
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. *****, nell'Esecuzione Immobiliare 120/2025 del R.G.E.
promossa da

contro

Codice fiscale: *****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Corrispondenza Catastale	10
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità Edilizia	16
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....	18
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima.....	18
Criterio di Stima	19
Formazione lotti	24
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico.....	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 120/2025del R.G.E.....	29
Lotto unico - Prezzo base d'asta: € 171.000	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	32

INCARICO

All'udienza del 22/07/2025 la sottoscritta *****, con
*****,
*****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. in data
03/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato in Palma Campania (NA) – alla Via Trieste n. 386, piano: 1.
- **Bene N° 2** – Cantina ubicato in in Palma Campania (NA) – alla Via Trieste n. 386, piano: S1.
(Coord. Geografiche: 40.865856177836164, 14.544243514537811)

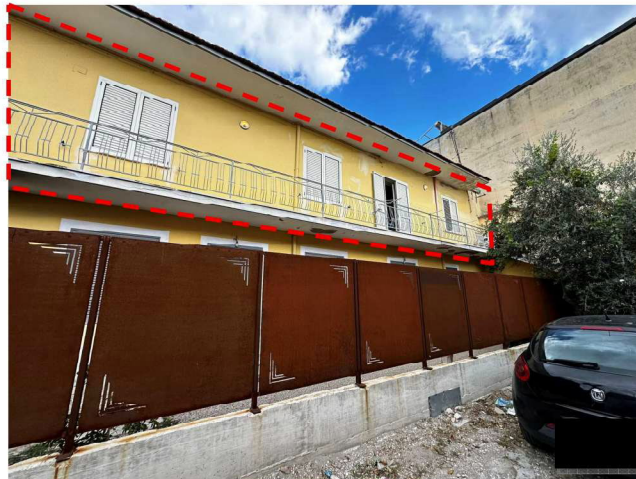
Catasto Fabbricati della provincia di Napoli nel Comune di Palma Campania al:

- F. 6, P.Illa 632, Sub. 3, Categ. A/3, classe 3, vani 4,5, Sup. Cat. 132, 27 piano 1, rendita € 267,27;
- F. 6, P.Illa 632, Sub. 5, Categ. C/2, classe 1, Cons. 35 mq, Sup. Cat. 27 mq, piano S1, rendita € 61,46;

DESCRIZIONE



Prospetto su Via Trieste



Prospetto laterale al cortile interno

Lotto Unico composto dalla piena proprietà di un appartamento posto al piano primo con annessa cantina posto al piano seminterrato, di un fabbricato ad uso residenziale ubicato nel comune di Palma Campania alla Via Trieste con accesso dal civico n. 386. L'abitazione in analisi ubicato al piano primo è accessibile dalla strada mediante il passaggio del cortile antistante non oggetto di pignoramento ed identificato con il sub 8 che conduce alla scala esterna. L'u.i. è caratterizzato da una pianta regolare che si distribuisce lungo l'asse longitudinale con affaccio sul cortile interno.

L'appartamento risulta così distribuito: un soggiorno, una cucina, un bagno, due camera da letto ed un balcone che gira lungo i due lati ad "L" con affaccio sulla strada e sul cortile interno.



Cucina



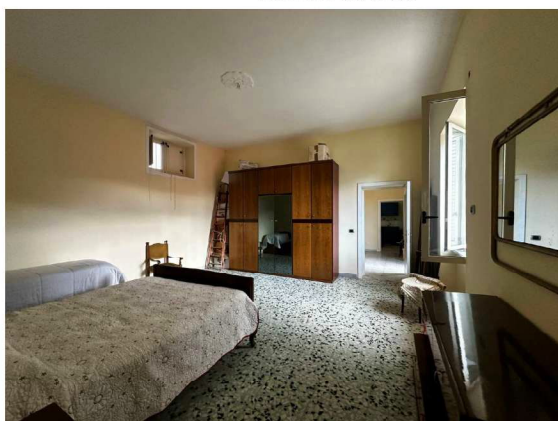
Bagno



Camera da letto



Soggiorno



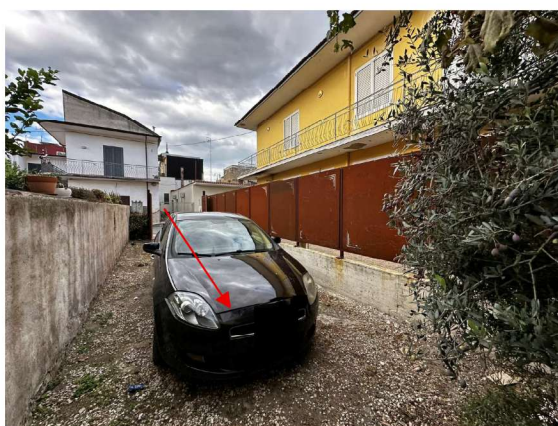
Camera da letto



Scale



Rilievo fotografico interno



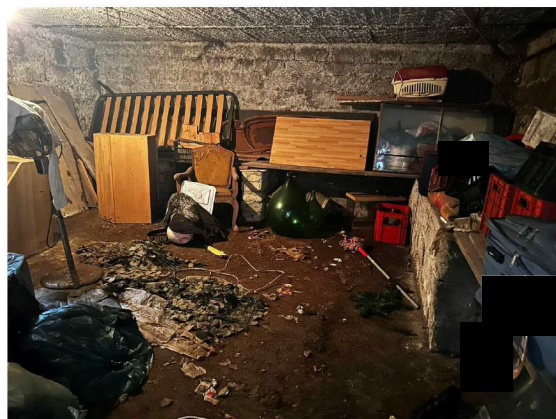
Ingresso dal cortile interno sub-8



Vista del cortile sub 7 e 8

Rilievo fotografico esterno

La cantina posta al piano seminterrato è accessibile dalla strada mediante cancello in ferro e il passaggio del cortile identificato con l sub. 7. Il locale risulta composto da un ampio locale.



Cantina piano Seminterrato



Scala di accesso



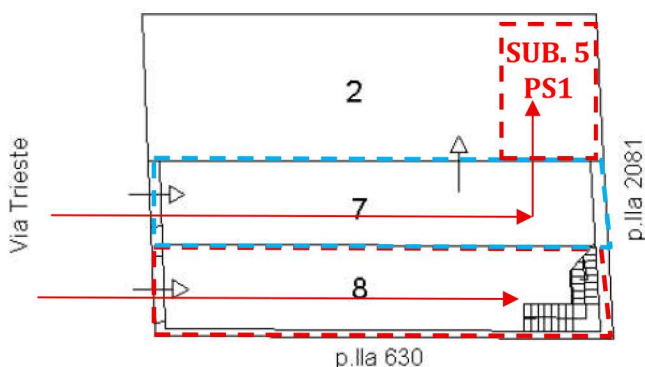
Accesso dal cortile sub.7



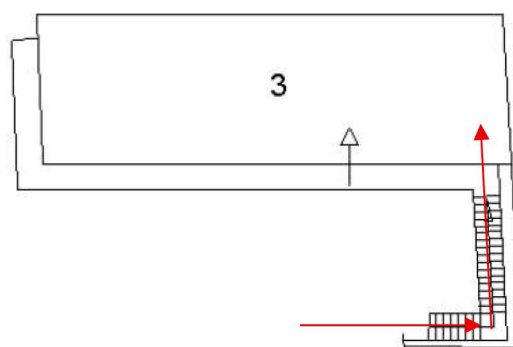
Cortile sub. 7

AREA ESTERNA

L'appartamento e il locale catina sono accessibili dal cortile antistante, non oggetto di pignoramento ed in comproprietà tra il debitore esecutato e il Sig. *****. L'area esterna risulta suddivisa in due porzioni delimitate da un muretto ed accessibili dalla strada da due cancelli separati. Il cortile è identificato al N.C.E.U. con due distinti identificati catastali il primo al F. 6, P. 632 Sub 7 Categ. C/6 Cons. 71 mq che consente l'accesso al locale cantina al sub 5 al PS1; il secondo al F. 6, P. 632 Sub 8 Categ. C/6 Cons. 71 mq che consente l'accesso all'appartamento al piano primo al sub. 3.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

Elaborato planimetrico con indicazione dei subalterni

Attualmente il sub 8 risulta utilizzato dal *****debitore esecutato come posto auto scoperto e zona di accesso all'appartamento sub 3 oggetto di pignoramento.

Per tutto quanto sopra riportato si rileva che l'appartamento e il locale cantina sono interclusi in quanto privi di un accesso diretto dalla strada pubblica, in tal caso è possibile ipotizzare due alternative:

1-costituire una servitù di passaggio coattiva sul cortile non oggetto di pignoramento ed in comproprietà tra il debitore esecutato e il *****.

2- di estendere il pignoramento anche alla quota in comproprietà tra il debitore esecutato e il ***** della corte esterna comune pertinenziale, al fine di rendere più appetibile l'immobile per la futura vendita e consentire l'accesso diretto dalla strada.

Dalla visura storica del sub 7 e 8 risulta costituzione di posti auto scoperti in data 13/10/2023.

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in una zona semicentrale a carattere residenziale con sufficiente dotazione di servizi primari dotata di servizi ed attività commerciali. Il contesto urbano ad alta densità abitativa è caratterizzato da fabbricati per civili abitazioni. La zona è servita dal trasporto pubblico su gomma che collega la zona con il centro cittadino e con i comuni limitrofi. Il territorio comunale è situato nell'entroterra ad est di Napoli, a circa 30 km dalla città. Si trova ai piedi del Monte Sant'Angelo, in una zona collinare. Delimitata dai torrenti Lagno di Moschiano e Lagno di Somma. La zona è facilmente raggiungibile con l'Autostrada A30 (Caserta-Salerno): Il comune è servito direttamente dall'uscita "Palma Campania", arteria che consente di raggiungere rapidamente sia il casertano che il salernitano. La SS 268 del Vesuvio che collega Palma Campania con i comuni della fascia vesuviana e con l'autostrada A3. Inoltre è collegata ai centri limitrofi come Nola, San Gennaro Vesuviano e Sarno tramite una rete di strade provinciali. I collegamenti ferroviari presenti sono la Linea FS (Ferrovie dello Stato) e trasporto pubblico su gomma. L'aeroporto più vicino è Napoli-Capodichino, a circa 28 km.

Il fabbricato realizzato negli anni 60 presenta una pianta regolare articolata su due livelli fuori terra ed un piano seminterrato ad uso cantina. Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale in c.a. con copertura piana, facciate intonacate e tinteggiate. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare sufficiente; per maggiori dettagli si rimanda alla visione delle fotografie (All. n. 11).



Localizzazione

L'accesso principale avviene direttamente dalla Via Trieste con accesso dal civico n. 386, attraverso un cancello in ferro che introduce in un piccolo cortile nel cui spazio si articola il corpo scala che collega l'appartamento al piano primo.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 – Quota di 1/1 di P.P. Appartamento ubicato in Palma Campania alla Via Trieste n. 386, piano: 1. (Coord. Geografiche: 40.865856177836164, 14.544243514537811)

Catasto Fabbricati della provincia di Napoli nel Comune di Palma Campania al:

- F. 6, P.lla 632, Sub. 3, Categ. A/3, classe 3, vani 4,5, Sup. Cat. 132 piano 1, rendita € 267,27;

Bene N° 2 – Quota di 1/1 di P.P. di cantina ubicato in Palma Campania alla Via Trieste n. 386, piano:S1. (Coord. Geografiche: 40.865856177836164, 14.544243514537811)

Catasto Fabbricati della provincia di Napoli nel Comune di Palma Campania al:

- F. 6, P.lla 632, Sub. 5, Categ. C/2, classe 1, Cons. 35 mq, Sup. Cat. 27 mq, piano S1, rendita € 61,46;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Esaminata la documentazione depositata dal creditore procedente, la stessa è risultata completa con quanto richiesto dall'art. 567 del c.p.c. in quanto risulta versata in atti:

- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari a firma del Notaio ***** depositata telematicamente in data 15/07/2025 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, con indicazione del titolo ultraventennale atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ***** (Proprietà 1/1) per il bene 1 - F. 6, P.lla 632, Sub. 3, Categ. A/3
- ***** (Proprietà 1/1) per il bene 2 - F. 6, P.lla 632, Sub. 5, Categ. C/2

Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/1) per il bene 1 - F. 6, P.lla 632, Sub. 3, Categ. A/3
- ***** (Proprietà 1/1) per il bene 2 - F. 6, P.lla 632, Sub. 5, Categ. C/2

Codice fiscale: *****

I beni pignorati sono pervenuti al ***** in piena proprietà censiti al NCEU F. 6, P. 632, sub. 3 (appartamento) e sub 5 (cantina) in virtù di Atto di Compravendita a firma del notaio ***** del 24/11/2022 rep. 6999/5825, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 27/12/2022 al Registro Particolare 38886 Registro Generale 49065-49066

L'Ufficio stato Civile (All. n. 3) ha rilasciato estratto di matrimonio dal quale si rileva che:*****

Dalle annotazioni si rileva che gli sposi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni.

L'Ufficio Anagrafe (All. n. 4) ha rilasciato certificate di residenza dal quale si rileva che:

CONFINI

Bene 1: Nord con P. 631, sud cortile comune, ovest con strada, est P. 2081.

Bene 2: Nord con P. 631, sud cortile comune, ovest con terrapieno, est P. 2081

Consistenza

L'appartamento e la cantina risultano pignorati per la piena proprietà.

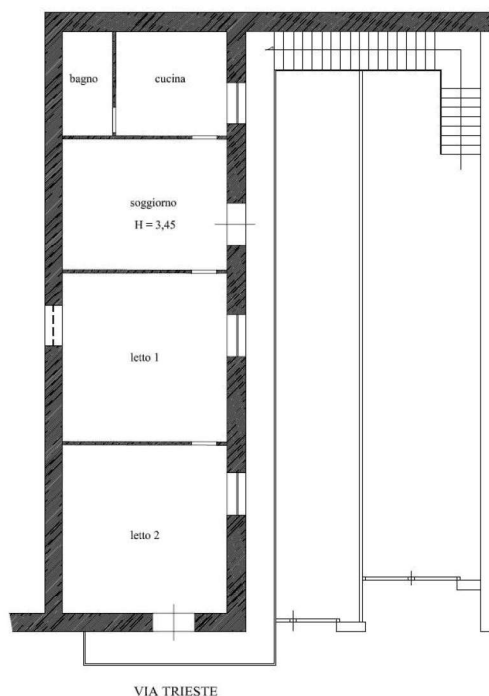
Indicazione della superficie commerciale così come rilevato dal manuale dell'agenzia della banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio immobiliare 2016 (criterio contenuto nel D.P.R. 138/98) allineato a quanto indicato nella visura catastale si rileva:

La Superficie commerciale o Superficie convenzionale vendibile, invece, rappresenta la somma:

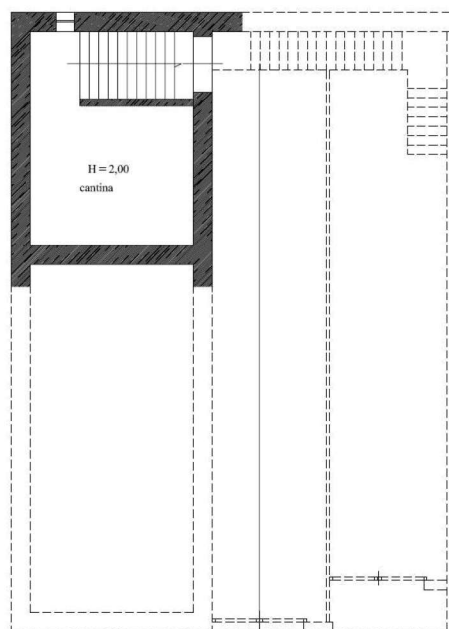
a) Delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

b) Delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.

c) Delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze, cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc. (cfr. D.P.R. n.138, all.c "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria Norma UNI 10750). Ovvero la superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali, (cfr. Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie ABI 2015)



Appartamento Piano primo



Cantina Piano seminterrato

Rilievo dello stato dei luoghi

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzionale		
Appartamento	95	122	1,00	122,00	2,95	1

Balcone	25	26	0,30	7,80	2,95	1
Cantina	23	32	0,25	8,00	2,00	S1
Superficie convenzionale complessiva:				137,80		

Tabella Superfici

L'immobile non è pignorato pro quota.

Calcolo delle consistenze

- Superficie utile netta calpestabile interna: mq. 95, superficie lorda mq 122, altezza 2,95, Abitazione al coeff. del 100%;

- Superficie utile netta pertinenze esclusive di ornamento:

- Balconi: mq. 25 Superficie ragguagliata: con coeff. pari a 30% fino a 25 m2;

- Cantina: mq. 23, superficie lorda mq 32, altezza 2,00, con coeff. del 25%;

Superficie complessiva abitazione (appartamento + balconi), arrotondata per eccesso pari a circa: mq. 129,80 (Comprensiva del 100% sup. utile netta + 100% sup. pareti perimetrali esterne ed interne + 50% sup. pareti divisorie comuni ad altre unità e/o corpo scala. Nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino 25 cm i muri in comunione)

Superficie complessiva pertinenze (cantina) arrotondata per eccesso pari a circa: mq. 8,00 (Comprensiva del 100% sup. utile netta + 100% sup. pareti perimetrali esterne ed interne + 50% sup. pareti divisorie comuni ad altre unità e/o corpo scala. Nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino 25 cm i muri in comunione)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è censita al Catasto Fabbricati della provincia di Napoli nel comune di Palma Campania alla Via Trieste n. 386:

- F. 6, P.III 632, Sub. 3, Categ. A/3, classe 3, vani 4,5, Sup. Cat. 132, 27 piano 1, rendita € 267,27;

- F. 6, P.III 632, Sub. 5, Categ. C/2, classe 1, Cons. 35 mq, Sup. Cat. 27 mq, piano S1, rendita € 61,46;

Intestato: *****Proprieta' 1/1

Si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Sono stati acquisiti i seguenti documenti al fine di identificare correttamente l'attuale consistenza catastale:

- Planimetria catastale (All. n. 5);

- Visure Catasto Fabbricati (All. n. 6);

- Estratto di mappa (All. n. 7)

Alla luce delle indagini condotte, delle visure effettuate, della planimetria catastale e della mappa estratte all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio, è possibile affermare che i dati identificativi dell'immobile indicati nel pignoramento immobiliare sono completi nonché corretti. Dall'analisi delle visure storiche catastali degli immobili oggetto di pignoramento e si rilevano le seguenti variazioni:

Dalla visura storica NCEU al Foglio 6 Particella 632 Subalterno 3 risulta:

1.- 04/05/1987 Costituzione per sopraelevazione F. 6 P. 739-738, Sub 3, Categ. A/3, Vani 4

2.- 17/09/2012 Variazione Modifica identificativo F. 6 P. 632 Sub 3, Categ. A/3, Vani 4

3.- 23/09/2022 Diversa distribuzione degli spazi interni

4.- 12/10/2016 Aggiornamento planimetrico

Si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e non sono intervenute variazioni successive alla data di trascrizione del pignoramento.

Dalla visura storica NCEU al Foglio 6 Particella 632 Subalterno 3 risulta:

1.- 04/05/1987 Costituzione per sopraelevazione F. 6 P. 739-738, Sub 5, Categ. C/2, mq 35

2.- 17/09/2012 Variazione Modifica identificativo F. 6 P. 632 Sub 5, Categ. C/2, mq 35

3.- 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e non sono intervenute variazioni successive alla data di trascrizione del pignoramento.

DATI CATASTALI

Dati identificativi										
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Z. C.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano
	6	632	3		A/2	3	4	Totale: 132 m ² Totale: escluse aree scoperte: 124 m ²	€ 237,57	1
	6	632	5		C/2	5	35 m ²	Totale: 27 m ²	€ 61,46	S1

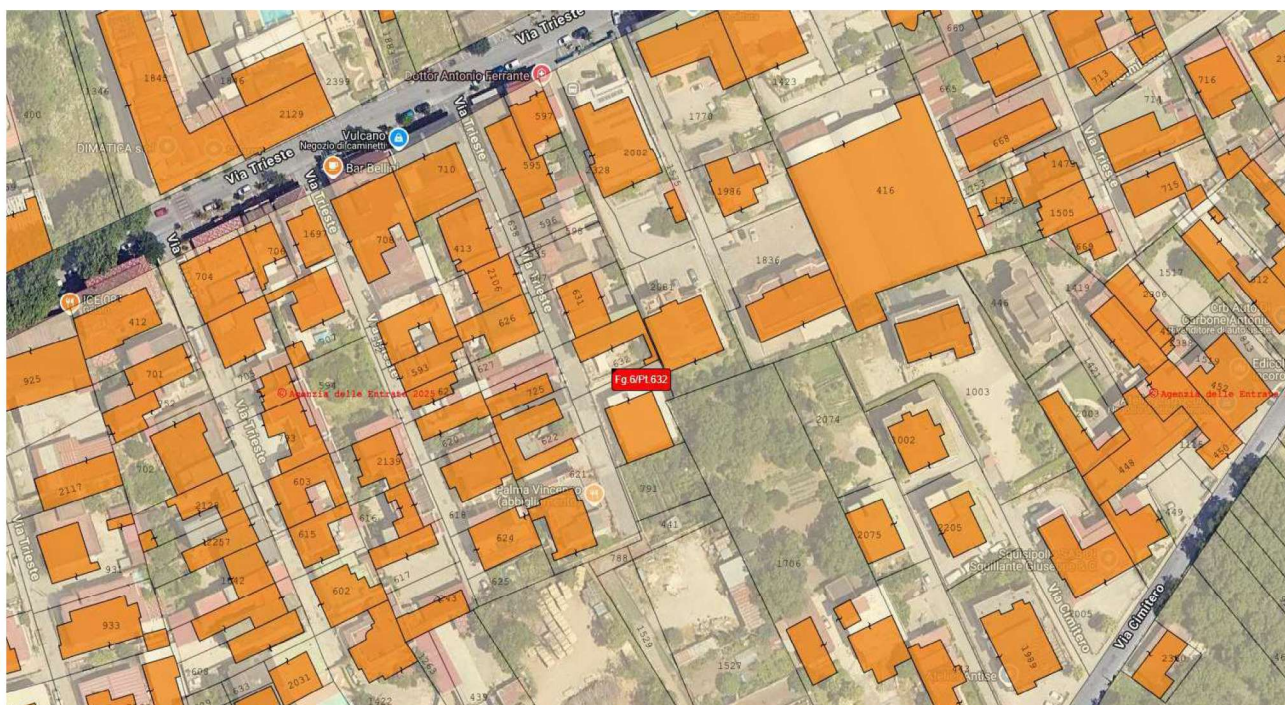
CORRISPONDENZA CATASTALE

CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Si rileva la corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e i dati contenuti nel pignoramento ed il bene risulta univocamente individuato.

Si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Al fine di individuare l'esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento, è stata effettuata sovrapposizione delle foto satellitari (reperibili su Google Maps) con le mappe catastali elaborate all'Agenzia Del Territorio di Napoli



Dalla suddetta sovrapposizione si rileva l'individuazione univoca dell'immobile oggetto di pignoramento.

CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LA PLANIMETRIA CATASTALE

Dall'esame della documentazione acquisita quale l'atto di provenienza, la visura catastale aggiornata, la planimetria catastale in atti si rileva la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI

All'atto del sopralluogo, è stato eseguito un dettagliato rilievo metrico e fotografico dell' u.i. oggetto di pignoramento al fine di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e non si rilevano difformità.

Stato conservativo

L'immobile appare in un sufficiente stato manutentivo.

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni: l'altezza utile interna al piano terra è di 3,45 mt, il pavimento è costituito da piastrelle di graniglia di marmo, mentre nei bagni piastrelle di ceramica di colore beige. Nei bagni rivestimenti in ceramica monocottura fino ad un'altezza di circa 2,20 m; tutto il pavimento appare in sufficienti condizioni di manutenzione; le pareti sono in tinta chiara, ad esclusione del bagno per le parti suddette e per quelle rivestite con piastrelle del vano cucina, fino ad un'altezza di circa 2,20 m; anche gli intonaci esterni si presentano in sufficiente stato di conservazione; gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con persiana in alluminio, le porte interne sono in legno; il bagno è dotato di lavabo, completo di servizi igienici vaso, bidet e doccia.

Sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico, TV, caldaia, ecc), l'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90; nel merito, si precisa che occorrerà verificare, ovvero adeguare l'impianto elettrico per l'intero appartamento quantificando il costo in € 1.000.

PARTI COMUNI

L'identificativo catastale non include alcuna porzione aliena, comune o comunque non pignorata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio in considerazione dell'ubicazione zona semicentrale e della tipologia strutturale è stato realizzato negli anni 60. Il fabbricato presenta una pianta regolare articolato su due livelli fuori terra ed uno seminterrato.

Fondazioni: c.a.

Esposizione: Sud e Est

Altezza interna utile 3,455 mt

Str. verticali: c.a. sufficiente

Solai: latero cemento sufficiente

Copertura: piana sufficiente

Manto di copertura: non visionabile

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate
Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica
Infissi esterni ed interni: alluminio con vetro
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, termosifoni

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non risulta essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge. A seguito di verifica effettuata a mezzo PEC all'ufficio del registro degli atti private non risulta in essere nessun contratto di locazione. (All. n. 8)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1992	***** *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	29/12/1992	21366	5255
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta	27/01/1993	2155	1877
Dal 02/08/2019	***** ***** *****	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate	02/08/2019	3037	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta	13/08/2019	29085	22501
Dal 24/11/2022	*****	Compravendita- Scrittura privata sub 3			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	24/11/2022	6999	5825
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta	27/12/2022	38885	49065
Dal 24/11/2022	*****	Compravendita- Scrittura privata sub 5			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio Rondino	24/11/2022	6999	5825
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta	27/12/2022	38886	49066
Dal 24/11/2022	***** ***** *****	Accettazioni tacite di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	24/11/2022	6999	5825
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caserta	27/12/2022	38887	49067

Tabella riepilogativa

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;

Si è effettuata ricerca dei titoli ultraventennali regolarmente trascritti a partire dal primo atto traslativo trascritto anteriore al ventennio che precede la trascrizione di pignoramento. Nella fattispecie i beni pignorati sono pervenuti al debitore *****in virtù di (All. n. 2):

Atto di Compravendita del 29/12/1992 a firma del notaio *****Repertorio n. 21366 Raccolta n. 5255, trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta il 27/01/1993 al Registro generale n. 2155 Registro particolare n. 1877 con il quale coniugi ***** per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale vendono a *****la piena proprietà dell'**appartamento** posto al piano primo, composto da tre vani e cucina, confinante con beni ***** , beni ***** , cortile comune e strada privata, denunciato all'UTE di Napoli con scheda I/2290 del 24/03/1928 come F. 6, P. 632/3 e la quota pari a 1/2 della **cantina** sottoposta all'appartamento del piano terreno, del lastrico solare di copertura del primo piano, della tettoia, del cortile e scala il tutto confinante con beni ***** , beni ***** , strada private e beni ***** , denunciato all'UTE di Napoli con scheda I/2287/87 e n. I/2288/87 come F. 6, P. 632/2-4. Inoltre vendono al *****la quota pari a 1/2 della **cantina** sottoposta all'appartamento di cui sopra, del lastrico solare di copertura del primo piano, della tettoia, del cortile e scala il tutto confinante con beni ***** , strada private e beni ***** , denunciato all'UTE di Napoli con scheda I/2287/87 e n. I/2288/87 come F. 6, P. 632/2-4. I *****convengono che la tettoia e i casotti sottostanti la scala dovranno essere demoliti entro i tre anni.

Si fa presente che nell'Atto di compravendita il locale cantina è correttamente individuato nella descrizione, nell'indicazione dell'ubicazione e negli estremi della scheda catastale mentre viene poi identificata e riportato nella nota di Trascrizione con i seguenti dati catastali comune di Palma Campania al NCEU:

- F. 6, P. 632, Sub 2 Nat. A,
- F. 6, P. 632, Sub 3 Nat. A,
- F. 6, P. 632, Sub 4 Nat. CN.

Pertanto si rileva che nel corpo dell'atto viene correttamente descritta la cantina ed indicata con la Scheda I/2287/87, corrispondente alla planimetria del 1987 censita al F. 6, P. 632 sub 5 categ. C/2 posta al piano seminterrato, e poi invece identifica e trascritta con differenti dati catastali al F. 6, P. 632 sub 4 categ. C/6 posta al piano terra.

QUADRO B-IMMOBILI

Pag. 3 - segue

IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE		DATI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE	
IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FORMALITÀ IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE (con diversa da quella attuale)		INDIRIZZO	
1	1	COMUNE PALMA CAMPANIA	0283 0 6 632 2 A
2	1	" " " " " " " " " " " "	U 6 632 4 CN
3	1	" " " " " " " " " " " "	U 6 632 3 A

Ministero della Pubblica Istruzione - Ufficio di Stato - Ufficio di Stato - Ufficio di Stato

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria catastale cantina sub-5

SPAZIO RISERVATO PER LE ANI

4 MAG 1987

PROT. N° 3/228E

Nota di Trascrizione

Planimetria catastale cantina sub-5

Dalla visura storica NCEU al Foglio 6 Particella 632 Subalterno 4 risulta:

- 1.- 04/05/1987 Costituzione unità afferente F. 6 P. 739-738, Sub 4, Categ. C/6, mq 24, PT
- 2.- 17/09/2012 Variazione Modifica identificativo F. 6 P. 632 Sub 4, Categ. C/6, mq 24, PT
- 3.- 16/11/2012 Demolizione Totale

Dichiarazione di successione di *****e deceduto in data 15/06/2018, giusta denuncia di successione presentata a ***** in data 02/08/2019 e classificata al n. 3037 vol. 9990 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Caserta in data 13/08/2019 ai nn. 29085/22501, a favore degli eredi: quota pari ad 1/2 dell'unità urbana distinta con la P. 632 sub. 3 ctg. A/3 vani 4 veniva devoluta al coniuge *****, per 1/6 ciascuna; quota pari ad 1/4 dell'unità urbana distinta con la P. 632 sub 5 ctg.C/2 mq.35 veniva devoluta alle predette coniuge e figlie *****, per 1/12 ciascuna.

Compravendita Scrittura privata del 24/11/2022 Repertorio 6999/5825 a firma del notaio *****. I VENDITA trascritta a Caserta – SMCV in data 27/12/2022 - Registro Particolare 38885 Registro Generale 49065 con il quale nella ***** (vedova, in ragione dei diritti in piena proprietà pari ai 4/6 (quattro sestì) indivisi dell'intero, e le signore *****, ciascuna per i diritti in piena proprietà pari a 1/6 (un sesto) indivisi dell'intero, *ciascuna per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, vendono al ***** che accetta, la piena ed esclusiva proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Palma Campania alla via Trieste n. 386, e precisamente: a) appartamento al piano primo della consistenza di 4,5 (quattro virgola cinque) vani catastali, confinante con cassa scale, con cortile e con mura perimetrali salvo altri. Nel Catasto Fabbricati del Comune di Palma Campania al foglio 6, particella 632, sub 3, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 132 (centotrentadue) - escluse aree scoperte mq. 124 (centoventiquattro), R.C. Euro 267,27. Le vendite sono fatte a corpo con ogni diritto, ragione ed azione e la parte acquirente consegue da oggi il possesso legale e materiale della consistenza immobiliare in oggetto con tutte le annessioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e con la proporzionale quota di comproprietà ai sensi di legge sulle parti comuni relative al fabbricato di cui è porzione, ivi compresi, per la sola prima vendita, i proporzionali diritti, pari ad 1/2 (un mezzo), sul lastrico solare di copertura, tettoia, cortile e scala.*

Compravendita Scrittura privata del 24/11/2022 Repertorio 6999/5825 a firma del notaio *****. I VENDITA trascritta a Caserta – SMCV in data 27/12/2022 - Registro Particolare 38886 Registro Generale 49066 con il quale la ***** in ragione dei diritti in piena proprietà pari a 4/12 (quattro dodicesimi) indivisi dell'intero, e ***** ciascuna per i diritti in piena proprietà pari a 1/12 (un dodicesimo) indivisi dell'intero ed i ***** coniugi in regime di comunione legale dei beni, *in ragione dei diritti in piena proprietà pari a 6/12 (sei dodicesimi) indivisi dell'intero, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, vendono al signor ***** che accetta, la piena ed esclusiva proprietà della seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Palma Campania alla via Trieste n. 386, e precisamente: b) locale cantinola pertinenziale all'immobile di cui alla lettera a) dell'articolo 1) sita al piano terra della consistenza di 35 (trentacinque) mq. Confinante con corridoio di accesso e con mura perimetrali per due lati, salvo altri. Nel Catasto Fabbricati del Comune di Palma Campania al foglio 6, particella 632, sub 5, cat. C/2, cl. 1, consistenza mq. 35 (trentacinque) superficie catastale mq. 27 (ventisette), R.C. Euro 61,46.*

Accettazioni tacite di eredità del 24/11/2022 Repertorio 6999/5825 a firma del notaio ***** trascritta a Caserta – SMCV in data 27/12/2022 - Registro Particolare 38887 Registro Generale 49067 con il quale l'eredità ***** e deceduto il ***** da parte delle ***** rispettivamente per 1/6 ciascuna relativamente alla complessiva quota di 1/2 dell'unità urbana distinta con la P. 632 sub 3 ctg.A/3 vani 4,5 e per 1/12 ciascuna relativamente alla complessiva quota di 1/4 dell'unità urbana distinta con la P. 632 sub 5 ctg. C/2 mq. 35.

Si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e gli atti di provenienza.

*La sottoscritta Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle copie dei titoli di provenienza e quant'altro, si rimanda a tutte le copie dei titoli di provenienza allegate alla presente quale Allegato 3, le quali devono intendersi qui integralmente trascritte e riportate.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate (All. n. 1) presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta aggiornate, estesi tanto al cespite d'interesse attuale e pregresso, quanto a soggetti suscettibili di incidenza nella procedura, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA

Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario Repertorio 7000/5826 del 24/11/2022

Trascritto a Caserta il 27/12/222

Registro Particolare 5387 Registro Generale 49068

A favore di *****

Contro *****

Per la Quota: 1/1 Per il diritto di proprietà In regime di separazione di beni

Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tribunale Di Nola Repertorio 3438 del 28/05/2025

Trascritto a Caserta il 23/06/2025

Registro Particolare 20002 Registro Generale 25447

A favore di *****

Contro *****

Per la Quota: 1/1 Per il diritto di proprietà

NORMATIVA URBANISTICA

Da indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune si rileva che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito nel Comune di Palma Campania alla Via Trieste n. 386 identificato al NCT al F. 6, P.lla 632 è individuato:

- Piano Regolatore Generale (Il PRG è stato adeguato al D.P.A.P. NAPOLI n° 70 del 2-5-90 Ed al D.P.A.P. NAPOLI n° 93 del 30/01/1991) in un'area classificata come ZONA "B" Residenziale esistente e di completamento (ex B2-B3)

L'intero territorio è soggetto ai seguenti vincoli: Il territorio del comune di Palma Campania è parte del Piano di Emergenza dell'Area Vesuviana, stabilita principalmente dalla Delibera della Giunta Regionale della Campania n. 250 del 26 luglio 2013 e successive modifiche, che delimitano le aree a rischio eruzione vulcanica del Vesuvio in zona "rossa"

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta commerciabile e non regolare sotto il profilo urbanistico. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Palma Campania ed esaminata la documentazione acquisita agli atti (All. n. 9) si rileva, si rileva che il fabbricato è stato realizzato in virtù di:

- L.E. n. 27 del 10/02/1964 per la realizzazione di un fabbricato ad uso abitazione di tipo economico *****
- L.E. n. 57 del 06/05/1966 progetto di sopraelevazione in ampliamento di un piano terra esistente al Corso Trieste viale private n. 198-200 *****
- Istanza di condono edilizio L. 47/85 n. 721 prot. N. 4612 del 07/05/1986 a nome di ***** da cui si rileva per l'opera oggetto di sanatoria:
La localizzazione: Palma Campania Via Trieste n. 386 al F. 6, P. 257, sub z; Epoca di ultimazione: 1967; Dimensione e consistenza: Piani fuori terra 1, Volume totale 78,50, Superficie SNR 13,86; Difformità della Licenza n. 57 del 06/05/1966 Volume assentito 995,40; Calcolo della Superficie non residenziale mq $23,10 \times 0,6 = 13,86$. Oblazione versata in data 03/05/1986 L 66.340.
- Richiesta di integrazione documenti del 12/10/1995 relativa all'Istanza di condono edilizio L. 47/85 n. 721 con descrizione dell'opera realizzata, elaborati grafici, documentazione fotografica ed altro;
- CILA prot. N. 18689 del 15/07/2022 presentata da *****per interventi di manutenzione straordinaria relative ad opere interne;
- Fine lavori Prot. N. 20161 del 03/08/2022.

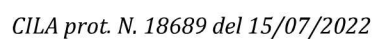
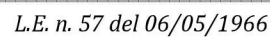
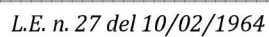
Successivamente non risulta registrata alcuna pratica, né provvedimenti di repressione di abusivismo edilizio, come da riscontro effettuato sia su nominativo dei debitori e danti causa, sia per identificativo dell'immobile. Ad oggi, agli atti dell'Ufficio, non risulta rilasciata la certificazione di abitabilità e/o agibilità relativo l'immobile staggito. L'istanza di condono non risulta integrata nè istruita.

Si fa presente che dal confronto dei grafici allegati alle licenze edilizie rilasciate si rileva che:

- dal confronto tra il grafico allegato alla L.E. n. 27 del 10/02/1964 originaria licenza per l'edificazione del fabbricato e la successive L.E. n. 57 del 06/05/1966 per la sopraelevazione si rileva una modifica della sagoma del fabbricato e dell'altezza;
- dal confronto tra il grafico allegato alla L.E. n. 57 del 06/05/1966 per la sopraelevazione, il grafico allegato alla CILA prot. N. 18689 del 15/07/2022 e lo stato dei luoghi si rileva la conformità per l'appartamento e la cantina. Non si rilevano autorizzazione edilizie per la realizzazione del muro di divisione tra le due porzioni di cortile e per il varco di accesso carrabile.

Inoltre relativamente l'istanza di condono risulta agli atti non integrata con la documentazione richiesta e non istruita dall'Ufficio tecnico, pertanto l'abuso commesso non risulta individuabile e valutabile.

Per le suddette difformità se ne terrà conto successivamente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile.



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

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da indagini effettuate anche presso gli uffici tecnici del Comune non si rileva l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici sui beni pignorati.

Il fabbricato risulta sprovvisto di amministratore di condominio.

STIMA

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Dall'analisi del bene oggetto di pignoramento, si è dedotto che l' u.i. oggetto di pignoramento può essere venduto in un unico lotto. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito: **Bene N° 1** Quota di 1/1 P.P. Appartamento in Palma Campania alla Via Trieste con accesso dal civico n. 386. L'abitazione in analisi ubicato al piano primo è accessibile dalla strada mediante il passaggio del cortile antistante non oggetto di pignoramento ed identificato con il sub 8 che conduce alla scala esterna. L'u.i. è caratterizzato da una pianta regolare che si distribuisce lungo l'asse longitudinale con affaccio sul cortile interno. L'appartamento risulta così distribuito: un soggiorno, una cucina, un bagno, due camera da letto ed un balcone che gira lungo i due lati ad "L" con affaccio sulla strada e sul cortile interno. **Bene N° 2** – Quota di 1/1 P.P. Cantina sita in Palma Campania alla Via Trieste con accesso dal civico n. 386. La cantina posta al piano seminterrato è accessibile dalla strada mediante cancello in ferro e il passaggio del cortile identificato con l sub. 7. Il locale risulta composto da un ampio locale. L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in una zona semicentrale a carattere residenziale con sufficiente dotazione di servizi primari dotata di servizi ed attività commerciali. Il contesto urbano ad alta densità abitativa è caratterizzato da fabbricati per civili abitazioni. La zona è servita dal trasporto pubblico su gomma che collega la zona con il centro cittadino e con i comuni limitrofi. Il territorio comunale è situato nell'entroterra ad est di Napoli, a circa 30 km dalla città. Si trova ai piedi del Monte Sant'Angelo, in una zona collinare. Delimitata dai torrenti Lagno di Moschiano e Lagno di Somma. La zona è facilmente raggiungibile con l'Autostrada A30 (Caserta-Salerno): Il comune è servito direttamente dall'uscita "Palma Campania", arteria che

consente di raggiungere rapidamente sia il casertano che il salernitano. La SS 268 del Vesuvio che collega Palma Campania con i comuni della fascia vesuviana e con l'autostrada A3. Inoltre è collegata ai centri limitrofi come Nola, San Gennaro Vesuviano e Sarno tramite una rete di strade provinciali. I collegamenti ferroviari presenti è la Linea FS (Ferrovie dello Stato) e trasporto pubblico su gomma. L'aeroporto più vicino è Napoli-Capodichino, a circa 28 km. Il fabbricato realizzato negli anni 60 presenta una pianta regolare articolato su due livelli fuori terra ed un piano seminterrato ad uso cantina. Trattasi di un fabbricato a uso residenziale in c.a. con copertura piana, facciate intonacate e tinteggiate. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare sufficiente. Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni: l'altezza utile interna al piano terra è di 3,45 mt, il pavimento è costituito da piastrelle di graniglia di marmo, mentre nei bagni piastrelle di ceramica di colore beige. Nei bagni rivestimenti in ceramica monocottura fino ad un'altezza di circa 2,20 m; tutto il pavimento appare in sufficienti condizioni di manutenzione; le pareti sono in tinta chiara, ad esclusione del bagno per le parti suddette e per quelle rivestite con piastrelle del vano cucina, fino ad un'altezza di circa 2,20 m; anche gli intonaci esterni si presentano in sufficiente stato di conservazione; gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con persiana in alluminio, le porte interne sono in legno; il bagno è dotato di lavabo, completo di servizi igienici vaso, bidet e doccia. Sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico, TV, caldaia, ecc), l'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90; nel merito, si precisa che occorrerà verificare, ovvero adeguare l'impianto elettrico per l'intero appartamento quantificando il costo in € 1.000.

L'immobile risulta occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è censita al Catasto Fabbricati della provincia di Napoli nel comune di Palma Campania alla Via Trieste n. 386; F. 6, P.lla 632, Sub. 3, Categ. A/3, classe 3, vani 4,5, Sup. Cat. 132, 27 piano 1, rendita € 267,27; F. 6, P.lla 632, Sub. 5, Categ. C/2, classe 1, Cons. 35 mq, Sup. Cat. 27 mq, piano S1, rendita € 61,46;

L'immobile viene posto in vendita per il diritti

Bene 1 F. 6, P.lla 632, Sub. 3, Categ. A/3, Proprietà 1/1

Bene 2 F. 6, P.lla 632, Sub.25, Categ. C/2, Proprietà 1/1

Valore di stima del bene: **€ 171.000**

CRITERIO DI STIMA

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, ovvero la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza di mercato caratterizzato da domanda e offerta, si evidenzia come sussistano due distinti criteri aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale). Per la valutazione si può utilizzare un procedimento indiretto (o analitico) o un procedimento diretto (o sintetico comparativo). Per la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene si può adottare sia il metodo di stima diretto (sintetico-comparativo) che quello indiretto (analitico). Tenuto conto della tipologia del cespite da stimare, si ritiene giusto ed appropriato applicare il metodo di comparazione, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona. Il metodo diretto è basato su un criterio di stima volto a determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili, sulla scorta di prezzi noti, reperibili sul mercato. In sintesi, il metodo si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità», e prevede essenzialmente le seguenti fasi procedurali: - rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; - individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato; - rilevazione quantitativa e qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai

beni presi a riferimento; - stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; - determinazione del valore di stima. Quindi, la comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a questo ultimo e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato e soprattutto in condizioni ordinarie. È evidente che la stima è tanto più attendibile quanto più si tratta di una scala omogenea e quanto più i prezzi di riferimento sono numerosi e riguardano beni analoghi a quello oggetto di valutazione e non ultimo devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di stima. Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il prezzo al metro quadrato, espresso in euro; successivamente, così come già innanzi esposto, si individueranno tutte le incidenze delle relative caratteristiche dell'immobile (calcolate rispetto all'ordinarietà) da stimare valutando il peso di ognuna di esse. Rilevazione dei prezzi di compravendita. Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si è preferito nella fattispecie:

1. - mediare le valutazioni di mercato di immobili analoghi fatte dalle Agenzie Immobiliari operanti nel comune in esame in cui ricade il bene pignorato eseguendo quindi una stima sintetica comparativa;
2. - controllare tale risultato per via indiretta con una stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari e del Borsino immobiliare.

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto. Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). La Superficie Commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). Nel calcolo della superficie commerciale si farà riferimento a quelle corrispondenti alla L.E. n. 5/72 e alla planimetria d'impianto per il piano seminterrato. Pertanto le superfici in ampliamento non saranno oggetto di valutazione.

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzionale		
Appartamento	95	122	1,00	122,00	2,95	1
Balcone	25	26	0,30	7,80	2,95	1
Cantina	23	32	0,25	8,00	2,00	S1
Superficie convenzionale complessiva:				137,80		

Tabella superfici

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Nel caso di specie si adotta il procedimento denominato Market Comparison Approach MCA o metodo del confronto di mercato, il quale è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (soggetto) e un insieme di immobili di confronto simili (comparabili) contrattati di recente di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il suddetto procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo. L'applicazione dell'MCA consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche degli immobili presi per il confronto e di quelle dell'immobile oggetto di stima. La procedura prevede la rilevazione del dato immobiliare relativo ad ogni immobile comparabile rapportato a quello da stimare. Il dato immobiliare comprende tutte le caratteristiche dell'immobile significative per la formazione del valore.

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, definito in base alle caratteristiche tecniche ed economiche del fabbricato da stimare (ubicazione, destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione, dimensione, ecc.).

Con la disponibilità dei dati trovati, si potrà procedere con la stesura del rapporto di valutazione e della relazione di stima che comprende:

- I parametri del segmento di mercato
- la tabella dei dati
- i prezzi marginali (aggiustamenti)
- la tabella di valutazione (tabella degli aggiustamenti)
- la sintesi valutativa
- i prezzi marginali (aggiustamenti)

La procedura del MCA consiste nel portare "aggiustamenti" ai prezzi di mercato rilevati in misura pari ai "prezzi marginali" delle caratteristiche immobiliari scelte tra quelle ritenute più importanti da compratori o venditori in quel segmento di mercato.

Determinazione Dei Prezzi Marginali

- Prezzo marginale caratteristica data

$$p(\text{DAT}) = \text{PRZ} * i/12$$

- Prezzo marginale caratteristica superficie principale

$$p1 = \frac{P}{S1 + \sum_{i=2}^k \pi \cdot Si} \cdot \delta$$

- Prezzo marginale della superficie secondaria

$$p = p1 \cdot \pi$$

- Prezzo marginale della caratteristica servizi è dato dal costo di ricostruzione deprezzato del singolo servizio;

$$Ct = C \cdot (1 - \frac{t}{n})$$

- Prezzo marginale della caratteristica impianti tecnologici è calcolato, come per i servizi;
- Prezzo marginale della caratteristica livello di piano.

$$l = \frac{P_{l+1} - P_l}{P_l}$$

ANALISI DEI COMPARABILI

Le indagini relative alla individuazione dei comparabili sono state compiute per via telematica ed attraverso la consultazione di agenzie di settore. (All. n. 10).

1. - Appartamento: via via San Felice, Palma Campania

Superficie: 140 mq

Piano: secondo

Valutazione: € 220.000

Agenzia: Privato

2. - Appartamento: via Vecchia San Gennaro, Palma Campania

Superficie: 140 mq

Piano: primo

Valutazione: € 200.000

Agenzia: Privato

3. - Appartamento: via Cimitero, , Palma Campania

Superficie: 110 mq

Piano: terra

Valutazione: € 210.000

Agenzia: Capital House

TABELLA DEI DATI				
CARATTERISTICHE	COMP 1	COMP 2	COMP 3	SUBJECT
TIPO COMP	ASKING	ASKING	ASKING	
PREZZO TOTALE	€ 220.000,00	€ 200.000,00	€ 210.000,00	
SCONTO asking (%)	3,00%	3,00%	5,00%	
PREZZO SCONTATO	€ 213.400,00	€ 194.000,00	€ 199.500,00	
data (mesi)	6	6	6	
superficie commerciale	140	140	110	137,80
superficie box	0	0	0	0
superficie p.auto coperto	0	0	0	0
superficie p.auto scoperto	0	0	0	0
bagni n.	2	2	2	1
piano	2	1	0	1
ascensore	non presente	non presente	non presente	non presente
stato manutentivo	buono	sufficiente	soddisfacente	sufficiente
panoramicità - peculiarità	non panoramico	non panoramico	non panoramico	non panoramico
dotazione tecnologica	adeguata	adeguata	adeguata	adeguata
classe energetica	E -F - G	E -F - G	E -F - G	E -F - G
epoca costruttiva	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni
SUPERFICIE MARGINALE	140	140	110	137,80
VALORE UNITARIO SUP. ARGINALE	€ 1.524,29	€ 1.385,71	€ 1.813,64	€ 1.385,71

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI				
CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	-€ 355,67	-€ 323,33	-€ 332,50	€ 0,00
superficie princip.	€ 1.385,71	€ 1.385,71	€ 1.385,71	€ 1.385,71
superficie box	€ 692,86	€ 692,86	€ 692,86	€ 692,86
superficie p.auto coperto	€ 554,29	€ 554,29	€ 554,29	€ 554,29
superficie p.auto scoperto	€ 415,71	€ 415,71	€ 415,71	€ 415,71
bagni	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
piano	-€ 2.134,00	-€ 1.940,00	-€ 1.995,00	-€ 1.995,00
ascensore	€ 10.670,00	€ 9.700,00	€ 9.975,00	€ 0,00
stato manutentivo	€ 20.670,00	€ 20.670,00	€ 21.735,00	€ 20.670,00
panoramicità	€ 10.670,00	€ 9.700,00	€ 9.975,00	€ 0,00
dotazione tecnologica	€ 4.268,00	€ 3.880,00	€ 3.990,00	€ 0,00
classe energetica	€ 10.670,00	€ 9.700,00	€ 9.975,00	€ 0,00
epoca costruttiva	€ 6.402,00	€ 5.820,00	€ 5.985,00	€ 0,00

TABELLA DI VALUTAZIONE				
CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
prezzo totale	€ 213.400,00	€ 194.000,00	€ 199.500,00	€ 182.461,90
data	-€ 2.134,00	-€ 1.940,00	-€ 1.995,00	0
superficie princip.	-€ 3.048,57	-€ 3.048,57	€ 38.522,86	137,80
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
bagni n.	-€ 8.000,00	-€ 8.000,00	-€ 8.000,00	1
piano	€ 2.134,00	€ 0,00	-€ 1.995,00	1
ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	non presente
stato manutentivo	-€ 20.670,00	€ 0,00	-€ 41.340,00	sufficiente
panoramicità	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	non panoramico
dotazione tecnologica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	adeguata
classe energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	E - F - G
epoca costruttiva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	oltre 20 anni
PREZZO MARGINALIZZATO	€ 190.455,00	€ 190.850,00	€ 192.401,43	€ 182.461,90
valore minimo				€ 181.011,43
valore massimo				€ 184.692,86
Divergenza % assoluta:		1,99%		
ATTENDIBILE:		VERO		

RIASSUNTO COMPS	TIPO COMP	EURO	MQ	EURO/MQ
COMPARABLE 1	ASKING	€ 181.681,43	140,00	€ 1.297,72
COMPARABLE 2	ASKING	€ 181.011,43	140,00	€ 1.292,94
COMPARABLE 3	ASKING	€ 184.692,86	110	€ 1.679,03
SUBJECT		€ 182.484,21	137,80	€ 1.324,27

STIMA PER VALORI UNITARI

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1 Provincia: Napoli Comune: Palma Campania Codice di zona: B3 Abitazioni di tipo civile Valore Mercato (€/mq)

Valore Minimo € 870

Valore Medio € 1.110

Valore Max € 1.350

Altro dato ricavato dal listino della Borsa Immobiliare per la provincia di Napoli, accessibili tramite il sito www.borsinoimmobiliare.it, relative al commune di Palma Campania (NA) Zona ZonaCentro: Piazza Mercato, Via Trieste

Abitazioni in stabili di fascia media Valore Mercato (€/mq)

Valore minimo € 958

Valore medio € 1.269

Valore Massimo € 1.581

Pertanto, il valore ricavato pari a **€ 1.324,27** in linea con i valori medi statistici dell'OMI e del Borsino Immobiliare, in considerazione dello stato manutentivo, dell'ubicazione del livello di piano.

FORMAZIONE LOTTI

Sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato in Palma Campania alla Via Trieste n. 386, piano primo

Identificato al catasto Fabbricati - F. 6, P.lla 632, Sub. 3, Categ. A/3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 171.890,15

Bene N° 2 - Cantina ubicato in Palma Campania alla Via Trieste n. 386, piano seminterrato

Identificato al catasto Fabbricati - F. 6, P.lla 632, Sub. 5, Categ. C/2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 10.594,06

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento ubicato in Palma Campania alla Via Trieste n. 386, piano primo	129,80	€ 1.324,27	€ 171.890,15	100,00%	€ 171.890,15
Bene N° 2 - Cantina ubicata in Palma Campania alla Via Trieste n. 386, piano seminterrato	8,00	€ 1.324,27	€ 10.594,06	100,00%	€ 10.594,06
Valore di stima:					€ 182.484,21

Deprezzamenti

Il Valore di Mercato sopra indicato andrà adeguato e corretto in ragione degli oneri necessari per soddisfare tutti gli aspetti legati alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, catastale e degli impianti.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia per vizi del bene venduto	2	%
Impianto Elettrico	1.000,00	€
Difformità urbanistiche	2	%
Servitù di passaggio coattiva	2	%

Valore finale di stima: € 171.000

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento ubicato in Palma Campania alla Via Trieste n. 386, piano primo	129,80	€ 1.240,929	€ 161.072,584	100,00%	€ 161.072,584
Bene N° 2 – Cantina ubicata in Palma Campania alla Via Trieste n. 386, piano seminterrato	8,00	€ 1.240,929	€ 9.927,432	100,00%	€ 9.927,432
Valore di stima:					€ 171.000,016

Valore finale di stima arrotondato Bene 1: € 161.073

Valore finale di stima arrotondato Bene2: € 9.927

Valore finale di stima complessivo Bene 1 + Bene 2= € 171.000

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

Castellammare di Stabia, li 23/01/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ • ALL. 1 - ELENCO FORMALITA' E NOTE DI TRASCRIZIONI
- ✓ • ALL. 2 - ATTI DI PROVENIENZA
- ✓ • ALL. 3 - CERTIFICATO DI MATRIMONIO
- ✓ • ALL. 4 - CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO
- ✓ • ALL. 5 - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ • ALL. 6 - VISURE CATASTALI FABBRICATI
- ✓ • ALL. 7 - VERIFICA CONTRATTO DI LOCAZIONE
- ✓ • ALL. 8 - ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ • ALL. 9 - RISCONTRO ACCESSO ATTI
- ✓ • ALL. 10 - COMPARABILI VENDITA
- ✓ • ALL. 11 - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ • ALL. 12 - RILIEVO STATO DEI LUOGHI
- ✓ • ALL. 13 - ELABORATO PLANIMETRICO
- ✓ • ALL. 14 - RICEVUTE TRASMISSIONE ALLE PARTI DELLE RELAZIONE DI STIMA