

LEX



TRIBUNALE DI NOLA
II SEZIONE CIVILE

SECONDA RELAZIONE INTEGRATIVA



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.R.G.E. 140/2022

PROMOSSA DA: I S. . .

CONTRO:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR.SSA MIRIAM VALENTI



Arch. Sirio Di Michele
Centro Direzionale di Napoli - Isola E/5 - 80143 - Napoli
Via Regina Margherita, 58 - 80053 - Castellammare di Stabia (NA)
Tel./fax 0813915498 - Cell. 3470500020 - E-mail: siriodimichele@alice.it



l'Esperto stimatore
Arch. Sirio Di Michele

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NOTE INTRODUTTIVE – All'udienza del 21/11/2023 l'Ill.mo G.E. disponeva che l'Esperto nei successivi 30 giorni si recasse presso il Comune di Palma Campania per verificare ancora una volta l'esito delle istanze di condono prodotte dal debitore e che relazionasse al G.E. (al fine di un eventuale aggiornamento sul valore dell'immobile).

In data 06/12/2023 il sottoscritto protocollava presso il Comune di Palma Campania una ulteriore istanza di accesso agli atti. Dopo diversi solleciti, a mezzo dei quali chiedeva anche certificazione sullo stato della pratica (mai riscontrati), in data 19/12/2023 l'Esperto accedeva presso l'Ufficio Urbanistica e visionava nuovamente le pratiche edilizie inerenti il fabbricato di Via Nuova Nola. Nulla è cambiato, ovvero il sig. [REDACTED] non ha integrato in alcun modo la carente documentazione già depositata ed il Comune di Palma Campania non ha emesso alcun ulteriore provvedimento.

L'Esperto ricorda che presso la Casa Comunale esiste la domanda di sanatoria presentata dal sig. [REDACTED] ex legge 47/85 in data 30/04/1986 prot. 4332 progressivo 0496452810. Sulla suscettibilità di sanatoria dell'immobile il sottoscritto, basandosi su elementi oggettivi, si è già espresso. La legge 47/85 consentiva la sanatoria per immobili realizzati abusivamente ma completati entro il 01/10/1983. Il sottoscritto ribadisce che la data di realizzazione dell'immobile pignorato non è nota. L'accatastamento dell'ex sub 4 è avvenuto in data 11/10/1985 mentre il frazionamento che ha generato il sub 9 (oggetto di pignoramento) è stato depositato agli atti del Catasto solo in data 18/10/1988. Alla luce di tali elementi oggettivi si evince che l'immobile pignorato, oggetto della domanda di sanatoria del 30/04/1986, in virtù della probabile data di realizzazione, successiva al



01/10/1983, non appare suscettibile di sanatoria ex legge 47/85. Tuttavia in data 24/06/2011 prot. 11455 il Comune di Palma Campania comunicava al [REDACTED] che la commissione preposta, nella seduta del 23/06/2011 verbale n° 1201, aveva esaminato la pratica, ritenendola *"meritevole ai accoglimento e subordinandone il rilascio all'adempimento delle determinazioni, versamenti (per un totale di € 44.281,73) ed integrazioni documentali ..."* consistenti nella esibizione di accatastamento, titolo di proprietà del suolo, certificato di Collaudo presentato al Genio Civile, ricevuta del versamento di conguaglio oblazione, conguaglio oneri urbanizzazione, costi di costruzione e diritti di segreteria, dichiarazione di responsabilità resa ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 445/00, dichiarazione di responsabilità da parte di tecnico abilitato, documentazione concernente l'esito di eventuale procedimento penale, sistema di smaltimento delle acque reflue. Sebbene tale provvedimento (già allegato alla perizia depositata il 19/06/2023 - cfr. l'Allegato 8 *PRATICHE EDILIZIE*), a modesto parere dello scrivente, sia stato reso in maniera superficiale, non tenendo conto della data di presumibile realizzazione dell'abuso, consentirebbe in ogni caso all'eventuale acquirente di poter riaprire i termini del condono, di integrare la documentazione e, salvo conferma del parere già espresso dalla commissione comunale in data 24/06/2011, di poter ottenere la sanatoria.

Pertanto il sottoscritto, in via prudentiale ed al fine di evitare che l'immobile venga posto in vendita ad un prezzo sottostimato, ritiene di correggere la sua valutazione, tenendo conto del parere espresso dalla commissione comunale in data 24/06/2011, operando comunque una congrua decurtazione che tiene conto delle ulteriori spese a sostenersi per il pagamento degli oneri e per il completamento della documentazione tecnica nonché dell'alea di incertezza che grava sulla pratica.

Pertanto il valore dell'immobile passa ad € 350.000,00 come riportato nello schema esplicativo che segue.



RIEPILOGO VALUTAZIONE	
A - superficie convenzionale	mq. 651,74
B - valore unitario di mercato	€/mq. 835,00
C - Prezzo base (AxB)	€ 544.202,90
D1 - coefficiente per assenza garanzia vizi (-10%)	0,90
D2 - coefficiente per regolarizzazione urbanistica (- 25% per completamento pratica, etc)	0,75
D3- coefficiente per stato d'uso e manutenzione (buono)	1,00
D4 - coefficiente per stato di possesso (-5% contratti opponibile ma in scadenza)	0,95
D5 - coefficiente per vincoli o oneri non eliminabili (assenti)	1,00
D6 - coefficiente per spese condominiali insolute (condominio inesistente)	1,00
D7 - coefficiente per interclusione (ANNULLATO)	-
TOTALE COMPLESSIVO (Cx D1xD2xD3 etc.)	€ 348.970,11
TOTALE ARROTONDATO	€ 350.000,00

Si riporta di seguito la descrizione del lotto, aggiornata sulla scorta delle ulteriori considerazioni.

LOTTO UNICO AGGIORNATO - Negozio ubicato a Palma Campania (NA) - Via Nuova Nola n° 316/a, piano 1. L'immobile pignorato è ubicato in zona periferica settentrionale del Comune di Palma Campania, lungo la Via Nuova Nola, arteria che collega Palma Campania con San Paolo Belsito. La zona è caratterizzata da una prevalente destinazione produttiva. L'immobile fa parte della maggior consistenza di un fabbricato composto da tre piani fuori terra, compreso il piano terra, ed un piano scantinato, con struttura portante mista, posto perpendicolarmente rispetto alla strada. La parte pignorata è costituita da due saloni espositivi posti al primo piano (fg. 1 p.lla 195 sub 9), facenti parte della maggior consistenza di un negozio destinato alla vendita di mobili (showroom) sviluppatosi su tre livelli



(scantinato, piano terra e primo piano). L'immobile è stato realizzato in assenza di titolo edilizio in data incerta. Presso il Comune di Palma Campania esiste la domanda di sanatoria presentata ex legge 47/85 in data 30/04/1986 prot. 4332 progressivo 0496452810, sulla quale la commissione preposta, nella seduta del 23/06/2011 verbale n° 1201, si è espressa ritenendola *"meritevole ai accoglimento e subordinandone il rilascio all'adempimento delle determinazioni, versamenti ed integrazioni documentali ..."*.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 195, Sub. 9, Categoria C1.

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

Valore di stima del bene: **€ 350.000,00.**

Nola, 21/12/2023

In fede

l'Esperto stimatore

