Ist. n. 71 dep. 13/04/2026

# TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sarno Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2019 del R.G.E.

**PERIZIA PARZIALE AGGIORNATA AL 10/02/2026**

promossa da

***...OMISSISS...***

***Codice fiscale: ...omississ...***

***...omississ...***

***...omississ...***

contro

***...OMISSISS...***

***Codice fiscale: ...omississ...***

***...omississ...***

***...omississ...***

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Ist. n. 71 dep. 13/04/2026

## INCARICO

All'udienza del 21/10/2019, il sottoscritto Ing. Sarno Emanuele, con studio in Via Roma, 148 - 80013 - Casalnuovo di Napoli (NA), email emanuele.sarno@unina.it, PEC emanuele.sarno@ordingna.it, Tel. 081 52 24 738, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/10/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

Con ordinanza del 09/02/2026, il G.E. Dr.ssa Elisabetta Bernardel ha disposto l'aggiornamento della perizia di stima depositata in data 05/06/2025, effettuandola anche sugli immobili siti a Palma Campania, in via Cimitero n. 27 ossia:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero 27 piano S1 – T - 2, censito in C.F. al foglio 6, part. 677, sub. 15, cat. A/2, cl. 2, consistenza 5 vani, sup. cat. 105 mq escluse aree scoperte 97 mq, rendita 348,61 €;
- **Bene N° 2** – Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero 27, censito in C.F. al foglio 6 part. 677, sub. 7, cat. F/5.

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero 27 piano S1 – T - 2, censito in C.F. al foglio 6, part. 677, sub. 15, cat. A/2, cl. 2, consistenza 5 vani, sup. cat. 105 m2 escluse aree scoperte 97 m2, rendita 348,61 €.
- **Bene N° 2** – Lastrico solare ubicato a Palma Campania (NA) - via Cimitero 27, piano terzo censito in C.F. al foglio 6 part. 677, sub. 7, cat. F/5.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- ...omississ...(Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: ...OMISSISS...
  Nato a ...omississ... il ...omississ...
  ...omississ...

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

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

- ...omississ...(Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il Comune di Visciano (Na) ha rilasciato certificazione attestante che ...omississ..., nato a ...omississ... il ...omississ... – C.F. ...omississ... - esecutato - è sposato con ...omississ..., nata a ...omississ... il ...omississ... - C.F. ...omississ... dal ...omississ... in regime di separazione dei beni a norma dell'art. 162, secondo comma, del codice civile.

## CONFINI

**Bene N° 1** – Appartamento ubicato a ...omississ... (NA), in via Cimitero 27 piano S1 – T - 2, censito in C.F. al foglio 6, part. 677, sub. 15.

L'appartamento, al secondo piano di un fabbricato sito in via Cimitero n.27, nel comune di ...omississ... confina ad Est con il corpo scala da cui è possibile accedere allo stesso, a Nord con particella 1663 e a Sud con cortile comune, ad Ovest con particella 676.

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Cucina | 14,07 mq | 14,07 mq | 1,00 | 14,7 mq | 3,03 m | 2 |
| Soggiorno | 20,00 mq | 20,00 mq | 1,00 | 20,00 mq | 3,03 m | 2 |
| Ingresso e dis. | 7,66 mq | 7,66 mq | 1,00 | 7,66 mq | 3,03 m | 2 |
| Camera 1 | 15,78 mq | 15,78 mq | 1,00 | 15,78 mq | 3,03 m | 2 |
| Camera 2 | 12,52 mq | 12,52 mq | 1,00 | 12,52 mq | 3,03 m | 2 |
| Bagno 1 | 4,83 mq | 4,83 mq | 1,00 | 4,83 mq | 3,03 m | 2 |
| Bagno 2 | 1,84 mq | 1,84 mq | 1,00 | 1,84 mq | 3,03 m | 2 |
| Balcone 1 | 11,02 mq | 11,02 mq | 0,30 | 3,31 mq | 3,03 m | 2 |
| Balcone 2 | 8,19 mq | 8,19 mq | 0,30 | 8,19 mq | 2,45 m | 2 |
| Corte esclusiva | 6,35 mq | 0,10 mq | 0,10 | 0,63 mq | 0,00 m | T |
| Cantina | 8,86 mq | 8,86 mq | 0,25 | 2,21 mq | 2,29 m | S1 |
| Muri non comunicanti | 9,46 mq | 9,46 mq | 1,00 | 9,46 mq | 3,03 m | 2 |
| Muri comunicanti | 2,82 mq | 2,82 mq | 0,50 | 1,41 mq | 3,03 m | 2 |
| Tramezzi | 2,95 mq | 2,95 mq | 1,00 | 2,95 mq | 3,03 m | 2 |
| Muri non comunicanti | 1,11 mq | 1,11 mq | 0,50 | 0,55 mq | 2,29 m | S1 |
| **Totale superficie convenzionale:** | | | | **112,47 mq** | | |
| **Incidenza condominiale:** | | | | **0,00** | **%** | |
| **Superficie convenzionale complessiva:** | | | | **112,47 mq** | | |

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

# CRONOSTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **09/08/2013** al **12/12/2013** | ...omississ...nata a ...omississ...il ...omississ...C.F. ...OMISSISS... proprietà 1000/1000; | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 6, Part. 677, Sub. 15<br>Categoria A/2<br>Cl.2, Cons. 5 vani<br>Rendita € 348,61<br>Piano S1 – T - 2 |
| Dal **12/12/2013** ad **oggi** | ...omississ...nato a ...omississ... il ...omississ...C.F. ...OMISSISS...proprietà per 1/1; | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 6, Part. 677, Sub. 15<br>Categoria A/2<br>Cl.2, Cons. 5 vani<br>Rendita € 348,61<br>Piano S1 – T - 2 |
| Dal **01/07/1975** al **26/06/2013** | ...omississ...nata a ...omississ...il ...omississ...C.F. ...OMISSISS... proprietà 1000/1000; | Catasto **Terreni**<br>Fg. 6, Part. 677<br>Qualità classe SEM 1<br>Superficie are ca 06 30<br>Reddito Dominicale € 13,01 Agrario € 4,23 |
| Dal **26/06/2013** ad **oggi** | Ente urbano | Catasto **Terreni**<br>Superficie are ca 06 30 |

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **02/06/1982** al **26/01/2000** | ...omississ...nata a ...omississ...il ...omississ...C.F. ...OMISSISS... proprietà 1000/1000; | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 6, Part. 677, Sub. 7<br>Categoria F/5<br>Piano 3 |
| Dal **26/01/2000** al **12/12/2013** | ...omississ... nata a ...omississ...il ...omississ...C.F. ...OMISSISS... proprietà 1000/1000; | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 6, Part. 677, Sub. 7<br>Categoria F/5<br>Piano 3 |
| Dal **12/12/2013** ad **oggi** | ...omississ...nato a ...omississ... il ...omississ...C.F. ...OMISSISS...proprietà per 1/1; | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 6, Part. 677, Sub. 7<br>Categoria F/5<br>Piano 3 |

# DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| 6 | 677 | 15 | - | A2 | 2 | 5 | 105 mq | 348,61 € | S1 – T - 2 | - |

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| 6 | 677 | 7 | - | F5 | - | - | 220mq | - | 3 | - |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | Dati di classamento | | | | | | |
| Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Deduz. |
| 6 | 677 | - | - | ENTE URBANO | 1 | 63 30 mq | - | - | - |

***Corrispondenza catastale***

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Tra lo stato dei luoghi e la planimetria castali non vi sono difformità sulla consistenza e distributive a meno della veranda sita sul balcone disposto al lato Nord del fabbricato, la quale come chiarito non è legittima ed andrà rimossa.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile pignorato, identificato con sub. 15, è un appartamento facente parte di un fabbricato di tre livelli fuori terra e con due appartamenti per piano. L'appartamento posto al secondo piano è costituito da un ingresso/disimpegno da cui si accede a tutte le camere: cucina, soggiorno, due camere da letto e bagno. Completano la consistenza dell'immobile due balconi, uno sul lato Sud che affaccia sul cortile comune, un balcone su lato Nord che è in parte chiuso tramite una veranda non legittima. Su tale balcone è poi presente un piccolo bagno esterno.
L'immobile presenta finiture interne di tipo ordinario, riconducibili all'epoca di realizzazione.
Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile di colore chiaro; si rilevano localizzati fenomeni di degrado, consistenti in distacchi e ammaloramenti superficiali, prevalentemente in prossimità dei soffitti.
Il servizio igienico principale, pur di dimensioni contenute, risulta funzionalmente organizzato, con disposizione lineare degli apparecchi sanitari. Le pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche nei toni dell'azzurro, mentre la parte superiore risulta tinteggiata.
Il pavimento è in piastrelle ceramiche di colore azzurro, in buono stato di conservazione.
L'infisso esterno del bagno è in legno, dotato di vetro e avvolgibile, e consente adeguata illuminazione e aerazione naturale del locale.
I pavimenti dell'intera unità immobiliare sono realizzati in piastrelle ceramiche esagonali, di formato e cromia datati, ma nel complesso integri e funzionali.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Gli infissi esterni risultano in legno, completi di avvolgibili e vetri tradizionali; anche gli infissi interni sono in legno e coerenti con l'epoca costruttiva dell'immobile.
Sono presenti impianti tecnologici e componenti accessori datati, quali climatizzatore e corpi illuminanti tradizionali, comunque funzionanti alla data del sopralluogo, salvo diversa verifica specialistica.

Alla luce delle verifiche effettuate, lo stato conservativo complessivo dell'unità immobiliare può essere qualificato come sufficiente, con necessità di interventi di manutenzione ordinaria e di ammodernamento al fine di adeguare l'immobile agli attuali standard abitativi e prestazionali.

Sono altresì pertinenza dell'appartamento, una cantina chiusa al piano seminterrato, una piccola corte ad uso esclusivo a cui si accede direttamente dal vialetto pedonale comune che consente di entrare del fabbricato ed il lastrico di copertura dell'intero fabbricato.

La **corte** si configura come area scoperta, posta in prossimità dell'accesso al fabbricato di cui ne fa parte l'appartamento.
Essa risulta delimitata da muretti e recinzioni metalliche, con accessi separati rispetto alle aree esterne.
La superficie è in parte pavimentata con elementi in laterizio e in parte lasciata a terreno naturale con presenza di vegetazione.
Lo stato di manutenzione è ordinario, con segni di usura delle pavimentazioni e delle recinzioni.

Il **piano S1** dell'edificio è destinato a locali accessori e spazi di servizio, con prevalente funzione di deposito e area di manovra. L'accesso avviene mediante scala condominiale interna e da apertura carrabile verso l'esterno. Gli ambienti presentano pavimentazione in calcestruzzo e pareti intonacate al grezzo, con impianti a vista. Sono presenti locali ad uso deposito/cantina, delimitati da vani chiusi, attualmente utilizzati per ricovero di materiali. L'illuminazione e l'aerazione risultano limitate, prevalentemente di tipo naturale indiretta e artificiale. Lo stato di manutenzione è mediocre, con evidenti segni di umidità, usura delle superfici e finiture.

Il **lastrico solare** è realizzato a copertura dell'intero fabbricato sito in via Cimitero n.27, è in discreto stato di manutenzione essendo caratterizzato da membrana bituminosa in buono stato, il lastrico non è praticabile, mancano le delimitazioni perimetrali.

## PARTI COMUNI

L'appartamento e le pertinenze sopra descritte sono inserite in una palazzina di tre livelli aventi 6 unità abitative. Aree comuni sono il cortile dal quale si accede da via Cimitero sia con ingresso carrabile che pedonale, la scala condominiale e la discesa alle cantine ed ai garage e lo spazio di manovra al livello sottostrada.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come si evince dalla allegata certificazione rilasciata dall'Unità operativa dirigenziale forestale della sezione Usi civici della Regione Campania, relativamente al Comune di ...omississ... (Na) non sono indicati terreni distinti in catasto al foglio 6.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili identificati al foglio 6, p.lla 677, sub. 7 e sub. 15, oggetto del **Lotto n.4**, risultano occupati, senza titolo, dalla sig.ra ...omississ... e dai figli ...omississ... e ...omississ...

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Ist. n. 71 dep. 13/04/2026

# PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Dal **26/11/1988** al **03/02/2000** | ...omississ...nato a ...omississ... il ...omississ...– C.F. ...OMISSISS... proprietà per 1/2; ...omississ...nata a ...omississ... il 09/03/1945 – C.F. ...OMISSISS...proprietà per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: ...OMISSISS... | **Atto di divisione** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Giuseppe Lallo | 26/11/1988 | 248 | 77 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Caserta - SMCV | 05/12/1988 | 26582 | 21332 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **26/01/2000** al **12/12/2013** | ...omississ...nata a Sarno il ...omississ...– C.F. ...OMISSISS...proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ...OMISSISS... | **Consolidamento dell'usufrutto** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Eleonora Napolitano | 26/01/2000 | 3469 | 519 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Caserta - SMCV | 03/02/2000 | 2897 | 2257 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |
| Dal **12/12/2013** ad **oggi** | ...omississ...nato a ...omississ... il ...omississ...– C.F. ...OMISSISS... proprietà 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ...OMISSISS... | **Decreto di trasferimento immobili** | | | |
| | | **Rogante** | **Data** | **Repertorio N°** | **Raccolta N°** |
| | | Roberto Amodio | 12/12/2013 | 34448 | 6723 |
| | | **Trascrizione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. gen.** | **Reg. part.** |
| | | Caserta -SMCV | 17/12/2013 | 48456 | 30991 |
| | | **Registrazione** | | | |
| | | **Presso** | **Data** | **Reg. N°** | **Vol. N°** |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

• Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

• La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

• La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITA'

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 10/02/2026, sono risultate le seguenti formalità:

***FOGLIO 6, PARTICELLA 677, SUBALTERNO 15***

***Trascrizioni***

**• Atto di Compravendita**
Trascritto a Caserta il 17/12/2013
Reg. gen. 48456 - Reg. part. 30991
Quota: 1/1
A favore di ...omississ...
Contro ...omississ...
Annotazione n. 917 del 26/03/2025 (INEFFICACIA RELATIVA)

**• Domanda giudiziale**
Trascritto a Caserta 26/02/2016
Reg. gen. 6270 - Reg. part. 4845
Quota: 1/1
A favore di ...omississ...
Contro ...omississ...

**• Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caserta il 07/02/2019
Reg. gen. 4356 - Reg. part. 3437
Quota: 1/1
A favore di ...omississ...
Contro ...omississ...

**• Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caserta il 03/02/2025
Reg. gen. 4011 - Reg. part. 3156
Quota: 1/1
A favore di ...omississ...
Contro ...omississ...

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

*Iscrizioni*

**• Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione**
Trascritto a Caserta il 18/11/2022
Reg. gen. 43355 - Reg. part. 4873
Quota: 1/1
A favore di ...omississ...
Contro ...omississ...

**• Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione**
Trascritto a Caserta il 12/06/2024
Reg. gen. 23132 - Reg. part. 2638
Quota: 1/1
A favore di ...omississ...
Contro ...omississ...

***FOGLIO 6, PARTICELLA 677, SUBALTERNO 7***

*Trascrizioni*

**• Atto di Compravendita**
Trascritto a Caserta il 17/12/2013
Reg. gen. 48456 - Reg. part. 30991
Quota: 1/1
A favore di ...omississ...
Contro ...omississ...
Annotazione n. 917 del 26/03/2025 (INEFFICACIA RELATIVA)

**• Atto di Compravendita**
Trascritto a Caserta il 03/02/2000
Reg. gen. 2897 - Reg. part. 2257
Quota: 1/1
A favore di ...omississ...
Contro ...omississ...
**• Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caserta il 07/02/2019
Reg. gen. 4356 - Reg. part. 3437
Quota: 1/1
A favore di ...omississ...
Contro ...omississ...
**• Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caserta il 03/02/2025
Reg. gen. 4011 - Reg. part. 3156
Quota: 1/1
A favore di ...omississ...
Contro ...omississ...

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Ist. n. 71 dep. 13/04/2026

## NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di ...omississ... è dotato di Piano Regolatore Generale 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. I beni costituenti il lotto 4 ricadono in zona omogenea B3 - residenziale esistente e di completamento.

Le N.T.A. prevedono per tale zona quanto segue: *"Zona B3: Residenziale Esistente e di Completamento".*

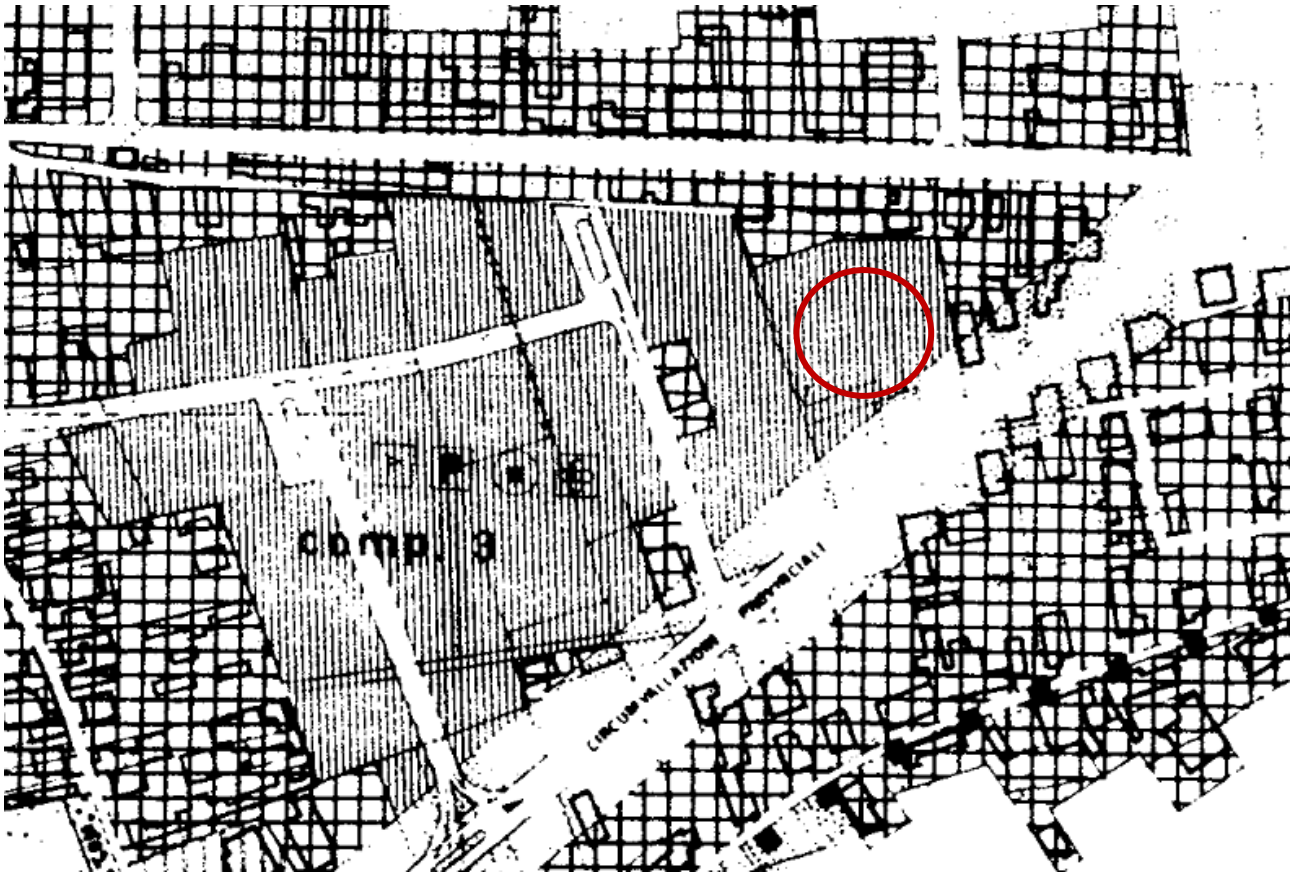



FIGURE 1 - STRALCIO PRG_COMUNE DI ...OMISSISS...

Limiti: Costituita dell'edificazione recente sviluppatasi a nastro lungo tutte le direttrici di traffico aprentesi a ventaglio verso la pianura in direzione di Nola, San Gennaro Vesuviano e Sarno, è rappresentata da un'edilizia tipologicamente caratterizzata dalla unifamiliare con destinazione d'uso promiscua tanto agricola che artigianale. Realizzata negli anno '50 per espansione a macchia d'olio è stata parzialmente integrata dagli interventi di razionalizzazione del precedente P.di F. che ha condotto a nuclei più compatti in località Fiume, Pozzoromolo e a via Lauro Secco, subendo tuttavia per effetto dell'abusivismo edilizio nuovi consistenti sfrangiamneti. La zona racchiude pertanto numerosi lotti integrativi la cui edificazione si rende necessaria per dare un assetto urbano al tessuto edilizio esistente.

DATI URBANISTICI:

- Superficie territoriale complessiva mq. 445.000;

- Superficie territoriale utilizzabile mq. 102.000;

- Densità territoriale residenziale ab/ha 70;

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

- Indice di affollamento ab/v. 0.90 56 - Vani insediati n. 3.115;

- Abitanti insediati n. 2.803.

PARAMETRI URBANISTICI – EDILIZI:

- Indice di fabbricazione fondiario mc/mq 2.50;

- Lotto minimo mq 500;

- Rapporto di copertura mq/mq 0.25

- H max alla linea di gronda ml. 10.60 - N° max dei piani N° 3;

- Distanze come da R.E.C. e Tabella dei tipi edilizi.

STANDARDS URBANISTICI:

Soddisfatti dall'esistente e dalle previsioni del P.R.G. nella misura di 18 mq/vano, sono assolti mediante gli oneri di urbanizzazione.

NORME DI ATTUAZIONE:

Si attua per intervento diretto secondo le norme del R.E.C. e gli indici ed i parametri prescritti.

PRESCRIZIONI DI ZONA:

Le aree libere sono edificabili e le nuove costruzioni dovranno rispettare tutti gli indici ed i parametri della Tabella dei tipi edilizi.

Per gli edifici preesistenti è consentito:

- il completamento anche mediante sopraelevazione purché essa sia contenuta entro i limiti di altezza, di superficie coperta e di volume della zona.

- la ristrutturazione edilizia entro i limiti del volume, delle altezze e delle superfici coperte originarie, anche con parziali sostituzioni purché non superino il 30% del volume originario.

- la sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri edilizi e normativi della zona. I frazionamenti di aree già parzialmente edificate o già asservite ad altre costruzioni, e posti in essere posteriormente alla data di adozione del presente P.R.G., non saranno validi ai fini della utilizzazione dello Jus aedificandi se non assicurano alle costruzioni esistenti sulle particelle originarie, o alle costruzioni cui sono asservite, un indice di fabbricabilità fondiaria di 2 mc/mq. Oltre alle residenze è ammessa la destinazione di uso per uffici, per il commercio e l'artigianato non inquinante nonché interventi ricettivi con letti a rotazione d'uso e di ristorazione.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

## REGOLARITA' EDILIZIA

**Bene N° 1** – Appartamento ubicato a ...omississ... (NA) - via Cimitero 27 piano S1 – T - 2, censito in C.F. al foglio 6, part. 677, sub. 15, cat. A/2, cl. 2, consistenza 5 vani, sup. cat. 105 mq escluse aree scoperte 97 mq, rendita 348,61 €.

In data **30/12/1977** la sig.ra ...omississ...ha richiesto al Comune di ...omississ... la Concessione edilizia prot. n. 6784, per la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni alla via Cimitero civ. n. 8. Il fabbricato da realizzarsi è stato composto da un piano cantinato tutto interrato, da un piano terra a porticato, da un piano primo su cui sono stati ricavati due appartamenti e da un secondo piano con un solo appartamento.
In data **13/03/1978** il Comune di ...omississ..., vista la domanda presentata ha rilasciato la Concessione Edilizia **n. 39/78**.
Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo titolo abilitativo richiesto ossia, la variante n. **116/82** si evince la non conformità relativamente alla realizzazione della veranda in alluminio sul balcone dell'appartamento esposto a Nord. È necessaria quindi la rimozione della stessa. Non si rilevano ulteriori difformità ad eccezione dei muretti laterali posti sul balcone lato sud e di un tramezzo presente nella cantina al piano seminterrato. Dette ultime difformità sono sanabili a mezzo di C.I.L.A. in sanatoria, i cui costi sono decurtati nella sezione di stima.
Non si rilevano ulteriori difformità ad eccezione dei muretti laterali posti sul balcone lato sud e di un tramezzo presente nella cantina al piano seminterrato. Dette ultime difformità sono sanabili a mezzo di C.I.L.A. in sanatoria, i cui costi sono decurtati nella sezione di stima.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**Bene N° 2** – Lastrico solare ubicato a ...omississ... (NA) - via Cimitero 27, piano terzo, censito in C.F. al foglio 6 part. 677, sub. 7, cat. F/5.

L'immobile risulta regolare per la legge **n° 47/1985**. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

## STIMA E FORMAZIONE DE LOTTI

**Bene N° 1** – Appartamento ubicato a ...omississ... (NA) - via Cimitero 27 piano S1 – T - 2, censito in C.F. al foglio 6, part. 677, sub. 15, cat. A/2, cl. 2, consistenza 5 vani, sup. cat. 105 mq escluse aree scoperte 97 mq, rendita 348,61 €.

A seguito di indagini abbastanza penetranti svolte nella località interessata ed in particolare presso i competenti uffici tecnico-finanziari, nonché presso le più accreditate agenzie immobiliari (Tecnocasa, Immobiliare.it, ecc.) è stato possibile determinare il valore unitario dell'immobile da stimare, tenuto

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

conto che il mercato immobiliare locale fissa per le abitazioni ricadenti nella zona Centrale di ...omississ... (NA), un prezzo di mercato medio di € 1.366,84 circa per metro quadrato di superficie commerciale.

**A) RICERCHE DI MERCATO**

| Annunci Immobiliari di zona | | | |
|---|---|---|---|
| 109.000,00 € | 85,00 | 1282,35 | euro/mq |
| 190.000,00 € | 110,00 | 1727,27 | euro/mq |
| 120.000,00 € | 110,00 | 1090,91 | euro/mq |
| | **Media** | **1.366,84** | **euro/mq** |

Tabella 1 – Annunci Immobiliari

**B) OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I.**

La Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. del sito dell'Agenzia del Territorio, fornisce le seguenti quotazioni immobiliari per il comune di ...omississ... (NA):

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 870 | 1350 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 580 | 900 | L |
| Box | NORMALE | 510 | 790 | L |

Figura 1 – Quotazioni Immobiliari O.M.I.

Il valore medio di mercato, secondo le quotazioni immobiliari O.M.I., per il semestre I del 2025 è di **€/mq 1.110,00**.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

## C) BORSINO IMMOBILIARE

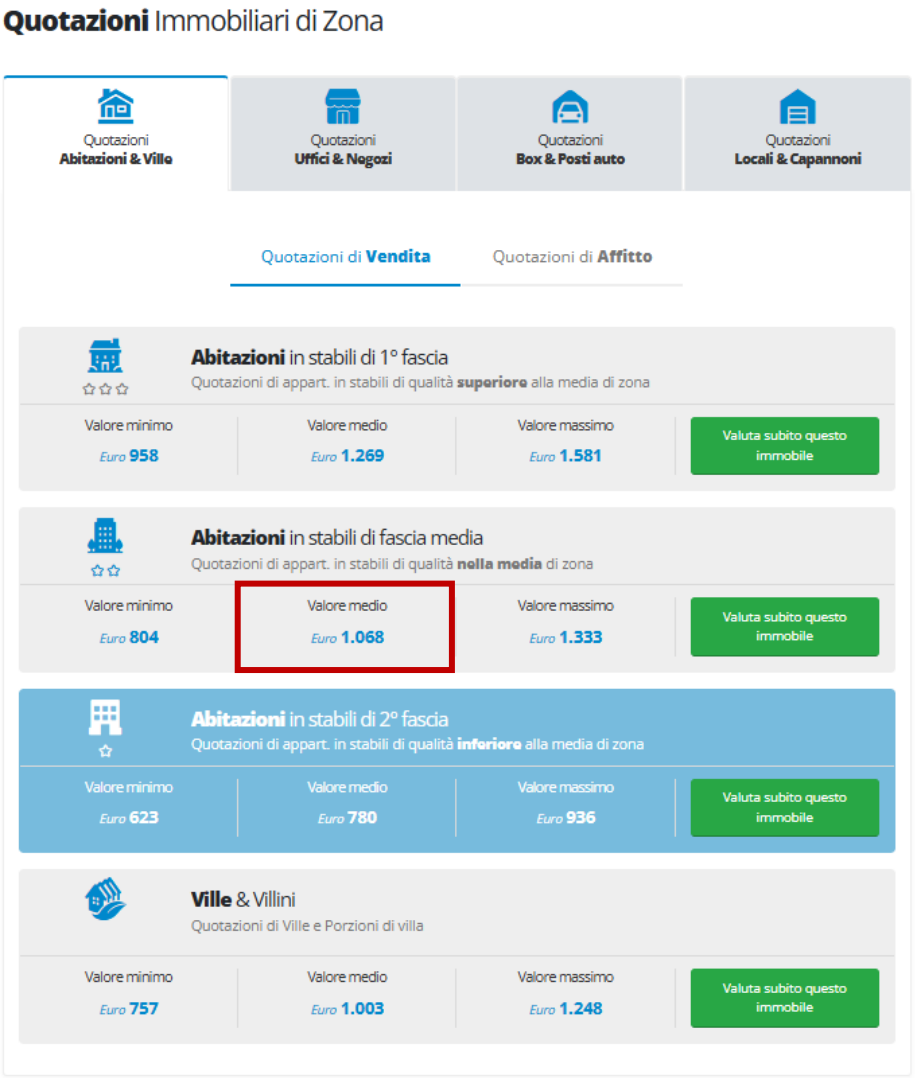



Figura 3 - Quotazioni Borsino Immobiliare

Il valore di mercato, secondo le quotazioni del Borsino Immobiliare, è di **€/mq 1.068,00**.

Pertanto, il valore medio tra gli annunci immobiliari, le quotazioni O.M.I. ed il Borsino Immobiliare è pari ad **€/ mq 1.181,61.**

Successivamente, si è tenuto conto del coefficiente di riduzione da applicare al prezzo provvisorio in funzione delle sue caratteristiche estrinseche.

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

| Caratteristiche | Coefficiente riduzione (K) |
|---|---|
| Localizzazione | 0,95 |
| Collegamenti | 1,00 |
| Posizione | 1,00 |
| Superficie | 0,95 |
| Luminosità | 0,95 |
| Pertinenze esclusive/spazi comuni | 1,30 |
| Vetustà | 0,95 |
| Costruzione in c.a. | 1,10 |
| Piano | 1,00 |
| Impianti | 1,00 |
| Infissi | 1,00 |
| Pavimenti | 1,00 |
| Bagni | 1,00 |
| Finiture | 1,00 |
| Manutenzione | 0,95 |
| **Coeff. Complessivo K** | **1,11** |

Tabella 2 - Tabella dei coefficienti di riduzione

Con i dati elaborati, si ottiene la seguente tabella:

| Coefficiente complessivo k | Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq] | Superficie commerciale [mq] | Valore di stima provvisorio [€] |
|---|---|---|---|
| 1,11 | € 1.181,61 | 112,47 | € 147.514,20 |
| | | **Totale Bene:** | **€ 147.514,20** |

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

Ist. n. 71 dep. 13/04/2026

Tabella 2 – Tabella riepilogativa

In sintesi:

| Lotto 4 - Via Cimitero 27 - ...omississ... (Na) | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Descrizione** | **Superficie commerciale [mq]** | **Prezzo di mercato medio €/mq** | **Valore OMI €/mq** | **Borsino immobiliare €/mq** | **Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq]** | **Ki** | **Prezzo provvisorio di stima [€]** |
| Appartamento | 112,47 | 1.366,84 | 1.110,00 | 1.068,00 | 1.181,61 | 1,11 | 147.514,20 |
| Lastrico | 22,00 | | | | 1.181,61 | 1,00 | 25.995,42 |
| | | | | | | | **173.509,62** |

Dove il lastrico solare, di complessivi mq 220 ed a copertura dell'intero edificio, è stato stimato come pertinenza esclusiva dell'appartamento (al 10%), come del resto risulta dai titoli di provenienza.

Per determinare il Valore finale di stima occorre sottrarre al valore ottenuto gli importi che seguono:

a) Riduzione del 5% del valore di stima per l'assenza della garanzia per vizi del bene posto in vendita per un importo pari a circa € 8.675,48;
b) Spese per la demolizione della veranda € 500,00.

Pertanto, il prezzo base del **LOTTO 4** di vendita sarà uguale a: € 173.509,62– € 8.675,48 - € 500,00 = **€ 164.334,14**

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

Casalnuovo di Napoli, li 13/04/2026

1. Documentazione fotografica;
2. Grafici;
3. Documentazione catastale;
4. Documentazione ipotecaria;
5. Certificati;

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c

6. Titoli di proprietà;
7. Titoli abilitativi.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Emanuele Sarno

Firmato Da: SARNO EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42ecd9556175a8d54bfc5c085fd4d18c