



---

# TRIBUNALE DI NOLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. ...OMISSIS..., nell'Esecuzione Immobiliare **75/2023** del R.G.E.

promossa da

**...OMISSIS...**

*Codice fiscale: ...OMISSIS...*

*Via V. Alfieri n. 1*

*31015 – Conegliano (TV)*

contro

**...OMISSIS...**

*Codice fiscale: ...OMISSIS...*

*Viale Europa n. 58*

*80040 – Pollena Trocchia (NA)*

## SOMMARIO

---

<b>Incarico</b> .....	3
<b>Premessa</b> .....	3
<b>Descrizione</b> .....	3
<b>Lotto Unico</b> .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	11
Patti .....	12
Stato conservativo .....	12
Parti Comuni .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	13
Stato di occupazione .....	15
Provenienze Ventennali .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	17
Normativa urbanistica .....	19
Regolarità edilizia .....	20
Vincoli od oneri condominiali .....	21
Precisazioni, riserve e particolarità da segnalare .....	21
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	22
Criteri di stima .....	22
Fonti dati .....	23
Stima lotto – Coefficienti correttivi .....	24
<b>Osservazioni alla Bozza della Perizia</b> .....	26
<b>Conclusioni</b> .....	29
<b>Elenco allegati</b> .....	31

## INCARICO

---

Con Disposto fuori udienza del 04/07/2023, l'ill.mo G.E. conferiva incarico, quale Esperto Estimatore, al sottoscritto Ing. ...OMISSIS..., iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. ...OMISSIS... dal 06.04.1992, in regola con l'obbligo della formazione continua, in possesso dei previsti "crediti formativi" e polizza a copertura RC professionale, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al Tribunale di Nola (NA) dal 2008 col N. ...OMISSIS..., ed al ReGInddE - Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, ai sensi del D.M. 21/01/2011 n. 44, dal 2013, con studio in ...OMISSIS... (NA), e-mail ...OMISSIS...@gmail.com, PEC ...OMISSIS...@ordingna.it, Tel. ...OMISSIS..., perfezionato prestando giuramento telematico il 05/07/2023 depositato presso il Tribunale di Nola all'indirizzo PEC [tribunale.nola@civile.ptel.giustiziacert.it](mailto:tribunale.nola@civile.ptel.giustiziacert.it) (vedi All.1.1).

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 28/04/2023 rep. n.1779, trascritto all'Ufficio Provinciale di Napoli 2 - Territorio il 29/05/2023 ai n.ri 27217/20823, sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Appartamento** sito in Pollena Trocchia (NA) al Viale Europa, n.58 (catastalmente Strada di Piano di Zona), piano 3, scala A, interno 5, riportato al N.C.E.U. fg. 2, p.lla 272, sub 26, catg. A/2, classe 5, cons. 7 vani, rendita € 596,51;
- **Bene N° 2 - Garage** sito in Pollena Trocchia (NA) al Viale Europa, n.58 (catastalmente Strada di Piano di Zona), piano S1, riportato al N.C.E.U. fg. 2, p.lla 272, sub 72, catg. C/6, classe 3, cons. 13 mq, rendita € 16,78.

### I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto:

- ...OMISSIS..., nata a Cercola (NA) il [REDACTED], Codice Fiscale ...OMISSIS... - Proprietà superficiaria <sup>(1)</sup> - 1/1.

(1) Così rettificato in seguito alle Osservazioni pervenute dal Creditore procedente alla Bozza della Perizia Estimativa.

## DESCRIZIONE

---

I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 28/04/2023 rep. n.1779, trascritto all'Ufficio Provinciale di Napoli 2 - Territorio il 29/05/2023 ai n.ri 27217/20823, sono ubicati in Pollena Trocchia (NA) al Viale Europa n. 58, scala A, in zona C3 "Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE NORD (CORSO GARIBALDI) E SUD (PRIME PENDICI VESUVIO)", e sono i seguenti:

- **Bene N° 1 - Appartamento** sito in Pollena Trocchia (NA) al Viale Europa, n.58 (catastalmente Strada di Piano di Zona), piano 3, scala A, interno 5, riportato al N.C.E.U. fg. 2, p.lla 272, sub 26, catg. A/2, classe 5, cons. 7 vani, rendita € 596,51;

- **Bene N° 2 - Garage** sito in Pollena Trocchia (NA) al Viale Europa, n.58 (catastalmente Strada di Piano di Zona), piano S1, riportato al N.C.E.U. fg. 2, p.lla 272, sub 72, catg. C/6, classe 3, cons. 13 mq, rendita € 16,78.

Detti immobili insistono in un fabbricato, servito da due casse scale, da piano terra, ed ulteriori piani fuori terra. Su detto fabbricato risulta costituito condominio.

L'unità immobiliare (Bene N. 1) oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/2, classe 5 – Abitazioni di tipo civile (*Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi.*), ed è così costituita:

Si accede da una cassa scale munita di impianto ascensore, a mezzo di un portoncino di caposcala metallico con pannelli in legno; il primo locale che si incontra è un ingresso soggiorno, intonacato e tinteggiato, illuminato ed aerato da due infissi che si aprono sul lato ovest su un balconcino sul lato strada.

Su detto soggiorno si apre, sul lato est, a mezzo di una porta ad ante scorrevoli, il locale cucina, dotato di una ampia finestra / veranda ed un'altra ampia finestra che si aprono sul lato est sulla parte retrostante del fabbricato; detta cucina è suddivisa in due zone, la zona cucina, con rivestimento delle pareti con piastrelle di piccolo formato chiare, e la zona tavolo che risulta intonacata e tinteggiata.

Ancora su detto soggiorno, a mezzo di una porta scorrevole, si apre un piccolo disimpegno ad "L", intonacato e tinteggiato, a mezzo del quale si accede, in senso orario: ad una prima camera da letto, all'interno della quale vi è anche un primo locale wc, ad un secondo locale wc, ad una seconda camera da letto ed infine alla terza camera.

La prima camera da letto, patronale, dotata di porta scorrevole, intonacata e tinteggiata, illuminata ed aerata da un infisso che si apre sul lato nord su un balconcino sul lato angolo strada, ed è dotata di un locale wc con accesso dall'interno della camera, illuminato ed aerato da un infisso che si apre sul lato ovest su un balconcino sul lato angolo strada. Detto locale wc ha rivestimento con piastrelle del tipo di piccolo formato ed a mosaico in colore chiaro, ed è dotato di lavello, doccia, tazza / wc e bidet.

Il secondo bagno, comune a tutte le altre stanze, dotato di porta scorrevole, illuminato ed aerata da un infisso che si apre su una ulteriore piccolo balcone, attualmente chiuso a veranda sul lato nord, ha rivestimento uniforme alla pavimentazione, ed è dotato di lavello, vasca, tazza / wc e bidet.

La seconda camera da letto, dotata di porta scorrevole, intonacata e tinteggiata, illuminata ed aerata da una finestra che si apre sul lato est posteriore del fabbricato.

La terza camera da letto, dotata di porta scorrevole, intonacata e tinteggiata, illuminata ed aerata da una finestra che si apre sul lato est posteriore del fabbricato.

L'unità immobiliare (Bene N. 2) oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria catg. C/6, classe 3 – Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (*Sono le Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - Costruiti o adattati per tale destinazione e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e non rientrano nell' art. 10 della legge 11 agosto 1939 n. 1249 come modificato dal D.L. 9 aprile 1948*), ed è così costituita:

Un locale adibito a box auto, con porta metallica a due battenti e piccolo sopralluce con rete metallica, dotato di pavimentazione in cls e pareti e soffitti intonacati. A detto locale si accede a mezzo di disimpegno di manovra condominiale, dotato di serranda elettrica che si apre su viale esterno condominiale, dotato di cancelli motorizzati.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi le allegate planimetrie di rilievo (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

## LOTTO UNICO

---

I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 28/04/2023 rep. n.1779, trascritto all'Ufficio Provinciale di Napoli 2 - Territorio il 29/05/2023 ai n.ri 27217/20823, sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Appartamento** sito in Pollena Trocchia (NA) al Viale Europa, n.58 (catastalmente Strada di Piano di Zona), piano 3, scala A, interno 5, riportato al N.C.E.U. fg. 2, p.lla 272, sub 26, catg. A/2, classe 5, cons. 7 vani, rendita € 596,51;
- **Bene N° 2 - Garage** sito in Pollena Trocchia (NA) al Viale Europa, n.58 (catastalmente Strada di Piano di Zona), piano S1, riportato al N.C.E.U. fg. 2, p.lla 272, sub 72, catg. C/6, classe 3, cons. 13 mq, rendita € 16,78.

### I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto:

- ...OMISSIS..., nata a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale ...OMISSIS... - Proprietà superficiaria <sup>(1)</sup> - 1/1.

<sup>(1)</sup> Così rettificato in seguito alle Osservazioni pervenute dal Creditore procedente alla Bozza della Perizia Estimativa.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Lo scrivente esperto ha provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 aggiornate al 11/12/2023, in base al nominativo dell'esecutata e degli identificativi catastali delle unità immobiliari oggetto di pignoramento (vedi All.2.9).

Dalle ispezioni effettuate non emergono ulteriori note ipotecarie rispetto a quelle richiamate nella certificazione notarile versata in atti.

In merito alla provenienza ultraventennale e la continuità delle trascrizioni, la predetta certificazione notarile versata in atti riporta i due titoli ultraventennali; in particolare gli atti di cui al successivo paragrafo "Provenienze ventennali" (vedi All.2.6 e 2.7) che risultano entrambi trascritti alla conservatoria dei RR.II. per cui sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del predetto pignoramento.

## TITOLARITÀ

---

### **I cespiti oggetto dell'esecuzione appartengono all'Esecutata come segue:**

- **...OMISSIS...- Proprietà superficiaria <sup>(1)</sup> 1/1**  
Codice fiscale: ...OMISSIS...  
Viale Europa n. 58  
80040 – Pollena Trocchia (NA)

<sup>(1)</sup> Così rettificato in seguito alle Osservazioni pervenute dal Creditore procedente alla Bozza della Perizia Estimativa.

### **I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto:**

- **...OMISSIS..., nata a [REDACTED] il [REDACTED], Codice Fiscale ...OMISSIS... - Proprietà superficiaria <sup>(1)</sup> - 1/1.**

<sup>(1)</sup> Così rettificato in seguito alle Osservazioni pervenute dal Creditore procedente alla Bozza della Perizia Estimativa.

Dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Pompei (NA) il [REDACTED] (vedi All.2.4), si riscontra che l'Esecutata sopra meglio generalizzata ha contratto matrimonio in data [REDACTED] a [REDACTED] (NA) con il sig. ...OMISSIS..., nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Detto certificato riporta le seguenti annotazioni marginali:

*"Con decreto del tribunale di NOLA in data 03.12.2004 n.2974/2004 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'estratto di matrimonio controscritto".*

Si precisa che i cespiti oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutata successivamente alla separazione consensuale, con atto di compravendita del 24/04/2006 per notar Salvatore Di Martino, rep.n.171369, racc.n12585 registrato a Castellammare di Stabia il 02/05/2006 al n.2581, serie 1/T, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 03/05/2006 ai nn.31140/16367 dai coniugi sig. ...OMISSIS..., nato a [REDACTED] il [REDACTED] e sig.ra ...OMISSIS..., nata a [REDACTED] il [REDACTED] (vedi All.2.7).

## CONFINI

---

L'appartamento (fg.2, p.la 272, sub 26), oggetto della presente procedura esecutiva, confina:

- a Nord-Est con viale comune di accesso carrabile;
- a Sud-Est con scala condominiale ed altra u.i.u.;
- a Sud-Ovest con Viale Europa;
- a Nord-Ovest con cortile comune.

Il garage (fg.2, p.lla 272, sub 72), oggetto della presente procedura esecutiva, confina:

- a Nord-Est con viale comune di accesso carrabile;
- a Sud-Est con spazio di manovra condominiale;
- a Sud-Ovest con altra u.i.u. (sub 73);
- a Nord-Ovest con altra u.i.u..

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione: ambienti da 1 a 8	107,80 mq	124,80 mq	1,00	124,80 mq	2,70 m	3
Balconi: da 9 a 11 <sup>(1)</sup> (fino a 25 mq)	23,90 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq		3
Balconi: da 9 a 11 <sup>(1)</sup> (oltre 25 mq)		1,05 mq	0,10	0,11 mq		3
Garage p.S1: ambiente 12	13,75 mq	15,50 mq	0,50	7,75 mq	2,53 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale (abitativa):</b>				<b>138,91 mq</b>		

<sup>(1)</sup> La superficie convenzionale di balconi è calcolata applicando un coefficiente maggiore per i primi 25,00 mq ed un coefficiente riduttivo per la parte eccedente.

I beni, attesa la loro tipologia, consistenza, dimensioni e possibilità di accesso, non sono risultati comodamente divisibili in natura.

Il computo delle superfici è stato condotto in accordo alla Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio, e successiva Norma UNI 11558, eventualmente integrato anche dal D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
<b>CATASTO FABBRICATI (2/272/26)</b>		
Dal 09/11/2015 al 12/07/2023	COMUNE DI POLLENA TROCCHIA Sede in POLLENA TROCCHIA (NA) [REDACTED] Proprietà' per l'area 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 2, Part. 272, Sub. 26 Categoria A/2 Cl. 5, Cons. 7 vani

	...OMISSIS...nata a [REDACTED] [REDACTED] c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni	Superficie 124 mq Rendita € 596,51 scala A, interno 5, piano 3
Dal 24/04/2006 al 09/11/2015	COMUNE DI POLLENA TROCCHIA Sede in POLLENA TROCCHIA (NA) [REDACTED] Proprieta' per l'area 1/1  ...OMISSIS...nata a [REDACTED] [REDACTED] c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 272, Sub. 26 Categoria A/2 Cl. 5, Cons. 7 vani Rendita € 596,51 scala A, interno 5, piano 3
Dal 24/04/2006 al 24/04/2006	...OMISSIS...nata a CERCOLA (NA) il [REDACTED] c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni  ...OMISSIS... nato a [REDACTED] il [REDACTED] Proprieta' 500/1000  ...OMISSIS... nata a [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 272, Sub. 26 Categoria A/2 Cl. 5, Cons. 7 vani Rendita € 596,51 scala A, interno 5, piano 3
Dal 03/01/2002 al 24/04/2006	...OMISSIS... nato a [REDACTED] il [REDACTED] Proprieta' 500/1000  ...OMISSIS... [REDACTED] Proprieta' 500/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 272, Sub. 26 Categoria A/2 Cl. 5, Cons. 7 vani Rendita € 596,51 scala A, interno 5, piano 3
Dal 03/01/2002 al 03/01/2002	...OMISSIS... nato a [REDACTED] il [REDACTED] Proprieta' 500/1000  ...OMISSIS... nat [REDACTED] [REDACTED] 0  ■	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 272, Sub. 26 Categoria A/2 Cl. 5, Cons. 7 vani Rendita € 596,51 scala A, interno 5, piano 3
Dal 03/01/2002 al 03/01/2002	...OMISSIS... Sede in SANT'ANASTASIA (NA), c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 272, Sub. 26 Categoria A/2 Cl. 5, Cons. 7 vani Rendita € 596,51 scala A, interno 5, piano 3
Dal 03/01/2002 al 03/01/2002	COMUNE DI POLLENA TROCCHIA, c.f. [REDACTED]  ...OMISSIS...  ...OMISSIS... nato in [REDACTED] il [REDACTED] c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' superficiaria 1/2 in regime di separazione dei beni  ...OMISSIS... nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' superficiaria 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 272, Sub. 26 Categoria A/2 Cl. 5, Cons. 7 vani Rendita € 596,51 scala A, interno 5, piano 3
Dal 01/01/1992 al 03/01/2002	COMUNE DI POLLENA TROCCHIA [REDACTED]  [REDACTED] .., Proprieta' superficiaria	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 272, Sub. 26 Categoria A/2 Cl. 5, Cons. 7 vani Rendita € 596,51 scala A, interno 5, piano 3



Dal 28/05/1987 al 01/01/1992	COMUNE DI POLLENA TROCCHIA ██████████ Proprieta' per l'area ...OMISSIS..., Proprieta' superficaria	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 272, Sub. 26 Categoria A/2 Cl. 5, Cons. 7 vani Rendita € 0,94 scala A, interno 5, piano 3
Dal 30/06/1987 al 30/06/1987	COMUNE DI POLLENA TROCCHIA ██████████ Proprieta' per l'area ...OMISSIS..., Proprieta' superficaria	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 272, Sub. 26
<b>CATASTO FABBRICATI (2/272/72)</b>		
Dal 09/11/2015 al 12/07/2023	COMUNE DI POLLENA TROCCHIA Sede in POLLENA TROCCHIA (NA) ██████████ Proprieta' per l'area 1/1 ...OMISSIS...nata a ██████████ ██████████ ...OMISSIS..., Proprieta' superficaria 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 272, Sub. 76 Categoria C/6 Cl. 3, Cons. 13 mq Superficie 16 mq Rendita € 16,78 piano S1
Dal 24/04/2006 al 09/11/2015	COMUNE DI POLLENA TROCCHIA Sede in POLLENA TROCCHIA (NA) ██████████ Proprieta' per l'area 1/1 ...OMISSIS...nata a ██████████ ██████████ c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' superficaria 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 272, Sub. 76 Categoria C/6 Cl. 3, Cons. 13 mq Rendita € 16,78 piano S1
Dal 24/04/2006 al 24/04/2006	COMUNE DI POLLENA TROCCHIA Sede in POLLENA TROCCHIA (NA) ██████████ Proprieta' per l'area 1/1 ...OMISSIS... ██████████ ██████████ f. ...OMISSIS..., Proprieta' superficaria 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 272, Sub. 76 Categoria C/6 Cl. 3, Cons. 13 mq Rendita € 16,78 piano S1
Dal 03/01/2002 al 24/04/2006	...OMISSIS...nata ██████████ ██████████ ...OMISSIS..., Proprieta' superficaria 1/1 in regime di separazione dei beni ...OMISSIS... nata ██████████ ██████████ Proprieta' 500/1000 ...OMISSIS... nata a ██████████ il ██████████ Proprieta' 500/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 272, Sub. 76 Categoria C/6 Cl. 3, Cons. 13 mq Rendita € 16,78 piano S1
Dal 03/01/2002 al 03/01/2002	...OMISSIS... ██████████ ██████████ Proprieta' 500/1000 ...OMISSIS... nata a ██████████ Proprieta' 500/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 272, Sub. 76 Categoria C/6 Cl. 3, Cons. 13 mq Rendita € 16,78 piano S1
Dal 03/01/2002 al 03/01/2002	...OMISSIS... Sede in SANT'ANASTASIA (NA), c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1000/1000	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 272, Sub. 76 Categoria C/6 Cl. 3, Cons. 13 mq Rendita € 16,78 piano S1

Dal 03/01/2002 al 03/01/2002	<p>COMUNE DI POLLENA TROCCHIA, c.f. [REDACTED]</p> <p>...OMISSIS...</p> <p>...OMISSIS... nato in [REDACTED], Proprieta' superficaria 1/2 in regime di separazione dei beni</p> <p>...OMISSIS... nata a [REDACTED], Proprieta' superficaria 1/2 in regime di separazione dei beni</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 272, Sub. 76 Categoria C/6 Cl. 3, Cons. 13 mq Rendita € 16,78 piano S1</p>
Dal 01/01/1992 al 03/01/2002	<p>COMUNE DI POLLENA TROCCHIA [REDACTED] Proprieta' per l'area</p> <p>...OMISSIS..., Proprieta' superficaria</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 272, Sub. 76 Categoria C/6 Cl. 3, Cons. 13 mq Rendita € 16,78 piano S1</p>
Dal 20/07/1989 al 01/01/1992	<p>COMUNE DI POLLENA TROCCHIA [REDACTED] Proprieta' per l'area</p> <p>...OMISSIS..., Proprieta' superficaria</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 2, Part. 272, Sub. 76 Categoria C/6 Cl. 3, Cons. 13 mq Rendita € 0,02 piano S1</p>
<b>CATASTO TERRENI</b>		
Dal 10/05/2017 al 12/07/2023	Area di enti urbani e promiscui	<p>Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 272 Qualità ENTE URBANO Superficie 4030 m<sup>2</sup></p>
Dal 02/01/2002 al 10/05/2017	Area di enti urbani e promiscui	<p>Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 272 Qualità ENTE URBANO Superficie 4030 m<sup>2</sup></p>
Dal 16/12/1982 al 02/01/2002	<p>...OMISSIS...; ...OMISSIS..., Usufrutto fino al 23/01/1987</p> <p>NASCITURI DA ...OMISSIS..., Proprieta' fino al 23/01/1987</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 27 Qualità FRUTTETO Superficie 4030 m<sup>2</sup></p>
Dal 26/11/1982 al 16/12/1982	<p>...OMISSIS...; ...OMISSIS..., Usufrutto fino al 23/01/1987</p> <p>NASCITURI DA ...OMISSIS..., Proprieta' fino al 23/01/1987</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 27 Qualità FRUTTETO Superficie 130730 m<sup>2</sup></p>
Dal 02/01/1974 al 26/11/1982	<p>...OMISSIS...; ...OMISSIS..., Usufrutto fino al 23/01/1987</p> <p>NASCITURI DA ...OMISSIS..., Proprieta' fino al 23/01/1987</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 27 Qualità FRUTTETO Superficie 145650 m<sup>2</sup></p>

Dalle visure effettuate, i cespiti oggetto della presente procedura sono risultati intestati all'Esecutata per la proprietà superficaria 1/1 in regime di separazione dei beni ed al Comune di Pollena Trocchia per la proprietà per l'area 1/1 (vedi All.2.1).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.
	2	272	26		A/2	5	7 vani	124 m <sup>2</sup>	596,51	3	
	2	272	72		C/6	3	13 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	16,78	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	272				ENTE URBANO		00 40 30			

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi dell'appartamento, così come riscontrato in sede di accesso peritale, confrontato con la planimetria catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Pollena Trocchia (NA), foglio 2, particella 272, subalterno 26, non risulta conforme a quest'ultima. Dal confronto emerge un ampliamento della superficie utile in corrispondenza della cucina per aver tompagnato il balcone ed in corrispondenza della camera da letto per aver installato una veranda in alluminio e vetro sul perimetro del balcone. È stata rilevata, altresì, una diversa distribuzione degli ambienti interni.

Per quanto afferisce allo stato dei luoghi del garage, confrontato con la planimetria catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Pollena Trocchia (NA), foglio 2, particella 272, subalterno 72, risulta in linea di massima conforme per la sagoma esterna a meno di piccole differenze che scaturiscono da una maggiore precisione del rilievo dello stato dei luoghi effettuato nel corso delle operazioni peritali.

Quanto innanzi descritto, per una più agevole lettura, viene anche graficamente esplicitato sulle allegate opportune sovrapposizioni planimetriche, laddove quanto rilevato viene riportato in colore rosso e quanto riportato in planimetria catastale viene riportato in colore grigio mentre le differenze non assentibili urbanisticamente sono riportate in colore verde (vedi All.3.2).

Quanto sopra comporta la necessità di aggiornare le piante catastali per allinearle perfettamente allo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso peritale. Di ciò si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile pignorato decurtando dal prezzo stimato il costo della variazione catastale (Docfa) da presentare telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate. Il tutto come riportato nei "Criteri di stima e relative tabelle" (vedi All.3.5).

## PATTI

---

I cespiti oggetto di pignoramento risultano occupati dall'esecutata che ha consentito l'accesso per le operazioni peritali e dalla propria famiglia costituita dal marito sig. ...OMISSIS..., nato a [REDACTED] il [REDACTED], i figli ...OMISSIS..., nato a [REDACTED] il [REDACTED] e ...OMISSIS... nata a [REDACTED] il [REDACTED] (vedi All.2.3).

Non si è a conoscenza di altri patti in essere afferenti ai cespiti oggetto della procedura.

## STATO CONSERVATIVO

---

Per quanto afferisce all'appartamento, le pavimentazioni sono omogenee in ingresso / soggiorno e cucina, in monocottura effetto cotto, ed in parquet scuro nelle restanti camere, ad eccezione dei locali wc, che risultano con rivestimento alle pareti e pavimentazione abbinata, in buono stato manutentivo.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; si rileva la presenza, ai soffitti delle verande, al di sotto di balconi e terrazze, ed in prossimità di alcuni radiatori alloggiati in nicchia sulle pareti perimetrali, di significative tracce di condensa e muffe.

Vi è impianto di riscaldamento con caldaia ad uso termosanitario, ubicata sul bacone del salone, con radiatori in alluminio chiaro interni, e termoarredi nei locali wc.

L'interno versa in buone condizioni manutentive, mentre le facciate esterne necessitano di manutenzione.

Per quanto afferisce al locale box, l'interno versa in cattive condizioni manutentive.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (Vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le *"Caratteristiche costruttive prevalenti"*.

## PARTI COMUNI

---

A seguito della propria richiesta, inoltrata all'Amministratore pro tempore del condominio La Quercia, in cui è inserito l'appartamento ed il garage oggetto della presente procedura, si riceveva in data 20/11/2023 il regolamento di condominio con allegate tabelle (vedi All.2.8).

Le parti comuni, come riportato all'art. 1 di detto regolamento di condominio risultano essere:  
*"Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzione di piani dell'edificio, se il contrario non risulta dal titolo: le fondazioni: la struttura portante (telaio), le scale, il portone d'ingresso, le cisterne, gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico; gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica, fino al punto di diramazione degli impianti dei locali ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini, i tetti, sono ancora di proprietà comune: l'impianto di citofono, l'impianto per l'antenna centralizzata fino agli attacchi dei singoli utenti.*

*L'estetica di tutte le facciate, qualunque sia la loro ubicazioni, è proprietà comune, ed in proposito si precisa che anche l'estetica dei balconi, degli infissi, delle ringhiere, delle tapparelle viene considerata comune a tutto il condominio, anche e i manufatti sono di proprietà esclusiva. Di conseguenza la riparazione e la pitturazione degli infissi, delle tapparelle, delle ringhiere dei pavimenti e delle balconate, nel rispetto dell'architettura del fabbricato vengono eseguite a spese dei proprietari interessati; per converso le opere di riparazione degli sbalzi, dei parapetti delle balconate, se dipendenti da deterioramento o cause naturali eccedenti le normali previsioni di danno, sono a carico del condominio e ripartite secondo la tabella A; così come a carico del condominio è la pitturazione della facciata che dovrà essere colorata, sempre sul rispetto dell'architettura dell'intero complesso.*

*Il condominio, comunque, può accedere, nel caso di mancata esecuzione da parte del proprietario che per sua negligenza degrada l'aspetto estetico del fabbricato, la pitturazione dei manufatti anche a spese comuni."*

Le tabelle millesimali di cui al predetto regolamento di condominio, relative ai cespiti oggetto di pignoramento, sono:

- tabella A - Proprietà	- millesimi 72,40
- tabella B - Scala e ascensore	- millesimi 98,69
- tabella C - Area manovra garage	- millesimi 92,15

Si evidenzia che, alla data di redazione della presente perizia estimativa, l'Amministratore pro tempore del condominio, seppur richiesto e sollecitato, non ha ancora fornito allo scrivente Esperto quanto segue: Certificazione afferente all'importo delle rate ordinarie a carico dell'Esecutato, con espressa indicazione della regolarità, o meno, della posizione debitoria dell'Esecutato nei riguardi dell'Amministrazione condominiale; Certificazione afferente eventuali spese condominiali già deliberate, e relativa quota a carico dell'Esecutato; Certificazione afferente eventuali contenziosi in essere, contro od a favore del Condominio, e relative eventuali spese e/o quote a carico dell'Esecutato (vedi All.2.8).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Gli immobili sono stati realizzati in zona P.E.E.P., Legge 167/1962 e successive, con suoli in diritto di superficie e/ o proprietà, per il quale l'Amministrazione comunale non ha ancora determinato il costo del riscatto di detti diritti di cessione ai sensi della legge 549/1995, successivamente sostituita dall'art. 31 della legge 448/1996, e successive.

Oltre a quanto innanzi, non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù gravanti sui cespiti oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 28/04/2023 rep. n.1779, trascritto all'Ufficio Provinciale di Napoli 2 - Territorio il 29/05/2023 ai n.ri 27217/20823, sono ubicati in Pollena Trocchia (NA) al Viale Europa n. 58, scala A, in zona C3 "Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE NORD (CORSO GARIBALDI) E SUD (PRIME PENDICI VESUVIO)", e sono i seguenti:

- **Bene N° 1 - Appartamento** sito in Pollena Trocchia (NA) al Viale Europa, n.58 (catastalmente Strada di Piano di Zona), piano 3, scala A, interno 5, riportato al N.C.E.U. fg. 2, p.lla 272, sub 26, catg. A/2, classe 5, cons. 7 vani, rendita € 596,51;
- **Bene N° 2 - Garage** sito in Pollena Trocchia (NA) al Viale Europa, n.58 (catastalmente Strada di Piano di Zona), piano S1, riportato al N.C.E.U. fg. 2, p.lla 272, sub 72, catg. C/6, classe 3, cons. 13 mq, rendita € 16,78.

Detti immobili insistono in un fabbricato, con struttura a telai di travi e pilastri in c.a. e solai laterocementizi, servito da due casse scale, da piano terra, ed ulteriori piani fuori terra. Su detto fabbricato risulta costituito condominio.

L'unità immobiliare (Bene N. 1) oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/2, classe 5 – Abitazioni di tipo civile (*Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi.*), ed è così costituita:

Si accede da una cassa scale munita di impianto ascensore, a mezzo di un portoncino di caposcala metallico con pannelli in legno; il primo locale che si incontra è un ingresso soggiorno, intonacato e tinteggiato, pavimentato con monocottura finto cotto, illuminato ed aerato da due infissi in alluminio a taglio termico ed effetto legno, con napoletana metallica di protezione esterna, che si aprono sul lato ovest su un balconcino sul lato strada. Detto soggiorno è dotato di caminetto.

Su detto soggiorno si apre, sul lato est, a mezzo di una porta a due ante scorrevoli con pannello in vetro, il locale cucina, pavimentato con monocottura finto cotto, dotato di una ampia finestra / veranda ed un'altra ampia finestra in alluminio a taglio termico ed effetto legno, con napoletana metallica di protezione esterna, che si aprono sul lato est sulla parte retrostante del fabbricato; detta cucina è suddivisa in due zone, la zona cucina, con rivestimento delle pareti con piastrelle di piccolo formato chiare, e la zona tavolo che risulta intonacata e tinteggiata.

Ancora su detto soggiorno, a mezzo di una porta scorrevole con pannello in vetro, si apre un piccolo disimpegno ad "L", intonacato e tinteggiato, pavimentato con parquet scuro, a mezzo del quale si accede, in senso orario: ad una prima camera da letto, all'interno della quale vi è anche un primo locale wc, ad un secondo locale wc, ad una seconda camera da letto ed infine alla terza camera.

La prima camera da letto, patronale, dotata di porta scorrevole con pannello in vetro, intonacata e tinteggiata, pavimentata con parquet scuro, illuminata ed aerata da un infisso in alluminio a taglio termico ed effetto legno, con napoletana metallica di protezione esterna, che si apre sul lato nord su un balconcino sul lato angolo strada, ed è dotata di un locale wc con accesso dall'interno della camera, illuminato ed aerato da un infisso in alluminio a taglio termico ed effetto legno, con napoletana metallica di protezione esterna, che si apre sul lato ovest su un balconcino sul lato angolo strada. Detto locale wc ha rivestimento con piastrelle del tipo di piccolo formato ed a mosaico in colore chiaro, pavimento in monocottura abbinato al rivestimento, ed è dotato di lavello, doccia, tazza / wc e bidet.

Il secondo bagno, comune a tutte le altre stanze, dotato di porta scorrevole, illuminato ed aerata da un infisso in alluminio a taglio termico ed effetto legno, che si apre su una ulteriore piccolo balcone, attualmente chiuso a veranda sul lato nord, ha rivestimento a due fasce con listello, di cui una fascia è uniforme alla pavimentazione, ed è dotato di lavello, vasca, tazza / wc e bidet.

La seconda camera da letto, dotata di porta scorrevole, intonacata e tinteggiata, pavimentata con parquet scuro, illuminata ed aerata da una finestra in alluminio a taglio termico ed effetto legno, con napoletana metallica di protezione esterna, che si apre sul lato est posteriore del fabbricato.

La terza camera da letto, dotata di porta scorrevole, intonacata e tinteggiata, pavimentata con parquet scuro, illuminata ed aerata da una finestra in alluminio a taglio termico ed effetto legno, con napoletana metallica di protezione esterna, che si apre sul lato est posteriore del fabbricato.

Gli infissi interni sono di media fattura, in buono stato conservativo, quelli esterni sono in alluminio ad effetto legno sul lato interno, a taglio termico, con doppio vetro, alcuni dei quali muniti di sistema di ribalta, in buono stato conservativo, con napoletane metalliche di protezione esterne.

Le pavimentazioni sono omogenee in ingresso / soggiorno e cucina, in monocottura effetto cotto, ed in parquet scuro nelle restanti camere, ad eccezione dei locali wc, che risultano con rivestimento alle pareti e pavimentazione abbinata, in buono stato manutentivo.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; si rileva la presenza, ai soffitti delle verande, al di sotto di balconi e terrazze, ed in prossimità di alcuni radiatori alloggiati in nicchia sulle pareti perimetrali, di significative tracce di condensa e muffe.

Vi è impianto di riscaldamento con caldaia ad uso termosanitario, ubicata sul bacone del salone, con radiatori in alluminio chiaro interni, e termoarredi nei locali wc.

L'interno versa in buone condizioni manutentive, mentre le facciate esterne necessitano di manutenzione.

L'unità immobiliare (Bene N. 2) oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria catg. C/6, classe 3 – Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (*Sono le Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - Costruiti o adattati per tale destinazione e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e non rientrano nell' art. 10 della legge 11 agosto 1939 n. 1249 come modificato dal D.L. 9 aprile 1948*), ed è così costituita:

Un locale adibito a box auto, con porta metallica a due battenti e piccolo sopralluce con rete metallica, dotato di pavimentazione in cls e pareti e soffitti intonacati. A detto locale si accede a mezzo di disimpegno di manovra condominiale, dotato di serranda elettrica che si apre su viale esterno condominiale, dotato di cancelli motorizzati.

L'interno versa in cattive condizioni manutentive,

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi le allegate planimetrie di rilievo (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.4).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

I cespiti oggetto di pignoramento risultano occupati dall'esecutata che ha consentito l'accesso per le operazioni peritali.

Oltre all'esecutata, i cespiti risultano occupati dalla famiglia dell'esecutata, costituita dal marito sig. ...OMISSIS..., nato a [redacted] il [redacted] i figli ...OMISSIS..., nato a [redacted] il [redacted] e ...OMISSIS... nata a [redacted] il [redacted] (vedi All.2.3).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/2006	COMUNE DI POLLENA TROCCHIA Sede in POLLENA TROCCHIA (NA) [redacted] Proprietà' per l'area 1/1  ...OMISSIS...nata a [redacted]  ...OMISSIS..., Proprietà' superficiaria 1/1 in regime di separazione dei beni	<b>ATTO COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[redacted]	24/04/2006	171369	12585
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Napoli 2	03/05/2006	31140	16367
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio del Registro di Castellammare	02/05/2006	2581 – serie 1/T			
Dal 03/01/2002	COMUNE DI POLLENA TROCCHIA Sede in POLLENA TROCCHIA (NA) [redacted] Proprietà' per l'area 1/1  ...OMISSIS... [redacted] Proprietà' superficiaria 1/2 in regime di separazione dei beni  ...OMISSIS... nata a [redacted] c.f. [redacted] ...OMISSIS..., Proprietà' superficiaria 1/2 in regime di separazione dei beni	<b>COMPRAVENDITA PROPRIETA' SUPERFICIARIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		...OMISSIS...	03/01/2002	124559	2902
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR.II. Napoli 2	18/01/2002	1972	1591
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Ufficio Atti Privati di Napoli	17/01/2002	2V / 168			

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



Nel merito di quanto sopra, si precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali (vedi All.2.1) e che sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Relativamente alla provenienza ventennale, il sottoscritto Esperto ha provveduto a rinvenire l'atto ultraventennale, sopra riportato, afferente alla compravendita per notar ...OMISSIS... del 03/01/2002, rep. 124559, racc. 2902 (vedi All.2.6), con il quale i sig.ri ...OMISSIS... e ...OMISSIS..., sopra meglio generalizzati, in regime di separazione dei beni, hanno acquistato la proprietà superficiale dalla ...OMISSIS... che a sua volta, con lo stesso atto, l'aveva acquistata dalla ...OMISSIS....

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 aggiornate al 11/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi All.2.9):

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Napoli 2 il 05/05/2006  
Reg. gen. 32225 - Reg. part. 11242  
Quota: 1/1 – diritto di proprietà  
Importo: € 300.000,00  
A favore di ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...  
Contro ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...  
Capitale: € 150.000,00  
Tasso interesse annuo: 5,50 %  
Interessi: € 150.000,00  
Rogante: ...OMISSIS...  
Data: 24/04/2006  
N° repertorio: 171370  
N° raccolta: 12586
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Napoli 2 il 17/07/2007  
Reg. gen. 51803 - Reg. part. 17580  
Quota: 1/1 – diritto di proprietà superficiale  
Importo: € 3.343.541,97  
A favore di ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...  
Contro, tra tanti, ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...  
Capitale: € 1.114.513,99  
Spese: € 2.229.027,98  
Durata: 15 anni  
Rogante: ...OMISSIS...  
Data: 17/07/1987  
N° repertorio: 36063/1987

*N.B. con annotazione (restrizione di beni) trascritta il 18/03/2009, Reg. gen. 14351, Reg. part. 1734 sono stati esclusi i cespiti oggetto del pignoramento di che trattasi.*

*N.B. la successiva annotazione (restrizione di beni) trascritta il 20/03/2012, Reg. gen. 11995, Reg. part. 1478 non comprende i cespiti oggetto del pignoramento di che trattasi.*

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Napoli 2 il 14/09/2007  
Reg. gen. 61190 - Reg. part. 19584  
Quota: 1/1 - diritto di proprietà superficiaria  
Importo: € 3.343.541,97  
A favore di ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...  
Contro, tra tanti, ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...  
Capitale: € 1.114.513,99  
Spese: € 2.229.027,98  
Durata: 15 anni  
Rogante: ...OMISSIS...  
Data: 17/07/1987  
N° repertorio: 36063/1987

*N.B. la suddetta ipoteca in rinnovazione è relativa ai cespiti riportati al N.C.T. foglio 2, particella 272 (ex 27) su cui sono stati realizzati, tra i tanti, i cespiti oggetto del pignoramento di che trattasi.*

*N.B. la successiva annotazione (restrizione di beni) trascritta il 18/03/2009, Reg. gen. 14352, Reg. part. 1735 non comprende i cespiti oggetto del pignoramento di che trattasi.*

*N.B. la successiva annotazione (restrizione di beni) trascritta il 19/03/2010, Reg. gen. 14155, Reg. part. 1692 non comprende i cespiti oggetto del pignoramento di che trattasi.*

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Iscritto a Napoli 2 il 09/04/2018  
Reg. gen. 15674 - Reg. part. 12094  
Quota: 1/1 - diritto di proprietà superficiaria  
A favore di ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...  
Contro ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...  
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA, c.f. ██████████  
Data: 28/02/2018  
N° repertorio: 1209
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Napoli 2 il 29/05/2023  
Reg. gen. 27217 - Reg. part. 20823  
Quota: 1/1 - diritto di proprietà superficiaria  
A favore di ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...

Contro ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...

Rogante: UNEP TRIBUNALE DI NOLA, c.f. [REDACTED]

Data: 28/04/2023

N° repertorio: 1779

### **Oneri di cancellazione**

La trascrizione dell'Atto di pignoramento, essendo una trascrizione pregiudizievole, dovrà essere cancellata o comunque regolarizzata nel contesto della procedura.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

A seguito della propria richiesta, trasmessa a mezzo PEC il 01/09/2023 e successivi solleciti ed accessi fisici all'Ufficio comunale preposto, il sottoscritto Esperto riceveva dal competente U.T.C. del Comune di Pollena Trocchia (NA), tra l'altro (vedi All. 2.5), il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area di sedime del fabbricato in cui insistono i cespiti oggetto della procedura esecutiva.

**Nel certificato ritirato il [REDACTED], prot. 19259, il Responsabile del III settore attesta quanto segue:**

*"che nel vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.R.G.C. n. 2176 del 15/03/1990, le aree della particella 272 del foglio di mappa n. 2 ricadono in zona "C5" - Residenziale di Espansione L. 167/62 e smi;*

*che la particella suddetta è soggetta alle norme dettate dal D. Lgs. del 22 gennaio 2004, n. 42 - codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002 n. 137;*

*che il territorio comunale è soggetto alle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico adottato dal Comitato Istituzionale con delibera n. 11 del 10/05/2002 e pubblicata sul B.U.R.C. n. 26 del 27/05/2002, all'uopo si evidenzia che l'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 30 del 28/07/2014 ha:*

- Adottato, in conformità al parere espresso dai Comitati Tecnici dell'ex Autorità di Bacino Regionali Nord Occidentale e del Sarno del 18/07/2014, il progetto di Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico de/territorio di competenza dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale;*
- Adottato, le misure di salvaguardia per la riduzione del rischio frana e da inondazione contenute nel progetto di piano. Tali misure di salvaguardia avranno efficacia vincolante per le amministrazioni, enti pubblici nonché per soggetti privati a far data dalla pubblicazione della citata delibera del Comitato Istituzionale di adozione piano nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania;*
- Con delibera n.1 del 23/02/2015 il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale ha adottato il Piano di Assetto Idrogeologico - P.S.A.I per il territorio dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale. Il suddetto piano è entrato in vigore a far data dalla pubblicazione dell'avviso sul B. U. R. C. n. 20 del 23/03/2015;*

*che il territorio comunale è classificato sismico con grado di sismicità s=9;*

*che il territorio comunale è soggetto alle norme di cui alla Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003 - Norme Urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana."*

Per ogni altro dettaglio, si rimanda al suddetto certificato (vedi All.2.5) rilasciato dall'UTC del Comune di Pollena Trocchia (NA).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Con PEC del 01/09/2023 trasmessa al protocollo del Comune di Pollena Trocchia (NA) e successivi solleciti ed accessi fisici all'Ufficio comunale preposto, lo scrivente Esperto ha richiesto, tra l'altro, i titoli edilizi afferenti alla realizzazione degli immobili oggetto di pignoramento, identificati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio al N.C.E.U. foglio 2, part. 272, sub. 26 e 72.

A seguito di detta richiesta si ritirava presso l'U.T.C. del predetto Comune la seguente documentazione (vedi All.2.5):

- Copia del provvedimento n. 1406 del 09/07/1992 afferente al rilascio della Concessione edilizia del P.d.Z 167 – lotto 12 con relativi grafici, in variante alla Concessione edilizia n.31/82.
- Copia attestazione del 26/03/2009, prot. 4696 con la quale si asseriva che il certificato di agibilità non è mai stato rilasciato.
- Copia attestazione del 17/11/2023, prot. 19722 con la quale si asseriva che l'Ente comunale non ha ancora provveduto a definire il costo di riscatto del diritto di superficie per l'intera ex area PEEP.

### ***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.

Sulla scorta della predetta documentazione fornita dall'UTC del Comune di Pollena Trocchia si è provveduto ad effettuare il confronto tra lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso peritale e le piante allegata alla richiamata C.E. n. 1406 del 09/07/1992.

### **Da detto confronto emergono le seguenti differenze:**

- per l'appartamento si registra un ampliamento della superficie utile in corrispondenza della cucina per aver tompagnato il balcone ed in corrispondenza della camera da letto per aver installato una veranda in alluminio e vetro sul perimetro del balcone. Inoltre vi è una diversa distribuzione degli ambienti interni;
- il garage risulta conforme anche se si registra una non perfetta coincidenza del contorno scaturita da una maggiore precisione del rilievo dello stato dei luoghi effettuato nel corso delle operazioni peritali rispetto a quanto riportato sul titolo edilizio

Quanto innanzi descritto, per una più agevole lettura, viene anche graficamente esplicitato sulle allegate opportune sovrapposizioni planimetriche, laddove quanto rilevato viene riportato in colore rosso e quanto riportato sulle planimetrie del suddetto titolo edilizio viene riportato in colore grigio mentre le differenze non assentibili urbanisticamente sono riportate in colore verde (vedi All.3.3).

Quanto sopra, comporta la necessità di presentare all'UTC del Comune di Pollena Trocchia (NA) una pratica edilizia S.C.I.A. ai sensi del DPR 380/01, per la riduzione in pristino della maggiore superficie utile mediante lo smontaggio della veranda in alluminio, l'arretramento del tompagno della cucina, ed il ripristino dei due balconi, nonché per la sanatoria della diversa distribuzione degli ambienti interni. Di ciò si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile pignorato decurtando dal prezzo stimato il costo della pratica urbanistica, delle Competenze tecnico/professionali, bolli, oneri e tasse, che sono a carico dell'aggiudicatario; il tutto come riportato nei "Criteri di stima e relative tabelle" (vedi All.3.5).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

I cespiti oggetto della procedura esecutiva sono ubicati in un fabbricato su cui risulta costituito condominio denominato "La Quercia", su cui vige il regolamento di condominio con allegate tabelle (vedi All.2.8), già innanzi meglio descritto al paragrafo "Parti comuni". Dalle richiamate tabelle si rileva che la quota condominiale mensile per l'appartamento ed il garage è pari a € 42,00.

Si evidenzia che, alla data di redazione della presente perizia estimativa, l'Amministratore pro tempore del condominio, seppur richiesto e sollecitato, non ha ancora fornito allo scrivente Esperto quanto segue: Certificazione afferente all'importo delle rate ordinarie a carico dell'Esecutato, con espressa indicazione della regolarità, o meno, della posizione debitoria dell'Esecutato nei riguardi dell'Amministrazione condominiale; Certificazione afferente eventuali spese condominiali già deliberate, e relativa quota a carico dell'Esecutato; Certificazione afferente eventuali contenziosi in essere, contro od a favore del Condominio, e relative eventuali spese e/o quote a carico dell'Esecutato (vedi All.2.8).

## PRECISAZIONI, RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Gli immobili sono stati realizzati in zona P.E.E.P., Legge 167/1962 e successive, con suoli in diritto di superficie e/o proprietà, per il quale l'Amministrazione comunale non ha ancora determinato il costo del riscatto di detti diritti di cessione ai sensi della legge 549/1995, successivamente sostituita dall'art. 31 della legge 448/1996, e successive.

Per quanto afferisce alla conformità catastale, lo stato dei luoghi dell'appartamento, così come riscontrato in sede di accesso peritale, confrontato con la planimetria catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Pollena Trocchia (NA), foglio 2, particella 272, subalterno 26, non risulta conforme a quest'ultima, mentre lo stato dei luoghi del garage, confrontato con la planimetria catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Pollena Trocchia (NA), foglio 2, particella 272, subalterno 72, risulta in linea di massima conforme per la sagoma esterna a meno di piccole differenze che scaturiscono da una maggiore precisione del rilievo dello stato dei luoghi effettuato nel corso delle operazioni peritali. Quanto innanzi comporta la necessità di aggiornare le piante catastali per allinearle perfettamente allo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso peritale.

Per quanto afferisce alla regolarità urbanistica, dal confronto tra lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso peritale e le piante allegate alla richiamata C.E. n. 1406 del 09/07/1992, si riscontrano le seguenti differenze: per l'appartamento si registra un ampliamento della superficie utile in corrispondenza della cucina per aver tompagnato il balcone ed in corrispondenza della camera da letto per aver installato una veranda in alluminio e vetro sul perimetro del balcone. Inoltre vi è una diversa

distribuzione degli ambienti interni; per il garage risulta conforme anche se si registra una non perfetta coincidenza del contorno scaturita da una maggiore precisione del rilievo dello stato dei luoghi effettuato nel corso delle operazioni peritali rispetto a quanto riportato sul titolo edilizio. Quanto innanzi comporta la necessità di presentare all'UTC del Comune di Pollena Trocchia (NA) una pratica edilizia S.C.I.A. ai sensi del DPR 380/01, per la riduzione in pristino della maggiore superficie utile mediante lo smontaggio della veranda in alluminio, l'arretramento del tompagno della cucina, ed il ripristino dei due balconi, nonché per la sanatoria della diversa distribuzione degli ambienti interni.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 28/04/2023 rep. n.1779, trascritto all'Ufficio Provinciale di Napoli 2 - Territorio il 29/05/2023 ai n.ri 27217/20823, sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Appartamento** sito in Pollena Trocchia (NA) al Viale Europa, n.58 (catastalmente Strada di Piano di Zona), piano 3, scala A, interno 5, riportato al N.C.E.U. fg. 2, p.lla 272, sub 26, catg. A/2, classe 5, cons. 7 vani, rendita € 596,51;
- **Bene N° 2 - Garage** sito in Pollena Trocchia (NA) al Viale Europa, n.58 (catastalmente Strada di Piano di Zona), piano S1, riportato al N.C.E.U. fg. 2, p.lla 272, sub 72, catg. C/6, classe 3, cons. 13 mq, rendita € 16,78.

### I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto:

- ...OMISSIS..., [REDACTED] Codice Fiscale ...OMISSIS... - Proprietà superficiaria <sup>(1)</sup> - 1/1.

<sup>(1)</sup> Così rettificato in seguito alle Osservazioni pervenute dal Creditore procedente alla Bozza della Perizia Estimativa.

## CRITERI DI STIMA

A livello europeo il concetto di valore di mercato è definito dal Regolamento 2013/575/UE: *“Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni”*; detto valore può essere determinato con tre principali procedimenti (o metodi) di stima: Metodo del confronto di mercato (Market comparison approach o Marchet approach); Metodo finanziario (Income approach); Metodo del costo (Cost approach). Detti metodi di stima, seppur diversi tra loro, sono comunque tutti convergenti in un prezzo unico di mercato: tale prezzo è il risultato fra l'incontro della domanda e dell'offerta (prezzo di equilibrio).

**Nella presente stima si è proceduto Per via comparativa, applicando il Market Comparison Approach, utilizzando i dati immobiliari di transazioni recenti (i comparables), corretti tramite**

**i prezzi marginali, come previsto dal Codice di Tecnoborsa oltre che dalle norme internazionali, al cap.8, all. D.**

Per quanto afferisce le **caratteristiche proprie dei cespiti**: “- le caratteristiche indicate come “posizionali estrinseche” andrebbero intese come caratteristiche afferenti la posizione dei fabbricati residenziali nella città (accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica); - le caratteristiche indicate come “posizionali intrinseche e ambientali”, riguarderebbe categorie come panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità; - le caratteristiche indicate come “tecnologiche” concernerebbero il grado di attrezzature e di finimento; - infine le caratteristiche “produttive” concernerebbero condizioni quali il regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva ecc”. **Per dette caratteristiche, nella presente stima, si sono adottati opportuni coefficienti correttivi, come di seguito meglio indicato.**

Il **computo delle superfici** è generalmente disciplinato da due principali normative, ovvero la **Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio**, e successiva **Norma UNI 11558**, ed il **D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.**

Per una completa trattazione dei Criteri di stima adottati, oltre che delle ulteriori decurtazioni effettuate, si rimanda allo specifico allegato **Criteri di stima e relative tabelle** (vedi All.3.5).

## FONTI DATI

Le indagini di mercato per la valutazione immobiliare degli immobili in oggetto sono state eseguite sulle indicazioni di primarie agenzie immobiliari (<http://www.immobiliare.it/>) e di altre procedure di esecuzione in zona (<http://www.astegiudiziarie.it/>), opportunamente tarate con un confronto con i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare - OMI (<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/>), attribuiti dalla competente Agenzia del Territorio.

Vero quanto sopra, **in accordo alle intervenute modifiche ai sensi del D.L. giugno 2015, n. 83, i valori medi unitari afferenti la stima degli immobili in oggetto**, desunti dalla media “pesata” (cfr. in funzione dell’attendibilità ai fini di causa dei suddetti valori) dei dati rilevati da Agenzie immobiliari (si assume un peso pari a 2), Vendite Forzate (si assume un peso pari a 3) ed Osservatorio del mercato immobiliare - OMI (si assume un peso pari a 1), risultano i seguenti:

<b><u>Unità abitative - Vendita:</u></b>		
Agenzia immobiliare (x 2)	2 x 1'501,00 €/m <sup>2</sup>	= 3'002,00
Vendite forzate (x 3)	3 x 1'173,45 €/m <sup>2</sup>	= 3'520,35
O.M.I. (x 1)	1 x 905,00 €/m <sup>2</sup>	= 950,00
<b>Valore medio (arrotondato)</b>		<b>7'472,35 / 6 = circa 1'245,39 €/m<sup>2</sup></b>

**Al sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore appare all'attualità correttamente ipotizzabile riferirsi, nella presente stima, ad un valore medio di vendita per le abitazioni in zona di 1'245.00 €/m<sup>2</sup>.**

Per una completa trattazione delle Fonti dati adottate, si rimanda allo specifico allegato **Criteria di stima e relative tabelle** (vedi All.3.5).

## STIMA LOTTO – COEFFICIENTI CORRETTIVI

Di seguito si riportano, rispettivamente le tabelle riassuntive dei valori e coefficienti correttivi adottati dal sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore nella presente stima.

<b>Tabella riassuntiva dei coefficienti correttivi adottati</b>		
<i>Caratteristiche Estrinseche: posizione, accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica, ecc.</i>		
Posizione	Periferica	- 0,03 = 0,97
Presenza di verde	Bassa	- 0,03 = 0,97
Traffico automobilistico	Zona a traffico medio	0,00 = 1,00
<i>Caratteristiche Intrinseche: panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità, ecc.</i>		
Facilità di accesso	Medio <b><u>(L'accesso alla cassa scale ed ascensore on risponde alle norme sulla visitabilità dei diversamente abili)</u></b>	- 0,03 = 0,97
Presenza di parcheggi in zona	Sono presenti parcheggi pubblici sulle strade limitrofe	0,00 = 1,00
Esposizione	Buona <b><u>(su tre lati)</u></b>	0,03 = 1,03
Presenza di ascensore	Si <b><u>(immobili al piano terzo)</u></b>	- 0,02 = 0,98
<i>Caratteristiche Tecnologiche: grado di attrezzature e di finimento, ecc.</i>		
Impianti	Privi di certificazione	- 0,03 = 0,97
Grado di finiture interne	Medio stato manutentivo	0,00 = 1,00
Grado di finiture esterne	Medio stato manutentivo	- 0,03 = 0,97
<i>Caratteristiche Produttive: regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva, ecc.</i>		
Tipologia immobile	Appartamento in condominio	0,00 = 1,00
Vetustà, Tipologia, Stato manutentivo	Concessione edilizia del 1992, tipologia popolare, stato medio	- 0,40 = 0,60
Legittimità urbanistica, agibilità od abitabilità	Immobili realizzati in Piano di Zona P.E.E.P. Legge 167/62 e ss.mm.ii. o similari, su suoli in diritto di proprietà o di superficie, il cui costo del riscatto di detti diritti di cessione ai sensi della legge 549/1995, come successivamente sostituita dall'art. 31 della legge 448/1996, non è stato ancora definito. Non risulta presentato nè rilasciato certificato di abitabilità / agibilità	- 0,05 = 0,95
Stato di occupazione	Occupati dall'Esecutato e propria famiglia <b><u>(Si considera libero, in seguito alla consolidata prassi degli ill.mi G.E. del tribunale di Nola di disporre, in casi analoghi, la liberazione dell'immobile prima della vendita)</u></b>	0,00 = 1,00



Assenza di garanzia per vizi dei beni	Art. 568 del Regio Decreto 267 del 16/03/42 <u>(come modificato dal D.L. 83 del 27/06/2015)</u>	- 0,05 = 0,95
<b><u>Coefficiente correttivo totale</u></b>		<b><u>Circa 0,4694</u></b>

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione: ambienti da 1 a 8	107,80 mq	124,80 mq	1,00	124,80 mq	2,70 m	3
Balconi: da 9 a 11 <sup>(1)</sup> (fino a 25 mq)	23,90 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq		3
Balconi: da 9 a 11 <sup>(1)</sup> (oltre 25 mq)		1,05 mq	0,10	0,11 mq		3
Garage p.S1: ambiente 12	13,75 mq	15,50 mq	0,50	7,75 mq	2,53 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale (abitativa):</b>				<b>138,91 mq</b>		

I beni, attesa la loro tipologia, consistenza, dimensioni e possibilità di accesso, non sono risultati comodamente divisibili in natura.

Il computo delle superfici è stato condotto in accordo alla Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio, e successiva Norma UNI 11558, eventualmente integrato anche dal D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

<sup>(1)</sup> La superficie convenzionale di balconi è calcolata applicando un coefficiente maggiore per i primi 25,00 mq ed un coefficiente riduttivo per la parte eccedente.

**Il valore medio unitario, per i cespiti in esame, in accordo a quanto sopra, risulta quindi pari ad  $0,4694 \times 1'245,00 \text{ €/m}^2 = \text{circa } 584,37 \text{ €/m}^2$ ; atteso che la superficie equivalente (rapportata alla residenziale di riferimento), risulta di  $138,91 \text{ m}^2$ , il valore dei cespiti (salvo ulteriori oneri e spese da detrarsi) ammonta a:  $584,37 \text{ €/m}^2 \times 138,91 \text{ m}^2 = 81'174,84 \text{ €}$ .**

**A detto valore sono ancora a detrarsi i seguenti costi ed oneri:**

- *Lavori, smaltimenti, ripristini, competenze tecnico/professionali, bolli, oneri, tasse, etc. per pratiche edilizie (S.C.I.A.), per regolarizzare le differenze meglio elencate al paragrafo "Regolarità edilizia" (a carico dell'aggiudicatario): **stimabili forfettariamente in circa 15'000,00 €;***
- *Competenze tecnico/professionali, bolli, oneri e tasse, per regolarizzare le differenze meglio elencate al paragrafo "Dati catastali / Corrispondenza catastale", per cui sarà necessaria la presentazione di n. 1 nuova pianta catastale mediante la presentazione di docfa telematico (a carico dell'aggiudicatario): **stimabili in circa € 500,00.***
- *Competenze tecnico/professionali per la redazione dell'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) (a carico dell'aggiudicatario): **stimabili in circa € 300,00.***

**N.B. Non si considerano i costi ed oneri per l'ottenimento della conformità degli impianti, del riscatto del diritto di proprietà o di superficie e dell'agibilità, avendone già tenuto conto nell'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi.**

Valido quanto innanzi, **il più probabile valore complessivo degli immobili, ai fini della presente stima**, ammonta complessivamente ad  **$81'174,84 \text{ €} - 15'000,00 \text{ €} - 500,00 \text{ €} - 300,00 \text{ €} = 65'374,84 \text{ €}$** , che si ritiene poter approssimare a circa  **$65'370,00 \text{ €}$  (euro sessantacinquemilatrecentsettanta e centesimi zero).**

Valore medio di stima:	$1'245,00 \text{ €/m}^2 \times 138,91 \text{ m}^2 = 172'942,95 \text{ €}$
Deprezzamento:	$[(172'942,95 - 65'370,00) / 172'942,95] \times 100 = 62,2014 \%$
<b>Valore finale di stima:</b>	<b><u>65'370,00 € (euro sessantacinquemilatrecentosettanta e centesimi zero)</u></b>
<b>Offerta minima:</b>	<b><u>49'027,50 € (euro quarantanovemilaventisette e centesimi cinquanta)</u></b>

Per una completa trattazione della Stima, oltre che delle ulteriori decurtazioni effettuate, si rimanda allo specifico allegato **Criteria di stima e relative tabelle** (vedi All.3.5).

## **OSSERVAZIONI ALLA BOZZA DELLA PERIZIA**

In accordo al proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. ha trasmesso la bozza della relazione di perizia al Creditore Procedente ed al Custode Giudiziario con PEC del 13/12/2023, ed all'Esecutato con Raccomandata A/R del 13/12/2023, espressamente significando che eventuali note ed osservazioni potevano pervenire al sottoscritto Esperto Estimatore entro il termine di 15 giorni (vedi All.2.10).

Con propria P.E.C. del 20/12/2023, il Procuratore legale del Creditore procedente trasmetteva le proprie osservazioni alla bozza della Perizia Estimativa (vedi all.2.11), con la quale significava quanto segue *"Quale procuratore di ...OMISSIS..., in relazione alla bozza inviataci, le segnalo quanto segue: 1. Nella bozza sono state riportate erroneamente le dizioni "piena proprietà e proprietà superficaria"; 2. Ci sembra eccessiva sia la svalutazione del coefficiente correttivo totale a pagina 24 (vetustà e stato manutentivo) di 0,4694; sia l'importo forfettizzato di €15000,00 per lavori vani per regolarizzare l'immobile"*.

In accordo a dette osservazioni, lo scrivente Esperto relaziona quanto segue.

- Lo scrivente Esperto riscontra quanto significato per quanto afferisce alla *"proprietà superficaria"*, e nella presente stesura finale della Perizia estimativa provvede alla dovuta rettifica.

- Lo scrivente Esperto evidenzia che il coefficiente di svalutazione di 0,4694, non afferisce solo *"vetustà e stato manutentivo"*, ma, in accordo alla teoria dell'estimo, come estesamente dettagliato all'All.3.5 Criteri di stima e relative tabelle, è il prodotto di numerosi coefficienti afferenti alle *"Caratteristiche Estrinseche: posizione, accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica, ecc."* (in particolare ai relativi tre coefficienti afferenti alla posizione, alla presenza di verde ed al traffico automobilistico), alle *"Caratteristiche Intrinseche: panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità, ecc."* (in particolare ai relativi quattro coefficienti afferenti alla facilità di accesso, alla presenza di parcheggi, alla esposizione ed alla presenza di ascensore), alle *"Caratteristiche Tecnologiche: grado di attrezzature e di finimento, ecc."* (in particolare ai relativi tre coefficienti afferenti agli impianti, alle finiture interne ed alle finiture esterne), ed alle *"Caratteristiche Produttive: regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva, ecc."* (in particolare ai relativi cinque

coefficienti afferenti alla tipologia dell'immobile, alla vetusta, tipologia e stato manutentivo, alla legittimità urbanistica, agibilità od abitabilità, allo stato di occupazione ed alla assenza di garanzia).

A maggior chiarimento di quanto innanzi, si riporta parte di quanto già relazionato all'All.3.5 Criteri di stima e relative tabelle, a cui espressamente si rimanda:

<<...omissis... adottando il procedimento sintetico di stima o per punti di merito (cfr. Teoria e metodo dell'Estimo Urbano, Realfonso) o per valori tipici (cfr. Principi di economia ed Estimo, Forte, De Rossi), si ha: "Nella stima del valore di mercato dei fabbricati urbani, il procedimento sintetico si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di fabbricati analoghi verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima." Tale procedimento sintetico, noto anche come procedimento per valori tipici, può proporsi esaminando le caratteristiche che determinano il prezzo di mercato delle abitazioni. Esso rappresenta un approccio che adotta la nozione del prezzo immobiliare come funzione di una serie di caratteristiche degli immobili, ossia assume il prezzo come variabile dipendente da una serie di variabili indipendenti definite, secondo Forte e De Rossi, caratteristiche posizionali intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive. Nella prassi, la sua natura è fondamentalmente quella di un procedimento sussidiario e limitato, secondo Forte e De Rossi, soltanto "alla verifica del valore di mercato di fabbricati residenziali ottenuto con altro procedimento, non essendo infatti sufficiente, per la sua approssimazione, ai fini della precisa determinazione del valore". In effetti, però, non possono negarsi la sua fondatezza concettuale, che fonda sulla nozione della funzione prezzo, e la sua potenzialità applicative, quando venisse adottato nell'abito di uno specifico mercato omogeneo e sostenuto da un'accurata indagine di mercato. Altresi, non è necessariamente circosccrivibile al problema della stima delle sole abitazioni. Metodologicamente, il procedimento, nella sua forma standard è della massima semplicità: individuato il massimo prezzo di mercato unitario euro/mq) di un certo tipo residenziale, attribuito allo stesso la combinazione ottimale delle caratteristiche, alla quale competerà il peso globale pari ad 1, per una generica unità immobiliare j dello stesso tipo, risulterà il valore unitario di stima  $V_j = V_{max} \cdot K_j$ , essendo  $K_j$  il peso totale delle caratteristiche proprie del cespite.

Per quanto afferisce le **caratteristiche proprie dei cespiti**, secondo i citati autori: " - le caratteristiche indicate come "posizionali estrinseche" andrebbero intese come caratteristiche afferenti la posizione dei fabbricati residenziali nella città (accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica); - le caratteristiche indicate come "posizionali intrinseche e ambientali", riguarderebbe categorie come panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità; - le caratteristiche indicate come "tecnologiche" concernerebbero il grado di attrezzature e di finimento; - infine le caratteristiche "produttive" concernerebbero condizioni quali il regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva ecc".

Forte e De Rossi, in Principi di Economia ed Estimo, suggeriscono anche i rispettivi pesi da associare ad ognuna delle suddette caratteristiche; nello specifico:

Caratteristiche	K	K <sub>max</sub>	K <sub>min</sub>	Scarto
Estrinseche: posizione, accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica, ecc.	K <sub>1</sub>	0,35	0,05	0,30
Intrinseche: panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità, ecc.	K <sub>2</sub>	0,25	0,05	0,20
Tecnologiche: grado di attrezzature e di finimento, ecc.	K <sub>3</sub>	0,30	0,10	0,20
Produttive: regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva, ecc.	K <sub>4</sub>	0,10	0,05	0,05

**Più in dettaglio, il "Sole 24 ore", nelle proprie pubblicazioni, guide e banche dati, suggerisce di adottare i seguenti coefficienti correttivi:**

**Coefficienti di livello del piano (da considerare solo per le abitazioni plurifamiliari):**

- Edifici con ascensore: piano terreno e rialzato 0,90; primo piano 0,94; secondo piano 0,96; terzo piano 0,98; piani superiori 1; ultimo piano 1,05 (se si tratta di loft o sottotetti trasformati in abitazioni, posti in zone non centrali, va applicato il coefficiente 0,98).

- Edifici senza ascensore: piano terreno e rialzato 0,97; primo piano 1; secondo piano 0,90; terzo piano 0,80; quarto piano 0,70; quinto piano 0,55; sesto piano 0,40.

...omissis...

**Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione - escluso i negozi:**

- Età: con le seguenti ripartizioni: nuovo (immobile mai utilizzato); recentissimo (immobile già utilizzato con età inferiore a 10 anni); di età da 10 a 20 anni; da 21 a 40 anni; da 41 a 60 anni; oltre 60 anni.

- Qualità: con le seguenti ripartizioni: lusso (architettura molto accurata, materiali costosi, molto ampia dimensione e distribuzione dei locali, numerosi servizi igienici, aria condizionata e acqua calda centralizzate, doppi ingressi, servizio di portineria); signorile (architettura di aspetto signorile, buona qualità dei materiali, soggiorni doppi, doppi servizi o, quanto meno, bagno e toilette separati nelle unità più piccole, riscaldamento centrale e raffrescamento estivo); medio (architettura di carattere medio-moderno, buona qualità di costruzione; pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, riscaldamento autonomo, portiere elettrico); popolare

(architettura corrente, costruzione con materiale economico assicurante abitabilità normale, dimensioni ridotte dei locali, bagno incompleto di accessori, riscaldamento autonomo, citofono); ultrapopolare (qualità di costruzione molto scadente, dimensioni minime, servizi igienici in comune con altri alloggi);

- Stato di manutenzione: con le seguenti classificazioni: ottimo (quando non sia necessaria alcuna opera né manutenzione per utilizzare l'immobile, che risulta in «perfetto stato»); buono (quando siano necessarie solo manutenzioni ordinarie per utilizzare l'immobile); mediocre (quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole); pessimo (quando siano necessarie opere di ripristino e di manutenzione straordinaria il cui costo sia equivalente a quello di una ristrutturazione totale).

	caratteristiche proprie di ciascuna categoria						
	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	6ª	7ª
architettura	ricca e imponente	molto accurata	aspetto signorile		senza caratteristiche particolari		
qualità della costruzione	ottima		molto buona	buona		corrente	mediocre
	materiali di qualità eccellente, abitabilità perfetta		materiali ottimi assicuranti abitabilità molto buona	ma costruzione di qualità inferiore a quella delle categorie 1ª, 2ª, 3ª		materiali correnti, assicuranti abitabilità normale	materiali economici che presentano spesso dei difetti
distribuzione e composizione dei locali	molto ampia	ampia	ampiezza minore di quella delle categorie 1ª e 2ª		modesto sviluppo di locali, disimpegni, ingressi		spazi ristretti
	vetrate e infissi di dimensione maggiore del normale				pianerottoli in comune con più di 2 alloggi	dimensioni molto ridotte dei locali	parti comuni ristrette
locali di ricevimento	presenza di saloni spaziosi		presenza di un grande locale di ricevimento		soggiorno doppio	assenza di soggiorno doppio	
locali igienici	numerosi servizi igienici		doppi servizi	bagno e toilette separati	bagno completo di accessori	bagno incompleto di accessori	servizi comuni con altri alloggi
servizi	ascensore riscaldamento centrale acqua calda centrale ingresso di servizio aria condizionata portineria TV centralizzata		ascensore riscaldamento centrale scaldabagno portiere elettrico TV centralizzata		ascensore negli edifici di oltre 4 piani f.t. riscaldamento autonomo scaldabagno citofono		
GIUDIZIO DI INSIEME	GRAN LUSSO		LUSSO	SIGNORILE	MEDIO	POPOLARE	MEDIOCRE

Età e qualità dell'edificio	Stato ottimo	Stato buono	Stato mediocre	Stato pessimo
<i>edificio nuovo</i>				
lusso	1,10	—	—	—
signorile	1,05	—	—	—
medio	1,00	—	—	—
popolare	0,90	—	—	—
ultrapopolare	—	—	—	—
<i>edificio recentissimo</i>				
lusso	0,95	0,90	0,85	—
signorile	0,90	0,85	0,80	—
medio	0,85	0,80	0,75	—
popolare	0,80	0,75	0,70	—
ultrapopolare	—	—	—	—

Età e qualità dell'edificio	Stato ottimo	Stato buono	Stato mediocre	Stato pessimo
<i>10-20 anni</i>				
lusso	0,90	0,85	0,80	—
signorile	0,85	0,80	0,75	—
medio	0,80	0,75	0,70	—
popolare	0,75	0,70	0,65	—
ultrapopolare	—	—	—	—
<i>21-40 anni</i>				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	—	—	—	—
<i>41-60 anni</i>				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	—	—	—	—
<i>oltre 60 anni</i>				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

...omissis...>>

Vero quanto innanzi, si conferma il coefficiente riduttivo totale così come già calcolato ed estesamente giustificato e motivato all'All.3.5 Criteri di stima e relative tabelle.

- Lo scrivente Esperto evidenzia che "l'importo forfettizzato di €.15000,00 per lavori vani per regolarizzare l'immobile" è conseguente alla necessità di presentare all'UTC del Comune di Pollena Trocchia (NA) una pratica edilizia S.C.I.A. ai sensi del DPR 380/01, per la riduzione in pristino della maggiore superficie utile mediante lo smontaggio della veranda in alluminio, l'arretramento del tomagno della cucina, ed il ripristino dei due balconi, nonché per la sanatoria della diversa distribuzione degli ambienti interni, così come già estesamente relazionato innanzi al paragrafo afferente alla regolarità edilizia, in particolare è comprensivo delle spese tecniche, con relativa cassa previdenziale ed iva, degli oneri, bolli e diritti comunali per la presentazione delle relative pratiche edilizie, dei lavori e forniture necessarie per l'eliminazione della veranda, svellimenti pavimentazioni ed impianti, realizzazione di tamponature e forniture di nuovi infissi, ripristini impianti, pavimentazioni, intonaci e tinteggiature, tiro in basso dei materiali rimossi e tiro in alto dei nuovi materiali, delle analisi e caratterizzazione dei materiali di risulta, dei trasporti a rifiuto e smaltimento secondo legge.

Vero quanto innanzi, si conferma detto importo così come già estesamente giustificato e motivato all'All.3.5 Criteri di stima e relative tabelle.

## **CONCLUSIONI**

In accordo al proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. ha trasmesso la bozza della relazione di perizia al Creditore Procedente ed al Custode Giudiziario con PEC del 13/12/2023, ed all'Esecutato con Raccomandata A/R del 13/12/2023, espressamente significando che eventuali note ed osservazioni potevano pervenire al sottoscritto Esperto Estimatore entro il termine di 15 giorni (vedi All.2.10).

Tribunale di Nola  
Sezione EE.II.  
R.G.E. 75/2023

In data 20/12/2023 sono pervenute, a mezzo P.E.C., Osservazioni alla bozza della Perizia (vedi all.2.11) innanzi puntualmente controdedotte dallo scrivente Esperto nella presente stesura finale della propria Perizia estimativa.

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 dell'ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti.

Per eventuali comunicazioni, il sottoscritto altresì riporta di seguito i propri contatti: studio professionale alla ...OMISSIS... - (NA), P.E.C. ...OMISSIS...@ordingna.it, telefono studio ...OMISSIS..., mobile +39.348.3846570.

San Sebastiano al Vesuvio (NA), li 02/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.:  
Ing. ...OMISSIS...

## **ELENCO ALLEGATI**

---

La presente perizia è composta, oltre alla presente relazione, dai seguenti allegati, che ne costituiscono parte integrante:

**ALL.1) Comunicazioni, conferimento, mandato, istanze ed altre disposizioni dell'ill.mo G.E., dell'Esperto e del Custode Giudiziario**

...OMISSIS...

**ALL.2) Verbali delle operazioni peritali, richieste e documentazione prodotta da pubblici uffici**

...OMISSIS...

**ALL.3) Rilievo planimetrico stato dei luoghi, sovrapposizioni planimetrie stato dei luoghi con planimetrie catastali e titoli edilizi, documentazione fotografica con indicazione dei coni ottici, tabelle coefficienti correttivi**

- 3.1) - Planimetria dello stato dei luoghi.
- 3.2) - Sovrapposizione rilievo/catastale.
- 3.3) - Sovrapposizione rilievo/titolo edilizio.
- 3.4) - Documentazione fotografica con indicazione dei coni ottici.
- 3.5) - Criteri di stima e relative tabelle.

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

**LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA: 65.370,00 €, OFFERTA MINIMA 49.027,50 €**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento** sito in Pollena Trocchia (NA) al Viale Europa, n.58 (catastralmente Strada di Piano di Zona), piano 3, scala A, interno 5, riportato al N.C.E.U. fg. 2, p.lla 272, sub 26, catg. A/2, classe 5, cons. 7 vani, rendita € 596,51;
- **Bene N° 2 - Garage** sito in Pollena Trocchia (NA) al Viale Europa, n.58 (catastalmente Strada di Piano di Zona), piano S1, riportato al N.C.E.U. fg. 2, p.lla 272, sub 72, catg. C/6, classe 3, cons. 13 mq, rendita € 16,78.

Detti immobili insistono in un fabbricato, servito da due casse scale, da piano terra, ed ulteriori piani fuori terra. Su detto fabbricato risulta costituito condominio.

L'unità immobiliare (Bene N. 1) oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/2, classe 5 - Abitazioni di tipo civile (*Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi.*), ed è così costituita:

Si accede da una cassa scale munita di impianto ascensore, a mezzo di un portoncino di caposcala metallico con pannelli in legno; il primo locale che si incontra è un ingresso soggiorno, intonacato e tinteggiato, illuminato ed aerato da due infissi che si aprono sul lato ovest su un balconcino sul lato strada.

Su detto soggiorno si apre, sul lato est, a mezzo di una porta ad ante scorrevoli, il locale cucina, dotato di una ampia finestra / veranda ed un'altra ampia finestra che si aprono sul lato est sulla parte retrostante del fabbricato; detta cucina è suddivisa in due zone, la zona cucina, con rivestimento delle pareti con piastrelle di piccolo formato chiare, e la zona tavolo che risulta intonacata e tinteggiata.

Ancora su detto soggiorno, a mezzo di una porta scorrevole, si apre un piccolo disimpegno ad "L", intonacato e tinteggiato, a mezzo del quale si accede, in senso orario: ad una prima camera da letto, all'interno della quale vi è anche un primo locale wc, ad un secondo locale wc, ad una seconda camera da letto ed infine alla terza camera.

La prima camera da letto, patronale, dotata di porta scorrevole, intonacata e tinteggiata, illuminata ed aerata da un infisso che si apre sul lato nord su un balconcino sul lato angolo strada, ed è dotata di un locale wc con accesso dall'interno della camera, illuminato ed aerato da un infisso che si apre sul lato ovest su un balconcino sul lato angolo strada. Detto locale wc ha rivestimento con piastrelle del tipo di piccolo formato ed a mosaico in colore chiaro, ed è dotato di lavello, doccia, tazza / wc e bidet.

Il secondo bagno, comune a tutte le altre stanze, dotato di porta scorrevole, illuminato ed aerata da un infisso che si apre su una ulteriore piccolo balcone, attualmente chiuso a veranda sul lato nord, ha rivestimento uniforme alla pavimentazione, ed è dotato di lavello, vasca, tazza / wc e bidet.

La seconda camera da letto, dotata di porta scorrevole, intonacata e tinteggiata, illuminata ed aerata da una finestra che si apre sul lato est posteriore del fabbricato.

La terza camera da letto, dotata di porta scorrevole, intonacata e tinteggiata, illuminata ed aerata da una finestra che si apre sul lato est posteriore del fabbricato.

L'unità immobiliare (Bene N. 2) oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria catg. C/6, classe 3 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (*Sono le Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - Costruiti o adattati per tale destinazione e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e non rientrano nell' art. 10 della legge 11 agosto 1939 n. 1249 come modificato dal D.L. 9 aprile 1948*), ed è così costituita:

Un locale adibito a box auto, con porta metallica a due battenti e piccolo sopralluce con rete metallica, dotato di pavimentazione in cls e pareti e soffitti intonacati. A detto locale si accede a mezzo di disimpegno di manovra condominiale, dotato di serranda elettrica che si apre su viale esterno condominiale, dotato di cancelli motorizzati.

### Sono così identificati in Catasto:

- **Bene N° 1 - Appartamento** sito in Pollena Trocchia (NA) al Viale Europa, n.58 (catastalmente Strada di Piano di Zona), piano 3, scala A, interno 5, riportato al N.C.E.U. fg. 2, p.lla 272, sub 26, catg. A/2, classe 5, cons. 7 vani, rendita € 596,51;
- **Bene N° 2 - Garage** sito in Pollena Trocchia (NA) al Viale Europa, n.58 (catastalmente Strada di Piano di Zona), piano S1, riportato al N.C.E.U. fg. 2, p.lla 272, sub 72, catg. C/6, classe 3, cons. 13 mq, rendita € 16,78.

### I cespiti vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ...OMISSIS..., nata a [REDACTED] Codice Fiscale ...OMISSIS... - Proprietà superficaria - 1/1.



Dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Pompei (NA) il [REDACTED], si riscontra che l'Esecutata sopra meglio generalizzata ha contratto matrimonio in data 0 [REDACTED] con il sig. ...OMISSIS..., nato a Napoli il [REDACTED]

Detto certificato riporta le seguenti annotazioni marginali:

*"Con decreto del tribunale di NOLA in data 03.12.2004 n.2974/2004 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'estratto di matrimonio controscritto".*

Si precisa che i cespiti oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutata successivamente alla separazione consensuale, con atto di compravendita del 24/04/2006 per notar Salvatore Di Martino, rep.n.171369, racc.n12585 registrato a Castellammare di Stabia il 02/05/2006 al n.2581, serie 1/T, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 03/05/2006 ai nn.31140/16367 dai coniugi sig. ...OMISSIS..., nato a [REDACTED] il [REDACTED] e sig.ra ...OMISSIS..., nata a [REDACTED] il [REDACTED]

#### **Destinazione urbanistica:**

Dal Certificato rilasciato dal competente l'U.T.C., per i cespiti oggetto della procedura esecutiva risulta quanto segue:

**Nel certificato ritirato il [REDACTED] prot. 19259, il Responsabile del III settore attesta quanto segue:**

*"che nel vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.R.G.C. n. 2176 del 15/03/1990, le aree della particella 272 del foglio di mappa n. 2 ricadono in zona "C5" - Residenziale di Espansione L. 167/62 e smi;*

*che la particella suddetta è soggetta alle norme dettate dal D. Lgs. del 22 gennaio 2004, n. 42 - codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002 n. 137;*

*che il territorio comunale è soggetto alle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico adottato dal Comitato Istituzionale con delibera n. 11 del 10/05/2002 e pubblicata sul B.U.R.C. n. 26 del 27/05/2002, all'uopo si evidenzia che l'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 30 del 28/07/2014 ha:*

*- Adottato, in conformità al parere espresso dai Comitati Tecnici dell'ex Autorità di Bacino Regionali Nord Occidentale e del Sarno del 18/07/2014, il progetto di Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico de/territorio di competenza dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale;*

*- Adottato, le misure di salvaguardia per la riduzione del rischio frana e da inondazione contenute nel progetto di piano. Tali misure di salvaguardia avranno efficacia vincolante per le amministrazioni, enti pubblici nonché per soggetti privati a far data dalla pubblicazione della citata delibera del Comitato Istituzionale di adozione piano bel Bollettino Ufficiale della Regione Campania;*

*- Con delibera n.1 del 23/02/2015 il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale ha adottato il Piano di Assetto Idrogeologico - P.S.A.I per il territorio dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale. Il suddetto piano è entrato in vigore a far data dalla pubblicazione dell'avviso sul B. U. R. C. n. 20 del 23/03/2015;*

*che il territorio comunale è classificato sismico con grado di sismicità s=9;*

*che il territorio comunale è soggetto alle norme di cui alla Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003 - Norme Urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana."*

#### **Regolarità urbanistica:**

Sulla scorta della predetta documentazione fornita dall'UTC del Comune di Pollena Trocchia si è provveduto ad effettuare il confronto tra lo stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso peritale e le piante allegate alla richiamata C.E. n. 1406 del 09/07/1992. **Da detto confronto emergono le seguenti differenze:**

- per l'appartamento si registra un ampliamento della superficie utile in corrispondenza della cucina per aver tompagnato il balcone ed in corrispondenza della camera da letto per aver installato una veranda in alluminio e vetro sul perimetro del balcone. Inoltre vi è una diversa distribuzione degli ambienti interni;
- il garage risulta conforme anche se si registra una non perfetta coincidenza del contorno scaturita da una maggiore precisione del rilievo dello stato dei luoghi effettuato nel corso delle operazioni peritali rispetto a quanto riportato sul titolo edilizio

Quanto sopra, comporta la necessità di presentare all'UTC del Comune di Pollena Trocchia (NA) una pratica edilizia S.C.I.A. ai sensi del DPR 380/01, per la riduzione in pristino della maggiore superficie utile mediante lo smontaggio della veranda in alluminio, l'arretramento del tompagno della cucina, ed il ripristino dei due balconi, nonché per la sanatoria della diversa distribuzione degli ambienti interni. Di ciò si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile pignorato decurtando dal prezzo stimato il costo della pratica urbanistica, delle Competenze tecnico/professionali, bolli, oneri e tasse, che sono a carico dell'aggiudicatario; il tutto come riportato nei "Criteri di stima e relative tabelle".

**Prezzo base d'asta: Prezzo base d'asta 65.370 €, Offerta minima 49.027,50 €**

## SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ

**LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA: 65.370,00 €, OFFERTA MINIMA 49.027,50 €**

<b>Lotto 1</b>	
<b>Il lotto è formato dai seguenti beni:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Bene N° 1 - Appartamento</b> sito in Pollena Trocchia (NA) al Viale Europa, n.58 (catastalmente Strada di Piano di Zona), piano 3, scala A, interno 5, riportato al N.C.E.U. fg. 2, p.lla 272, sub 26, catg. A/2, classe 5, cons. 7 vani, rendita € 596,51;</li> <li><b>Bene N° 2 - Garage</b> sito in Pollena Trocchia (NA) al Viale Europa, n.58 (catastalmente Strada di Piano di Zona), piano S1, riportato al N.C.E.U. fg. 2, p.lla 272, sub 72, catg. C/6, classe 3, cons. 13 mq, rendita € 16,78.</li> </ul>	
<b>Ubicazione:</b>	I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 28/04/2023 rep. n.1779, trascritto all'Ufficio Provinciale di Napoli 2 - Territorio il 29/05/2023 ai n.ri 27217/20823, sono ubicati in Pollena Trocchia (NA) al Viale Europa n. 58, scala A, in zona C3 "Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE NORD (CORSO GARIBALDI) E SUD (PRIME PENDICI VESUVIO)". Detti immobili insistono in un fabbricato, servito da due casse scale, da piano terra, ed ulteriori piani fuori terra. Su detto fabbricato risulta costituito condominio.
<b>Diritto reale:</b>	<p><b>I cespiti oggetto dell'esecuzione appartengono all'esecutata come segue:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>...OMISSIS..., nata a [REDACTED] Codice Fiscale ...OMISSIS... - Proprietà superficiaria - 1/1.)</li> </ul> <p><b>Quota:</b></p> <p><b>I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>...OMISSIS..., n. [REDACTED] il [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] - Proprietà superficiaria - 1/1.)</li> </ul> <p>Dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Pompei (NA) il [REDACTED] si riscontra che l'Esecutata sopra meglio generalizzata ha contratto matrimonio in data [REDACTED] a Pompei (NA) con il sig. ...OMISSIS..., nato a [REDACTED].</p> <p>Detto certificato riporta le seguenti annotazioni marginali: "Con decreto del tribunale di NOLA in data 03.12.2004 n.2974/2004 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'estratto di matrimonio controscritto".</p> <p>Si precisa che i cespiti oggetto di pignoramento sono pervenuti all'esecutata successivamente alla separazione consensuale, con atto di compravendita del 24/04/2006 per notar Salvatore Di Martino, rep.n.171369, racc.n12585 registrato a Castellammare di Stabia il 02/05/2006 al n.2581, serie 1/T, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 03/05/2006 ai nn.31140/16367 dai coniugi sig. ...OMISSIS..., nato a [REDACTED] il [REDACTED] e sig.ra ...OMISSIS..., nata a [REDACTED] il [REDACTED].</p>
<b>Tipologia immobile:</b>	<p><b>Bene N° 1 - Appartamento</b> sito in Pollena Trocchia (NA) al Viale Europa, n.58 (catastalmente Strada di Piano di Zona), piano 3, scala A, interno 5, riportato al N.C.E.U. fg. 2, p.lla 272, sub 26, catg. A/2, classe 5, cons. 7 vani, rendita € 596,51- L'appartamento oggetto della presente procedura è riportato in catasto come categoria A/2, classe 5 - Abitazioni di tipo civile (Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi.).</p> <p><b>Bene N° 2 - Garage</b> sito in Pollena Trocchia (NA) al Viale Europa, n.58 (catastalmente Strada di Piano di Zona), piano S1, riportato al N.C.E.U. fg. 2, p.lla 272, sub 72, catg. C/6, classe 3, cons. 13 mq, rendita € 16,78. - Il box auto oggetto della presente procedura è riportato in catasto come categoria catg. C/6, classe 3 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (Sono le Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - Costruiti o adattati per tale destinazione e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e non rientrano nell' art. 10</p> <p><b>Superficie:</b></p> <p><b>Convenzionale complessiva (rif. Abitativo) = 138,91 m<sup>2</sup></b></p>

	<p>della legge 11 agosto 1939 n. 1249 come modificato dal D.L. 9 aprile 1948).</p>		
<b>Parti comuni:</b>	<p>A seguito della propria richiesta, inoltrata all'Amministratore pro tempore del condominio La Quercia, in cui è inserito l'appartamento ed il garage oggetto della presente procedura, si riceveva in data 20/11/2023 il regolamento di condominio con allegate tabelle.</p> <p>Le parti comuni, come riportato all'art. 1 di detto regolamento di condominio risultano essere: "Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzione di piani dell'edificio, se il contrario non risulta dal titolo: le fondazioni: la struttura portante (telaio), le scale, il portone d'ingresso, le cisterne, gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico; gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica, fino al punto di diramazione degli impianti dei locali ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini, i tetti, sono ancora di proprietà comune: l'impianto di citofono, l'impianto per l'antenna centralizzata fino agli attacchi dei singoli utenti.</p> <p>L'estetica di tutte le facciate, qualunque sia la loro ubicazioni, è proprietà comune, ed in proposito si precisa che anche l'estetica dei balconi, degli infissi, delle ringhiere, delle tapparelle viene considerata comune a tutto il condominio, anche e i manufatti sono di proprietà esclusiva. Di conseguenza la riparazione e la pitturazione degli infissi, delle tapparelle, delle ringhiere dei pavimenti e delle balconate, nel rispetto dell'architettonica del fabbricato vengono eseguite a spese dei proprietari interessati; per converso le opere di riparazione degli sbalzi, dei parapetti delle balconate, se dipendenti da deterioramento o cause naturali eccedenti le normali previsioni di danno, sono a carico del condominio e ripartite secondo la tabella A; così come a carico del condominio è la pitturazione della facciata che dovrà essere colorata, sempre sul rispetto dell'architettonica dell'intero complesso.</p> <p>Il condominio, comunque, può accedere, nel caso di mancata esecuzione da parte del proprietario che per sua negligenza degrada l'aspetto estetico del fabbricato, la pitturazione dei manufatti anche a spese comuni."</p>	<b>Quote:</b>	<p>Le tabelle millesimali di cui al predetto regolamento di condominio, relative ai cespiti oggetto di pignoramento, sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tabella A - Proprietà - millesimi 72,40;</li> <li>- tabella B - Scala e ascensore - millesimi 98,69;</li> <li>- tabella C - Area manovra garage - millesimi 92,15.</li> </ul>
<b>Stato di occupazione e conservativo:</b>	<p>I cespiti oggetto di pignoramento risultano occupati dall'esecutata che ha consentito l'accesso per le operazioni peritali. Oltre all'esecutata, i cespiti risultano occupati dalla famiglia dell'esecutata, costituita dal marito sig. ...OMISSIS..., nato a [REDACTED] il [REDACTED] i figli ...OMISSIS..., nato a [REDACTED] il [REDACTED] e ...OMISSIS... nata a [REDACTED] il [REDACTED].</p> <p>Per quanto afferisce all'appartamento, le pavimentazioni sono omogenee in ingresso / soggiorno e cucina, in monocottura effetto cotto, ed in parquet scuro nelle restanti camere, ad eccezione dei locali wc, che risultano con rivestimento alle pareti e pavimentazione abbinata, in buono stato manutentivo.</p> <p>Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; si rileva la presenza, ai soffitti delle verande, al di sotto di balconi e terrazze, ed in prossimità di alcuni radiatori alloggiati in nicchia sulle pareti perimetrali, di significative tracce di condensa e muffe. Vi è impianto di riscaldamento con caldaia ad uso termosanitario, ubicata sul balcone del salone, con radiatori in alluminio chiaro interni, e termoarredi nei locali wc. L'interno versa in buone condizioni manutentive, mentre le facciate esterne necessitano di manutenzione.</p> <p>Per quanto afferisce al locale box, l'interno versa in cattive condizioni manutentive.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p><b>L'unità immobiliare (Bene N. 1)</b> oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/2, classe 5 - Abitazioni di tipo civile (Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi.), ed è così costituita:</p> <p>Si accede da una cassa scale munita di impianto ascensore, a mezzo di un portoncino di caposcala metallico con pannelli in legno; il primo locale che si incontra è un ingresso soggiorno, intonacato e tinteggiato, illuminato ed aerato da due infissi che si aprono sul lato ovest su un balconcino sul lato strada.</p> <p>Su detto soggiorno si apre, sul lato est, a mezzo di una porta ad ante scorrevoli, il locale cucina, dotato di una ampia finestra / veranda ed un'altra ampia finestra che si aprono sul lato est sulla parte retrostante del fabbricato; detta cucina è suddivisa in due zone, la zona cucina, con rivestimento delle pareti con piastrelle di piccolo formato chiare, e la zona tavolo che risulta intonacata e tinteggiata.</p> <p>Ancora su detto soggiorno, a mezzo di una porta scorrevole, si apre un piccolo disimpegno ad "L", intonacato e tinteggiato, a mezzo del quale si accede, in senso orario: ad una prima camera da letto, all'interno della quale vi è anche un primo locale wc, ad un secondo locale wc, ad una seconda camera da letto ed infine alla terza camera.</p>		

	<p>La prima camera da letto, patronale, dotata di porta scorrevole, intonacata e tinteggiata, illuminata ed aerata da un infisso che si apre sul lato nord su un balconcino sul lato angolo strada, ed è dotata di un locale wc con accesso dall'interno della camera, illuminato ed aerato da un infisso che si apre sul lato ovest su un balconcino sul lato angolo strada. Detto locale wc ha rivestimento con piastrelle del tipo di piccolo formato ed a mosaico in colore chiaro, ed è dotato di lavello, doccia, tazza / wc e bidet.</p> <p>Il secondo bagno, comune a tutte le altre stanze, dotato di porta scorrevole, illuminato ed aerata da un infisso che si apre su una ulteriore piccolo balcone, attualmente chiuso a veranda sul lato nord, ha rivestimento uniforme alla pavimentazione, ed è dotato di lavello, vasca, tazza / wc e bidet.</p> <p>La seconda camera da letto, dotata di porta scorrevole, intonacata e tinteggiata, illuminata ed aerata da una finestra che si apre sul lato est posteriore del fabbricato.</p> <p>La terza camera da letto, dotata di porta scorrevole, intonacata e tinteggiata, illuminata ed aerata da una finestra che si apre sul lato est posteriore del fabbricato.</p> <p><b>L'unità immobiliare (Bene N. 2)</b> oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria catg. C/6, classe 3 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (Sono le Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - Costruiti o adattati per tale destinazione e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fine di lucro e non rientrano nell' art. 10 della legge 11 agosto 1939 n. 1249 come modificato dal D.L. 9 aprile 1948), ed è così costituita:</p> <p>Un locale adibito a box auto, con porta metallica a due battenti e piccolo sopralluce con rete metallica, dotato di pavimentazione in cls e pareti e soffitti intonacati. A detto locale si accede a mezzo di disimpegno di manovra condominiale, dotato di serranda elettrica che si apre su viale esterno condominiale, dotato di cancelli motorizzati.</p>
--	--

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 aggiornate al 11/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi All.2.9):

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Napoli 2 il 05/05/2006  
Reg. gen. 32225 - Reg. part. 11242  
Quota: 1/1 – diritto di proprietà  
Importo: € 300.000,00  
A favore di ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...  
Contro ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...  
Capitale: € 150.000,00  
Tasso interesse annuo: 5,50 %  
Interessi: € 150.000,00  
Rogante: ...OMISSIS...  
Data: 24/04/2006  
N° repertorio: 171370  
N° raccolta: 12586
  
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Napoli 2 il 17/07/2007  
Reg. gen. 51803 - Reg. part. 17580  
Quota: 1/1 – diritto di proprietà superficaria  
Importo: € 3.343.541,97  
A favore di ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...  
Contro, tra tanti, ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...  
Capitale: € 1.114.513,99  
Spese: € 2.229.027,98  
Durata: 15 anni  
Rogante: ...OMISSIS...  
Data: 17/07/1987  
N° repertorio: 36063/1987

*N.B. con annotazione (restrizione di beni) trascritta il 18/03/2009, Reg. gen. 14351, Reg. part. 1734 sono stati esclusi i cespiti oggetto del pignoramento di che trattasi.*

*N.B. la successiva annotazione (restrizione di beni) trascritta il 20/03/2012, Reg. gen. 11995, Reg. part. 1478 non comprende i cespiti oggetto del pignoramento di che trattasi.*

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo condizionato  
Iscritto a Napoli 2 il 14/09/2007  
Reg. gen. 61190 - Reg. part. 19584  
Quota: 1/1 – diritto di proprietà superficaria  
Importo: € 3.343.541,97  
A favore di ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...

Contro, tra tanti, ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...  
Capitale: € 1.114.513,99  
Spese: € 2.229.027,98  
Durata: 15 anni  
Rogante: ...OMISSIS...  
Data: 17/07/1987  
N° repertorio: 36063/1987

***N.B.** la suddetta ipoteca in rinnovazione è relativa ai cespiti riportati al N.C.T. foglio 2, particella 272 (ex 27) su cui sono stati realizzati, tra i tanti, i cespiti oggetto del pignoramento di che trattasi.*

***N.B.** la successiva annotazione (restrizione di beni) trascritta il 18/03/2009, Reg. gen. 14352, Reg. part. 1735 non comprende i cespiti oggetto del pignoramento di che trattasi.*

***N.B.** la successiva annotazione (restrizione di beni) trascritta il 19/03/2010, Reg. gen. 14155, Reg. part. 1692 non comprende i cespiti oggetto del pignoramento di che trattasi.*

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Iscritto a Napoli 2 il 09/04/2018  
Reg. gen. 15674 - Reg. part. 12094  
Quota: 1/1 - diritto di proprietà superficiaria  
A favore di ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...  
Contro ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...  
Rogante: TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA, c.f. [REDACTED]  
Data: 28/02/2018  
N° repertorio: 1209

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Napoli 2 il 29/05/2023  
Reg. gen. 27217 - Reg. part. 20823  
Quota: 1/1 - diritto di proprietà superficiaria  
A favore di ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...  
Contro ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...  
Rogante: UNEP TRIBUNALE DI NOLA, c.f. [REDACTED]  
Data: 28/04/2023  
N° repertorio: 1779

### **Oneri di cancellazione**

La trascrizione dell'Atto di pignoramento, essendo una trascrizione pregiudizievole, dovrà essere cancellata o comunque regolarizzata nel contesto della procedura.