
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto

ex art. 568 c.p.c. **Arch. Antonio Lucio Panico**
nell' Esecuzione Immobiliare **169/2023** del R.G.E.

promossa da

SPV PROJECT 1804 S.R.L.

contro

██████████ ██████████ ██████████

Codice fiscale: ████████████████████



SOMMARIO

INCARICO	4
PREMESSA.....	4
DESCRIZIONE	5
LOTTO	10
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	10
LOTTO 1	11
TITOLARITÀ	11
CONFINI.....	11
CONSISTENZA.....	12
CRONISTORIA CATASTALE	12
DATI CATASTALI	13
PRECISAZIONI.....	14
PATTI.....	14
STATO CONSERVATIVO	14
PARTI COMUNI.....	15
SERVITÙ-CENSO-LIVELLO-USI CIVICI	16
DATI GENERALI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	16
STATO DI OCCUPAZIONE	19
PROVENIENZE VENTENNALI	19
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	21
NORMATIVA URBANISTICA	21
REGOLARITÀ EDILIZIA LOTTO 1	24
VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI.....	29
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	29
STIMA DELL' UNITA' IMMOBILIARE LOTTO 1	29
CALCOLO DEFINITIVO LOTTO 1.....	32
LOTTO 2	33
TITOLARITÀ	33
CONFINI.....	33
CONSISTENZA.....	34
CRONISTORIA CATASTALE	34
DATI CATASTALI	35
PRECISAZIONI.....	36
PATTI.....	36



STATO CONSERVATIVO	36
PARTI COMUNI.....	37
SERVITÙ-CENSO-LIVELLO-USI CIVICI	38
DATI GENERALI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	38
STATO DI OCCUPAZIONE	41
PROVENIENZE VENTENNALI	41
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	43
NORMATIVA URBANISTICA	44
REGOLARITÀ EDILIZIA LOTTO 2	46
VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI.....	51
STIMA / FORMAZIONE LOTTI	51
STIMA DELL' UNITA' IMMOBILIARE LOTTO 2	52
CALCOLO DEFINITIVO LOTTO 2.....	54
SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 169/2024 DEL R.G.E.	55
ELENCO ALLEGATI	57



INCARICO

In data 13/12/2023, il sottoscritto Arch. Antonio Lucio Panico, libero professionista, con studio in Via Tappia Furignano 189 - 80039 - Saviano (NA), Tel/fax- 081.829.14.09 – cell. 339.37.15.682 – email: a.l.pan@alice.it Pec: antoniolucio.panico@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 30.01.2024 alle ore 15.00 il Custode Avv. Pierpaolo Berretta unitamente al sottoscritto Consulente eseguiva il primo accesso presso i luoghi di causa per dare inizio alle operazioni peritali, indispensabili per l'espletamento dell'incarico.

In tale data si procedeva all'identificazione del cespite pignorato, identificato catastalmente all'N.C.E.U. Foglio 27 P.la 593 Sub. 1-2- Piano terra e piano primo nel Comune di Roccarainola (NA), ma impossibilitati all'accesso per l'assenza dell'esecutata, non si potette dare inizio alle operazioni peritali.

In seguito, il Custode Avv. Pierpaolo Berretta coil giorno 20/02/2024 alle ore 15:00 ha eseguito l'accesso ai cespiti pignorati, unitamente all'esperto designato Arch. Antonio Lucio Panico.

In tal frangente il sottoscritto procedeva alle seguenti operazioni:

Un esame complessivo dell'unità in oggetto, individuandone le caratteristiche;

Rilievo fotografico degli ambienti interni, e dell'intero corpo di fabbrica;

Rilievo metrico necessario per verificare la conformità urbanistica e catastale dell'immobile e per determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima.

Il sopralluogo termina con la stesura del verbale congiunto.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento, come da nota di trascrizione, sono costituiti dai seguenti immobili:

❖ **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cannelle, s.n.c.

Piano terra, N.C.E.U. foglio 27 particella 593 sub 1

❖ **Bene N°2** - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cannelle, s.n.c.

Piano primo, N.C.E.U. foglio 27 particella 593 sub 2



DESCRIZIONE

L'immobile è un edificio autonomo che si sviluppa su due piani. Composta da due unità immobiliari autonome, adibite a civile abitazione. L'anno di costruzione del complesso si presume sia risalente al fine degli anni.

- Descrizione del Bene N° 1:

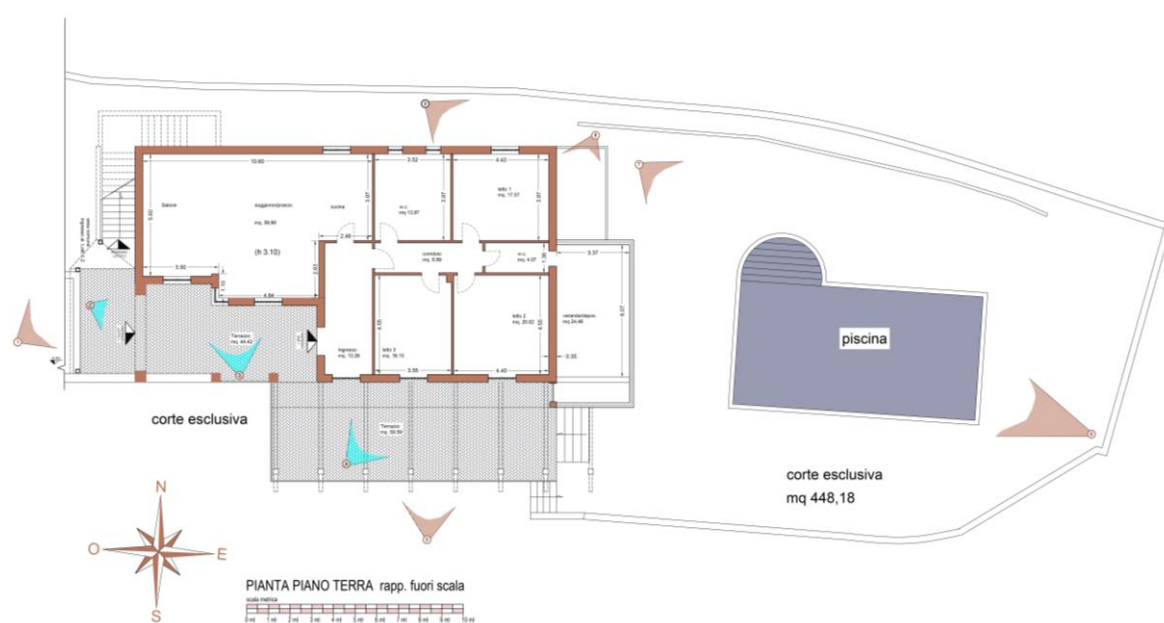
L'unità immobiliare è situata al piano terra, con accesso da un cortile comune. Attraverso un ampio terrazzo coperto si entra nell'ingresso, un ambiente spazioso che funge anche da disimpegno. Da qui, tramite una porta, si accede a una zona living aperta che comprende cucina, zona pranzo, soggiorno e salone.

Proseguendo dall'ingresso, tramite un corridoio, si arriva alla zona notte, composta da tre camere da letto, un bagno e un WC. Dal WC si accede a una veranda, adibita a lavanderia e deposito

- **Superficie netta residenziale:** 151,91 mq.

Spazi esterni:

Dal terrazzo d'ingresso, adiacente, si accede a un secondo terrazzo, molto ampio e coperto da una struttura lignea. Da questo terrazzo, una scala conduce a una corte esclusiva, posta a una quota inferiore di circa 105 cm. Nella corte è presente una piscina, attualmente in disuso al momento del sopralluogo.



- Descrizione del Bene N° 2:

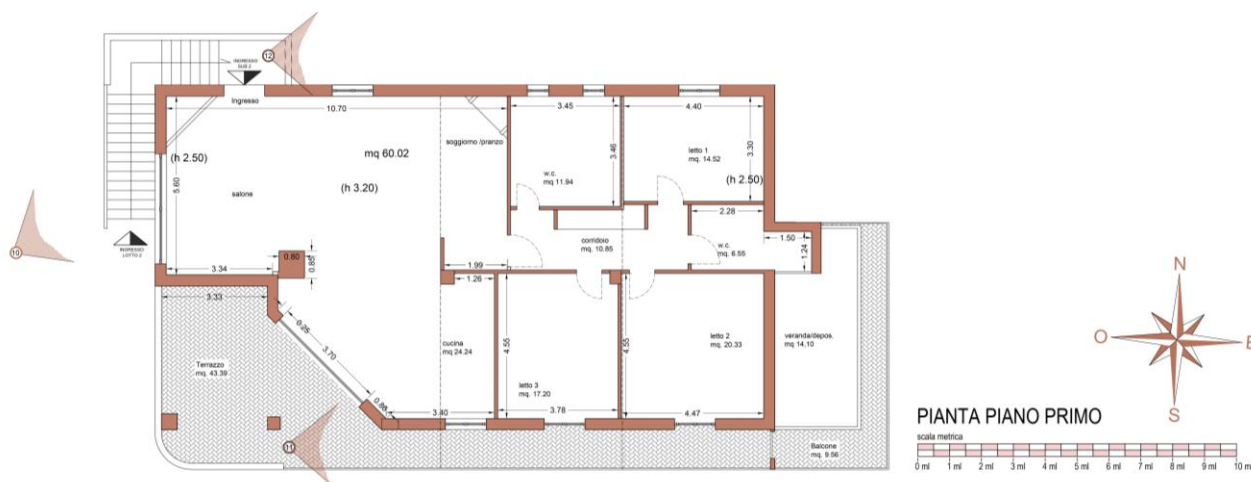
Il piano primo è accessibile attraverso una zona comune al Bene N° 1, mediante una scala esterna autonoma. Raggiunto l'ingresso, si accede direttamente alla zona living, che comprende soggiorno, pranzo e salone. L'angolo cucina è collocato in una posizione leggermente nascosta, ma aperta.

Un disimpegno conduce alla zona notte, composta da tre camere da letto, un bagno e un WC. Dal WC si accede a una veranda, adibita a lavanderia e deposito.

- **Superficie utile:** 165,65 mq.

Spazi esterni:

Attraverso una grande vetrata e una porta situata nella cucina, si accede a un ampio terrazzo, che è collegato a un balcone.



1 Urbanizzazione e Accessibilità toponomastica dei luoghi

L'area in cui è situato l'immobile presenta un buon livello di urbanizzazione, con una rete viaria consolidata e servizi pubblici (Fermata Circumvesuviana linea Napoli-Baiano) accessibili. Le infrastrutture stradali che collegano il sito al centro urbano di Roccarainola risultano efficienti, garantendo un accesso agevole sia per il traffico locale che per i collegamenti con le aree limitrofe.

La viabilità è caratterizzata da strade comunali di media larghezza, ben integrate nel contesto collinare, con un sistema di viabilità secondaria che collega direttamente l'immobile alle arterie principali. Gli spazi pubblici, come piazze, parcheggi e aree verdi, sono sufficientemente distribuiti, creando un equilibrio funzionale tra le zone residenziali e quelle destinate ad attività pubbliche.

Dal punto di vista toponomastico, i luoghi circostanti presentano nomi che riflettono la tradizione locale e la conformazione del territorio. Il quartiere è facilmente identificabile grazie a una segnaletica stradale chiara e visibile, che facilita l'orientamento sia per i residenti che per i visitatori occasionali. La toponomastica evidenzia inoltre la vicinanza a punti di riferimento noti, come la struttura "La Vetta" e il centro urbano di Roccarainola, migliorando ulteriormente l'accessibilità e la riconoscibilità del luogo.

In sintesi, l'area gode di una sufficiente urbanizzazione, con accessi ben strutturati e una toponomastica coerente, che contribuisce a rendere il sito facilmente raggiungibile e integrato nel contesto urbano e territoriale.



Posizionamento planimetrico



2 Ambientazione

L'edificio oggetto di pignoramento si trova in un'ambientazione suggestiva, caratterizzata da un contesto collinare a ridosso del centro urbano di Roccarainola. La posizione dominante offre una vista panoramica sulla vallata circostante, creando un'atmosfera di tranquillità e isolamento rispetto al caos cittadino, pur mantenendo una certa vicinanza al centro abitato.

L'area circostante è caratterizzata da una forte presenza di vegetazione, con numerosi spazi verdi, boschi e terreni agricoli che accentuano il carattere rurale e naturale del luogo. Il terreno a terrazzamenti, tipico delle zone collinari, integra l'edificio in un paesaggio armonioso, dove la natura gioca un ruolo fondamentale nella definizione dell'ambiente.

Nonostante la tranquillità e l'isolamento, l'edificio beneficia di una buona accessibilità e vicinanza ai servizi del centro urbano, rendendo l'ambientazione ideale per chi cerca un equilibrio tra la vita in mezzo alla natura e la comodità delle infrastrutture cittadine. La presenza delle strutture ricettive nella zona contribuisce a dare interesse al contesto, sottolineando la vocazione turistica dell'area.



Cenni storici:

Il comune di Roccarainola (NA) con circa 6.497 abitanti è tra i più vasti dell'Agro nolano, misurando 28,1 km². Compreso fino al 1927 nella Terra di Lavoro, la sua attuale configurazione risale ai primi anni del XIV secolo, allorché il feudatario Martino II riunì in suo potere i feudi normanni di Roccarainola e Fellino. Le prime tracce lasciate dall'uomo sul suo territorio risalgono al paleolitico superiore, con le stazioni preistoriche del Riparo di Fellino e della Grotta di Roccarainola. Notevole la presenza di “ceramica appenninica” dell'Età del Bronzo. Al periodo preromano è ascrivibile la seconda parte del toponimo Roccarainola (in latino: Rocca Ravinola o Rocca Raynola), e cioè rainola, derivata dalla forma latinizzata ravinula/ravinola, corrispondente all'etrusco ravenna, entrambe derivate dalla base preindoeuropea rava, legata semanticamente al concetto di "dirupo franoso solcato da un corso d'acqua", condizioni geomorfologiche chiaramente riscontrabili nella parte più antica dell'attuale abitato. Il termine generico “rocca” è evidente aggiunta del periodo medievale. Numerosi toponimi di epoca romana confermano che il vasto territorio di questo comune fu sede di centri abitati e villae rustiche da almeno due millenni. Altri casali, quasi tutti montani, vi fecero la loro comparsa in epoca medievale. Attualmente i centri abitati che compongono il comune sono: Roccarainola centro, Gargani, Piazza, Sasso, Fellino e Polvica. I ruderi del Castello di Roccarainola e della Castelluccia testimoniano ancora oggi l'importanza strategica di questo territorio in periodo medievale. Una ricca serie di chiese e cappelle attesta a loro volta la secolare religiosità cristiana del territorio, suddiviso almeno dal XIV secolo in tre parrocchie (Sasso, Gargani e Roccarainola). Tra i monumenti conservati occorre citare l'acquedotto artificiale di epoca romana del tipo “a cunicoli filtranti” o “qanat” in località Fontanelle, il Palazzo Baronale o “Palazzotto” e il Palazzo De Rinaldi. Il territorio di Roccarainola, prevalentemente montano, è compreso in buona misura nella catena del Partenio, con i circa 1 000 ettari di bosco della cosiddetta Foresta demaniale. Roccarainola è conseguentemente parte essenziale del Parco regionale del Partenio. Il paese è attraversato da una buona rete stradale e ferroviaria che collegano agevolmente lo stesso alle città vicine.



LOTTO

I lotti sono formato dai seguenti beni:

- ❖ **Lotto 1** - composto dal bene N° 1 - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cannelle, s.n.c.
Piano Terra. N.C.E.U. foglio 27 particella 593 sub 1
- ❖ **Lotto 2** - composto dal bene N° 2 - Appartamento ubicato a Roccarainola (NA) - Via Cannelle, s.n.c.
Piano Primo. N.C.E.U. foglio 27 particella 593 sub 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Lo scrivente Arch. Antonio Lucio Panico ha compiuto le dovute indagini, consultando i registri immobiliari e gli archivi catastali ed ha verificato la correttezza dei dati contenuti nel pignoramento e la completezza della documentazione di cui art. 567.

Allegato 1 – VERBALE DI ACCESSO

Allegato 2 – ESTRATTO DI MATRIMONIO- STATO CIVILE

Allegato 3 – ATTO DI COMPRAVENDITA

Allegato 4 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Visura storica;
- Elaborato planimetrico Vax;
- Planimetrie catastali.

Allegato 5 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 6 – GRAFICI DELLO STATO DEI LUOGHI

- Pianta
- Calcolo superfici

Allegato 7 – ISPEZIONE IPOTECARIA

Allegato 8 – Osservatorio del mercato immob. dell'Agenzia del Territorio (OMI)

Allegato 9 – Accesso agli atti Ufficio Tecnico

- Pratica di condono prot. n. 1639 in riferimento al "Lotto 1"
- Pratica di condono prot. n. 1635 in riferimento al "Lotto 2"
- Certificato di idoneità statica



LOTTO 1

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

❖ [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 100/100)

Nata a Tufino il [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Stato civile coniugata in regime di separazione dei beni.

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

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)

Con riferimento alle ricerche esperite la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e il Sig. [REDACTED]
[REDACTED] hanno dichiarato la separazione dei beni. (vedi allegato 9)

CONFINI

Confini comuni ad entrambe le unità immobiliari "**Lotto 1**" e "**Lotto 2**".

L'unità immobiliare identificato al N.C.E.U. Foglio 27 part. 593 sub. 1-2, P.T. e P.1.
con corte esclusiva che confina:

A Nord con fondo Foglio 27 part. 291

Int. [REDACTED] [REDACTED] nato a NAPOLI (NA) il [REDACTED]

C.F. [REDACTED] Proprietà 1/1.

A Sud e ad **Ovest** con beni confiscati con fondo Foglio 27 part. 6

Int. ERARIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)

C.F. 08415740580 Proprietà 1/1.



CONSISTENZA

Lotto 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	151,91 mq	165,92 mq	0,00	156,88 mq	2,90 m	piano terra
Veranda/deposito	24,46 mq		0,60	14,68 mq	2,90 m	piano terra
Terrazzo coperto solaio	44,42 mq		0,25	11,11 mq	2,90 m	piano terra
Terrazzo coperto in legno	59,59 mq		0,25	14,90 mq	2,90 m	piano terra
Totale superficie convenzionale:				197,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				251,41 mq		

Il bene non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA CATASTALE

Per l'appartamento identificato all' N.C.E.U. al foglio 27 p.lla 593 sub.1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/06/1999 al 28/03/2006	[REDACTED] C.F. [REDACTED] Nato a ROCCARAINOLA (NA) il [REDACTED] Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 593, Sub 1 Classe 1 Categoria A/7 Vani 8.5 vani Rendita € 790.18
Dal 28/03/2006 al 25/06/2020	[REDACTED] C.F. [REDACTED] Sede in ROCCARAINOLA (NA) Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 593, Sub 1 Classe 1 Categoria A/7 Vani 8.5 vani Rendita € 790.18
Dal 25/06/2020 ad oggi <u>ULTIMO DATO CATASTALE</u>	[REDACTED] C.F. [REDACTED] Nata a TUFINO (NA) il [REDACTED] Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 593, Sub 1 Classe 1 Categoria A/7 Vani 8.5 vani Rendita € 790.18 Superficie catastale 205 mq



Con la cronistoria delle variazioni catastali di sopra riportata sono specificati i periodi di appartenenza del bene a ciascun proprietario.

L'intestatario catastale coincide con il debitore esecutato. I dati catastali indicati nel pignoramento e nella trascrizione dello stesso coincidono con quelli che individuano l'immobile alla data di pignoramento e consentono l'esatta individuazione dello stesso.

Lo scrivente ha acquisito le visure catastali storiche, dalle indagini effettuate deriva che il cespite è identificato con gli attuali dati catastali.

DATI CATASTALI

Il cespite oggetto di pignoramento risulta dalla visura catastale così identificati.

(Cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale)

Lotto 1

Catasto fabbricati (NCEU)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub	Categ.	Cl	Consist.	Superf. catastale	Rendita	Piano
27	593	1	A/7	1	8,5 vani	Totale 205 mq	€ 790,18	P. T.

★ Corrispondenza Catastale

Corrispondenza catastale nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali sono esattamente rispondenti a quelli delle risultanze catastali. successivamente alla trascrizione del pignoramento non sono intervenute variazioni.

★ Non sussiste corrispondenza planimetrica.

Descrizione delle difformità tra planimetria catastale e planimetria dello stato dei luoghi.

Al piano terra è stato riscontrato un ampliamento della veranda/deposito.



Posto che dalle verifiche effettuate presso l'UTC non è stata rinvenuta nessuna pratica edilizia che giustificasse tale intervento, ne consegue che quest'ultimo sia stato realizzato senza titolo abilitativo. Pertanto, assodato che tale difformità si regolarizzano dando incarico ad un tecnico abilitato che provvederà alla presentazione delle integrazioni per il rilascio della pratica edilizia (*condono ai sensi della legge 724/94*), che comprende anche la rettifica della planimetrica catastale agli uffici del NCEU (DOCFA).

PRECISAZIONI

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento e verificato la completezza della documentazione, si evidenzia che la difformità riscontrata non compromette la valutazione del cespite. Di conseguenza, le spese tecniche e gli eventuali costi sostenuti per tali operazioni saranno detratte dal valore di mercato del bene, al fine di garantire una stima corretta e conforme alla situazione effettiva.

PATTI

Non risultano contratti di locazione attivi; i locali sono attualmente occupati dalla proprietaria e dai suoi familiari.

STATO CONSERVATIVO

Dalle informazioni rilevate, sembra che l'immobile, pur presentando un buon stato di manutenzione per gli interni e un livello di finitura adeguato, abbia problematiche rilevanti per le **parti esterne**, in particolare:

1. **Terrazzo con pergolato in legno:** necessita di **manutenzione straordinaria** per la sostituzione e il recupero delle parti strutturali in legno deteriorate.
2. **Corte esclusiva con piscina:** la piscina è in **disuso** e la zona si trova in stato di abbandono, probabilmente richiedendo interventi di ripristino

Le condizioni esterne influenzano negativamente il valore complessivo dell'immobile, nonostante il buono stato interno. Gli interventi necessari per le parti esterne, come il pergolato e la piscina, richiedono una riduzione del valore di mercato per riflettere i costi di ripristino e la manutenzione straordinaria.



L'immobile in oggetto è una struttura realizzata negli anni '80, costruita in **cemento armato** con **solai in latero-cemento**, materiali noti per la loro robustezza e durabilità. È importante evidenziare che l'immobile mantiene un'**efficienza statica**, come attestato dal certificato statico allegato alle pratiche di condono riferite a questa unità. Questo certificato conferma la solidità della struttura, assicurando che non siano necessarie opere di consolidamento imminenti.

In conclusione, l'immobile rappresenta un'opportunità interessante per acquirenti che cercano una struttura solida e ben mantenuta, pur essendo consapevoli delle necessità di ripristino delle aree esterne.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è situato in un edificio plurifamiliare composto da due unità immobiliari, distribuite rispettivamente al piano terra e al primo piano. Le due unità condividono un disimpegno al piano terra, dal quale si accede sia alla scala (Bene 2) che al terrazzo (Bene 1), quest'ultimo coperto da una tettoia con struttura portante in ferro.

Inoltre, entrambe le unità utilizzano una strada d'accesso comune, dotata di un'area di sosta. Questa strada, tuttavia, non è attualmente identificata catastalmente con una particella propria, ma si estende su parte della particella n. 6, foglio 27, e parte della particella n. 477, entrambe confiscate. In precedenza, queste particelle facevano parte della stessa proprietà dell'immobile oggetto della perizia. Questa condivisione delle aree comuni potrebbe comportare alcune implicazioni relative alla gestione e all'uso degli spazi, ma non influisce sullo stato giuridico autonomo dell'immobile in oggetto. Il compendio pignorato, rientrando in un modello di case singole ed autonome, avendo come parti comuni il cortiletto di accesso e area di sosta. Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio:

- Tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti, le scale, i portoni di ingresso, i cortili e le facciate;



- Le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune
- Le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli proprietari.

SERVITÙ-CENSO-LIVELLO-USI CIVICI

Non si ravvisano servitù gravanti sui beni pignorati.

DATI GENERALI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Descrizione generale dell'immobile:

L'unità immobiliare pignorata si trova in **buone condizioni statiche**, con una manutenzione adeguata agli ambienti interni. Gli spazi interni risultano ben curati, con normali segni di usura compatibili con l'età dell'immobile. Tuttavia, le **parti esterne** presentano alcuni segni di deterioramento.

L'immobile è stato costruito negli **anni '80** con una **struttura portante in cemento armato**, garantendo solidità e durabilità nel tempo. I **solai** sono realizzati in latero-cemento, una tecnica comune per l'epoca, che offre un buon compromesso tra leggerezza e resistenza. Le **tompagnature** sono in **muratura di laterizio forato da 30 cm**, garantendo un adeguato isolamento termico e acustico.

Condizioni esterne:

Le parti esterne dell'immobile, in particolare quelle legate agli spazi ricreativi e accessori, richiedono interventi di manutenzione. Il pergolato e la corte necessitano di lavori di ristrutturazione per ripristinare il loro stato funzionale e migliorare l'estetica generale dell'immobile.

Descrizione - Lotto N° 1:



L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, è un abitazione con accesso autonomo che si sviluppa al piano terra, ed è individuata all'N.C.E.U del Roccarainola (Na) al foglio 27 p.lla 593 sub. 1.

l'immobile staggito presenta un impianto planimetrico a forma rettangolare, ha le caratteristiche di casa di lusso con ambienti molto grandi e confortevoli alti (H3.10) che ne garantisce l'abitabilità.

Attraverso un ampio terrazzo coperto si entra nell'ingresso, un ambiente spazioso che funge anche da disimpegno. Da qui, tramite una porta, si accede a una zona living aperta che comprende cucina, zona pranzo, soggiorno e salone. Proseguendo dall'ingresso, tramite un corridoio, si arriva alla zona notte, composta da tre camere da letto, un bagno e un WC. Dal WC si accede a una veranda, adibita a lavanderia e deposito

Spazi esterni:

Dal terrazzo d'ingresso, adiacente, si accede a un secondo terrazzo, molto ampio e coperto da una struttura lignea. Da questo terrazzo, una scala conduce a una corte esclusiva, posta a una quota inferiore di circa 105 cm. Nella corte è presente una piscina, attualmente in disuso al momento del sopralluogo.

Da rilevare dei locali che sorgono sotto al terrazzo 2 non accatastati e non oggetto di pignoramento

Tutti gli ambienti costituenti l'unità immobiliare sono illuminati ed arieggiati direttamente. La superficie illuminante delle finestre, che si aprono direttamente all'aria libera è conforme ai valori previsti dalla legge ovvero non inferiore a 1/8 della superficie del locale.

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

- Pavimento in gres porcellanato e ceramica;
- Pareti e soffitti: intonacati con malta adeguata e tinteggiati; nel mentre le superfici verticali della cucina e dei bagni sono rivestite da piastrelle in ceramica 30x30.
- Infissi: le porte finestre sono legno, protette da persiane napoletane in legno.

(Cfr. Allegato 5-6 Rilievo fotografico e Rilievo Stato dei luoghi).



★ Impianti tecnologici

L'immobile risulta fornito dai seguenti impianti:

- elettrico con quadro;
- idrico sanitario collegato alla rete comunale, garantisce l'acqua fredda, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia a gas GPL;
- riscaldamento: esiste l'impianto con le tubazioni in rame ad esse sono collegati elementi radianti alimentati da una la caldaia con alimentazione GPL.
- In alcuni ambienti è presente il raffreddamento con split.

Per quel che concerne la conformità degli impianti è possibile relazionare quanto segue: Allo stato attuale tutti gli impianti risultano adeguati alla Normativa vigente 37/08.

★ Calcolo superfici nette:

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

(Cfr. Allegato 6 Rilievo stato dei luoghi).

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

Tabella superficie utile (S.U.)- Appartamento Piano T

Soggiorno/Pranzo/cucina	mq	59,98
Ingresso	mq	13,26
Corridoio	mq	6,89
Letto 1	mq	17,57
Letto 2	mq	20,02
Letto 3	mq	16,15
Bagno	mq	13,97
W.c.	mq	4,07
Totale Superficie calpestabile	Mq	151,91

Tabella superficie non residenziale (S.N.R.) - Ambienti esterni

Terrazzo coperto da solaio	mq	44,42
Terrazzo coperto da tettoia in legno	mq	59,59
Veranda/deposito	mq	24,46
Totale Superficie non residenziale	Mq	128,47
piscina (corte esclusiva)	mq	77,07
Totale corte esclusiva	Mq	448,12



★ **Totale superficie lorda commerciale (SUPERFICIE CONVENZIONALE):**

metodo di calcolo: S.C.

-Superficie principale (abitabile): è stata conteggiata al 100% della metratura netta calpestabile.

-Muri perimetrali e divisori:

- I muri esterni e quelli condivisi sono stati conteggiati al 50%.

-Balconi, terrazze e pergolati:

- Coperti: sono stati calcolati al 25% della superficie effettiva.
- Scoperti: sono stati calcolati al 15%.

-Giardini privati:

- Adiacenti all'immobile, sono stati calcolati al 10% della loro superficie effettiva.
- Non adiacenti, generalmente non vengono inclusi.

-Verande:

- Sono state considerate al 60% della loro superficie.

La superficie S.C. dell'unità immobiliare viene computata:

S.U. mq 151,91	+murature perimetrali al 50%	mq 18,08 x 50%	mq 156,88;
S.N.R. Veranda		mq 24,46 x 60%	mq 14,68;
	Terrazzi + terrazzo con pergolato in legno	mq 104,01 x 25%	mq 26,00;
	Terrazzo con piscina (corte esclusiva)	mq 448,12 x 10%	mq 44,81;
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			= mq 251,41

STATO DI OCCUPAZIONE

Lotto 1 e 2

L'immobile risulta occupato al momento dell'accesso dal pignorato e da i suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Premesso che i cespiti che compongono i lotti 1 e 2 sono sempre stati oggetto degli stessi atti di compravendita e trascrizioni, di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà del bene pignorato, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, fino al primo titolo di provenienza anteriore ai venti anni precedenti la notifica del pignoramento, avvenuta in data 31/10/2023.



██████ codice fiscale ████████ nata a Tufino (NA)
il ████████ risulta proprietaria del bene in oggetto in virtù dei seguenti atti giuridici:

PERIODO / PROPRIETÀ	Atti			
Periodo: dal 24/06/2020 ad oggi ██████████ ██████████ ██████████ Codice fiscale: ███				

PERIODO / PROPRIETÀ	Atti			
Periodo : 28/03/2006 a 25/06/2020 C.F. Sede Roccarainola Na	ATTO DI COMPRAVENDITA			
	Rogante		Data	
	DI ADDEA MARIA MERCEDES		28-03-2006	
	TRASCRIZIONE			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Caserta SMCV	28/03/2006	27886	2006

PERIODO / PROPRIETÀ	Atti			
Periodo : Costruzione del 18/06/1999 a 28/03/2006 </				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento: Lotto 1 e 2

- 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 non è variata.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 01/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Cespite Lotto 1 e Lotto 2 :

dati Catastali Comune di Roccarainola NA Foglio 27 part. 593 sub.1-2

Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 100/100

1. TRASCRIZIONE del 04/04/2006 reg. part. n° 10102 reg. gen. 20662
Pubblico ufficiale: Notaio Di Addea Maria Mercedes
rep. n° 27886/2886 il 28/03/2006
ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 04/04/2006 Registro particolare n.27887 Registro gen. 20663
Pubblico ufficiale: Notaio Di Addea Maria Mercedes
rep. n° 27887/2887 il 28/03/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
3. TRASCRIZIONE del 14/04/2008 reg. part. n° 12613 reg. gen. 18178
Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. C/O TRIBUNALE
rep. n° 638 il 12/03/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazioni n 11145 del 02-12-2014 (CANCELLAZIONE)
4. TRASCRIZIONE del 11/03/2021 Registro particolare n.6626 Registro gen. 9043
Pubblico ufficiale TRIBUNALE rep. n° 35587 il 25/06/2020
ATTO GIUDIZIARIO- ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA'
5. TRASCRIZIONE del 27/11/2023 Registro particolare n.34983 Reg. gen. 44239
Pubblico ufficiale: TRIBUNALE Repertorio 5842/2023 del 08-11-2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

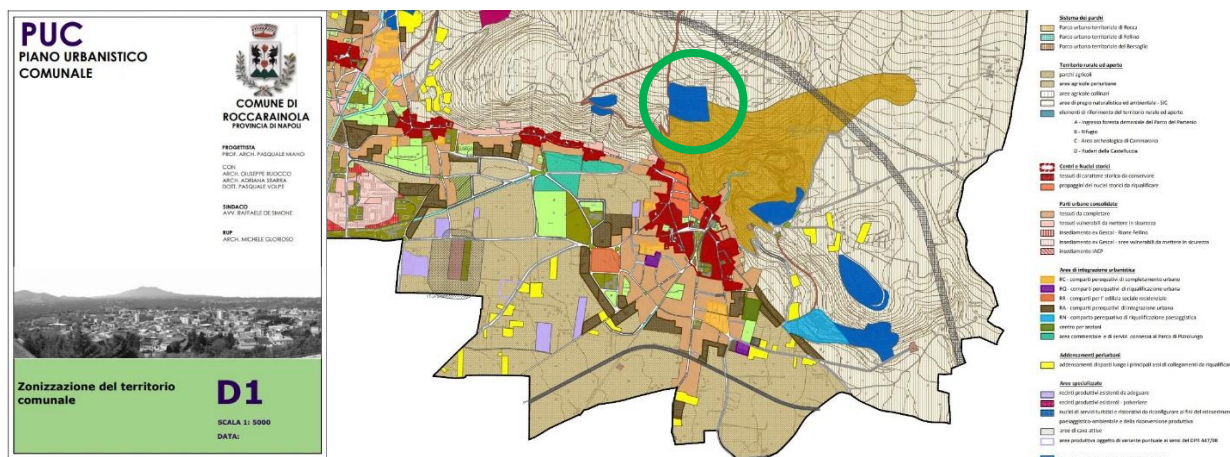
NORMATIVA URBANISTICA

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire gli estratti di mappa storici ed attuale

L'intero immobile che comprende Lotto 1- Lotto 2 rientra nel PUC e precisamente



Art. 62 – Nuclei di servizi turistici e ricettivi da riconfigurare ai fini del reinserimento paesaggistico - ambientale e della riconversione produttiva



TAV. D.1 “ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE”

 nuclei di servizi turistici e ricettivi da riconfigurare ai fini del reinserimento paesaggistico- e della riconversione produttiva.

1 – Il PUC individua tra i nuclei di servizi turistici e ricettivi quelle piattaforme specializzate in contesto perturbano ed extraurbano strutturate per la ristorazione. Tali strutture sono soggette a due tipi di interventi:

- manutenzione straordinaria, senza possibilità di cambio di destinazione d'uso secondo le prescrizioni del comma 2;
- ristrutturazione totale con cambio di destinazione d'uso per attività turistiche (T1) e (T3) con aumento del 20% della superficie utile lorda, secondo le prescrizioni del comma 3.

2 – Negli interventi di manutenzione straordinaria è prescritta:

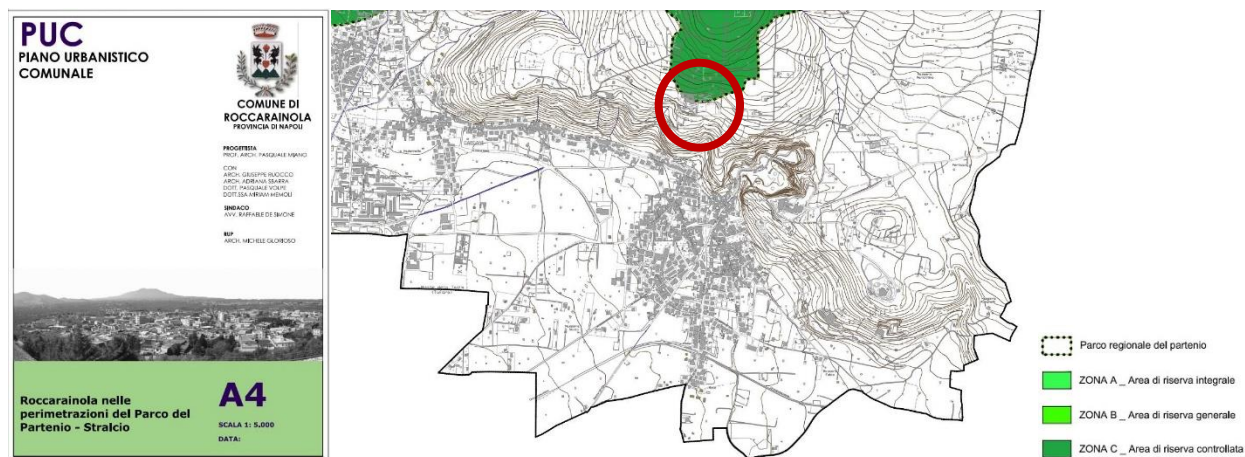
- il rinverdimento e la sistemazione dei pendii con tecniche di ingegneria naturalistica;
- la sostituzione delle finiture per il miglioramento del rapporto con il paesaggio. In particolare, dovranno adeguarsi i colori degli intonaci al contesto naturalistico circostante, rimuovere i rivestimenti ceramici esterni e, dove possibile, sostituire infissi e serramenti metallici con serramenti ed infissi in legno o rivestiti in legno;
- l'incremento delle alberature (Da 1/16) e della permeabilità degli spazi aperti pertinentiali (Pf 0,7 mq/mq).

3 – Negli interventi di ristrutturazione totale, oltre alle prescrizioni di cui al precedente comma, andrà eseguita:

- la riarticolazione del volume originario in più blocchi di altezza massima pari a m.7 posizionati secondo l'andamento delle curve di livello in modo da minimizzare l'impatto visivo da valle;
- la realizzazione di tetti giardino;
- la sostituzione di tutele superfici pavimentate non permeabili con pavimentazioni permeabili (terra stabilizzata, grigliati inerbiti, ghiaia);
- rimozione delle opere di contenimento dei terreni incremento armato con opere realizzate con le tecniche tipiche dell'ingegneria naturalistica.

4 – Le superfici scoperte possono essere attrezzate, senza la realizzazione di nuove volumetrie e senza l'impermeabilizzazione delle superfici, al fine di realizzare spazi per lo sport, per il tempo libero e complementari alle attività ristorative.

L'immobile che comprende Lotto 1- Lotto 2 rientra nel perimetro del parco del partenio



TAV. A.4 "PERIMETRAZIONE PARCO DEL PARTENIO"

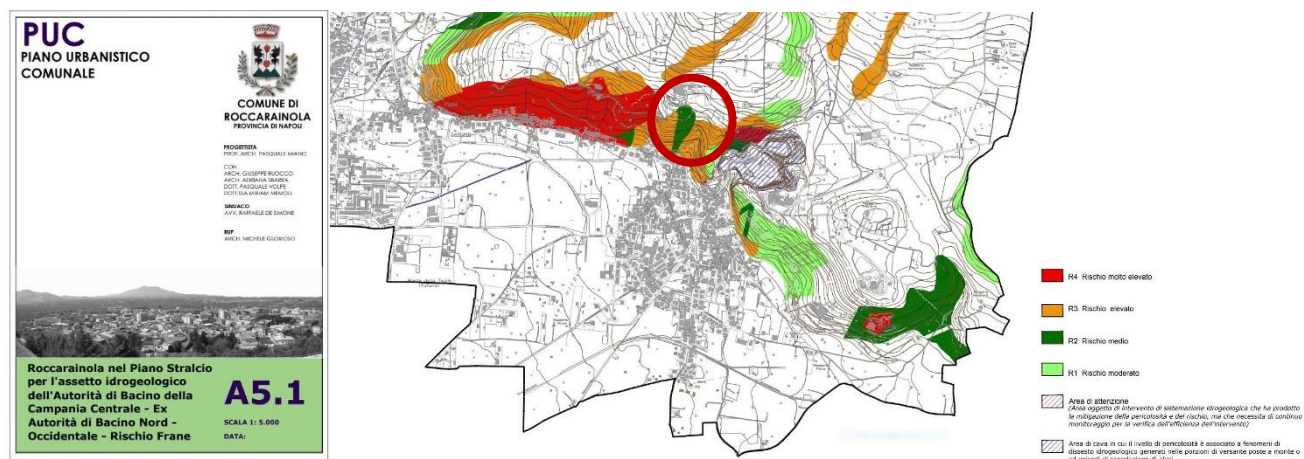
 Zona C _ Area di riserva controllata

2.3 Il Parco Regionale del Partenio

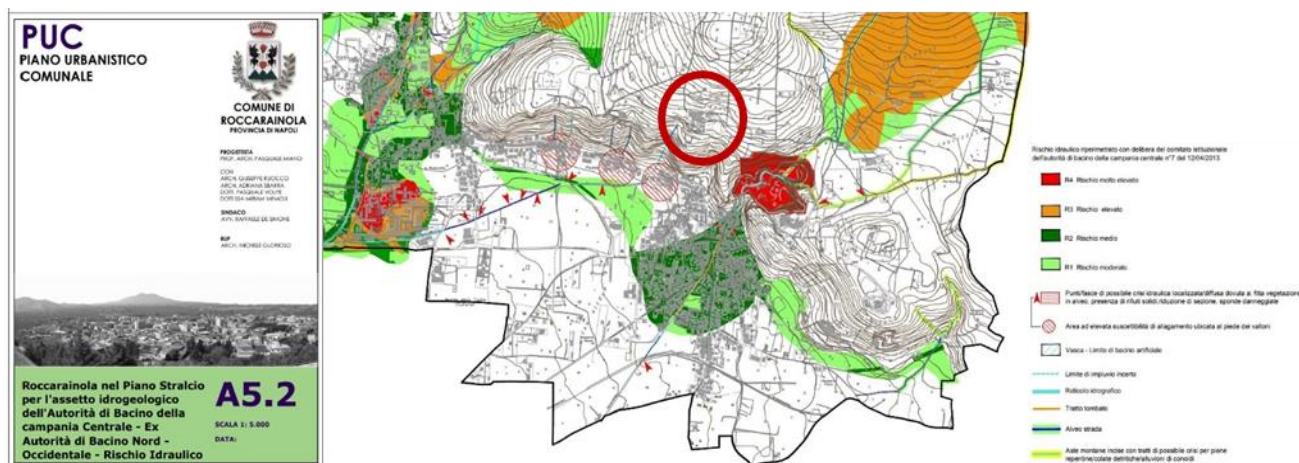
ZONA C - Zona di riserva controllata.

Vanno incentivate le attività agricole, zootecniche e silvo culturali tradizionali e il mantenimento dell'integrità terriera nelle aziende contadine. Sono agevolate le attività socio economiche e le realizzazioni abitative ed infrastrutturali compatibili con i principi ispiratori del Parco, nonché lo sviluppo delle strutture turistico-ricettive, delle attrezzature pubbliche e dei servizi complementari al Parco. Il territorio comunale di Roccarainola è interessato dalla zona C per la parte disposta a monte dei centri insediati. Per tali aree il PUC prevede solo limitati interventi edilizi a completamento delle aree urbanizzate di Polvica. E' da segnalare che Roccarainola costituisce l'unico comune della provincia di Napoli, compreso nel Parco del Partenio, che rappresenta un'importante area strategica protetta della regione Campania.

L'immobile oggetto di perizia non rientra nella perimetrazione del rischio frane e idraulico.



TAV. A5.1 "RISCHIO FRANE"



TAV. A5.2 "RISCHIO IDRAULICO"

REGULARITÀ EDILIZIA LOTTO 1

La regolarità urbanistica dell'immobile è subordinata all'integrazione della pratica edilizia di condono, già richiesta ma non ancora evasa dal Comune di Roccarainola (NA). Di seguito si riportano i dettagli:

Premesso che:

- L'immobile in oggetto è stato edificato nel 1985, come risulta chiaramente dagli atti di compravendita.
- L'edificio è stato costruito in assenza di titolo urbanistico.
- Per tale motivo è stata presentata una richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della legge n. 724/1994 e successive modifiche.
- Il Comune di Roccarainola (NA) non ha ancora evaso la pratica a causa della mancata integrazione della documentazione richiesta.

Riferimenti normativi:

Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale (PUC) della Regione Campania e alla legge di stabilità regionale 2024, il comma 4 dell'art. 32 stabilisce il termine del 31 dicembre 2024 per i comuni per pronunciarsi sulle domande di condono edilizio presentate ai sensi della legge n. 47/1985, capo IV, e della legge n. 724/1994, art. 29.

Indicazioni operative:

Sarà responsabilità dell'aggiudicatario nominare un tecnico abilitato per procedere con l'integrazione della pratica di condono (**prot. n. 1639 del 01-03-1995**), al fine di ottenere il relativo rilascio ai sensi della normativa sopra indicata.

Lo scrivente provvederà a valutare i costi necessari per questo servizio e a fornire un preventivo dettagliato per l'esecuzione delle attività richieste

VALUTAZIONE COSTI PER RITIRO DELLA PRATICA DI CONDONO

(LOTTO 1)

Calcolo dei costi da versare agli enti competenti:

Dalla richiesta di condono edilizio ai sensi della legge n. 724/94 e dalla perizia giurata presente nella pratica edilizia con prot. n.1639 del 01-03-1995 presentata a nome della sig.ra [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] per sanare l'appartamento posto al Piano Terra dell'immobile, costruito in completa difformità.

Si evincono i seguenti dati:

❖ Calcolo Oblazione rivalutata alla data odierna:

1. Dati ricavati dai documenti presentati dalla pratica di condono:

Superficie utile: mq 153,16

Superficie non residenziale: mq $126,38 \times 0,6 = 75,83$

Volume: mc 615,61

Calcolo totale Oblazione: mq. $228,99 \times \text{€ } 72.000 = \text{€ } 16.487.280$

Per tale condono è stata pagata l'oblazione e parte degli oneri vedi bollettini (allegato 9)

2. Dati ricavati dal rilievo e confrontati con la perizia giurata agli atti del condono:

Il calcolo totale dell'oblazione è stato effettuato tenendo conto dei rilievi eseguiti durante l'espletamento delle opere peritali. Gli importi sono stati determinati sulla base delle superfici e dei volumi rilevati, e sono stati aggiornati in conformità alla normativa vigente per le sanatorie edilizie.

Di seguito i dettagli del calcolo:

- fabbricato dimensioni e consistenza:

Piano Terra			Calcolo superficie utile	
Pranzo	5,60 x 3,50	mq 19,60		
Pranzo	4,64 x 2,63	mq 12,20		
Pranzo	7,10 x 3,97	mq 28,18		
Ingresso	2,20 x 6,03	mq 13,26		
Bagno	3,52 x 3,97	mq 13,97		
Letto	4,43 x 3,97	mq 17,57		
W.C.	1,38 x 2,95	mq 4,07		
Corridoio	1,38 x 5,00	mq 6,89		
Letto	3,55 x 4,55	mq 16,15		
Letto	4,40 x 4,55	mq 20,02		
Abuso			TOTALE S.U. conv	MQ 151,91



Piano Terra			Calcolo superficie non residenziale	
Deposito		mq 24,46		
Piscina		mq 77,07		
Terrazzo		mq 44,42		
Terrazzo		mq 59,59		
Abuso Totale mq		mq 205,54		
			TOTALE S.N.R. x 0,6	mq 123,32

			Calcolo volume	
Superficie utile + murature interne		mq 156,88		
Muratura perimetrale		mq 18,08		
	Totale	mq 174,96		
Superf. x H	174,96 x 3.50	MC 612,36		
Abuso			TOTALE volume	MC 612,36

In totale superfici e volumi al piano terra oggetto di condono:

Superficie utile: mq 151,91

Superficie non residenziale: mq 205,54 x 0,6 = 123,32

Calcolo totale Oblazione: mq. 275,23 x £ 72.000 = £ 19.816.560

Detrazione per prima abitazione (vedi allegato 9)

Mq	Oblazione in £/mq	Totale £	Co ef.	Detrazione prima casa D.L. 649/94 art. 1 comma 12		Importo oblazione
150,00	72.000	10.800.000	1/3	10.800.000/3	=	£ 3.600.000
125,23	72.000	9.016.560	1/2	9.016.560/2	=	£ 4.508.280

Totale oblazione £ 8.108.280

Per tale oblazione è stata già versata con bollettino 662.3 del 15-12-1994 la cifra £ 7.000.000 (vedi allegato 9)

Importo da versare: £ 8.108.280 - £ 7.000.000 = £ 1.108.280

Importo in € = £ 1.108.280 / 1936.27 = € 572,38

Il totale dell'oblazione, comprensivo di eventuali adeguamenti, rappresenta la somma da versare per la regolarizzazione della pratica edilizia.

Di cui:

€ 286,19 sul c/c postale 255000 intestato a Poste italiane s.p.a;

€ 286,19 sul c/c postale 11327806 intestato Comune di Roccarainola.



✓ **Calcolo degli oneri concessori:**

Calcolo degli oneri concessori è stato effettuato sulla base delle misure rilevate e aggiornate alla data odierna. Gli importi sono stati rivalutati secondo gli adeguamenti normativi previsti e includono il calcolo degli interessi legali maturati fino ad oggi. Di seguito sono riportati i dettagli delle misure e degli oneri calcolati:

Calcolo oneri concessori

Mq		£/mq	Totale £
275,23	X	8032	2.210.647,36

MC		£/mc	Totale £
612,36	X	2722	1.666.843,92

Totale Oneri concessori

£ 2.210.647,36 + £ 1.666.843,92 = £ 3.877.491,28

Versamento effettuato con bollettino 568.3 del 27-02-1995

£ 2.637.083

A dedurre versamento effettuato

£ 3.877.491,28 - £ 2.637.083 = £ 1.240.408,28

Somma dovuta per integrazione da rivalutare con interessi legali:

£ 1.240.408,28 / 1936.27 = € **640,62**



Calcolo interessi legali

Calcolo Interessi Legali

Capitale: € 640,62

Data Iniziale: 27/02/1995

Data Finale: 15/10/2024

Interessi: Nessuna capitalizzazione

Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
27/02/1995	31/12/1996	€ 640,62	10,00%	673	€ 118,12
01/01/1997	31/12/1998	€ 640,62	5,00%	730	€ 64,06
01/01/1999	31/12/2000	€ 640,62	2,50%	731	€ 32,07
01/01/2001	31/12/2001	€ 640,62	3,50%	365	€ 22,42
01/01/2002	31/12/2003	€ 640,62	3,00%	730	€ 38,44
01/01/2004	31/12/2007	€ 640,62	2,50%	1461	€ 64,11
01/01/2008	31/12/2009	€ 640,62	3,00%	731	€ 38,49
01/01/2010	31/12/2010	€ 640,62	1,00%	365	€ 6,41
01/01/2011	31/12/2011	€ 640,62	1,50%	365	€ 9,61
01/01/2012	31/12/2013	€ 640,62	2,50%	731	€ 32,07
01/01/2014	31/12/2014	€ 640,62	1,00%	365	€ 6,41
01/01/2015	31/12/2015	€ 640,62	0,50%	365	€ 3,20
01/01/2016	31/12/2016	€ 640,62	0,20%	366	€ 1,28
01/01/2017	31/12/2017	€ 640,62	0,10%	365	€ 0,64
01/01/2018	31/12/2018	€ 640,62	0,30%	365	€ 1,92
01/01/2019	31/12/2019	€ 640,62	0,80%	365	€ 5,12
01/01/2020	31/12/2020	€ 640,62	0,05%	366	€ 0,32
01/01/2021	31/12/2021	€ 640,62	0,01%	365	€ 0,06
01/01/2022	31/12/2022	€ 640,62	1,25%	365	€ 8,01
01/01/2023	31/12/2023	€ 640,62	5,00%	365	€ 32,03
01/01/2024	15/10/2024	€ 640,62	2,50%	289	€ 12,68

Totale colonna giorni: 10823

Totale interessi legali: € 497,47

Capitale + interessi legali: € 1.138,09

Il totale degli oneri concessori aggiornati comprende la somma degli importi rivalutati e degli interessi maturati fino alla data attuale.

Somma da versare per integrazione :

€ 1.138,09 sul c/c postale 11327806 intestato Comune di Roccarainola.

Tutti ciò premesso sono stati calcolati gli importi per il ritiro della pratica di condono per certificarne la regolarità urbanistica dei volumi e delle superfici.



In virtù di quando detto si dovrà procedere all'integrazione delle pratiche di condono presentata ai sensi della legge n.724/94 con prot. n.1639 del 01-03-1995 presentata a nome della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] per sanare l'appartamento posto al Piano Terra dell'immobile, costruito in completa difformità.

Pertanto, si terrà conto in sede di valutazione dei costi relativi ad espletare tali procedure.

R.1 CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- ❖ Non esiste il certificato energetico. L'importo per la redazione è pari a Euro 250,00.
- ❖ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- ❖ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- ❖ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

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

Contemporaneamente come evidenziato il compendio pignorato è ubicato al piano terra e primo, ma non fa parte di nessun condominio, pertanto **non ha obblighi condominiali**.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è proceduto alla valutazione estimativa dei due lotti **"lotto 1"** e **"lotto 2"** essendo due unità immobiliari chiaramente indipendenti e pertanto vendibili separatamente.

STIMA DELL' UNITA' IMMOBILIARE LOTTO 1

Valutata la consistenza dei luoghi, tenuto del localizzazione dell'area che ricade in area di attività ricettive del PUC vigente, fuori dall'area a rischio idrogeologica, ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto ad una stima immobiliare fondata sull'individuazione del più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima **sintetico-comparativa**, basato sul confronto **diretto** tra il bene



oggetto di stima ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

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

- ai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) (allegato n. 8);
- ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari simili a quella in oggetto (per quadratura, esposizione, stato di conservazione e manutenzione, ecc.);

Per il cespite in oggetto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, quali: qualità delle finiture (livelli dei materiali con riferimento a pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, serramenti ed infissi); pertinenze accessorie; caratteristiche posizionali; funzionalità degli ambienti, si assume il valore medio di mercato, **pari a 990,00 euro per metro quadrato** di superficie commerciale al quale si applicano i coefficienti correttivi (A-B-C) adeguando il valore al caso specifico.

$$V_{\text{Commerciale}} = V_m \times A \times B \times C$$

V_m = valore medio unitario di riferimento

A = coefficiente correttivo relativo alla zona

B = coefficiente correttivo relativo all'edificio

C = coefficiente correttivo relativo all'unità immobile.

Nel caso di specie avremmo:

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

Caratteristiche posizionali $A1 = 0,95$ (distanza oltre il km)

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

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

$$A = (0,95 \times 1,00 \times 1,00) = \underline{0,95}$$

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

Caratteristiche funzionali $B1 = 1,00$

Caratteristiche estetiche $B2 = 1,00$

Caratteristiche sociali $B3 = 1,00$

Caratteristiche di conservazione $B4 = 0,90$

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

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

Aspetti funzionali $C1 = 1.00$ (dimensione ambienti normale)

Aspetti funzionali $C2 = 1.00$ (altre rifiniture caratteristiche normali)

Varianti posizionali $C3 = 1.00$ (alloggio Piano terra con giardino di pert.)

Varianti dimensionali $C4 = 1.00$ (taglio dimensionale dell'alloggio)

Varianti di conservazione $C5 = 0.90$ (opere generali)

$$C (1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0,90) = \underline{0,90}$$



Pertanto applicando la riduzione complessiva pari a $(0,95 \times 0,90 \times 0,90) = 0,77$ si ottiene il valore di mercato da applicare alla **superficie commerciale che pari a 990,00 €/m²** in seguito a tale operazione $(990,00 \text{€} \times \text{mq} \times 0,77) = \text{€ } 762,30$

È così possibile determinare la stima del valore di mercato:

S.L. Lotto 1 = Superficie commerciale pari a 251,41 mq

$$\mathbf{V = 251,41 \text{ mq} \times \text{€ } 762,30 = \text{€ } 191.649,84}$$

A tale valore occorre apportare le seguenti correzioni in detrazione:

(LOTTO 1)

**DETRAZIONI RELATIVE AD ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA
SOMMATI AL PERCENTUALE PER EVENTUALI VIZI DI FORMA C1 + C2**

(C 1) * Costi da pagare per il ritiro del condono edilizio presentato con prot. n 1639 del 01-03-95 pagamento oblazione e Oneri di urbanizzazione calcolati x differenza tra bollettini pagati

1. Oblazione:

- = € 286,19 da pagare sul C/C 255000 int a Poste Italiane S.P.A.
- = € 286,19 da pagare sul C/C 11327806 int a Comune di Roccarainola NA

2. Oneri di Urbanizzazione calcolati sulla base di quelli richiesti a suo tempo con la rivalutazione degli interessi legali

- = € 1.138,09 da pagare sul C/C 11327806 int a Comune di Roccarainola;

3. spese di istruttoria;

- = € 200,00 da pagare sul C/C 11327806 int a Comune di Roccarainola;

4. Spese Tecniche per il completamento dell'istruttoria per il rilascio del permesso in sanatoria;

- = € 3.500,00 da pagare al tecnico per integrazione grafici e documentazione;

5. Spese Tecniche per adeguamento catastale;

- = € 1.200,00 da pagare al tecnico per adeguamento schede catastali;

C1 Costo totale pari a euro = € 6.610,47

6. (C2) - Detrazioni per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

- calcolata al 3% della Valutazione di stima segue:
- € 191.649,84 x 3% = € 5.749,50

C2 Costo totale pari a euro = € 5.749,50



CALCOLO DEFINITIVO LOTTO 1

Il valore del Lotto a base d'asta, **Valore Lotto 1**, è dato dal **Valore di stima V** al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti **(C1+C2)** risulta:

$$\mathbf{V\ lotto\ 1 = V - (C1+C2) = \text{€ } 191.649,84 - (\text{€ } 6.610,47 + \text{€ } 5.749,50)}$$

$$\mathbf{V\ lotto\ 1 = \text{€ } 179.289,87}$$

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

Saviano, lì **15/10/2024**

**L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Antonio Lucio Panico**



LOTTO 2

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

❖ [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 100/100)

Nata a Tufino il [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Stato civile Coniugata.

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

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Proprietà 1000/1000)

Con riferimento alle ricerche esperite la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e il Sig. [REDACTED]
[REDACTED] hanno dichiarato la separazione dei beni. (Vedi allegato 9)

CONFINI

Confini comuni ad entrambe le unità immobiliari "Lotto 1" e "**Lotto 2**".

L'unità immobiliare identificato al N.C.E.U. Foglio 27 part. 593 sub. 1-2, P.T. e P.1.
con corte esclusiva che confina:

A Nord con fondo Foglio 27 part. 291

Int. [REDACTED] [REDACTED] nato a NAPOLI (NA) il [REDACTED]

C.F. [REDACTED] Proprietà 1/1.

A Sud e ad **Ovest** con beni confiscati con fondo Foglio 27 part. 6

Int. ERARIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)

C.F. 08415740580 Proprietà 1/1



CONSISTENZA

Lotto 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza max	Altezza min	Piano
Abitazione	165,65 mq	180,01 mq	0,00	169,78 mq	3,20 m	2,50 m	piano primo
Veranda/deposito	14,10 mq		0,60	8,46 mq	3,20 m	2,50 m	piano primo
Terrazzo coperto solaio	43,39 mq		0,25	10,85 mq	3,20 m	2,50 m	piano primo
Balcone	9,56 mq		0,25	2,39 mq	3,20 m	2,50 m	piano primo
Scala	14,95 mq		0,25	3,74 mq			
Totale superficie convenzionale:				195,22 mq			
Incidenza condominiale:				0,00		%	
Superficie convenzionale complessiva:				204,45 mq			

Il bene non è comodamente divisibile.

CRONISTORIA CATASTALE

Per l'appartamento identificato all' N.C.E.U. al foglio 27 p.lla 593 sub.2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/06/1999 al 28/03/2006	C.F. [REDACTED] Nato a ROCCARAINOLA (NA) il [REDACTED] Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 593, Sub 2 Classe 1 Categoria A/7 Vani 8 vani Rendita € 743.70
Dal 28/03/2006 al 25/06/2020	C.F. [REDACTED] Sede in ROCCARAINOLA (NA) Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 593, Sub 2 Classe 1 Categoria A/7 Vani 8 vani Rendita € 743.70
Dal 25/06/2020 ad oggi ULTIMO DATO CATASTALE	C.F. [REDACTED] Nata a TUFINO (NA) il [REDACTED] Proprietà per 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 593, Sub 2 Classe 1 Categoria A/7 Vani 8 vani Rendita € 743.70 Superficie catastale 198 mq



Con la cronistoria delle variazioni catastali di sopra riportata sono specificati i periodi di appartenenza del bene a ciascun proprietario.

L'intestatario catastale coincide con il debitore esecutato. I dati catastali indicati nel pignoramento e nella trascrizione dello stesso coincidono con quelli che individuano l'immobile alla data di pignoramento e consentono l'esatta individuazione dello stesso.

Lo scrivente ha acquisito le visure catastali storiche, dalle indagini effettuate deriva che il cespite è identificato con gli attuali dati catastali.

DATI CATASTALI

Il cespite oggetto di pignoramento risulta dalla visura catastale così identificati.

(Cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale)

Lotto 2

Catasto fabbricati (NCEU)								
Dati identificativi			Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub	Categ.	Cl	Consist.	Superf. catastale	Rendita	Piano
27	593	2	A/7	1	8 vani	Totale 198 mq	€ 743,70	P. 1.

★ Corrispondenza Catastale

Corrispondenza catastale Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali sono esattamente rispondenti a quelli delle risultanze catastali. Successivamente alla trascrizione del pignoramento non sono intervenute variazioni.

★ Non sussiste corrispondenza planimetrica.

Descrizione delle difformità tra planimetria catastale e planimetria dello stato dei luoghi

Al piano primo i grafici catastali mostrano due tramezzi curvi che conducono direttamente al disimpegno; tuttavia, durante il rilievo è emerso che i tramezzi sono ortogonali tra loro, come correttamente riportato nei nuovi grafici. Ulteriori difformità sono state riscontrate all'interno dell'immobile, nella zona notte e in uno dei servizi igienici, così come negli spazi esterni dove il balcone risulta di



dimensioni maggiori rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale. (Vedi grafici allegati)

Posto che dalle verifiche effettuate presso l'UTC non è stata rinvenuta nessuna pratica edilizia che giustificasse tale intervento, ne consegue che quest'ultimo sia stato realizzato senza titolo abilitativo. Pertanto, assodato che tale difformità si regolarizzano dando incarico ad un tecnico abilitato che provvederà alla presentazione delle integrazioni per il rilascio della pratica edilizia (*condono ai sensi della legge 724/94*), che comprende anche la rettifica della planimetria catastale agli uffici del NCEU (DOCFA).

PRECISAZIONI

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento e verificato la completezza della documentazione, si evidenzia che la difformità riscontrata non compromette la valutazione del cespite. Di conseguenza, le spese tecniche e gli eventuali costi sostenuti per tali operazioni saranno detratte dal valore di mercato del bene, al fine di garantire una stima corretta e conforme alla situazione effettiva.

PATTI

Non risultano contratti di locazione attivi; i locali sono attualmente occupati dalla proprietaria e dai suoi familiari.

STATO CONSERVATIVO

Dalle informazioni rilevate, sembra che l'immobile, pur presentando un buon stato di manutenzione per gli interni e un livello di finitura adeguato, abbia problematiche rilevanti per le **parti esterne**, in particolare:

3. **Terrazzo con pergolato in legno:** necessita di **manutenzione straordinaria** per la sostituzione e il recupero delle parti strutturali in legno deteriorate.
4. **Corte esclusiva con piscina:** la piscina è in **disuso** e la zona si trova in stato di abbandono, probabilmente richiedendo interventi di ripristino

Le condizioni esterne influenzano negativamente il valore complessivo dell'immobile, nonostante il buono stato interno. Gli interventi necessari per le



parti esterne, come il pergolato e la piscina, richiedono una riduzione del valore di mercato per riflettere i costi di ripristino e la manutenzione straordinaria.

L'immobile in oggetto è una struttura realizzata negli anni '80, costruita in **cemento armato** con **solai in latero-cemento**, materiali noti per la loro robustezza e durabilità. È importante evidenziare che l'immobile mantiene un'**efficienza statica**, come attestato dal certificato statico allegato alle pratiche di condono riferite a questa unità. Questo certificato conferma la solidità della struttura, assicurando che non siano necessarie opere di consolidamento imminenti.

In conclusione, l'immobile rappresenta un'opportunità interessante per acquirenti che cercano una struttura solida e ben mantenuta, pur essendo consapevoli delle necessità di ripristino delle aree esterne.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato è situato in un edificio plurifamiliare composto da due unità immobiliari, distribuite rispettivamente al piano terra e al primo piano. Le due unità condividono un disimpegno al piano terra, dal quale si accede sia alla scala (Bene 2) che al terrazzo (Bene 1), quest'ultimo coperto da una tettoia con struttura portante in ferro.

Inoltre, entrambe le unità utilizzano una strada d'accesso comune, dotata di un'area di sosta. Questa strada, tuttavia, non è attualmente identificata catastalmente con una particella propria, ma si estende su parte della particella n. 6, foglio 27, e parte della particella n. 477, entrambe confiscate. In precedenza, queste particelle facevano parte della stessa proprietà dell'immobile oggetto della perizia. Questa condivisione delle aree comuni potrebbe comportare alcune implicazioni relative alla gestione e all'uso degli spazi, ma non influisce sullo stato giuridico autonomo dell'immobile in oggetto. Il compendio pignorato, rientrando in un modello di case singole ed autonome, avendo come pari comuni il cortiletto di accesso e area di sosta. Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio:



- Tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti, le scale, i portoni di ingresso, i cortili e le facciate;
- Le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune
- Le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli proprietari.

SERVITÙ-CENSO-LIVELLO-USI CIVICI

Non si ravvisano servitù gravanti sui beni pignorati.

DATI GENERALI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Descrizione generale dell'immobile:

L'unità immobiliare pignorata si trova in **buone condizioni statiche**, con una manutenzione adeguata agli ambienti interni. Gli spazi interni risultano ben curati, con normali segni di usura compatibili con l'età dell'immobile. Tuttavia, le **parti esterne** presentano alcuni segni di deterioramento.

L'immobile è stato costruito negli **anni '80** con una **struttura portante in cemento armato**, garantendo solidità e durabilità nel tempo. I **solai** sono realizzati in latero-cemento, una tecnica comune per l'epoca, che offre un buon compromesso tra leggerezza e resistenza. Le **tompagnature** sono in **muratura di laterizio forato da 30 cm**, garantendo un adeguato isolamento termico e acustico.

Condizioni esterne:

Le parti esterne dell'immobile, in particolare quelle legate agli spazi ricreativi e accessori, richiedono interventi di manutenzione. Il pergolato e la corte



necessitano di lavori di ristrutturazione per ripristinare il loro stato funzionale e migliorare l'estetica generale dell'immobile.

Descrizione - Lotto N° 2:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un'abitazione con accesso autonomo tramite una scala esclusiva, sviluppata al primo piano. Essa è identificata nel N.C.E.U. del Comune di Roccarainola (NA) al foglio 27, particella 593, subalterno 2.

L'immobile staggito presenta un impianto planimetrico a forma rettangolare, ha le caratteristiche di casa di lusso con ambienti molto grandi e confortevoli con un'altezza minima di m. 2,50, e quella massima di m. 3,20 che ne garantisce l'abitabilità.

Percorrendo un corpo scala esterno si entra nell'ingresso, un ambiente spazioso che funge anche da salone e soggiorno aperto che comprende anche la cucina. Proseguendo dall'ingresso, tramite un corridoio, si arriva alla zona notte, composta da tre camere da letto, un bagno e un WC. Dal WC si accede a una veranda, adibita a lavanderia e deposito

Spazi esterni:

Dalla zona cucina si accede ad un terrazzo molto ampio caratterizzato da un tetto a falda. Dal terrazzo è possibile accedere anche ad un balcone.

Tutti gli ambienti costituenti l'unità immobiliare sono illuminati ed arieggiati direttamente. La superficie illuminante delle finestre, che si aprono direttamente all'aria libera è conforme ai valori previsti dalla legge ovvero non inferiore a 1/8 della superficie del locale.

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

- Pavimento in gres porcellanato e ceramica;
- Pareti e soffitti: intonacati con malta adeguata e tinteggiati; nel mentre le superfici verticali della cucina e dei bagni sono rivestite da piastrelle in ceramica 30x30.
- Infissi: le porte finestre sono legno, protette da persiane napoletane in ferro.
(Cfr. Allegato 5-6 Rilievo fotografico e Rilievo architettonico).



★ Impianti tecnologici

L'immobile risulta fornito dai seguenti impianti:

- elettrico con quadro;
- idrico sanitario collegato alla rete comunale, garantisce l'acqua fredda, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia a gas GPL;
- riscaldamento: esiste l'impianto con le tubazioni in rame ad esse sono collegati elementi radianti alimentati da una la caldaia con alimentazione GPL.
- In alcuni ambienti è presente il raffreddamento con split.

Per quel che concerne la conformità degli impianti è possibile relazionare quanto segue: Allo stato attuale tutti gli impianti risultano adeguati alla Normativa vigente 37/08.

★ Calcolo superfici nette:

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

(Cfr. Allegato 6 Rilievo architettonico).

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

Tabella superficie utile (S.U.)- Appartamento Piano 1

Soggiorno/Pranzo	mq	60,02
Cucina	mq	24,24
Corridoio	mq	10,85
Letto 1	mq	14,52
Letto 2	mq	20,33
Letto 3	mq	17,20
Bagno	mq	11,94
W.c.	mq	6,55
Totale Superficie calpestabile	Mq	165,65

Tabella superficie non residenziale (S.N.R.) - Ambienti esterni

Terrazzo coperto da solaio	mq	43,39
Balcone	mq	9,56
Veranda/deposito	mq	14,10
Scala	mq	14,95
Totale Superficie non residenziale	Mq	82,00



★ **Totale superficie lorda commerciale (SUPERFICIE CONVENZIONALE):**

metodo di calcolo: S.C.

-Superficie principale (abitabile): è stata conteggiata al 100% della metratura netta calpestabile.

-Muri perimetrali e divisori:

- I muri esterni e quelli condivisi sono stati conteggiati al 50%.

-Balconi, terrazze e pergolati:

- Coperti: sono stati calcolati al 25% della superficie effettiva.
- Scoperti: sono stati calcolati al 15%.

-Verande:

- Sono state considerate al 60% della loro superficie.

La superficie S.C. dell'unità immobiliare viene computata:

S.U. mq 165,65	+murature perimetrali al 50%	mq 20,47 x 50%	mq 180,01;
S.N.R. Veranda		mq 14,10 x 60%	mq 8,46;
	Terrazzi + balconi coperti+ scala	mq 52,95 x 25%	mq 16,98;
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE			= mq 204,45

STATO DI OCCUPAZIONE

Lotto 1 e 2

L'immobile risulta occupato al momento dell'accesso dal pignorato e da i suoi familiari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Premesso che i cespiti che compongono i lotti 1 e 2 sono sempre stati oggetto degli stessi atti di compravendita e trascrizioni, di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà del bene pignorato, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, fino al primo titolo di provenienza anteriore ai venti anni precedenti la notifica del pignoramento, avvenuta in data 31/10/2023.

██████████ codice fiscale ██████████ nata a Tufino (NA)
il ██████████ risulta proprietaria del bene in oggetto in virtù dei seguenti atti giuridici:



PERIODO / PROPRIETÀ	Atti			
Periodo: dal 24/06/2020 ad oggi Codice fiscale: Nato a TUFINO (NA) il	ATTO DI COMPRAVENDITA			
	Rogante		Data	
	Sentenza dell’Autorità Giudiziaria		25-06-2020	
	TRASCRIZIONE			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Caserta SMCV	11/03/2021	6626.1	2021

PERIODO / PROPRIETÀ	Atti			
Periodo : 28/03/2006 a 25/06/2020 C.F. Sede Roccarainola Na	ATTO DI COMPRAVENDITA			
	Rogante		Data	
	DI ADDEA MARIA MERCEDES		28-03-2006	
	TRASCRIZIONE			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Caserta SMCV	28/03/2006	27886	2006

PERIODO / PROPRIETÀ	Atti			
Periodo : Costruzione del 18/06/1999 a 28/03/2006 C.F. Sede Roccarainola Na	ATTO DI COMPRAVENDITA			
	Rogante		Data	
	costruzione		18-06-1999	
	TRASCRIZIONE			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		16-06-1999	13963.1	1999

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento: Lotto 1 e 2

- ➡ 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 non è variata.
- ➡ La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 01/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Cespite Lotto 1 e Lotto 2 :

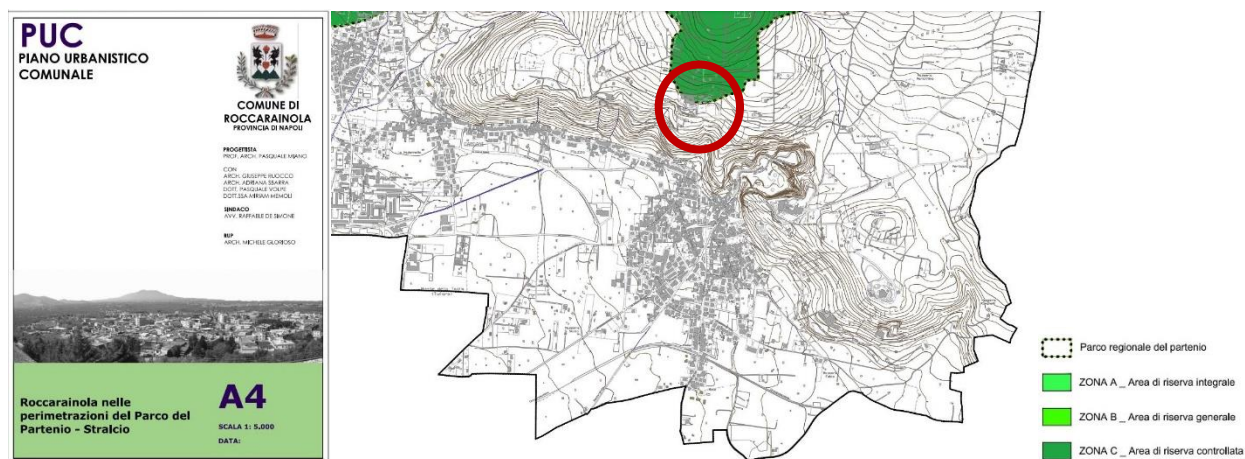
dati Catastali Comune di Roccarainola NA Foglio 27 part. 593 sub.1-2

Proprietario: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 100/100

6. TRASCRIZIONE del 04/04/2006 reg. part. n° 10102 reg. gen. 20662
Pubblico ufficiale: Notaio Di Addea Maria Mercedes
rep. n° 27886/2886 il 28/03/2006
ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA
7. ISCRIZIONE del 04/04/2006 Registro particolare n.27887 Registro gen. 20663
Pubblico ufficiale: Notaio Di Addea Maria Mercedes
rep. n° 27887/2887 il 28/03/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
8. TRASCRIZIONE del 14/04/2008 reg. part. n° 12613 reg. gen. 18178
Pubblico ufficiale: UFF. GIUD. C/O TRIBUNALE
rep. n° 638 il 12/03/2008
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
2. Annotazioni n 11145 del 02-12-2014 (CANCELLAZIONE)
9. TRASCRIZIONE del 11/03/2021 Registro particolare n.6626 Registro gen. 9043
Pubblico ufficiale TRIBUNALE rep. n° 35587 il 25/06/2020
ATTO GIUDIZIARIO- ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA'
10. TRASCRIZIONE del 27/11/2023 Registro particolare n.34983 Reg. gen. 44239
Pubblico ufficiale: TRIBUNALE Repertorio 5842/2023 del 08-11-2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



L'immobile che comprende Lotto 1- Lotto 2 rientra nel perimetro del parco del partenio



TAV. A.4 "PERIMETRAZIONE PARCO DEL PARTENIO"

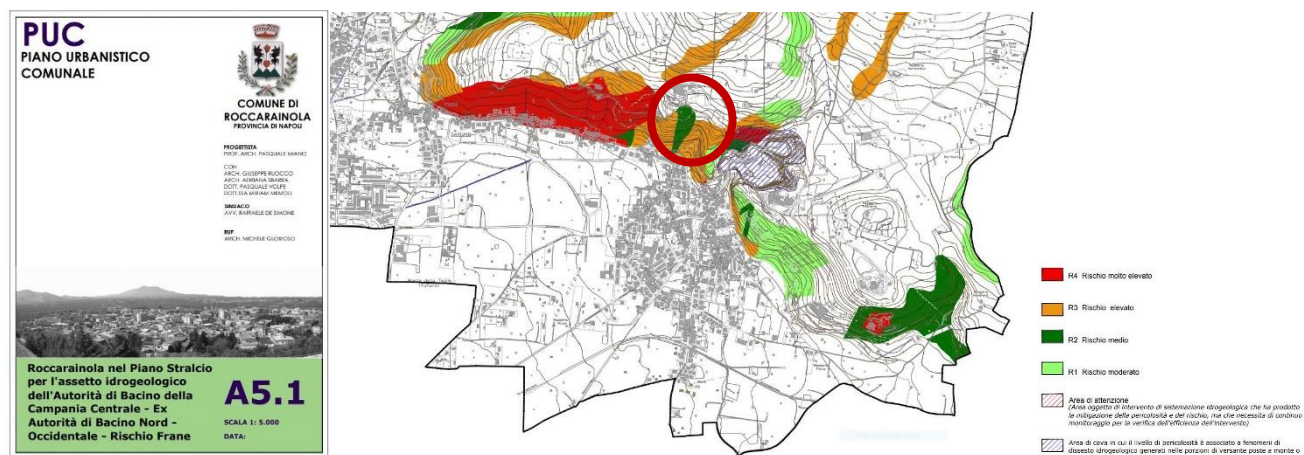
 Zona C _ Area di riserva controllata

2.3 Il Parco Regionale del Partenio

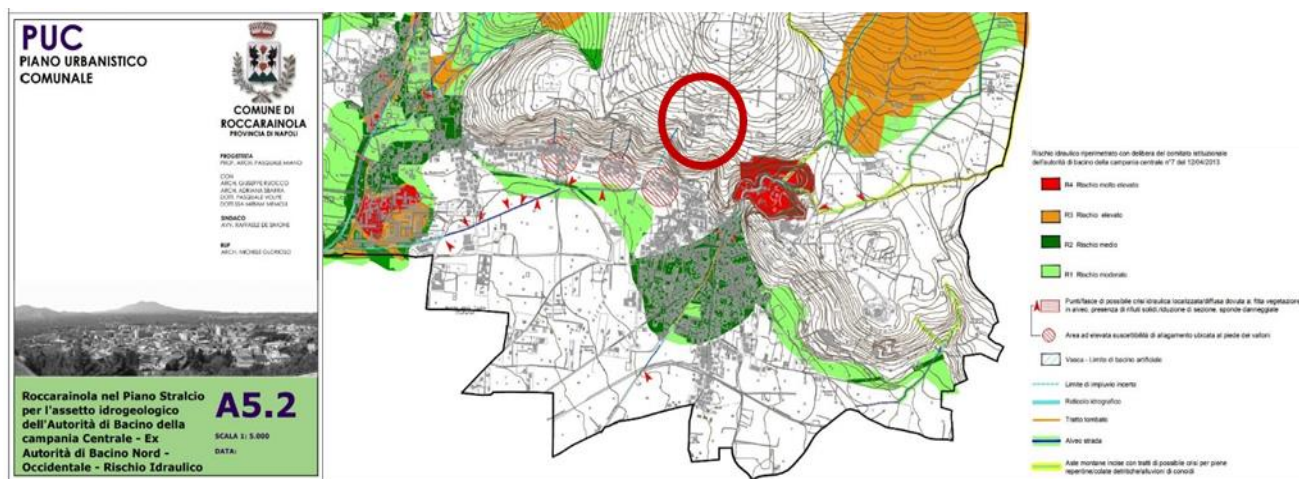
ZONA C - Zona di riserva controllata.

Vanno incentivate le attività agricole, zootecniche e silvo culturali tradizionali e il mantenimento dell'integrità terriera nelle aziende contadine. Sono agevolate le attività socio economiche e le realizzazioni abitative ed infrastrutturali compatibili con i principi ispiratori del Parco, nonché lo sviluppo delle strutture turistico-ricettive, delle attrezzature pubbliche e dei servizi complementari al Parco. Il territorio comunale di Roccarainola è interessato dalla zona C per la parte disposta a monte dei centri insediati. Per tali aree il PUC prevede solo limitati interventi edilizi a completamento delle aree urbanizzate di Polvica. E' da segnalare che Roccarainola costituisce l'unico comune della provincia di Napoli, compreso nel Parco del Partenio, che rappresenta un'importante area strategica protetta della regione Campania.

L'immobile oggetto di perizia non rientra nella perimetrazione del rischio frane e idraulico.



TAV. A5.1 "RISCHIO FRANE"



TAV. A5.2 "RISCHIO IDRAULICO"

REGULARITÀ EDILIZIA LOTTO 2

La regolarità urbanistica dell'immobile è subordinata all'integrazione della pratica edilizia di condono, già richiesta ma non ancora evasa dal Comune di Roccarainola (NA). Di seguito si riportano i dettagli:

Premesso che:

- L'immobile in oggetto è stato edificato nel 1985, come risulta chiaramente dagli atti di compravendita.
- L'edificio è stato costruito in assenza di titolo urbanistico.
- Per tale motivo è stata presentata una richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della legge n. 724/1994 e successive modifiche.
- Il Comune di Roccarainola (NA) non ha ancora evaso la pratica a causa della mancata integrazione della documentazione richiesta.

Riferimenti normativi:

Con riferimento al Piano Urbanistico Comunale (PUC) della Regione Campania e alla legge di stabilità regionale 2024, il comma 4 dell'art. 32 stabilisce il termine del 31 dicembre 2024 per i comuni per pronunciarsi sulle domande di condono edilizio presentate ai sensi della legge n. 47/1985, capo IV, e della legge n. 724/1994, art. 29.

Indicazioni operative:

Sarà responsabilità dell'aggiudicatario nominare un tecnico abilitato per procedere con l'integrazione della pratica di condono (**n.1635 del 01-03-1995**), al fine di ottenere il relativo rilascio ai sensi della normativa sopra indicata.

Lo scrivente provvederà a valutare i costi necessari per questo servizio e a fornire un preventivo dettagliato per l'esecuzione delle attività richieste

VALUTAZIONE COSTI PER RITIRO DELLA PRATICA DI CONDONO

(LOTTO 2)

Calcolo dei costi da versare agli enti competenti:

Dalla richiesta di condono edilizio ai sensi della legge n. 724/94 e dalla perizia giurata presente nella pratica edilizia con prot. n.1635 del 01-03-1995 presentata a nome della sig.ra [REDACTED] nata a Cicciano il [REDACTED] per sanare l'appartamento posto al Piano Primo dell'immobile, costruito in completa difformità.

Si evincono i seguenti dati:

❖ Calcolo Oblazione rivalutata alla data odierna:

1. Dati ricavati dai documenti presentati dalla pratica di condono:

Superficie utile: mq 168,71

Superficie non residenziale: mq $70,63 \times 0,6 = 42,38$

Volume: mc 617,87

Calcolo totale Oblazione: mq. $211,09 \times \text{€ } 72.000 = \text{€ } 15.198.480$

Per tale condono è stata pagata l'oblazione e parte degli oneri vedi bollettini (allegati 9)

2. Dati ricavati dal rilievo e confrontati con la perizia giurata agli atti del condono:

Il calcolo totale dell'oblazione è stato effettuato tenendo conto dei rilievi eseguiti durante l'espletamento delle opere peritali. Gli importi sono stati determinati sulla base delle superfici e dei volumi rilevati, e sono stati aggiornati in conformità alla normativa vigente per le sanatorie edilizie.

Di seguito i dettagli del calcolo:

- fabbricato dimensioni e consistenza:

Piano Primo			Calcolo superficie utile	
Pranzo		mq 60,02		
Cucina		mq 24,24		
Corridoio		mq 10,85		
Letto 1		mq 14,52		
Letto 2	3,50 x 3,50	mq 20,33		
Letto 3	4,25 x 3,50	mq 17,20		
W.C.	2,10 x 1,85	mq 11,94		
W.C.	3,40 x 2,85	mq 6,55		
Abuso			TOTALE S.U. conv	MQ 165,65



Piano Primo			Calcolo superficie non residenziale	
Deposito		mq 14,10		
Terrazzo		mq 43,39		
Balcone		mq 9,56		
Scala		mq 14,95		
Abuso Totale mq		mq 82,00		
			TOTALE S.N.R. x 0,6	mq 49,20

			Calcolo volume	
Superficie utile + murature interne		mq 169,78		
Muratura perimetrale		mq 20,47		
	Totale	mq 190,25		
Superf. x H min	(24,60+54,00) x 2,50	MC 196,50		
Superf. x H max	111,65 x 3,20	MC 357,28		
Abuso			TOTALE volume	MC 553,78

In totale superfici e volumi al piano primo oggetto di condono:

Superficie utile: mq 165,65

Superficie non residenziale: mq 205,54 x 0,6 = 49,20

Calcolo totale Oblazione: mq. 214,85 x £ 72.000 = £ 15.469.200

Detrazione per prima abitazione (vedi allegato 9)

Mq	Oblazione in £/mq	Totale £	Co ef.	Detrazione prima casa D.L. 649/94 art. 1 comma 12		Importo oblazione
150,00	72.000	10.800.000	1/3	10.800.000/3	=	£ 3.600.000
64,85	72.000	4.669.200	1/2	4.669.200/2	=	£ 2.334.600

Totale oblazione £ 5.934.600

Per tale oblazione è stata già versata con bollettino 662.3 del 15-12-1994 la cifra £ 7.000.000 (vedi Allegato 9)

Importo da versare: £ 5.934.600 - £ 7.000.000 = - £ 1.065.400

Importo in € = £ 11.065.400 / 1936.27 = € 550,23

Il versamento effettuato supera la somma dovuta



✓ **Calcolo degli oneri concessori:**

Calcolo degli oneri concessori è stato effettuato sulla base delle misure rilevate e aggiornate alla data odierna. Gli importi sono stati rivalutati secondo gli adeguamenti normativi previsti e includono il calcolo degli interessi legali maturati fino ad oggi. Di seguito sono riportati i dettagli delle misure e degli oneri calcolati:

Calcolo oneri concessori

Mq		€/mq	Totale €
214,85	X	8032	1.725.675,20

MC		€/mc	Totale €
553,78	X	2722	1.507.389,16

Totale Oneri concessori

£ 1.725.675,20 + £ 1.507.389,16 = £ 3.233.064,36

Versamento effettuato con bollettino 568.3 del 27-02-1995

£ 2.712.518

A dedurre versamento effettuato

£ 3.233.064,36 - £ 2.712.518 = £ 520.546,36

Somma dovuta per integrazione da rivalutare con interessi legali:

£ 520.546,36 / 1936.27 = € 268,84



Calcolo interessi legali

Calcolo Interessi Legali

Capitale: € 268,84
Data Iniziale: 27/02/1996
Data Finale: 15/10/2024
Interessi: Nessuna capitalizzazione

Dal:	Al:	Capitale:	Tasso:	Giorni:	Interessi:
27/02/1996	31/12/1996	€ 268,84	10,00%	308	€ 22,69
01/01/1997	31/12/1998	€ 268,84	5,00%	730	€ 26,88
01/01/1999	31/12/2000	€ 268,84	2,50%	731	€ 13,46
01/01/2001	31/12/2001	€ 268,84	3,50%	365	€ 9,41
01/01/2002	31/12/2003	€ 268,84	3,00%	730	€ 16,13
01/01/2004	31/12/2007	€ 268,84	2,50%	1461	€ 26,90
01/01/2008	31/12/2009	€ 268,84	3,00%	731	€ 16,15
01/01/2010	31/12/2010	€ 268,84	1,00%	365	€ 2,69
01/01/2011	31/12/2011	€ 268,84	1,50%	365	€ 4,03
01/01/2012	31/12/2013	€ 268,84	2,50%	731	€ 13,46
01/01/2014	31/12/2014	€ 268,84	1,00%	365	€ 2,69
01/01/2015	31/12/2015	€ 268,84	0,50%	365	€ 1,34
01/01/2016	31/12/2016	€ 268,84	0,20%	366	€ 0,54
01/01/2017	31/12/2017	€ 268,84	0,10%	365	€ 0,27
01/01/2018	31/12/2018	€ 268,84	0,30%	365	€ 0,81
01/01/2019	31/12/2019	€ 268,84	0,80%	365	€ 2,15
01/01/2020	31/12/2020	€ 268,84	0,05%	366	€ 0,13
01/01/2021	31/12/2021	€ 268,84	0,01%	365	€ 0,03
01/01/2022	31/12/2022	€ 268,84	1,25%	365	€ 3,36
01/01/2023	31/12/2023	€ 268,84	5,00%	365	€ 13,44
01/01/2024	15/10/2024	€ 268,84	2,50%	289	€ 5,32

Totale colonna giorni: 10458
Totale interessi legali: € 181,88
Capitale + interessi legali: € 450,72

Il totale degli oneri concessori aggiornati, comprendente la somma degli importi rivalutati con gli interessi maturati fino alla data attuale.

Somma da versare per integrazione:

€ 450,72 sul c/c postale 11327806 intestato Comune di Roccarainola.



Tutti ciò premesso sono stati calcolati gli importi per il ritiro della pratica di condono per certificarne la regolarità urbanistica dei volumi e delle superfici.

In virtù di quando detto si dovrà procedere all'integrazione delle pratiche di condono presentata ai sensi della legge n.724/94 con prot. n.1635 del 01-03-1995 presentata a nome della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nata a Cicciano il [REDACTED] per sanare l'appartamento posto al Piano Primo dell'immobile, costruito in completa difformità.

Pertanto, si terrà conto in sede di valutazione dei costi relativi ad espletare tali procedure.

R.1 CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- ❖ Non esiste il certificato energetico. L'importo per la redazione è pari a Euro 250,00.
- ❖ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- ❖ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- ❖ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

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

Contemporaneamente come evidenziato il compendio pignorato è ubicato al piano terra e primo, ma non fa parte di nessun condominio, pertanto **non ha obblighi condominiali.**

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si è proceduto alla valutazione estimativa dei due lotti "*lotti 1*" e "*lotto 2*" essendo due unità immobiliari chiaramente indipendenti e pertanto vendibili separatamente.



STIMA DELL' UNITA' IMMOBILIARE LOTTO 2

Valutata la consistenza dei luoghi, tenuto del localizzazione dell'area che ricade in area di attività ricettive del PUC vigente, fuori dall'area a rischio idrogeologica, ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto ad una stima immobiliare fondata sull'individuazione del più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima **sintetico-comparativa**, basato sul confronto **diretto** tra il bene oggetto di stima ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

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

- ai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) (allegato n. 8) ;
- ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari simili a quella in oggetto (per quadratura, esposizione, stato di conservazione e manutenzione, ecc.);

Per il cespite in oggetto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, quali: qualità delle finiture (livelli dei materiali con riferimento a pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, serramenti ed infissi); pertinenze accessorie; caratteristiche posizionali; funzionalità degli ambienti, si assume il valore medio di mercato, **pari a 990,00 euro per metro quadrato** di superficie commerciale al quale si applicano i coefficienti correttivi (A-B-C) adeguando il valore al caso specifico.

$$V \text{ Commerciale} = V_m \times A \times B \times C$$

V_m = valore medio unitario di riferimento

A = coefficiente correttivo relativo alla zona

B = coefficiente correttivo relativo all'edificio

C = coefficiente correttivo relativo all'unità immobile.

Nel caso di specie avremmo:

A- Coefficiente correttivo relativo alla zona : **A = A1 x A2 x A3**

Caratteristiche posizionali **A1 = 0,95 (distanza oltre il km)**

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

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

$$A = (0,95 \times 1,00 \times 1,00) = \underline{0,95}$$

B- Coefficiente correttivo relativo all'edificio: **B1 x B2 x B3 x B4**

Caratteristiche funzionali **B1 = 1,00**

Caratteristiche estetiche **B2 = 1,00**

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,90**

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

C- Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare **C1 x C2 x C3 x C4 x C5**

Aspetti funzionali **C1 = 1.00 (dimensione ambienti normale)**



Aspetti funzionali	C2 = 1.00 (altre rifiniture caratteristiche normali)
Varianti posizionali	C3 = 1.00 (alloggio Piano terra con giardino di pert.)
Varianti dimensionali	C4 = 1.00 (taglio dimensionale dell'alloggio)
Varianti di conservazione	C5 = 0.90 (opere generali)
C (1.00x1.00x1.00x1.00x0,90) = <u>0,90</u>	

Pertanto applicando la riduzione complessiva pari a $(0,95 \times 0,90 \times 0,90) = 0,77$ si ottiene il valore di mercato da applicare alla **superficie commerciale che pari a 990,00 €/m²** in seguito a tale operazione $(990,00\text{€} \times \text{mq} \times 0,77) = \text{€ } 762,30$

È così possibile determinare la stima del valore di mercato:

S.L. Lotto 2 = Superficie commerciale pari a 204,45 mq
V= 204,45 mq x € 762,30= € 155.852,24

A tale valore occorre apportare le seguenti correzioni in detrazione:

(LOTTO 2)

**DETRAZIONI RELATIVE AD ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA
SOMMATI AL PERCENTUALE PER EVENTUALI VIZI DI FORMA C1 + C2**

(C 1) * Costi da pagare per il ritiro del condono edilizio presentato con prot. n 1635 del 01-03-95 pagamento oblazione e Oneri di urbanizzazione calcolati x differenza tra bollettini pagati

1. Oblazione:

- = il versamento effettuato in data 15-12-1994 supera la somma dovuta.

2. Oneri di Urbanizzazione calcolati sulla base di quelli richiesti a suo tempo con la rivalutazione degli interessi legali

- = € 450,72 da pagare sul C/C 11327806 int. a Comune di Roccarainola;

3. spese di istruttoria;

- = € 200,00 da pagare sul C/C 11327806 int a Comune di Roccarainola;

4. Spese Tecniche per il completamento dell'istruttoria per il rilascio del permesso in sanatoria;

- = € 2.500,00 da pagare al tecnico per integrazione grafici e documentazione;

5. Spese Tecniche per adeguamento catastale;

- = € 1.200,00 da pagare al tecnico per adeguamento schede catastali;

C1 Costo totale pari a euro = € 4.350,72



- calcolata al 3% della Valutazione di stima segue:
- € 155.852,24 x 3% = € 4.675,56

C2 Costo totale pari a euro = € 4.675,56

V lotto 2 = € 146.825,96

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Antonio Lucio Panico

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 169/2023 DEL R.G.E.

Lotto 1 - . PREZZO BASE € 179.289,87

Bene N° 1 - Appartamento P.T.			
Ubicazione:	Roccarainola (NA) – Via Rositi (ex via Cannelle) s.n.c. – INTERNO		
Diritto reale:	Proprietà [REDACTED]	Quota	1000/1000
Tipologia immobile:	Appartamento Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 593, Sub. 1, Categoria A7 Rendita Euro € 790,18	Superficie calpestabile	151,91mq
		Superficie Non residenziale	205,51mq
Stato conservativo:	Dalle informazioni rilevate, sembra che il cespite, pur presentando un buon stato di manutenzione per gli interni e un livello di finitura adeguato, abbia problematiche rilevanti per le parti esterne.		
Descrizione:	Il cespite, realizzato negli anni 80 e situato al piano terra, ha accesso da un cortile comune tramite un terrazzo coperto che conduce ad un ampio ingresso. La zona giorno open space comprende cucina, pranzo, soggiorno e salone. La zona notte, raggiungibile tramite un corridoio, è composta da tre camere da letto, servizi e veranda adibita a lavanderia. All'esterno, oltre al terrazzo d'ingresso, è presente un secondo terrazzo coperto, collegato tramite scala a una corte esclusiva con piscina, attualmente inutilizzata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	occupato dall'esecutato		



Lotto 2 - . PREZZO BASE € 146.825,96

Bene N° 2 - Appartamento P.1.			
Ubicazione:	Roccarainola (NA) – Via Rositi (ex via Cannelle) s.n.c. – INTERNO		
Diritto reale:	Proprietà [REDACTED]	Quota	1000/1000
Tipologia immobile:	Appartamento Identificati al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 593, Sub. 2, Categoria A7 Rendita Euro € 743,70	Superficie calpestabile Superficie Non residenziale	165,65mq 82,00mq
Stato conservativo:	Dalle informazioni rilevate, sembra che il cespite, pur presentando un buon stato di manutenzione per gli interni e un livello di finitura adeguato, abbia problematiche rilevanti per le parti esterne.		
Descrizione:	Il primo piano è accessibile tramite una scala esterna autonoma condivisa con il Bene N° 1. L'ingresso conduce direttamente alla zona living, che comprende soggiorno, sala da pranzo e salone, con la cucina leggermente separata ma a vista. Un disimpegno porta alla zona notte, composto da tre camere da letto, servizi e accesso a una veranda adibita a lavanderia. Gli spazi esterni includono un ampio terrazzo, collegato a un balcone, accessibile dalla cucina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	occupato dall'esecutato		

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

Saviano, lì **16/10/2024**

**L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Antonio Lucio Panico**



ELENCO ALLEGATI

Allegato 0 – NOTIFICHE TRASMISSIONE BOZZE PERIZIA

Allegato 1 – VERBALE DI ACCESSO

Allegato 2 – CERTIFICATO DI RESIDENZA- STATO CIVILE

Allegato 3 – ATTO DI COMPRAVENDITA

Allegato 4 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- Visura storica;
- Elaborato planimetrico Vax;
- Planimetria catastale

Allegato 5 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 6 – GRAFICI DELLO STATO DEI LUOGHI

- Pianta
- Calcolo superfici

Allegato 7 – ISPEZIONE IPOTECARIA

Allegato 8 – Osservatorio del mercato immob. dell'Agenzia del Territorio (OMI)

Allegato 9 – Accesso agli atti Ufficio Tecnico

- Pratica di condono prot. n. 1639 in riferimento al “Lotto 1”
- Pratica di condono prot. n. 1635 in riferimento al “Lotto 2”
- Certificato di idoneità statica

