

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cutolo Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 172/2023 del

R.G.E.promossa da

**** **Omissis** ****

Contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

INCARICO.....	3
PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE.....	3
LOTTO UNICO.....	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	4
TITOLARITÀ.....	4
CONFINI.....	4
CONSISTENZA.....	4
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	5
DATI CATASTALI.....	6
PARTI COMUNI.....	7
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI.....	7
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	8
STATO DI OCCUPAZIONE.....	8
PROVENIENZE VENTENNALI.....	8
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	10
NORMATIVA URBANISTICA.....	11
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	11
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	13
RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....	16
LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.900,00.....	17
ALLEGATI.....	18

All'udienza del 11/07/2024, il sottoscritto Arch. Cutolo Marco, con studio in Via M.C. Marcello - 80035 - Nola (NA), email cutolomarcom@gmail.com, PEC cutolomarcom@pec.it, Tel. 331 1393971, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. (Allegato 1)

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Interno 7, Piano 2 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 16, Categoria A/2, classe 4.
- **Bene N° 2** - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Piano S1 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 9, Categoria C/6, classe 5.

DESCRIZIONE

Bene N° 1 - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Interno 7, Piano 2 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 16, Categoria A/2, classe 4

L'immobile oggetto di pignoramento è censito al catasto fabbricati del comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 16, Categoria A/2, classe 4.

Tufino è un piccolo comune italiano, di circa 3.376 abitanti, collocato al margine della provincia di Avellino. In prossimità della frazione di Schiava Tufino è attraversato dalla via principale SS 7bis ed è servito dalla stazione di Roccarainola-Tufino, sulla linea Napoli - Nola - Baiano della ferrovia Circumvesuviana.

Il bene pignorato, dal quale si accede attraverso la Via G. Verdi, è parte di un fabbricato a prevalenza residenziale composto da Piano Seminterrato, Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo. Il bene pignorato, il cui accesso avviene tramite il corpo scala condominiale, è così distribuito: ingresso/disimpegno, zona giorno composta da: salone, cucina ed un piccolo ripostiglio e zona notte composta da tre camere da letto corridoio e due bagni.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Durante i sopralluoghi è stato effettuato un rilievo fotografico (Allegato 10) ed un rilievo metrico (Allegato 7).

Bene N° 2 - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Piano S1 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 9, Categoria C/6, classe 5.

Il bene pignorato, il cui accesso avviene attraverso la rampa condominiale, è composto da un unico ambiente a destinazione d'uso garage.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Interno 7, Piano 2 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 16, Categoria A/2, classe 4
- **Bene N° 2** - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Piano S1 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 9, Categoria C/6, classe 5.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, costituita dalla certificazione notarile prodotta **** **Omissis** **** con sede in Roma, alla Via Lungotevere Flaminio n. 18; Codice fiscale: n.050218250263 nei confronti del signor **** **Omissis** **** nato a Nola (NA) il 01/08/1973 Codice fiscale: **** **Omissis** **** e **** **Omissis** **** nata Nocera Inferiore (SA) il 30/07/1976 Codice Fiscale: **** **Omissis** **** redatta dal notaio Dott. Niccolò Tiecco, in data 15/12/2023, risulta completa. (Allegato 3).

TITOLARITÀ

- **Bene N° 1** - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Interno 7, Piano 2 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 16, Categoria A/2, classe 4
- **Bene N° 2** - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Piano S1 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 9, Categoria C/6, classe 5.

Gli immobili oggetto di pignoramento, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** **Omissis** ****
- **** **Omissis** ****

CONFINI

Bene N° 1 e 2 - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Interno 7, Piano 2 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 16, Categoria A/2, classe 4. E sub 9, Categoria C/6, classe 5. La particella interessata ha una forma rettangolare quasi regolare e vi si accede tramite via G. Verdi; la particella confina a Nord con la 1403; a Nord-Ovest con la particella 992, a Sud-ovest con la 1510, a sud con la particella 1511, a Sud-Est con la particella 1406 e a Nord-Est con la particella 1403. (Allegato 2)

CONSISTENZA

Bene N° 1 - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Interno 7, Piano 2 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 16, Categoria A/2, classe 4.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	147,79 mq	172,48 mq	1,00	172,48 mq	2,95 m	secondo
Balconi	26,9 mq	26,9 mq	0,25	6,74 mq	2,95 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				179,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				179,22 mq		

Bene N° 2 - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Piano S1 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 9, Categoria C/6, classe 5.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	22,95 mq	24,5 mq	0,40	9,80 mq	3,00 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				9,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,80 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 1 - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Interno 7, Piano 2 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 16, Categoria A/2, classe 4.

Periodo	Proprietà	Proprietà	Dati Catastali
Dal 23/04/1987 Al 19/05/2006	**** <i>Omissis</i> ****, **** <i>Omissis</i> ****	1/2 1/2	Foglio 3 p.lla 996 sub. 9
Dal 19/05/2006	**** <i>Omissis</i> **** **** <i>Omissis</i> ****	1/2 1/2	Foglio 3 p.lla 996 sub. 9

I dati catastali (Allegato 2) identificativi dell'immobile in oggetto riportati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti e idonei ai fini dell'esatta identificazione del bene staggito.

Bene N° 2 - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Piano S1 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 9, Categoria C/6, classe 5.

Periodo	Proprietà	Proprietà	Dati Catastali
Dal 23/04/1987 Al 19/05/2006	**** Omissis **** **** Omissis ****	1/2 1/2	Foglio 3 p.lla 996 sub. 16
Dal 19/05/2006	**** Omissis **** **** Omissis ****	1/2 1/2	Foglio 3 p.lla 996 sub. 16

I dati catastali (Allegato 2) identificativi dell'immobile in oggetto riportati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti e idonei ai fini dell'esatta identificazione del bene staggito.

DATI CATASTALI

Bene N° 1 - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Interno 7, Piano 2 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 16, Categoria A/2, classe 4.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	996	16		A/2	4	7,2 vani	177 mq	322,79 €	2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

Bene N° 2 - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Piano S1 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 9, Categoria C/6, classe 5.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	996	9		C/6	5		21 mq		S1	

PARTI COMUNI

Bene N° 1 - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Interno 7, Piano 2 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 16, Categoria A/2, classe 4.

Il bene è inserito all'interno di un fabbricato a prevalenza residenziale composto Piano Seminterrato, Piano Terra, primo e secondo piano. L'appartamento posto al secondo piano (oggetto del presente procedimento) è di proprietà dei coniugi **** **Omissis** **** (Proprietà 500/1000) e **** **Omissis** **** (Proprietà 500/1000). Costituiscono parte comune e indivisibile il suolo dove insiste il fabbricato, l'androne d'ingresso, le mura perimetrali, i muri maestri e la scala fino al pianerottolo del secondo piano.

Bene N° 2 - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Piano S1 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 9, Categoria C/6, classe 5.

Il bene è inserito all'interno di un fabbricato residenziale composto Piano Seminterrato, Piano Terra, primo e secondo piano. Il Garage posto al piano seminterrato (oggetto del presente procedimento) è di proprietà dei coniugi **** **Omissis** **** (Proprietà 500/1000) e **** **Omissis** **** (Proprietà 500/1000). Costituiscono parte comune e indivisibile il suolo dove insiste il fabbricato, l'androne d'ingresso, le mura perimetrali, i muri maestri, la scala fino al pianerottolo del secondo piano e la rampa di accesso al piano seminterrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Bene N° 1 - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Interno 7, Piano 2 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 16, Categoria A/2, classe 4.

Bene N° 2 - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Piano S1 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 9, Categoria C/6, classe 5.

Sul cespite pignorato non risultano sussistere vincoli.

Bene N° 1 - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Interno 7, Piano 2 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 16, Categoria A/2, classe 4.

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Interno 7 e censita al catasto fabbricati come Abitazione di 7 vani (categoria A/2), ricade all'interno della perimetrazione dell'area di completamento. Il fabbricato è stato realizzato in virtù della **Concessione edilizia n. 11 del 1978 ed una successiva variante in corso d'opera n.19 del 14/05/1980**, per la realizzazione di un piano seminterrato, un piano terra ed un primo piano. Ad oggi il fabbricato risulta essere composto da Piano Seminterrato, Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo piano, alcune parti dello stesso fabbricato di cui porzione del piano terra ed il piano secondo sono state realizzate senza alcun titolo abilitativo ed in difformità delle concessioni di cui sopra.

L'immobile ha una superficie complessiva di 172 mq e si compone da una zona giorno di circa 70 mq suddivisa in un ingresso [#1] di 7,18 mq; una cucina [#2] di 19,53 mq, un ripostiglio [#3] di 3,38 mq e di un salone [#4] di 54 mq. La zona notte è collegata da un disimpegno di circa 4 mq che conduce a 2 camere da letto rispettivamente di 16,32 mq [#L1]), di 16,38 mq [#L2] e di due bagni [#5] di circa 6,24 mq e [#6] di 4,36 mq. L'appartamento è dotato di tre camere da letto, di fatti vi è la presenza di un'ulteriore stanza di 15,60 mq [#7] accessibile tramite l'ampio salone. Le camere da letto, la cucina e il salone sono serviti da balconi; di fatti tutti i vani, eccetto il corridoio, sono dotati di finestra o porta-finestra, pertanto è soddisfatto il rapporto aeroilluminante che risulta essere maggiore di 1/8 della superficie interna delle singole stanze così come previsto dal D.M. Sanità del 05/07/1975. Quanto all'altezza utile interna, anch'essa soddisfa i requisiti minimi del D.M. Sanità del 05/07/1975 essendo pari a 2,95 m. L'appartamento presenta nel suo complesso un discreto stato manutentivo; in particolare la pavimentazione è in piastrelle di gres colorato mentre le pareti interne sono tinteggiate di differenti colori; i soffitti dei vari ambienti, invece, sono tinteggiati uniformemente di un colore chiaro. I bagni e la cucina presentano un rivestimento in piastrelle; le porte sono in legno con sistema d'apertura a battente singolo; gli infissi interni ed esterni sono in alluminio taglio a freddo e vetro singolo. Le informazioni si evincono anche all'interno del rilievo fotografico (cfr. Allegato10). Gli impianti, elettrico, idrico e igienico-sanitario sono realizzati sottotraccia, è presente un impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia esterna collegata a bombole di metano. Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è unicamente proceduto ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro della effettiva conformità impiantistica dell'unità immobiliare.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 1 - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Interno 7, Piano 2 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 16, Categoria A/2, classe 4.

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare pignorata risulta occupata dal debitore.

Bene N° 2 - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Piano S1 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 9, Categoria C/6, classe 5.

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare pignorata risulta occupata dal debitore.

Bene N°1 - Immobile sito a Cercola (NA)-Via Argine n.27, Interno 2, Piano T – censito nel N.C.E.U del Comune di Cercola (Na), al foglio 3, particella 137 sub 2, Categoria A/2, classe 4.

Data	Proprietà	Atti
------	-----------	------

Compravendita					
15/03/1978	**** <i>Omissis</i> **** **** <i>Omissis</i> ****	Rogante	Data	Rep. N°	Racc. N°
		Notaio Pierina Davia	15/03/1978	32334	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Santa Maria Capua Vetere	13/04/1978	6235	

Compravendita					
19/05/2006	**** <i>Omissis</i> **** **** <i>Omissis</i> ****	Rogante	Data	Rep. N°	Racc. N°
		Notaio Improta Filippo	19/05/2006	79638	8369
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Santa Maria Capua Vetere	25/05/2006	14841	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Bene N° 2 - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Piano S1 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 9, Categoria C/6, classe 5.

Data	Proprietà	Atti
------	-----------	------

Compravendita					
15/03/1978	**** <i>Omissis</i> **** **** <i>Omissis</i> ****	Rogante	Data	Rep. N°	Racc. N°
		Notaio Pierina Davia	15/03/1978	32334	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Santa Maria Capua Vetere	13/04/1978	6235	

Compravendita				
19/05/2006	**** Omissis **** **** Omissis ****	Rogante	Data	Rep. N°
		Notaio Improta Filippo	19/05/2006	79638
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. Gen.
		Santa Maria Capua Vetere	25/05/2006	14841

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Trascrizioni

- **Ipoteca volontaria** n. 12402 del 25/05/2006 favore: Banca di Roma spa sede Roma (domicilio ipotecario eletto: ROMA - VIALE UMBERTO 3 TUPINI 180) e contro: **** **Omissis** **** nata a Nocera Inferiore (SA) il 30/07/1976, **** **Omissis** **** nato a Nola (NA) il 01/08/1973, per Euro 170.000,00 di cui Euro 85.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Improta Filippo, Notaio in Napoli, in data 19/05/2006 rep. 79639/8370.
- **Pignoramento Immobiliare** n. 35937 del 05/12/2023 favore: **** **Omissis** ****. con sede in Roma, (richiedente: **** **Omissis** **** CODICE FISCALE **** **Omissis** **** VIA G. PORZIO, 4 C.DIR.LE IS. E/1 80143 NAPOLI) e contro: **** **Omissis** **** nata a Nocera Inferiore(SA) il 30/07/1976, **** **Omissis** **** nato a Nola (NA) il 01/08/1973 Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Nola, in data 08/11/2023 rep.5805/2022.

Gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto della presente esecuzione

Bene N° 1 e 2 - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Interno 7, Piano 2 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 16, Categoria A/2, classe 4. E particella 996 sub 9, Categoria C/6, classe 5.

Preliminarmente è stata acquisita presso l'Agenzia del Territorio estratto di mappa (Allegato 2) in cui è identificata la particella 996. Per consentire l'esatta identificazione del bene l'estratto di mappa è stato confrontato con ortofoto di Google Maps e successivamente confrontato con il Piano Urbanistico Comunale per comprendere l'esatta identificazione del bene all'interno della normativa urbanistica. La particella su cui insiste il fabbricato ricade in una zona identificata come area di completamento ed identificata come **parti urbane consolidate**. Zona B: sono incluse le parti in via di completamento con uso prevalentemente residenziale. Sono complementari e a ridosso dei tessuti ricadenti in zona A. La pianificazione comunale deve essere finalizzata alla realizzazione di un nuovo assetto ed al miglioramento del paesaggio edificato attraverso la riqualificazione delle aree edificate ed il completamento insediativo da realizzarsi anche attraverso ristrutturazioni urbanistiche volte ad incrementare gli standard urbanistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bene N° 1 - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Interno 7, Piano 2 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 16, Categoria A/2, classe 4.

Dall'esame dei documenti acquisiti il fabbricato è stato realizzato in virtù del seguente titolo abilitativo edilizio:

Concessione edilizia n. 11 del 1978 ed una successiva variante in corso d'opera n.19 del 14/05/1980 (cfr. Allegato 6). Dall'analisi di suddetta documentazione il fabbricato doveva essere composto da un piano seminterrato, un piano terra ed un primo piano; in particolare il piano terra composto da un appartamento ed un ampio porticato ed il piano primo composto da quattro unità abitative. In fase di realizzazione sono state eseguite opere abusive non previste dalle concessioni di cui sopra pertanto il fabbricato ad oggi risulta essere composto da un piano seminterrato, un piano terra che occupa tutta l'aria di sedime, un piano primo ed un piano secondo composto da n. 3 unità abitative.

In data **30/04/1986** è stata presentata una **domanda di autorizzazione in sanatoria - condono edilizio ai sensi della legge 47/85 protocollo N. 5819 Pratica UTC N.119** (allegato 5) per opere eseguite abusivamente sull'immobile sito a Tufino (NA) alla Via Valeriana n.6. In particolare attraverso la Tav.1 del Rilievo dello stato di fatto della porzione di fabbricato oggetto di condono L.47/85 (allegato 6) si evince la realizzazione abusiva di locali commerciali al piano terra e un secondo piano fuori terra. Nello specifico al piano terra sono stati realizzati un ufficio di 68,25 mq, ed un deposito attrezzi di 149,76 mq. Al secondo piano sono state realizzate tre unità abitative, di cui una oggetto della seguente procedura.

In data **12 Giugno 2019 al protocollo n. 3953** l'ufficio Tecnico del Comune di Tufino ha notificato ai coniugi ****** Omissis **** e **** Omissis ****** una richiesta **di integrazione in riferimento alla Pratica di Condono legge 47/85 del 30/04/1986 prot. 5819**. In tale richiesta si rendeva necessario, ai fini del rilascio della stessa concessione, l'integrazione della seguente documentazione entro la data del 31/12/2019:

- Copia dei grafici del progetto in sanatoria, comprendente: cartografia aerea, stralcio PRG attuale, stralcio mappa catastale, planimetria con inquadramento urbanistico in scala 1:500, planimetria quote con destinazione d'uso dei vani, tabella di calcolo delle superfici, dei volumi e della superficie complessiva.
- Copia della relazione descrittiva delle opere abusive
- Copia degli atti catastali
- Copia della Licenza edilizia

- Dichiarazione ai sensi del DPR 445/2000: di non essere sottoposto a procedimento penale
- Dichiarazione ai sensi del DPR 445/2000 che sull'immobile o sull'area su cui esso ricade non insistano vincoli

A tale richiesta non è succeduta nessuna integrazione da parte dei coniugi ** Omissis **** e **** Omissis ****, pertanto la mancata presentazione dei documenti ha comportato l'improcedibilità della domanda di condono.** con l'attivazione delle procedure di legge di cui all'art. 10 della L.R 10/2004 e all'art. 31 del DPR380/2001.

Pertanto, ad oggi, l'immobile censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 16, risulta **Abusivo.**

Le predette difformità, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risultano in contrasto con la normativa vigente.

Le predette difformità, non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

Per tali difformità ed abusi verrà applicata una decurtazione dal valore di stima dell'immobile di seguito riportato.

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.

Bene N° 2 - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Piano S1 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 9, Categoria C/6, classe 5.

Dall'esame dei documenti acquisiti il fabbricato è stato realizzato in virtù seguente titolo abilitativo edilizio: **Concessione edilizia n. 11 del 1978 ed una successiva variante in corso d'opera n.19 del 14/05/1980** (cfr. Allegato 6);

Dall'analisi della **Concessione edilizia n. 11 del 1978 ed una successiva variante in corso d'opera n.19 del 14/05/1980** il fabbricato destinato a civile abitazione doveva essere composto da un piano seminterrato, un piano terra ed un primo piano;

Il piano seminterrato dalla visione dei titoli di cui sopra non risulta essere diviso nella formazione dei vari locali, pertanto il bene oggetto di pignoramento risulta essere difforme rispetto alla concessione edilizia.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 e 2 - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Interno 7, Piano 2 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 16, Categoria A/2, classe 4 e particella 996 sub 9, Categoria C/6, classe 5.

- ❖ **Bene N°1 e 2-** Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità verrà effettuata mediante procedimento diretto sintetico comparativo. Il bene, cioè, verrà comparato ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante eventuali decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle effettive condizioni intrinseche dell'unità immobiliare. Il sottoscritto ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate
- Borsino Immobiliare (BIN) della Camera di Commercio;

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

- Tabelle OMI (ultimi dati aggiornati al 1° semestre 2023): sono stati considerati i valori specificamente riferiti alle abitazioni insistenti nel Comune di Tufino nella medesima zona del manufatto in questione. Per tale tipologia di immobili il valore minimo (€/mq di superficie lorda) risulta pari a 500 €/mq e quello massimo (€/mq di superficie lorda) risulta pari a 770 €/mq
- Borsino Immobiliare (ultimi dati aggiornati al 1° semestre 2023): sono stati considerati i valori specificamente riferiti alle abitazioni insistenti nel Comune di Tufino nella medesima zona del manufatto in questione. Per tale tipologia di immobili il valore minimo (€/mq di superficie lorda) risulta pari a 532 €/mq, medio unitario (€/mq di superficie lorda) risulta pari a 676 €/mq e quello massimo (€/mq di superficie lorda) risulta pari a € 821 €/mq
- Ricerca dei prezzi di mercato confrontando diversi siti immobiliari come immobiliare.it e confrontando soluzioni similari per dimensioni, posizione e tipologia abitativa.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, ceto sociale prevalente che caratterizza la zona) del bene in oggetto si ritiene appropriata la scelta di un valore unitario di partenza pari a quello medio tra i tre precedentemente elencati (Borsino Immobiliare, Tabelle OMI, Siti di vendita online) ossia pari a **630,00 €/mq**.

A tale valore, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, dotazioni condominiali quali aree a verde attrezzate, etc.) del bene, mediante l'applicazione di un adeguato criterio

per coefficienti di merito.

Il coefficiente di merito globale riferito alla specifica unità immobiliare può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

Caratteristica		Dettaglio	Coeff.	Coeff. di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,05	0,95
		Civile	1,00	
		Economica	0,95	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,95
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Pessimo	0,80	
		Piano	Piano terra e primo senza ascensore	
	Piano secondo senza ascensore		0,85	
	Altri piani senza ascensore		0,80	
	Vetustà	Meno di 5 anni	1,10	0,90
		Da 5 a 10 anni	1,05	
		Da 10 a 20 anni	1,00	
		Da 20 a 40 anni	0,95	
		Più di 40 anni	0,90	
	Riscaldamento	Autonomo	1,05	0,95
		Centralizzato	1,00	
		Centralizzato con contabilizzatone	1,02	
		Non centralizzato	0,95	
		Assente	0,90	
	Locazione	Abitazioni libere	1,00	1,00
		Abitazioni locate	0,80	
		Abitazioni locate stagionalmente	0,95	
Coefficiente globale				0,93

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

630,00 €/mq x 0,93 ≈ 585,90€/mq da cui, tenuto conto della superficie convenzionale dei beni N.1e N.2 pari a **189.02 mq** precedentemente determinate, si ottiene un valore di stima di **≈ 110.746,81 €**, a tale valore di stima sarà applicato un valore di decurtazione pari al 35% dettato dalla mancata legittimità degli immobili oggetto di pignoramento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
• Bene N° 1 - Censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 16,	179,22 mq	585,90€/mq	105.004,99 €	100%	105.004,99 €
• Bene N° 2 - Censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 9	9.80 mq	585,90€/mq	5.741,82 €	100%	5.741,82 €
Valore di stima:					110.746,81 €

Valore di stima: € 110.746,81

Deprezzamenti

Premesso quanto riportato al paragrafo della regolarità urbanistica, si fa presente che l'immobile risulta ad oggi abusivo.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazione del 35 % per difformità e abusi edilizi	38.761,38	€

Valore finale di stima: € 71.900,00

L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.

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.

Nola, li 20/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cutolo Marco

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Interno 7, Piano 2 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 16, Categoria A/2, classe 4.

Il bene è parte di un fabbricato a prevalenza residenziale composto da Piano Seminterrato, Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo. L'appartamento posto al secondo piano (oggetto del presente procedimento) è di proprietà dei coniugi **** **Omissis** **** (Proprietà 500/1000) C.F. **** **Omissis** **** e **** **Omissis** **** (Proprietà 500/1000). L'immobile ha una superficie complessiva di 172 mq e si compone in una zona giorno di circa 70 mq suddivisa in un ingresso [#1] di 7,18 mq; una cucina [#2] di 19,53 mq, un ripostiglio [#3] di 3,38 mq e di un salone [#4] di 54 mq. La zona notte è collegata da un disimpegno di circa 4 mq che conduce a 2 camere da letto rispettivamente di 16,32 mq [#L1]), di 16,38 mq [#L2] e di due bagni [#5] di circa 6,24 mq e [#6] di 4,36 mq. L'appartamento è dotato di un'ulteriore stanza di 15,60 mq [#7], adibita a camera da letto, accessibile tramite l'ampio salone.

Lo stabile è stato realizzato in virtù della **Concessione edilizia n. 11 del 1978 ed una successiva variante in corso d'opera n.19 del 14/05/1980** (cfr. Allegato 6).

In data **30/04/1986** è stata presentata una **domanda di autorizzazione in sanatoria - condono edilizio ai sensi della legge 47/85 protocollo N. 5819 Pratica UTC N.119** (allegato 5) per opere eseguite abusivamente sull'immobile sito a Tufino (NA) alla Via Valeriana n.6. In data **12 Giugno 2019 al protocollo n. 3953** l'ufficio Tecnico del Comune di Tufino ha notificato ai coniugi **** **Omissis** **** e **** **Omissis** **** una richiesta di **integrazione in riferimento alla Pratica di Condono legge 47/85 del 30/04/1986 prot. 5819. A tale richiesta non è succeduta nessuna integrazione**, pertanto **la mancata presentazione dei documenti ha comportato l'improcedibilità della domanda di condono**, con l'attivazione delle procedure di legge di cui all'art. 10 della L.R 10/2004 e all'art. 31 del DPR380/2001.

Pertanto, ad oggi, l'immobile censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 16, risulta **Abusivo**.

Bene N° 2 - Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Piano S1 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 9, Categoria C/6, classe 5.

Dall'esame dei documenti acquisiti il fabbricato è stato realizzato in virtù seguente titolo abilitativo edilizio: **Concessione edilizia n. 11 del 1978 ed una successiva variante in corso d'opera n.19 del 14/05/1980** (cfr. Allegato 6);

Dall'analisi della **Concessione edilizia n. 11 del 1978 ed una successiva variante in corso d'opera n.19 del 14/05/1980** il fabbricato destinato a civile abitazione doveva essere composto da un piano seminterrato, un piano terra ed un primo piano;

Il piano seminterrato dalla visione dei titoli di cui sopra non risulta essere diviso nella formazione dei vari locali, pertanto il bene oggetto di pignoramento risulta essere difforme rispetto alla concessione edilizia.

Prezzo base d'asta: € 71.900,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.900,00

Bene N° 1 - 2 Appartamento e locale garage			
Ubicazione:	Immobile sito in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Piano secondo – Piano seminterrato		
Diritto reale:		Quota 100/100	
Tipologia immobile:	Appartamento in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Interno 7, Piano 2 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 16, Categoria A/2.	Superficie	199,38 mq
	Garage in Tufino (NA) – Via Valeriana n.6, Piano S1 – censito nel N.C.E.U del Comune di Tufino (Na), al foglio 3, particella 996 sub 9, Categoria C/6, classe 5.		24,50 mq
Stato conservativo:	L'appartamento presenta nel suo complesso un discreto stato manutentivo; in particolare la pavimentazione è in piastrelle di gres colorato mentre le pareti interne sono ricoperte da differenti finiture; i soffitti dei vari ambienti, invece, sono tinteggiati uniformemente di un colore chiaro. Gli ambienti del bagno, della cucina e presentano un rivestimento delle pareti in piastrelle; le porte sono in legno tamburato con sistema d'apertura a battente singolo; gli infissi interni ed esterni sono in alluminio taglio a freddo e vetro singolo.		
Descrizione:	Bene N° 1 - L'immobile si suddivide in una zona giorno di circa 70 mq suddivisa in un ingresso [#1] di 7,18 mq; una cucina [#2] di 19,53 mq, un ripostiglio [#3] di 3,38 mq e di un salone [#4] di 54 mq. La zona notte è collegata da un disimpegno di circa 4 mq che conduce a 2 camere da letto rispettivamente di 16,32 mq [#L1]), di 16,38 mq [#L2] e di due bagni [#5] di circa 6,24 mq e [#6] di 4,36 mq. L'appartamento è dotato di un'ulteriore stanza di 15,60 mq [#7], adibita a camera da letto, accessibile tramite l'ampio salone. Tutti i vani, eccetto il corridoio, sono dotati di finestra o porta-finestra. L'altezza utile del manufatto è 2,95 mt. Bene N° 2 - Il bene pignorato, il cui accesso avviene attraverso la rampa condominiale, è composto da un unico ambiente a destinazione d'uso garage		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'unità immobiliare pignorata risulta occupata dal debitore		

1. Ordinanza;
2. Visure e planimetrie catastali
3. Certificato notarile
4. Concessione edilizia n. 11 del 1978 e variante in corso d'opera n.19 del 14/05/1980
5. Condono edilizio protocollo N. 5819 Pratica UTC N.119
6. Grafici attestanti l'abuso
7. Integrazione pratica di condono
8. Grafici stato di fatto
9. Rilievo fotografico
10. Ricevute invio Perizia