'appartamento è caratterizzato da una due balconi collocati sulle facciate anteriori e posteriori, avente superficie non residenziale totale di mq. 35.00, protetti da ringhiera in ferro il cui piano di calpestio è sottoposto di 5 cm. rispetto alla quota del pavimento degli ambienti interni serviti dagli stessi balconi. (Cfr. Allegato 5-6 Rilievo fotografico e Rilievo architettonico).

La superficie illuminante delle finestre, che si aprono direttamente all'aria libera è conforme ai valori previsti dalla legge ovvero non inferiore a 1/8 della superficie del locale.

Per le rifiniture dell'appartamento sono stati utilizzati i seguenti materiali:

- Pavimento in gres, in buono stato di conservazione;
- Pareti e soffitti: intonacati con malta adeguata e tinteggiati; nel mentre le superfici verticali della cucina e dei bagni sono rivestite da piastrelle in gres porcellanato 20 x 20.
- Infissi: semplice tipologia lineari in alluminio, protetti da avvolgibili in plastica e protezione in ferro.

★ Impianti tecnologici

L'immobile risulta fornito dai seguenti impianti:

- elettrico con contatore;

- idrico sanitario;
- presenza di due condizionatori;
- citofonico

★ **Calcolo superfici nette:**

L'unità immobiliare rispetta gli standards minimi della superficie e dell'altezza dei singoli ambienti così come stabilito dal D.M. 05/07/75.

In particolare, l'altezza interna netta di tutti gli ambienti a costituire l'unità immobiliare è di 3,00 ml. (Cfr. Allegato 5 Rilievo architettonico).

La tabella di seguito riportata riassume i valori di superficie dell'unità immobiliare.

Tabella superficie - Piano TERRA

Ingresso/disimpegno	mq	11.80
Cucina	mq	17.94
Bagno 1	mq	8.22
Bagno 2	mq	10.50
Camera Matr	mq	20.88
Camera	mq	17.16
Deposito	mq	20.68
Ripostiglio	mq	3.46
Totale Superfici calpestabile	Mq	110.60

Balconi

mq 33.00

RILIEVO FOTOGRAFICO
(si rimanda all' Allegato n°5)

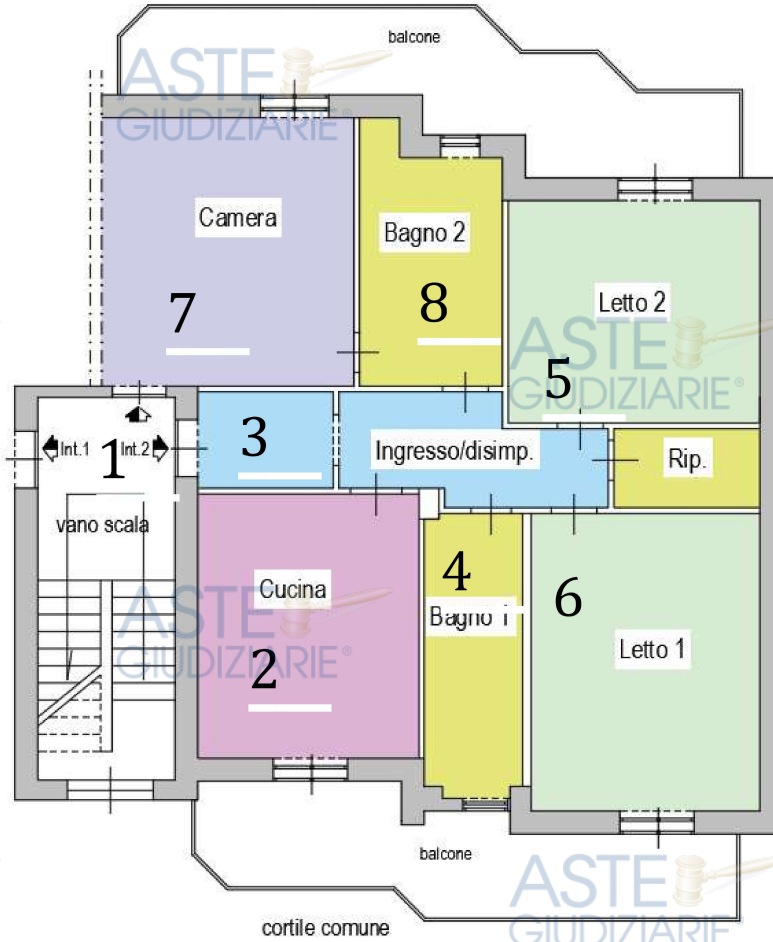


Foto 1

Foto 2

Foto 3

Foto 4

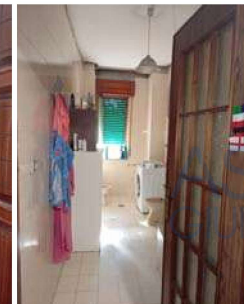
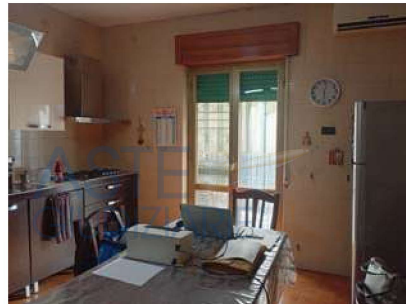


Foto 5

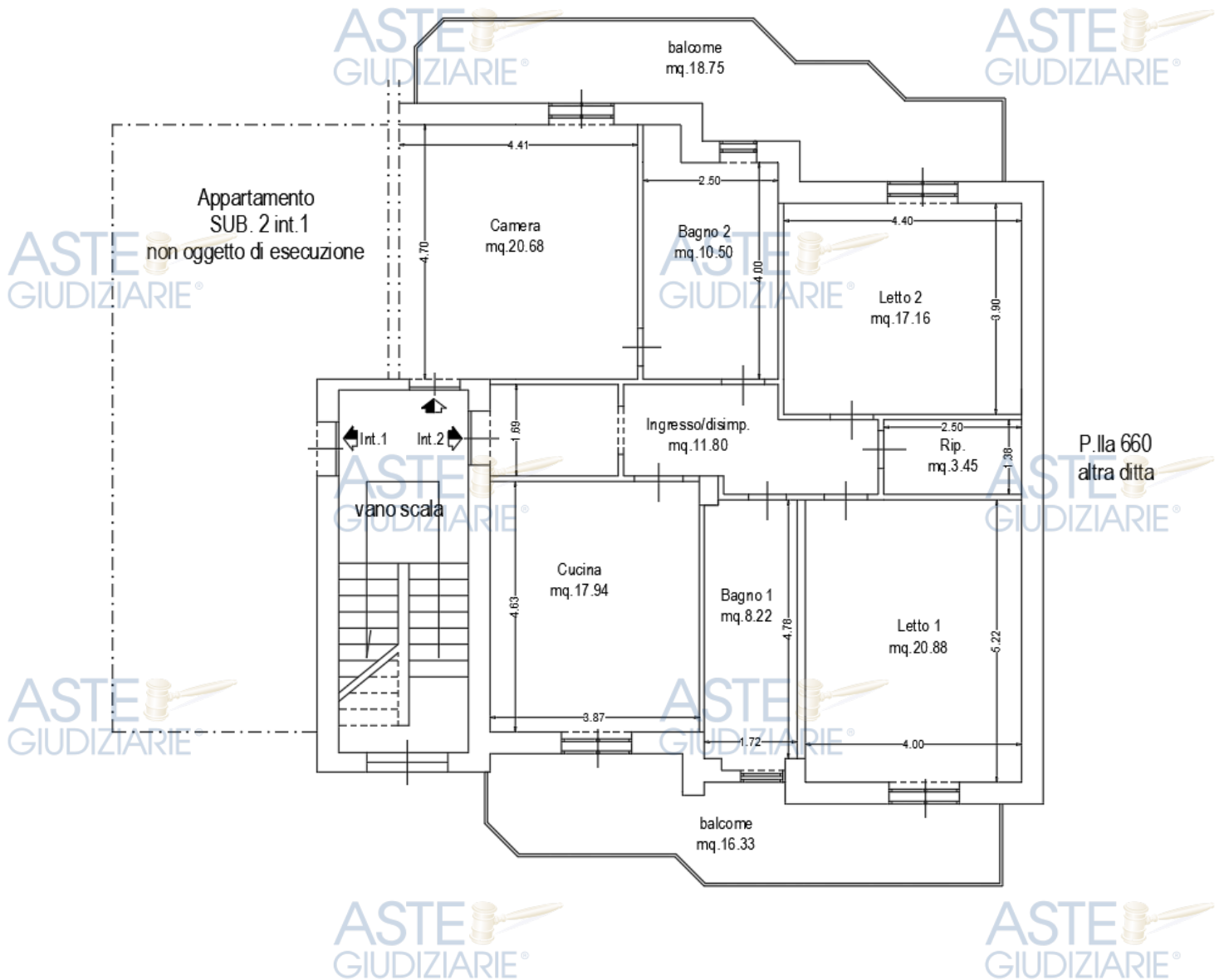
Foto 6

Foto 7

Foto 8



RILIEVO lotto 2
APPARTAMENTO TERRA
(si rimanda all' Allegato n°5)



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile staggito si trova come si evince dalla Nota di trascrizione allegata agli atti nel diritto di proprietà ai germani OMISSIS per le rispettive quote di 500/1000.

Durante l'accesso avvenuto il 08/08/2025 nel quale si procedeva alla presa visione dello immobile si rinveniva presso il cespite la OMISSIS in qualità di condebitrice esecutata la quale si manifestava disponibile a permettere l'accesso presso l'immobile pignorato. (Cfr. Allegato 1 Verbale di accesso)

Quest'ultima in tale sede dichiarava di occupare come propria abitazione assieme al coniuge [REDACTED] l'appartamento periziato.

Dunque l'immobile risulta occupato dal condebitore.

FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della documentazione ipocatastale relativa all'ultimo ventennio per il bene immobile sottoposto a pignoramento immobiliare dalla DOVALUE S.P.A. sede in Verona C.F. 00390840239, emergono le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli (Cfr. Allegato 2 Ispezione Ipotecaria), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE

Ipoteca in rinnovazione n.6086 del 07.07.2010 derivata da ipoteca volontarie da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 06/07/1990

Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 07/07/2010
Registro Particolare 6086 Registro Generale 32345
A favore di ITALFONDIARIO S.P.A. con sede in Roma
Contro OMISSIS
Capitale € 33.569,70 Totale 83.942,24

Ipoteca in rinnovazione n.560 del 10.02.2012 derivata da ipoteca giudiziale PER DECRETO INGIUNTIVO

Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 13/02/1992
Registro Particolare 569 Registro Generale 6205
A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

Capitale € 11.765,01 Totale 19.757,18

Annotazione n. 6098 del 11/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 23/04/2012

Reg. gen. 16916 - Reg. part. 13068

A favore di S.P.V. IEFTE TRE SRL con sede in Roma;

Contro OMISSIS

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 05/06/2025

Reg. gen. 28306 - Reg. part. 21836

A favore di S.P.V. IEFTE TRE SRL con sede in Roma;

Contro OMISSIS

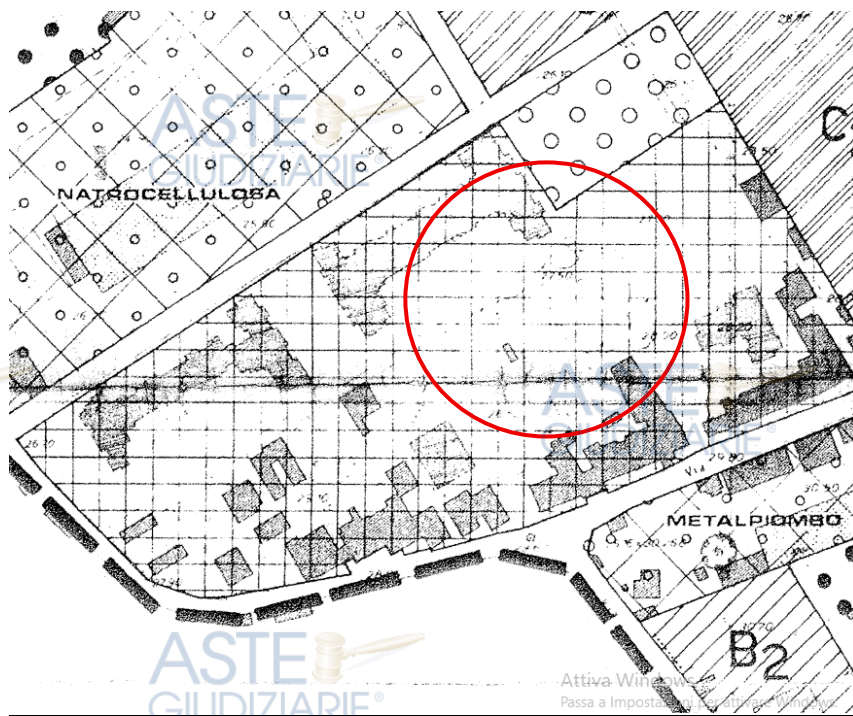
NORMATIVA URBANISTICA

Il cespite identificabile ricade nella perimetrazione urbana Comune di Volla nella **Zona A3 Conservativa edilizia** esistente del Piano Regolatore Generale.

Art. 7: La sottozona A3 comprende le rimanenti parti edificate del territorio comunale; in questa sottozona vige il vincolo della conservazione volumetrica.

Sono consentiti comunque interventi art. 31 della L. 457/87 ai paragrafi a-b-c.

E' consentita anche la demolizione e ricostruzione degli edifici nel rispetto delle tabelle edilizie del P.d.F. per la zona di ristrutturazione e completamento urbano, con l'ulteriore vincolo della conservazione del volume esistente. Sarà cioè consentita la riedificazione nei limiti del minore dei valori innanzi definiti (volume esistente e volume determinato a norma della richiamata tabella del P.d.F.) E' esclusa la definizione su aree che risultano libere alla data di adozione del PRG. Unica eccezione anche in deroga a quanto previsto dall'art.3 alla conservazione dei volumi è costituita dalla possibilità di concedere, nel rispetto delle norme sismiche, la sopraelevazione di un piano ai fabbricati costituiti dal solo piano terra, nel solo rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati circostanti, stabiliti alla tabella edilizia del Programma di Fabbricazione nella zona di ristrutturazione e completamento urbano. Nella sottozona A3 sono consentite tutte le destinazioni d'uso esistenti purchè connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per abitazioni, studi professionali, laboratori artigianali non rumorosi, autorimesse).



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Con riferimento alle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volla è emerso che l'appartamento periziato è parte di un fabbricato realizzato in assenza di titolo edificatorio e per il quale il Sign.r OMISSIS originario proprietario fece richiesta di Condonò Edilizio ai sensi della legge 47/85 Pratica n.833 prot. n. 15766 del 31.12.1986.

Con la suddetta pratica veniva fatta richiesta di condono edilizio per la realizzazione di un fabbricato di tipo bifamiliare a carattere residenziale, composto da piano cantinato e piano rialzato. Gli appartamenti si trovano su un unico livello e ad essi si accede mediante scala comune. A corredo di tale pratica edilizia la scrivente presso l'UTC ha rinvenuto i grafici raffiguranti il fabbricato in oggetto. Confrontando tali grafici con lo stato dei luoghi risulta corrispondenza planimetrica.

Posto che la pratica ancora non era stata definita per mancanza di documentazione in data 21.03.2024 prot. 9383 veniva fatta richiesta di definizione. A riscontro di tale richiesta il

Comune il 09.06.2024 prot. 17680 accoglieva la suddetta istanza chiedendo documenti interattivi alla pratica di condono con il calcolo di oneri di oblazione e oneri concessori da versare ancora a titolo di saldo da integrare. La cifra ammontava ad Euro 10.432,37 che in data 27.06.2024.

In merito si rappresenta che, nonostante la pratica di condono edilizio risulti regolarmente integrata con la documentazione richiesta dall'Amministrazione comunale, alla data odierna il Comune non ha ancora provveduto al rilascio del relativo provvedimento di sanatoria. (Cfr. Allegato 8 Titolo edificatorio con integrazione)

Pertanto, allo stato attuale, la pratica risulta completa sotto il profilo documentale, ma priva di conclusione formale da parte del Comune.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- ❖ Non esiste il certificato energetico. L'importo per la redazione è pari a Euro 250 ,00.
- ❖ 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.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Non risultano vincoli di natura storico, artistica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità, né l'esistenza di vincoli demaniali sul bene pignorato.

Nessun canone condominiale viene versato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

1 METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

1 Procedimenti adottati nella valutazione delle unità immobiliari

1.1. Aspetti economici e procedimenti estimativi

La stima dell'unità immobiliare consiste nel determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti

procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): **il primo diretto o sintetico, il primo indiretto o analitico.**

Relativamente al procedimento diretto questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- **per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;**
- **per valori tipici ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;**
- **per punti di merito.**

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento indiretto, noto anche con il nome di capitalizzazione dei redditi, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima. Naturalmente dovrà essere tenuto in debita considerazione lo stato di manutenzione. In sintesi, quindi, al valore di mercato si può pervenire in base a procedimenti:

a) di stima sintetica

- per confronto valori globali e/o unitari;
- per valori tipici;
- per punti di merito;

b) di stima analitica per capitalizzazione dei redditi.

2 CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata calcolata in base alle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”* ricercati nell'ambito delle indagini di mercato svolte dagli Uffici del Territorio nell'espletamento degli incarichi d'istituto.

Le fonti principali dell'analisi di mercato sono costituite dai prezzi effettivi di compravendite e locazioni così come risultano dalle valutazioni eseguite dagli Uffici nell'interesse e per conto delle Amministrazioni pubbliche, da indagini dirette e da informazioni derivanti dagli operatori privati del settore. Un paniere di dati eterogeneo che viene successivamente elaborato e sintetizzato, con cadenza semestrale, a cura di

un'apposita Commissione istituita presso ciascun Ufficio periferico e di cui fanno parte tecnici interni particolarmente esperti del settore estimale.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo dell'Agenzia del Territorio ed oscillano, comunque, in un intervallo i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per una determinata zona omogenea comunale.

Al fine di avere un quadro uniforme del Mercato Immobiliare sull'intero territorio nazionale viene definita la fascia come un'area territoriale con precisa collocazione geografica nel Comune.

L'intero territorio comunale viene, quindi, ripartito nelle seguenti fasce:

- Centrale
- Semicentrale
- Periferica
- Suburbana

All'interno di ciascuna fascia, la zona omogenea OMI rappresenta la porzione di territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Ciascuna zona viene descritta attraverso l'indicazione del quartiere e delle vie principali di appartenenza.

Le microzone definite dai Comuni e/o dagli Uffici Provinciali del Territorio, rappresentano, primo quanto previsto dal Regolamento di attuazione della revisione degli Estimi e del Classamento, porzioni di territorio omogeneo per caratteristiche storico-ambientali, socio-economiche, urbanistiche; in ciascuna di esse "*...le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti; le microzone individuano ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori....*" ai sensi del DPR n°138 del 23 Marzo 1998.

STIMA DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto ad una stima immobiliare fondata sull'individuazione del più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima **sintetico-comparativa**, basato sul confronto **diretto** tra il bene oggetto di stima ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

La valutazione è stata pertanto definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari:

- ai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI);
- ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari simili a quella in oggetto (per quadratura, esposizione, stato di conservazione e manutenzione, ecc.);

Per il computo della superficie commerciale e conseguentemente per l'individuazione dei coefficienti di omogeneizzazione, si fa riferimento ai criteri dell'Agenzia del Territorio, nonché alle indicazioni in materia definite dal D.P.R. del 23/03/1998 n. 138, a cui si rinvia per il dettaglio.

Per il caso in esame, è comunque opportuno precisare che:

- per i vani principali ed accessori diretti, i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, quali balconi, terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, quali balconi, terrazze e similari va computata, qualora le pertinenze siano comunicanti con i
 - vani principali e con i vani accessori, nella misura del 30% fino a 25m²; nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 m².

Per il cespite in oggetto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, quali: qualità delle finiture (livelli dei materiali con riferimento a pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, serramenti ed infissi); pertinenze accessorie; caratteristiche posizionali; funzionalità degli ambienti, si assume il valore di mercato, **pari a 1.200 euro per metro quadrato di superficie** al quale si applicano i coefficienti correttivi (A-B-C) adeguando il valore al caso specifico.

$$\text{Lotto}_V = V_m \times A \times B \times C$$

V_m = valore medio unitario di riferimento

A = coefficiente correttivo relativo alla zona

B = coefficiente correttivo relativo all'edificio

C = coefficiente correttivo relativo all'unità immobile.

Nel caso di specie avremmo:

Coefficiente correttivo relativo alla zona: $A = A1 \times A2 \times A3$

Caratteristiche posizionali $A1 = 1,00$ (distanza oltre il km)

Caratteristiche funzionali $A2 = 1,00$ (presenza di servizi primari)

Caratteristiche estetiche $A3 = 1,00$ (presenza di panoramicità generale)

$$A = (0,90 \times 1,00 \times 1,00) = \underline{1,00}$$

Coefficiente correttivo relativo all'edificio: $B1 \times B2 \times B3 \times B4$

Caratteristiche funzionali $B1 = 1,00$

Caratteristiche estetiche $B2 = 0,90$ (facciate e decori)

Caratteristiche sociali $B3 = 1,00$

Caratteristiche di conservazione $B4 = 0,90$

$$B (1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,90) = \underline{0,80}$$

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare $C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5$

Aspetti funzionali $C1 = 1,00$ (dimensione ambienti normale)

Aspetti funzionali $C2 = 1,00$ (altre rifiniture caratteristiche normali)

Varianti posizionali $C3 = 1,00$ (alloggio)

Varianti dimensionali $C4 = 1,00$ (taglio dimensionale dell'alloggio)

Varianti di conservazione $C5 = 1,00$ (opere generali)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \underline{1,00}$$

Pertanto applicando la riduzione complessiva pari a $0,80 \times 1,00 \times 1,00 = 0,80$ si ottiene il valore di **superficie commerciale pari a 960 €/m²** (1200,00 €/mq x 0,80)

È così possibile determinare la stima del valore di mercato:

S.L. Lotto = Superficie commerciale pari a **139 mq**

$$\underline{\underline{V.M. = 139.00 \text{ mq} \times \text{€} 960 = \text{€} 133.400,00}}$$

Si sottolinea che il valore trovato rispecchia la realtà della zona e, data la consistenza e lo stato del bene, non vi è motivo di attribuire allo stesso valori superiori. Solo a seguito di una manutenzione straordinaria dell'intero edificio e migliorie di carattere termico, tecnologico ed estetico dell'appartamento sarà possibile attribuire ad esso valori superiori a quelli considerati. A tale valore occorre apportare le seguenti correzioni in detrazione:

1 DETRAZIONI PER MANCATA OPERATIVITÀ DELLA GARANZIA PER VIZI E MANCANZA DI QUALITÀ IN RELAZIONE ALLA VENDITA FORZATA

Il 3% segue:

€ 4000

CALCOLO DEFINITIVO

Il valore dei beni al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti (nn. 1) risulta:

V lotto = € 133.400,00 - € 4.000,00 = **€ 129.400,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Nola, li 12/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tufano Emilia



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2025 DEL R.G.E.

Lotto - . PREZZO BASE = € 129.400,00

Bene – APPARTAMENTO			
Ubicazione:	Volla : via Fraustino n. 83 Piano rialzato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento piano rialzato Identificata all' C.F. Foglio – 6 P.IIa 1659 Sub.3, Categoria A7 – Classe 2 vani 5,5 – Rendita € Euro 639,12		139,00 mq
Stato conservativo:	Il cespite al suo interno si presenta in condizioni di conservazione non ottimali; difatti si rilevano in alcune camere evidenti macchi con fenomeni di efflorescenza al soffitto, dovuti presumibilmente ad una mancata manutenzione al lastrico solare.		
Descrizione:	Appartamento al piano Terra di mq.110 parte di un fabbricato a carattere residenziale, articolata al suo interno da cucina, tre camere doppio servizio. Collocato in una zona centrale del Comune di Volla il compendio immobiliare è facilmente raggiungibile dall' Asse Mediano 162 dir Centro Direzionale; ottimamente servito da una buona viabilità e dalle stesse urbanizzazioni in genere che si manifestano funzionali al costruito. L' immobile dista 2,00 km dal centro urbano e gode di tutti i servizi commerciali utili e necessari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla condebitrice		

ELENCO ALLEGATI

- 1.** Allegato - Verbale di Accesso
- 2.** Allegato – Certificato di Residenza
- 3.** Allegato – Atti di Compravendita
- 4.** Allegato - Documentazione Catastale
Visura storica
Elaborato planimetrico
Planimetria catastale
- 5.** Allegato – Documentazione Fotografica
- 6.** Allegato – Grafici dello stato dei Luoghi
- 7.** Allegato – Ispezione Ipotecaria
- 8.** Allegato – Titoli abitativi