

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sarno Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 105/2023 R.G.E. del 12/10/2024

promossa da

...OMISSISS...

Codice fiscale: ...omississ...

...omississ...

contro

...omississ...

Codice fiscale: ...OMISSISS...

...omississ...

...omississ...

Nata ad ...omississ...

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	12
Stato conservativo	16
Parti Comuni	16
Servitù, censo, livello, usi civici	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	22
Regolarità edilizia	24
Stima / Formazione lotti	27
Riepilogo bando d'asta	36
Lotto Unico	36

All'udienza del 12/10/2024, il sottoscritto Ing. Sarno Emanuele, con studio in Via Roma, 66 - 80013 - Casalnuovo di Napoli (NA), email emanuele.sarno@libero.it; amestudiotecnico@libero.it; PEC emanuele.sarno@ordingna.it, Tel. 081 52 24 738, Fax 081 52 24 738, è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/10/2024 ha accettato l'incarico ed ha prestato giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Acerra (NA) alla Via Luigi Perosi, civ. n. 9, piano terra, censito in C.F. al foglio 42, particella 2324, sub. 13, categoria catastale A/3;
- **Bene N° 2** - Garage ubicato in Acerra (NA) alla Via Luigi Perosi, civ. n. 9, piano seminterrato, censito in C.F. al foglio 42, particella 2324, sub. 7, categoria catastale C/6.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO T, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 13.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un'abitazione di tipo popolare sita in Acerra (NA), alla via Luigi Perosi, civ. n. 9 e fa parte di un complesso residenziale, costituito da due corpi di fabbrica, denominati "Corpo A" e "Corpo B", divisi dalla strada e ognuno dei quali composto da sei villini.

Giunti nella traversa, il fabbricato è posto sulla sinistra e si articola su tre piano fuori terra, oltre ad uno entroterra. L'unità immobiliare oggetto della procedura, fa parte dell'edificio denominato "Corpo A" ed è la prima dell'intero edificio.

È possibile accedere all'appartamento tramite un doppio accesso posto su via Luigi Perosi. Il primo dal cancello pedonale che conduce all'area cortilizia esterna retrostante, di proprietà esclusiva; il secondo dalle scale esterne.

L'area esterna è recintata con muretti perimetrali, tinteggiati ed è dotata di pavimentazione in piastrelle ceramiche. Detta area funge da solaio di copertura di parte della corsia di manovra dei box auto, sub.1 ed all'uopo si segnala la presenza di fenomeni infiltrativi da approfondire.

L'unità immobiliare è composta da ingresso/disimpegno, un soggiorno, una cucina ed un bagno. Inoltre, è dotata di due balconi: uno prospiciente il lato Nord, che permette l'affaccio su via Luigi Perosi, ed uno prospiciente il lato Sud, che permette l'affaccio con distacco su via Arturo Toscanini.

Il bene presenta pareti e soffitti tinteggiati di colore bianco, ad esclusione delle pareti del bagno che sono rivestite con piastrelle ceramiche. Le pavimentazioni, in tutti gli ambienti, sono in piastrelle ceramiche.

L'immobile è dotato di doppio infisso: l'infisso esterno è in alluminio di colore scuro, mentre l'infisso interno è in alluminio di colore bianco. Le porte interne sono in tamburato di legno.

In fase di accesso si è evinta la presenza unicamente di un termoarredo nel bagno, le altre stanze non sono dotate di elementi radianti. E' presente altresì una caldaia a gas.

Si precisa altresì che l'unità immobiliare non dispone degli impianti della cucina, la quale è stata realizzata nel sottostante garage/cantinola.

Si precisa che non è stato possibile accertare la completa funzionalità degli impianti ed il rispetto delle normative di settore, pertanto ai fini della presente relazione sono da considerarsi come da adeguare.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO S1, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 7.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un garage/cantinola sito in Acerra (NA), alla via Luigi Perosi, civ. n. 9 e fa parte di un complesso residenziale, costituito da due corpi di fabbrica, denominati "Corpo A" e "Corpo B", divisi dalla strada e ognuno dei quali composto da sei villini.

Giunti nella traversa, il fabbricato è posto sulla sinistra e si articola su tre piani fuori terra, oltre ad uno entroterra. L'unità immobiliare fa parte dell'edificio denominato "Corpo A".

L'accesso all'unità immobiliare è consentito unicamente dalla scala interna all'appartamento censito in C.F. al sub. 13, posta al piano terra del complesso immobiliare, in quanto, in fase di sopralluogo, si è appreso, che il bene è stato ampliato, verso il lato Sud, accorpendo una porzione del sub. 1, B.C.N.C..

Si precisa che all'attualità risulta intercluso l'accesso carrabile alla corsia di manovra, sub. 1, in quanto la rampa di accesso al piano seminterrato e porzione dell'area di manovra stessa, identificata in C.F. al sub. 20 sono state vendute ad un terzo soggetto, estraneo alla procedura.

L'unità immobiliare è composta da box auto / cantinola e da un bagno.

Le pareti verticali ed i soffitti sono tinteggiati di bianco, ad esclusione di alcune pareti rivestite di piastrelle ceramiche; le pavimentazioni sono in gres, ad esclusione della pavimentazione del w.c. in piastrelle ceramiche.

Gli infissi sono in alluminio, mentre le porte interne sono in tamburato di legno. Sono presenti n. 3 termosifoni ed un condizionatore.

In fase di accesso non è stato possibile accertare la completa funzionalità degli impianti ed il rispetto delle normative di settore, pertanto ai fini della presente relazione sono da considerarsi come da adeguare.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Acerra (NA) alla Via Luigi Perosi, civ. n. 9, piano terra, censito in C.F. al foglio 42, particella 2324, sub. 13, categoria catastale A/3;
- **Bene N° 2** - Garage/cantinola ubicato in Acerra (NA) alla Via Luigi Perosi, civ. n. 9, piano seminterrato, censito in C.F. al foglio 42, particella 2324, sub. 7, categoria catastale C/6.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO T, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 13.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO S1, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 7.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e le unità immobiliari appaiono correttamente pignorate, sebbene nella descrizione degli immobili, della certificazione notarile, non è riportato il numero civico, ma di fatto a seguito del sopralluogo si è appreso che lo stesso è il n. 9.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO T, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 13.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO S1, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 7.

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono alla seguente esecutata:

- ...omississ...(Proprietà 1/1)

In regime di separazione dei beni

Nata ad ...omississ...

Codice fiscale: ...OMISSISS...

Residente in ...omississ...

...omississ...

Si specifica che, dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune ...omississ..., è risultato che la sig.ra ...omississ...ha contratto matrimonio in ...omississ...con il ...omississ....

In data ...omississ...con rogito per notar Raffaele Orsi, gli sposi ...omississ...e ...omississ...hanno stipulato convenzione matrimoniale scegliendo il regime della separazione dei beni, annotata in data ...omississ....

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO T, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 13.

Il cespite confina a Nord con via Luigi Perosi, a Sud con via Arturo Toscanini, ad Ovest con l'unità immobiliare censita in C.F. al sub. 12 e ad Est con la particella 2584.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO S1, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 7.

L'unità immobiliare confina a Nord, a Sud e ad Est con terrapieno e ad Ovest con l'unità immobiliare censita in C.F. al sub. 6.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO T, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 13.

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Soggiorno	13,29 mq	1,00	13,29 mq	T
Ingresso / disimpegno	5,94 mq	1,00	5,94 mq	T
Cucina	9,27 mq	1,00	9,27 mq	T
Bagno	4,85 mq	1,00	4,85 mq	T
Balcone 1	5,70 mq	0,30	1,71 mq	T
Balcone 2	6,02 mq	0,30	1,81 mq	T
Area esterna	30,19 mq	0,10	3,02 mq	T
Muri non comunicanti	8,14 mq	1,00	8,14 mq	T
Tramezzi	1,47 mq	1,00	1,47 mq	T
Muri comunicanti	2,47 mq	0,50	1,24 mq	T
Totale superficie convenzionale:			50,74 mq	

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO S1, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 7.

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
Box auto	35,02 mq	0,50	17,51 mq	S1
Cantinola	14,56 mq	0,50	7,28 mq	S1

Bagno	6,57 mq	0,50	3,29 mq	S1
Scala	5,19 mq	0,50	2,60 mq	S1
Muri comunicanti	2,37 mq	1,00	2,37 mq	S1
Totale superficie convenzionale:			33,05 mq	

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO T, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 13.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/01/1980 al 21/01/1981	...omississ..., proprietà fino ...omississ...; ...omississ..., usufrutto parziale fino ...omississ...	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 100 Porz - Qualità Frutteto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2050 Deduz. PIC Reddito dominicale L 188.600 Reddito agrario L 68.675
Dal 21/01/1981 al 18/03/2000	...omississ..., nato ...omississ..., proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 100 Porz - Qualità Frutteto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2050 Deduz. PIC Reddito dominicale L 188.600 Reddito agrario L 68.675
Dal 18/03/2000 al 29/03/2001	...omississ..., nata ...omississ..., proprietà 333/1000; ...omississ... nato ...omississ..., proprietà 67/1000; ...omississ... nato ...omississ..., proprietà 67/1000; ...omississ..., nato ...omississ..., proprietà 133/1000; ...omississ..., nata ...omississ..., proprietà 133/1000; ...omississ..., nato ...omississ..., proprietà 134/1000; ...omississ...,	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 100 Porz - Qualità Frutteto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1908 Deduz. PIC Reddito dominicale L 175.536 Reddito agrario L 63.918

	nata ...omississ..., proprietà 133/1000.	
Dal 29/03/2001 al 04/04/2002	...omississ..., nata ...omississ..., proprietà 333/1000; ...omississ... nato ...omississ..., proprietà 67/1000; ...omississ... nato ...omississ..., proprietà 67/1000; ...omississ..., nato ...omississ..., proprietà 133/1000; ...omississ..., nata ...omississ..., proprietà 133/1000; ...omississ..., nato ...omississ..., proprietà 134/1000; ...omississ..., nata ...omississ..., proprietà 133/1000.	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 1869 Porz. - Qualità Frutteto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 439 Deduz. PIC Reddito dominicale € 20,86, L. 40.388 Reddito agrario € 7,60, L. 14.707
Dal 04/04/2002 al 18/06/2002	...omississ..., nata ...omississ..., proprietà 333/1000; ...omississ... nato ...omississ..., proprietà 67/1000; ...omississ..., nato ...omississ..., proprietà 67/1000; ...omississ..., nato ...omississ..., proprietà 133/1000; ...omississ..., nata ...omississ..., proprietà 133/1000; ...omississ..., nato ...omississ..., proprietà 134/1000; ...omississ..., nata ...omississ..., proprietà 133/1000.	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 1925 Porz. - Qualità Frutteto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 490 Deduz. PIC Reddito dominicale € 23,28 Reddito agrario € 8,48
Dal 18/06/2002 al 29/05/2006	...omississ... nato ...omississ..., proprietà 500/1000; ...omississ...,	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 1925 Porz. - Qualità Frutteto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 490

	nato ...omississ..., proprietà 500/1000;	Deduz. PIC Reddito dominicale € 23,28 Reddito agrario € 8,48
Dal 29/05/2006 al 25/09/2006	...OMISSISS... con sede in ...omississ..., proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 1925 Porz. - Qualità Frutteto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 490 Deduz. PIC Reddito dominicale € 23,28 Reddito agrario € 8,48
Dal 25/09/2006 al 19/12/2008	-	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 2324 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 920
Dal 19/12/2008 ad oggi	-	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 2324 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 590
Dal 26/10/2006 al 31/03/2011	...OMISSISS... con sede in ...omississ..., proprietà 1000/1000 fino al 31/03/2011	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2324, Sub. 13 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Rendita € 121,37 Piano T
Dal 31/03/2011 ad oggi	...omississ..., nata ad ...omississ..., proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2324, Sub. 13 Categoria A3 Cl.1, Cons. 2,5 Superficie catastale 46 mq Rendita € 121,37 Piano T

Il terreno su cui insiste il cespite oggetto della procedura, censito in C.T. foglio 42, p.lla 2324, deriva dall'accorpamento dei terreni censiti in C.F. al foglio 42, p.lle 1924, 1925 e 1926, pratica n. NA0493656 del 25/09/2006.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO S1, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 7.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/01/1980 al 21/01/1981	...omississ..., proprietà fino al 21/01/1981; ...omississ..., usufrutto parziale fino al 21/01/1981	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 100 Porz - Qualità Frutteto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2050 Deduz. PIC Reddito dominicale L 188.600 Reddito agrario L 68.675
Dal 21/01/1981 al 18/03/2000	...omississ..., nato ...omississ..., proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 100 Porz - Qualità Frutteto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 2050 Deduz. PIC

		Reddito dominicale L 188.600 Reddito agrario L 68.675
Dal 18/03/2000 al 29/03/2001	...omississ..., nata ...omississ..., proprietà 333/1000; ...omississ..., nato ...omississ..., proprietà 67/1000; ...omississ..., nato ...omississ..., proprietà 67/1000; ...omississ..., nato ...omississ..., proprietà 133/1000; ...omississ..., nata ...omississ..., proprietà 133/1000; ...omississ..., nato ...omississ..., proprietà 134/1000; ...omississ..., nata ...omississ..., proprietà 133/1000.	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 100 Porz - Qualità Frutteto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 1908 Deduz. PIC Reddito dominicale L 175.536 Reddito agrario L 63.918
Dal 29/03/2001 al 04/04/2002	...omississ..., nata ...omississ..., proprietà 333/1000; ...omississ..., nato ...omississ..., proprietà 67/1000; ...omississ..., nato ...omississ..., proprietà 67/1000; ...omississ..., nato ...omississ..., proprietà 133/1000; ...omississ..., nata ...omississ..., proprietà 133/1000; ...omississ..., nato ...omississ..., proprietà 134/1000; ...omississ..., nata ...omississ..., proprietà 133/1000.	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 1869 Porz. - Qualità Frutteto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 439 Deduz. PIC Reddito dominicale € 20,86, L. 40.388 Reddito agrario € 7,60, L. 14.707
Dal 04/04/2002 al 18/06/2002	...omississ..., nata ...omississ..., proprietà 333/1000; ...omississ..., nato ...omississ..., proprietà 67/1000;	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 1925 Porz. - Qualità Frutteto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 490 Deduz. PIC Reddito dominicale € 23,28

	...omississ..., nato ...omississ..., proprietà 67/1000; ...omississ..., nato ...omississ..., proprietà 133/1000; ...omississ..., nata ...omississ..., proprietà 133/1000; ...omississ..., nato ...omississ..., proprietà 134/1000; ...omississ..., nata ...omississ..., proprietà 133/1000.	Reddito agrario € 8,48
Dal 18/06/2002 al 29/05/2006	...omississ..., nato ...omississ..., proprietà 500/1000; ...omississ..., nato ...omississ..., proprietà 500/1000;	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 1925 Porz. - Qualità Frutteto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 490 Deduz. PIC Reddito dominicale € 23,28 Reddito agrario € 8,48
Dal 29/05/2006 al 25/09/2006	...OMISSISS..., con sede in ...omississ..., proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 1925 Porz. - Qualità Frutteto irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 490 Deduz. PIC Reddito dominicale € 23,28 Reddito agrario € 8,48
Dal 25/09/2006 al 19/12/2008	-	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 2324 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 920
Dal 19/12/2008 ad oggi	-	Catasto Terreni Fg. 42, Part. 2324 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 590
Dal 26/10/2006 al 31/03/2011	...OMISSISS..., con sede in ...omississ..., proprietà 1000/1000 fino al 31/03/2011	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2324, Sub. 7 Categoria C6 Cl.5, Cons. 49 Rendita € 106,29 Piano S1
Dal 31/03/2011 al 11/12/2024	...omississ..., nata ad ...omississ..., proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 2324, Sub. 7 Categoria C6 Cl.5, Cons. 49 Superficie catastale 56 mq Rendita € 106,29 Piano T

Il terreno su cui insiste il cespite oggetto della procedura, censito in C.T. foglio 42, p.lla 2324, deriva dall'accorpamento dei terreni censiti in C.F. al foglio 42, p.lle 1924, 1925 e 1926, pratica n. NA0493656 del 25/09/2006.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO T, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 13.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	2324	13		A3	1	2,5	46 mq	121,37 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario		Graffato
42	2324				Ente Urbano		590 mq				

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale per la categoria A/3 (Abitazione di tipo popolare), la quale risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

Demolizioni
Costruzioni

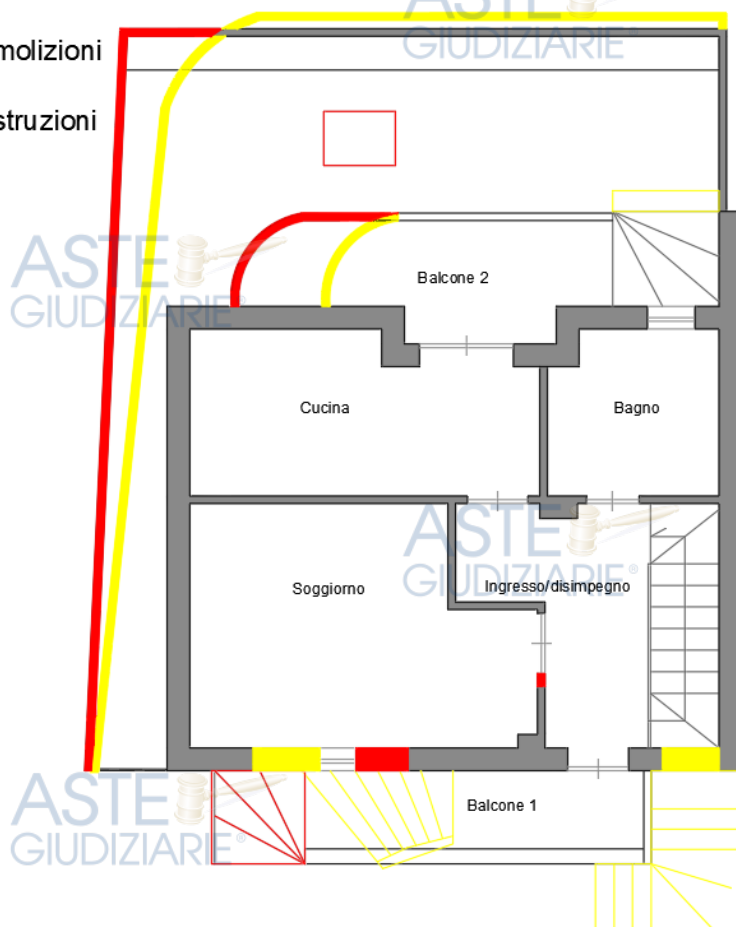


Figura 1 – Confronto catastale – pianta piano terra

Dal confronto tra la planimetria catastale, presentata in data 26/10/2006, e lo stato dei luoghi (Cfr. All. 3 – Grafici), si rilevano:

- Lievi difformità di prospetto per la posizione delle scale;
- Lievi difformità di prospetto per la diversa ampiezza di una bucatura, prospiciente il lato Nord;
- Lievi difformità di superficie per la diversa posizione del muro perimetrale.

Giova preliminarmente precisare che le destinazioni d'uso degli ambienti, sono quelle indicate nel titolo abilitativo, ad esclusione dell'ingresso/disimpegno, e non rappresentano quanto evinto in fase di accesso, poiché, allo stato attuale il locale destinato a cucina non è dotato degli impianti della cucina.

Nella planimetria catastale non sono indicate le destinazioni d'uso dei vani, ad esclusione del w.c. e della cucina, poste negli originari vani.

Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO S1, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 7.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	2324	7		C6	5	49	56 mq	106,29 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
42	2324				Ente Urbano		590 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale per la categoria C/6 (Box auto), la quale non risulta conforme a quanto rilevato in fase di accesso.

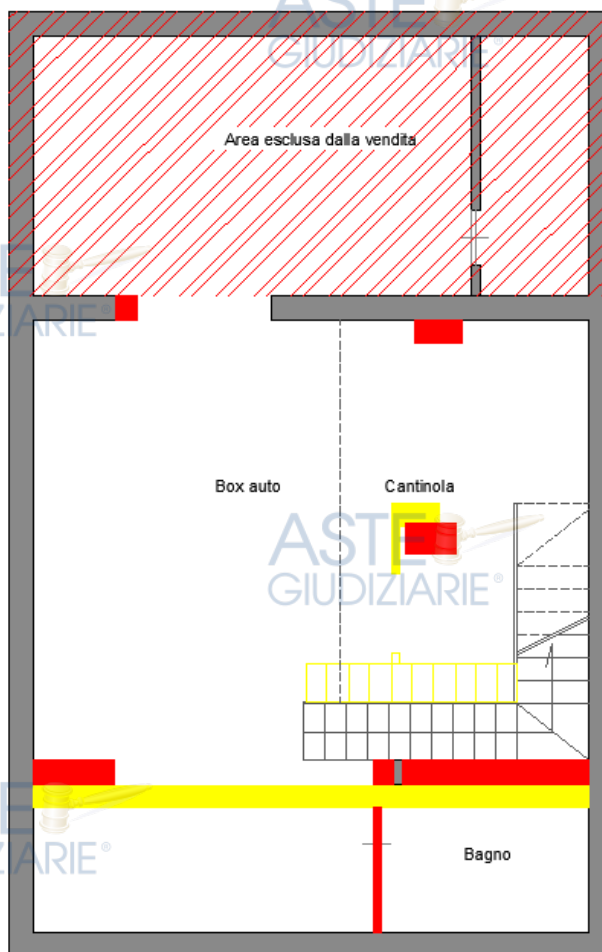


Figura 2 – Confronto catastale – Pianta piano seminterrato

Dal confronto tra la planimetria catastale, presentata in data 26/10/2006, e lo stato dei luoghi (Cfr. All. 3 – Grafici), si rilevano:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Difformità (anche di tipo strutturale) per diversa sagoma della scala.

Si segnala che, allo stato attuale, il locale garage, è stato ampliato accorpendo una porzione del sub. 1, B.C.N.C.. Detta porzione non è oggetto di vendita e dovrà essere restituita all'uso comune.

Inoltre, si è rilevato che l'accesso carrabile alla corsia di manovra, identificata con il sub. 1, risulta intercluso in quanto la rampa di accesso al piano seminterrato e porzione dell'area di manovra stessa, identificata al sub. 20, sono state vendute ad un terzo soggetto, estraneo alla procedura stessa.

Di fatto l'unico accesso al locale de quo è attraverso la scala interna dell'appartamento censito in C.F. al sub. 13.

Altresì, si è rilevato che, il cespite ha perso l'originale funzione di autorimessa, poiché l'unico accesso al bene è dalla scala interna al sub. 13, avendo murato l'accesso dalla corsia di manovra.

Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO T, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 13.

A seguito del sopralluogo, si è potuto constatare che l'unità immobiliare si presenta in un discreto stato di conservazione.

Gli ambienti risultano tinteggiati di bianco, ad esclusione delle pareti del bagno, le quali sono rivestite con piastrelle ceramiche, come anche le pavimentazioni di tutti gli ambienti. Il bene non risulta ristrutturato di recente.

L'appartamento è dotato di doppio infisso: l'infisso esterno, del tipo napoletana, è in alluminio preverniciato di colore scuro, mentre l'infisso interno è in plastica di loro bianco. Le porte interne sono in tamburato di legno.

La corte esterna, presenta una pavimentazione in piastrelle ceramiche e pareti tinteggiate.

L'area esterna retrostante, si presenta in mediocre stato di conservazione, in quanto si è rilevata la totale assenza di manutenzione per la presenza di elementi di scarto sulla pavimentazione, oltre ad una vegetazione incolta e selvatica nel viale pedonale di accesso.

Complessivamente, è possibile affermare che lo stato di conservazione dell'unità immobiliare è classificabile come discreto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO S1, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 7.

A seguito del sopralluogo svolto, si è appurato che lo stato di conservazione del locale garage è classificabile come pessimo.

Le pareti verticali ed i soffitti sono tinteggiati di bianco, ad esclusione di alcune pareti rivestite con piastrelle ceramiche; le pavimentazioni sono in gres, ad esclusione della pavimentazione del w.c. in piastrelle ceramiche.

Gli infissi sono in pvc, mentre le porte interne sono in tamburato di legno. Sono presenti n. 3 caloriferi ed un condizionatore.

Complessivamente, è possibile affermare che lo stato di conservazione del locale garage è classificabile come pessimo, in quanto gli ambienti sono caratterizzati da dislocati ammaloramento degli intonaci superficiali, con conseguenziali distacchi, derivanti presumibilmente da fenomeni infiltrativi.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO T, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 13.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO S1, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 7.

Il cespite, gode dei diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c..

Tuttavia, nell'atto di compravendita del 31/03/2011, n. rep. 103619 e n. racc. 63340 per notar Raffaele Orsi,

all'art. 3 - Precisazioni, è specificato che la società alienante, ...OMISSISS...si è riservata la proprietà esclusiva dei sottotetti, della rampa di discesa al seminterrato e dell'area di disimpegno individuata in catasto al sub. 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO T, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 13.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO S1, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 7.

Non ci sono servitù trascritte.

Nel comune di Acerra, per il foglio 42 non ci sono usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO T, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 13.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO S1, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 7.

La struttura portante del complesso immobiliare è costituita da telai in cemento armato, disposti nelle due direzioni ortogonali tra loro, poggianti su un graticcio di fondazione in c.a.. Le strutture orizzontali piane, sono costituite da solai in cemento armato misti a laterizi, del tipo a nervature parallele.

Le chiusure perimetrali sono in termoblocchi mentre le divisioni interne in blocchi di lapil-cemento il tutto intonacato con malta cementizia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO T, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 13.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO S1, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 7.

I cespiti, alla data del sopralluogo, sono risultati liberi.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO T, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 13.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO S1, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 7.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/2002 al 07/06/2006	...omississ..., (proprietà 1/1), nata ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS...; ...omississ..., (proprietà 1/1), nato ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS...; ...omississ..., (proprietà ½), nato ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS...; ...omississ..., (proprietà ½), nato ...omississ..., Codice fiscale: ...OMISSISS...	Atto di donazione e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maurizio Savio	18/06/2002	6124	1316
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Caserta - SMCV	27/06/2002	18374 e 18375	14448 e 14449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/2003 al 31/03/2011	...OMISSISS...(proprietà 1/1), con sede in ...omississ..., Codice Fiscale/P.IVA: ...omississ...	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Elio Bellecca	12/12/2003	54579	13493
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Caserta - SMCV	19/01/2004	1850	1575
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2006 al 31/03/2011	...OMISSISS...(proprietà 1/1), con sede in ...omississ..., Codice Fiscale/P.IVA: ...omississ...	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Castaldo Luigi	29/05/2006	11982	4402
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Caserta - SMCV	15/06/2006	36072	17218

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli	15/06/2006	397	
Dal 07/06/2006 al 31/03/2011	...OMISSISS... (proprietà 1/1), con sede in ...omississ..., Codice Fiscale/P.IVA: ...omississ...	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luigi Castaldo	07/06/2006	12013	4422
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Caserta - SMCV	15/06/2022	36073	17219
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli	15/06/2006	398	
Dal 31/03/2011 ad oggi	...omississ..., (proprietà 1/1), nata ad ...omississ..., Codice Fiscale/P.IVA: ...OMISSISS...	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Raffaele Orsi	31/03/2011	103619	63340
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Caserta - SMCV	07/04/2011	12095	8466
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Santa Maria Capua Vetere	06/04/2011	2540	

La consistenza immobiliare è pervenuta alla sig.ra ...omississ... con atto di compravendita per notar Raffaele Orsi del 31/03/2011, n. rep. 103619 e n. racc. 63340, trascritto presso la Conservatoria di Caserta - SMCV addì 07/04/2011, RG. 12095 RP. 8466, con il quale la sig.ra ...omississ... ha acquistato la quota di 1/1 di piena proprietà, in separazione dei beni dalla società ...omississ... con sede in ...omississ...

La su indicata società ha edificato il fabbricato di cui fanno parte i cespiti con Concessione Edilizia n. 335/A/03 del 14/08/2003 e successiva variante del 16/16/2004.

Come anticipato in precedenza, il terreno su cui insiste l'unità immobiliare censito in C.T. al foglio 42, p.lla 2324, è derivato dall'accorpamento dei terreni censiti in C.T. al foglio 42, p.lle 1924, 1925, 1926; gli stessi sono derivati alla società ...omississ... con:

- Atto di compravendita per notar Elio Bellecca del 12/12/2003, n. rep. 54579 e n. racc. 13493, trascritto presso la Conservatoria di Caserta - SMCV, il 19/01/2004, RG. 1850 e RP. 1575, con il quale ...omississ... ha acquistato il terreno riportato in C.T. al foglio 42, p.lla 1926 dalla sig.ra ...omississ..., nata ...omississ...;

- Atto di permuta per notar Luigi Castaldo del 07/06/2002, n. rep. 12013 e n. racc. 4422, trascritto presso la Conservatoria di Caserta – SMCV, il 15/06/2006, RG. 36073 e RP. 17219, con il quale ...omississ...ha avuto in permuta dal sig. ...omississ..., nato ad ...omississ..., il terreno riportato in C.T. al foglio 42, p.lla 1924, cedendo in permuta il diritto di piena proprietà su porzioni dell'edificio d costruirsi sull'area riportata in C.T. del detto comune al foglio 42, p.lla 1925 ed in particolare sull'appartamento ad uso abitazione al piano secondo, sottotetto al piano terzo e n. 2 box auto al piano seminterrato della scala A;
- Atto di permuta per notar Luigi Castaldo del 29/05/2006, n. rep. 11982 e n. racc. 4402, trascritto presso la Conservatoria di Caserta – SMCV, il 15/06/2006, RG. 36072 e RP. 17218, con il quale la società ...omississ...ha avuto in permuta dal sig. ...omississ..., nato a ...omississ...e da ...omississ... nato a ...omississ..., il terreno riportato al catasto terreni al foglio 42, p.lla 1925, cedendo in permuta il diritto di piena proprietà su porzioni dell'edificio da costruirsi sull'area riportata in C.T. al foglio 42, p.lla 1926 ed in particolare n. 2 appartamenti ad uso abitazione al piano secondo e n. 2 box auto al piano seminterrato della scala B.

Nei due atti di permuta si legge: *“la presente permuta è sottoposta dalle parti, nella sua interezza, alla condizione sospensiva dell'accertamento – a mezzo apposito verbale di collaudo e consegna – dell'avvenuta costruzione ed ultimazione delle opere, come sopra specificato, accertamento al quale le parti intendono ricollegare, a tutti gli effetti di legge, il prodursi di tutti gli effetti traslativi del presente atto. Pertanto, in attesa del verificarsi della suddetta condizione sospensiva, rimane sospeso anche il trasferimento della proprietà dell'area alla società costruttrice. La condizione sospensiva in oggetto, peraltro, non retroagira al momento della stipula del presente atto, applicandosi, ai fini della decorrenza di tutti gli effetti contrattuali, il disposto dell'art. 1472 del codice civile: pertanto gli effetti, una volta prodottisi, retroagiranno al momento in cui le realizzande porzioni immobiliari potranno considerarsi ultimate, secondo le modalità come sopra precisate. Le parti si impegnano, ai fini della pubblicità immobiliare e della voltura catastale, e ad ogni altro effetto di legge, a far constare l'avveramento della condizione in oggetto a mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata, non oltre dieci giorni dopo l'avvenuto accertamento”.*

Pertanto, la società ...omississ..., ultimati i lavori, ha individuato le unità oggetto di permuta con i seguenti atti di individuazione catastale:

- Atto di individuazione catastale per notar Antonio Terracciano del 02/05/2012, n. rep. 23992 e n. racc. 14366, trascritto presso la Conservatoria di Caserta – SMCV il 04/05/2012, RG. 16079 e RP. 11745;
- Atto di individuazione catastale per notar Antonio Terracciano del 11/04/2012, n. rep. 23952 e n. racc. 14333, trascritto presso la Conservatoria di Caserta – SMCV il 26/04/2012, RG. 15075 e RP. 10986.

La nota di trascrizione del pignoramento, del 30/06/2023, RG. 25833 e RP. 20269, è a favore della ...OMISSISS..., con sede a ...omississ...codice fiscale: ...omississ..., quota 1/1, contro la sig.ra ...omississ..., per la quota di 1/1.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO T, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 13.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 12/12/2024, sono risultate le seguenti formalità:

Trascrizioni

- **Atto tra vivi**

Derivante da compravendita
Trascritto a Caserta il 07/04/2011
Reg. gen. 12095 - Reg. part. 8466
Quota: 1/1
A favore di ...omississ...
Contro ...OMISSISS...

- **Atto esecutivo o cautelare**

Derivante da verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Caserta il 30/06/2023
Reg. gen. 25833 - Reg. part. 20269
Quota: 1/1
A favore di ...omississ...
Contro ...omississ...

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta il 07/04/2011
Reg. gen. 12096 - Reg. part. 1700
Quota: 1/1
Importo: € 88.000,00
A favore di ...omississ...
Contro ...omississ..., ...omississ...(debitore non datore di ipoteca)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO S1, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 7.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 12/12/2024, sono risultate le seguenti formalità:

Trascrizioni

- **Atto tra vivi**

Derivante da compravendita
Trascritto a Caserta il 07/04/2011
Reg. gen. 12095 - Reg. part. 8466
Quota: 1/1
A favore di ...omississ...
Contro ...OMISSISS...

- **Atto esecutivo o cautelare**

Derivante da verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Caserta il 30/06/2023
Reg. gen. 25833 - Reg. part. 20269
Quota: 1/1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caserta il 07/04/2011

Reg. gen. 12096 - Reg. part. 1700

Quota: 1/1

Importo: € 88.000,00

A favore di ...omississ...

Contro ...omississ..., ...omississ...(debitore non datore di ipoteca)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO T, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 13.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO S1, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 7.

Il comune di Acerra è dotato di PUC adottato con delibera n. 168 del 30/09/2021.

Dall'analisi della cartografia si rileva quanto segue:

La Tavola PO2 azzonamento territorio comunale, evidenzia che l'unità immobiliare de quo, ricade in zona B6_tessuto privo di connotazioni tipologiche unitaria.



Figura 3 – Stralcio Tavola po2 – Azzonamento territorio comunale

Nelle norme tecniche di attuazione, all'art. 22 è specificato che la zona B6 comprende le aree periferiche più lontane dal centro della città, edificate in epoca più recente, non edificate in modo compatto e non sempre dotate delle urbanizzazioni primarie necessarie.

Sono ammessi due tipi diversi di intervento, da scegliere liberamente con riferimento all'estensione dell'area coinvolta:

a) Intervento edilizio diretto

Secondo le definizioni del RUEC sono ammessi, per singolo edificio o per una porzione di questi, interventi di manutenzione, di recupero per conservazione, di trasformazione, di nuova costruzione o per la creazione di parcheggi, nel rispetto dei seguenti parametri:

- $H = 11 \text{ m}$;
- $I_f = 0,6 \text{ mq/mq}$.

Nei casi d'intervento di nuova costruzione o demolizione con ricostruzione andrà verificato il rapporto di permeabilità:

- $I_{pf} = 40\%$

Edifici con parametri di altezza e densità maggiori risultanti alla data di adozione delle presenti norme, potranno mantenere tali parametri negli interventi di recupero edilizio.

b) Intervento urbanistico preventivo

È altresì possibile, in base ad un lotto minimo d'intervento di almeno 4.000 mq, secondo le definizioni del RUEC, la predisposizione di un piano urbanistico attuativo (PUA) che proponga la riqualificazione urbanistica del comparto anche con interventi di demolizione e ricostruzione. I lotti minimi d'intervento possono risultare dall'accorpamento di zone B6 non contigue, a condizione che queste siano messe in relazione alla medesima pubblica strada (sia nel caso che si trovino sulla medesima cortina che sui fronti opposti). I suddetti piani urbanistici attuativi devono prevedere soluzioni atte a garantire un adeguato rapporto con le aree e gli edifici limitrofi.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono assicurare il rispetto dei seguenti parametri:

- $H = 14 \text{ m}$ e comunque non oltre quattro piani fuori terra;
- $I_t = 0,65 \text{ mq/mq}$;
- $I_{pt} = 45\%$

Nell'ambito della riqualificazione urbanistica andranno individuati gli standard urbanistici relativi al solo incremento di abitanti rispetto all'edificazione preesistente. Tali standard andranno collocati nella parte di ST non necessaria all'edificazione; la differenza fino al reperimento della quota dovuta per legge deve essere reperita su aree diverse, a tal scopo destinate dal Piano Operativo all'interno delle zone destinate a servizi o, in alternativa, corrispondendo all'Amministrazione Comunale una somma affinché provveda lei sempre nell'ambito delle previsioni summenzionate. I parcheggi privati, dovuti ex-lege, andranno collocati sotto il piano di campagna al di sotto dell'impiantito della nuova edificazione, collocando la rampa di accesso in modo da non pregiudicare la circolazione stradale e l'integrità dei fronti edificati al piano terra.

Ogni intervento edilizio diretto o mediante PUA andrà ad alimentare uno speciale fondo da destinarsi esclusivamente ad interventi pubblici di completamento, riqualificazione e razionalizzazione delle opere di urbanizzazione primaria presenti. A titolo esemplificativo sono incluse in tali opere: potenziamento e

completamento delle infrastrutture a rete, asfaltatura delle strade, realizzazione di marciapiedi e piste ciclabili, posizionamento piattaforme di raccolta dei rifiuti, ecc.

Secondo le definizioni del RUEC sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (R), produttivo-commerciali (Pc) limitatamente al commercio al minuto, produttivo-ricettive (Pr) limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (Pr), produttivo-industriali (Pi) limitatamente all'artigianato di servizio e destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico (S). Altre destinazioni d'uso sono ammesse nella misura in cui risultino presenti alla data di adozione delle presenti norme.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO T, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 13.

In data ...omississ..., è stata protocollata la richiesta presentata dai sig.ri ...omississ..., ...omississ..., ...omississ... e ...omississ... per la realizzazione di un complesso edilizio composto da n. 12 villini per civile abitazione. Il titolo abilitativo è corredato di grafici e relazione tecnica.

In data 16/06/2004, il Comune di Acerra ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 335/A/03, pratica n. 17825/2003.

L'intervento ha previsto la realizzazione di singoli villini costruiti in aderenza in due blocchi a schiera, ognuno composto da n. 6 villini.

In data ...omississ..., i sig.ri ...omississ..., ...omississ..., ...omississ... e la società ...OMISSISS..., nella persona dell'Amm.re sig. ...omississ..., in qualità di richiedenti del Titolo Abilitativo n. 335/A/03 del 16/06/2004, hanno comunicato l'intenzione di apportare alcune modifiche al progetto iniziale ed in variante alla Concessione Edilizia n. 335/A/03, precisando che la variante progettuale si era resa necessaria per un miglioramento funzionale del complesso edilizio. Gli interventi previsti erano relativi a:

a) Realizzazione di nuovi ingressi:

Le scalette di accesso ai piani rialzati sono state modificate in modo da consentire l'accesso esclusivo alle nuove unità abitative

b) Modifiche alle divisioni interne:

Sono state previste modifiche alle pareti divisorie per consentire una diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre era prevista la modifica di alcuni vani finestra e porte.

■ Demolizioni
■ Costruzioni

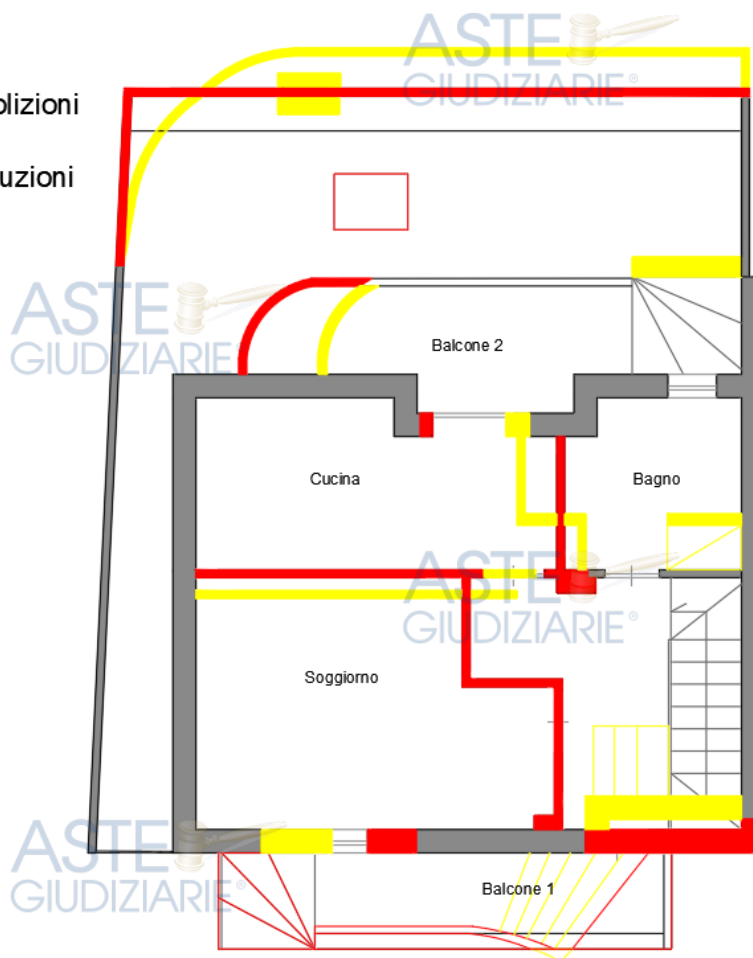


Figura 4 – Confronto Edilizio con Variante alla C.E. n. 40949/2005 – Pianta Piano Terra

Dal confronto tra la planimetria rappresentante lo stato di fatto ed il grafico della variante si rilevano:

- Difformità interne per la diversa posizione dei tramezzi;
- Difformità di prospetto;
- Difformità di volume per la diversa posizione del muro perimetrale;
- Difformità di sagoma dei balconi.

Si precisa che, le destinazioni d'uso, indicate nella figura 4, sono quelle assentite da Variante prot. n. 40949 del 23/12/2005, ad esclusione dell'ingresso/disimpegno.

Giova precisare che lo scrivente, in data 06/11/2024 ha presentato richiesta in accesso agli atti al Comune di Acerra, al fine di poter visionare ed estrarre copia dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 335/A/03 del 16/06/2004;
- DIA prot. n. 40949 del 23/12/2005.

In data 19/11/2024 è stata espletata la richiesta ed è stato possibile visionare ed estrarre copia dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 335/A/03 del 16/06/2004 e variante del 16/06/2004 prot. n. 40949;

Le verifiche di conformità edilizia sono pertanto state effettuate in base al titolo n. 40949/2005.

Le difformità appaiono di tipo sanabile ai sensi del D.P.R. 380/2001 come integrato dalla legge 105/2024.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO S1, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 7.

In data ...omississ..., è stata protocollata la richiesta presentata dai sig.ri ...omississ..., ...omississ..., ...omississ... e ...omississ... per la realizzazione di un complesso edilizio composto da n. 12 villini per civile abitazione. Il titolo abilitativo è corredato di grafici e relazione tecnica.

In data 16/06/2004, il Comune di Acerra ha rilasciato la Concessione Edilizia n. 335/A/03, pratica n. 17825/2003.

L'intervento ha previsto la realizzazione di singoli villini costruiti in aderenza in due blocchi a schiera, ognuno composto da n. 6 villini.

In data ...omississ..., i sig.ri ...omississ..., ...omississ..., ...omississ... e la società ...OMISSISS..., nella persona dell'Amm.re sig. ...omississ..., in qualità di richiedenti del Titolo Abilitativo n. 335/A/03 del 16/06/2004, hanno comunicato l'intenzione di apportare alcune modifiche al progetto iniziale ed in variante alla Concessione Edilizia n. 335/A/03, precisando che la variante progettuale si era resa necessaria per un miglioramento funzionale del complesso edilizio.

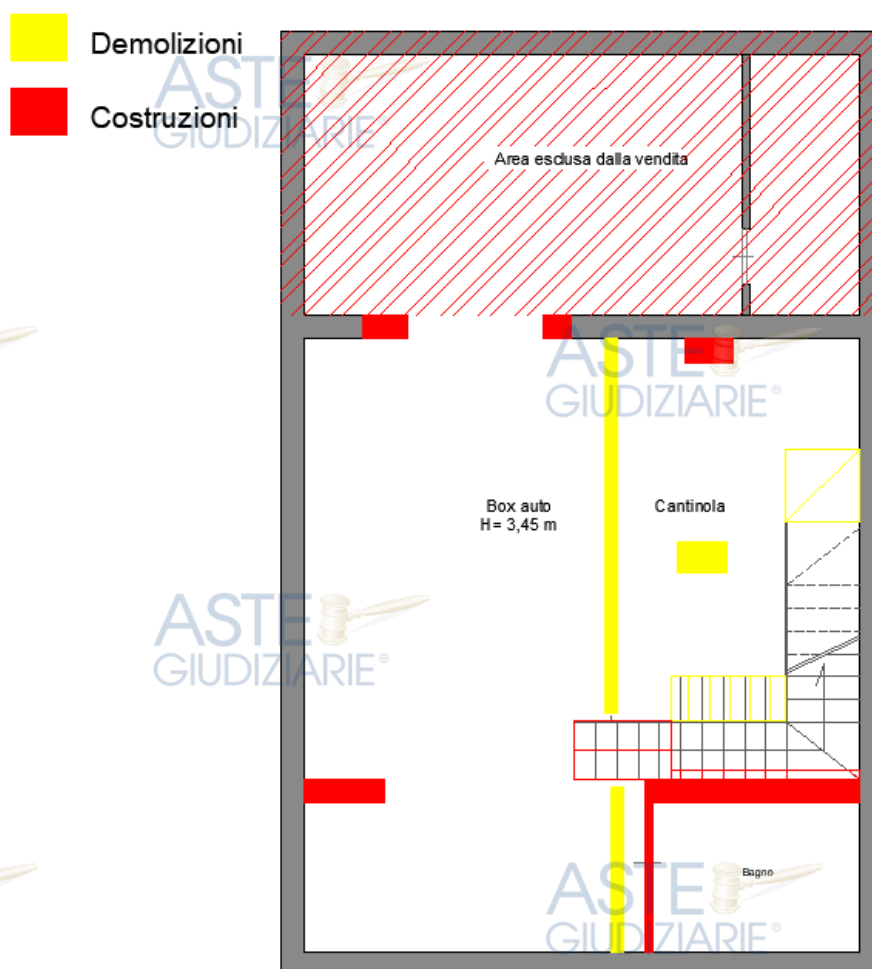


Figura 5 - Confronto Edilizio con Variante alla C.E. n. 40949/2005 – Pianta Piano Seminterrato

Dal confronto tra la planimetria rappresentante lo stato di fatto ed il grafico della variante si rilevano:

- Difformità interne per la diversa posizione dei tramezzi;
- Diversa ampiezza della scala (difformità anche di tipo strutturale);
- Maggiore altezza del piano, poiché nella Variante alla C.E. n. 40949/2005 l'altezza del piano è pari a 3,35 m.

Si precisa che, le destinazioni d'uso, indicate nella figura 4, sono quelle assentite da Variante prot. n. 40949 del 23/12/2005.

Giova precisare che lo scrivente, in data 06/11/2024 ha presentato richiesta in accesso agli atti al Comune di Acerra, al fine di poter visionare ed estrarre copia dei seguenti titolo abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 335/A/03 del 16/06/2004;
- DIA prot. n. 40949 del 23/12/2005.

In data 19/11/2024 è stata espletata la richiesta ed è stato possibile visionare ed estrarre copia dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 335/A/03 del 16/06/2004 e variante del 16/06/2004 prot. n. 40949;

Le verifiche di conformità edilizia sono pertanto state effettuate in base al titolo n. 40949/2005.

Le difformità appaiono di tipo sanabile ai sensi del D.P.R. 380/2001 come integrato dalla legge 105/2024.

Si precisa che, l'originale accesso al locale box dall'area di manovra, censita in C.F. al sub. 1, all'attualità è stata interclusa, non solo perché il bene de quo è stato ampliato verso Sud accorpendo una porzione dell'originaria area di manovra, ma anche perché la rampa di accesso al piano entrotterra e parte dell'area di manovra, identificata con il sub. 20, sono state vendute ad un terzo soggetto estraneo alla procedura.

Si vuol rendere espressamente edotto l'acquirente che la superficie dei box auto è stata autorizzata nella qualità di standard urbanistici a parcheggio ed un eventuale cambio di destinazione d'uso a locale deposito dell'intero immobile necessiterebbe il ripristino delle superfici a parcheggio mediante diversa collocazione delle stesse. Allo stato pertanto è opportuno provvedere al ripristino della sua originaria funzione di autorimessa, ripristinando le aree occupate/alienate dell'originaria area di manovra, anche mediante contenzioso giudiziale se necessario.

Lo scrivente ha tenuto conto di tale circostanza nella procedura di stima del bene in oggetto.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Criteri adottati per il calcolo della superficie commerciale

L'allegato 2 del manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto dall'Agenzia Del Territorio, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale". Per il suddetto computo, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'Agenzia Delle Entrate fornisce i criteri di valutazione delle superfici, distinguendo per ognuno il modo e le percentuali di considerazione delle aree ai fini della determinazione della superficie commerciale. Nello specifico, si distingue:

- IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**, unità immobiliare parte di un edificio.

Si deve tenere conto di:

A) Vani principale e accessori diretti:

- I. Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino a uno spessore massimo di cm 50) ad uso esclusivo dell'abitazione;
 - II. Dei muri divisorii, confinanti con altre abitazioni e/o altri luoghi al di fuori dell'oggetto di stima, computati nella misura massima del 50% e, pertanto, fino a uno spessore massimo di cm 25;
- b. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:
- I. Balconi, terrazze e similari si computano fino al contorno esterno.
 - II. Giardini, parchi o aree scoperte di uso esclusivo della proprietà, misurati fino al confine della proprietà ovvero, se questo è delimitato da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.
- c. Pertinenze esclusive e accessorie a servizio dell'unità immobiliare.
- I. Cantine, soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, etc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

L'agenzia delle entrate prevede di considerare le suddette superfici, in funzione della tipologia dell'oggetto da stimare, nel seguente modo:

- **UNITÀ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO**, i precedenti punti seguono i seguenti criteri:
 - a. Vengono computati al 100%;
 - b. Vengono computati come:
 - Balconi, terrazze e similari.
 - Qualora direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 30% fino ai 25mq, del 10% per l'eccedenza;
 - Qualora NON direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 15% fino a 25 mq, del 5% per l'eccedenza.
 - Giardini, Parchi e aree scoperte. Nella misura del 10% della superficie, fino alla misura della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; al 2% per le superfici eccedenti detto limite.
 - c. Nella misura del 50% quando direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, altrimenti al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- **INTERO EDIFICIO**, i precedenti punti seguono i seguenti criteri:
 - a. Vengono computati al 100%. Eccezione è fatta per le scale, che vengono computate come la propria proiezione in pianta, una sola volta per l'intero edificio;
 - b. Vengono computati come:
 - Balconi, terrazze e similari.
 - Qualora direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 30% fino ai 25mq, del 10% per l'eccedenza;
 - Qualora non direttamente comunicanti con la proprietà principale, nella misura del 15% fino a 25 mq, del 5% per l'eccedenza.
 - Giardini, Parchi e aree scoperte. Nella misura del 10% della superficie, fino a un quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Al 2% per le superfici eccedenti detto limite.

- c. Nella misura del 50% quando direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, altrimenti al 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. Nel secondo caso, se per ragioni particolari il tecnico lo ritiene opportuno, è possibile variare i coefficienti sopra indicati, ma ne dovrà essere fatta opportuna motivazione;
- d. Non vengono considerati ai fini del calcolo dell'area utile:
- I vuoti tra il terreno e la superficie inferiore del fabbricato;
 - Gli spazi all'interno dei tetti ventilati;
 - I terrazzi non soggetti a calpestio o non praticabili;
 - La superficie occupata dalle canne di aereazione o fumarie, dai camini e dai cavedi;
 - La superficie o gli ambienti occupati da locali tecnici;
 - Le rampe, gli ascensori e simili;
 - Gli scivoli ed i corselli di accesso ai garage o ai piani interrati.

Estimo degli immobili

Scopo dell'Estimo è valutare, con i mezzi e le informazioni in possesso del tecnico, il VALORE dell'oggetto (o degli oggetti) di contesa in funzione dello scopo per cui si procede all'operazione. Questo VALORE, da non confondersi col PREZZO dell'oggetto che ne è un caso particolare, rappresenta la quantità di moneta interscambiabile con un diritto sul bene al tempo di riferimento della stima.

L'estimo immobiliare, quindi, consiste nel valutare il valore monetario di un diritto (come la locazione o la proprietà) nelle condizioni del mercato immobiliare nel periodo di riferimento della stima. Per fare ciò, il metodo più utilizzato, e di maggior consenso tra gli studiosi della materia, consiste nella STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA, che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, ma spesso all'interno di uno stesso mercato omogeneo è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del "valore di mercato" risultano più significative di altre.

Si procede quindi ad identificare gli elementi e le caratteristiche caratterizzanti sia il bene da stimare, sia gli elementi presi a confronto. Una volta fissati, si procede a raccogliere tutti i dati necessari nel suddetto mercato di riferimento, ponderarli, elaborarli e pegerarli fino a che non sia possibile giungere alla formulazione finale di un giudizio di stima obiettivo. In particolare questo momento del giudizio di stima si sostanzia nella ricerca dei valori di mercato relativi ad immobili di pari appetibilità e caratteristiche, ricadenti in zone adiacenti o prossime al bene da stimare.

L'indagine, in siffatta circostanza, ha interessato beni caratterizzati da determinati fattori ed aspetti intrinseci;

tra cui, per citarne alcuni tra i principali, vengono considerati:

- Ubicazione.
- Destinazione d'uso.
- Categoria.
- Stato di conservazione e manutenzione
- Consistenza generale
- Presenza di servizi o specifiche tali da modificare l'usufruità del bene aumentandone il prestigio se presenti, o diminuendolo se mancanti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Acerra (NA) alla Via Luigi Perosi, civ. n. 9, piano terra, censito in C.F. al foglio 42, particella 2324, sub. 13, categoria catastale A/3;
- **Bene N° 2** - Garage ubicato in Acerra (NA) alla Via Luigi Perosi, civ. n. 9, piano seminterrato, censito in C.F. al foglio 42, particella 2324, sub. 7, categoria catastale C/6.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO T, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 13.

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 conto che il mercato immobiliare locale fissa per le abitazioni ricadenti nella zona Semicentrale tra asse mediano, asse di supporto e provinciale Caivano-Cancello di Acerra (NA), un prezzo di mercato medio di € 1.516,77 circa per metro quadrato di superficie commerciale.

A) RICERCHE DI MERCATO

Annunci Immobiliari di zona			
122.000,00 €	75,00	1.626,67	euro/mq
75.000,00 €	55,00	1.363,64	euro/mq
78.000,00 €	50,00	1.560,00	euro/mq
Media		1.516,77	euro/mq

Tabella 1 - Annunci immobiliari

B) OSSERVATORIO 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 Acerra (NA):

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: ACERRA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE: TRA ASSE MEDIANO, ASSE DI SUPPORTO E PROV. CAIVANO-CANCELLO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1800	L	3,8	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	1200	L	2,6	4	L
Box	NORMALE	650	1000	L	2,7	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1850	L	4	6,2	L

Figura 6 – Quotazioni Immobiliari O.M.I.

Il valore medio di mercato, secondo le quotazioni immobiliari O.M.I., per il semestre 1 del 2024 è di **€/mq 990,00**.

C) BORSINO IMMOBILIARE

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.201**

Valore medio

Euro **1.601**

Valore massimo

Euro **2.001**

Valuta subito questo
immobile

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **1.025**

Valore medio

Euro **1.369**

Valore massimo

Euro **1.713**

Valuta subito questo
immobile

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **761**

Valore medio

Euro **962**

Valore massimo

Euro **1.163**

Valuta subito questo
immobile

Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo

Euro **1.033**

Valore medio

Euro **1.375**

Valore massimo

Euro **1.716**

Valuta subito questo
immobile

Figura 7- Quotazioni Borsino Immobiliare

Il valore di mercato, secondo il Borsino Immobiliare è di **€/mq 962,00**.

Pertanto, il valore medio tra gli annunci immobiliari, le quotazioni O.M.I. e le quotazioni del Borsino immobiliare è pari ad **€/mq 1.156,26**.

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

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)
Localizzazione	1,00
Collegamenti	1,00
Posizione	1,00
Superficie	1,10
Luminosità	1,00
Pertinenze esclusive/spazi comuni	1,30
Vetustà	1,00
Costruzione in c.a.	1,07
Piano	0,90
Impianti	0,95
Infissi	0,95
Pavimenti	0,95
Bagni	0,95
Finiture	0,95
Manutenzione	0,95
Coeff. Complessivo K	1,01

Tabella 2 – Tabella dei coefficienti di riduzione

Con i dati così elaborati, si ottiene la seguente situazione:

Coefficiente complessivo K	Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq]	Superficie commerciale [mq]	Valore di stima provvisorio [€]
1,01	1.156,26	50,74	59.255,32
Totale Bene:			59.255,32

Tabella 3 – Tabella riepilogativa

Per determinare il valore finale di stima, occorre decurtare al valore provvisorio i seguenti importi:

- Una decurtazione del 5% per assenza di garanzie sui vizi del bene venduto: **€ 2.962,77**;
- Una decurtazione di **€ 800,00** per l'aggiornamento della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico;
- Una decurtazione di **€ 5.000,00** per i costi di Sanatoria;

Il valore definitivo del bene è di € 59.255,32 - € 2.962,77 - € 800,00 - € 5.000,00 => € 50.492,55 => **€ 50.500,00**.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO IN ACERRA (NA) ALLA VIA LUIGI PEROSI, CIV. N. 9, PIANO S1, CENSITO IN C.F. AL FOGLIO 42, P.LLA 2324, SUB. 7.

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

Caratteristiche	Coefficiente riduzione(k)
Localizzazione	1,00
Collegamenti	1,00
Posizione	1,00
Superficie	1,15
Luminosità	1,00
Pertinenze esclusive/spazi comuni	0,95
Vetustà	1,00
Costruzione in c.a.	1,07
Piano	0,80
Impianti	1,00
Infissi	1,00
Pavimenti	1,00
Bagni	0,98
Finiture	0,98

Manutenzione	0,98
Coeff. Complessivo K	0,88

Tabella 4 – Tabella dei coefficienti di riduzione

Con i dati così elaborati, si ottiene la seguente situazione:

Coefficiente complessivo K	Valore medio unitario (V.M.U.) [€/mq]	Superficie commerciale [mq]	Valore di stima provvisorio [€]
0,88	1.156,26	33,05	33.628,66
Totale Bene:			33.628,66

Tabella 5 – Tabella riepilogativa

Per determinare il valore finale di stima, occorre decurtare al valore provvisorio i seguenti importi:

- Una decurtazione del 5% per assenza di garanzie sui vizi del bene venduto: **€ 1.681,43**;
- Una decurtazione di **€ 800,00** per l'aggiornamento della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico;
- Una decurtazione di **€ 5.000,00** per costi di Sanatoria;
- Una decurtazione di **€ 7.000,00** per opere murarie di ripristino e smaltimento.

Il valore definitivo del bene è di € 33.628,66 - € 1.681,43 - € 800,00 - € 5.000,00 - € 7.000,00 => € 22.510,09 => **€ 22.500,00.**

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 03/01/2025

1. Documentazione fotografica;
2. Verbale di accesso;
3. Grafici;
4. Documentazione catastale;
5. Documentazione ipotecaria;
6. Certificati;

7. Titoli di proprietà;
8. Titoli Abilitativi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Ing. Sarno Emanuele

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO € 73.000,00

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato in Acerra (NA) alla Via Luigi Perosi, civ. n. 9, piano terra, censito in C.F. al foglio 42, particella 2324, sub. 13, categoria catastale A/3, classe 1, cons. 2,5 vani, sup. 46 mq, rendita € 121,37;
- **Bene N° 2** - Garage/cantinola ubicato in Acerra (NA) alla Via Luigi Perosi, civ. n. 9, piano seminterrato, censito in C.F. al foglio 42, particella 2324, sub. 7, categoria catastale C/6, classe 5, cons. 49 mq, sup. 56 mq, rendita € 106,29.

