

TRIBUNALE DI NOLA

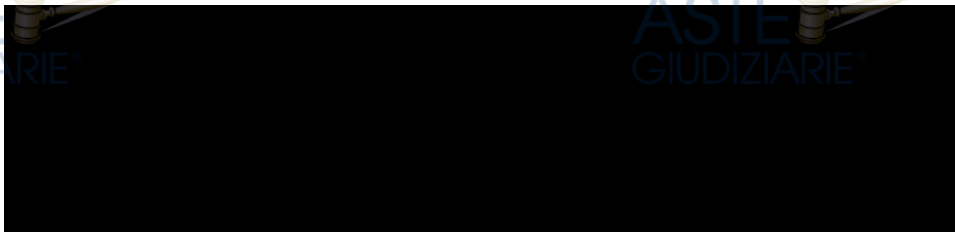
ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. ing. Davide PORTOLANO
nell'Esecuzione Immobiliare n. 109/2024 R.G.E. del Tribunale di Nola**

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
BENE N° 1 - APPARTAMENTO	4
Bene N° 2 - BOX AUTO	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
BENE N° 1 - APPARTAMENTO	5
BENE N° 2 - BOX AUTO	5
Titolarità	6
BENE N° 1 - APPARTAMENTO	6
BENE N° 2 - BOX AUTO	6
Confini.....	7
BENE N° 1 - APPARTAMENTO	7
BENE N° 2 - BOX AUTO	7
Consistenza.....	8
BENE N° 1 - APPARTAMENTO	8
BENE N° 2 - BOX AUTO	8
Cronistoria Dati Catastali	9
BENE N° 1 - APPARTAMENTO	9
BENE N° 2 - BOX AUTO	9
Dati Catastali	11
BENE N° 1 - APPARTAMENTO	11
BENE N° 2 - BOX AUTO	11
Parti Comuni.....	12
BENE N° 1 - APPARTAMENTO	12
BENE N° 2 - BOX AUTO	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
BENE N° 1 - APPARTAMENTO	14
BENE N° 2 - BOX AUTO	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
BENE N° 1 - APPARTAMENTO	15
BENE N° 2 - BOX AUTO	17
Stato di occupazione	18
BENE N° 1 - APPARTAMENTO	18
BENE N° 2 - BOX AUTO	18



Provenienze Ventennali.....	19
BENE N° 1 - APPARTAMENTO	19
BENE N° 2 - BOX AUTO	20
Formalità pregiudizievoli.....	21
BENE N° 1 - APPARTAMENTO	21
BENE N° 2 - BOX AUTO	21
Normativa urbanistica.....	22
BENE N° 1 - APPARTAMENTO	22
BENE N° 2 - BOX AUTO	22
Regolarità edilizia.....	23
BENE N° 1 - APPARTAMENTO	23
BENE N° 2 - BOX AUTO	24
Vincoli od oneri condominiali.....	26
BENE N° 1 - APPARTAMENTO	26
BENE N° 2 - BOX AUTO	26
Stima.....	27
BENE N° 1 - APPARTAMENTO	27
BENE N° 2 - BOX AUTO	30
VALORE FINALE DI STIMA	31
ELENCO ALLEGATI	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 109/2024 R.G.E.....	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: 84.000,00 €	33



In data 25.09.2024, il sottoscritto ing. Davide PORTOLANO, con studio in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 276, e-mail davide.portolano@portolanoingegneria.it, PEC davide.portolano@ingpec.eu, Tel. 081 6584221, veniva nominato Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 30.09.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili (si riporta l'indirizzo corretto rilevato in sede di sopralluogo, dovendosi al riguardo rilevare che quello riportato in visura catastale, trasfuso anche nel pignoramento, risulta superato o comunque errato).

- ❖ **Bene N° 1 - APPARTAMENTO** ubicato ad Acerra (NA) in via Ugo Foscolo n. 16, piano primo, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 52, particella 853, subalterno 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 227,24 €.
- ❖ **Bene N° 2 - BOX AUTO** ubicato ad Acerra (NA) in via Ugo Foscolo n. 16, piano terra, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 52, particella 853, subalterno 8, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 35,33 €.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Unità immobiliare sita nel Comune di Acerra (NA) facente parte del fabbricato con accesso da via Ugo Foscolo n. 16, costituita da un appartamento sito al primo piano composto da ingresso/soggiorno con piccolo balcone su strada, due camere e bagno (vi è anche un ulteriore balcone sul cortile il quale, però, come si dirà nel par. "Regolarità edilizia", risulta impropriamente annesso all'appartamento, anche sotto il profilo catastale, quandanche trattasi di porzione aliena).

BENE N° 2 - BOX AUTO

Unità immobiliare sita nel Comune di Acerra (NA) facente parte del fabbricato con accesso da via Ugo Foscolo n. 16, costituita da un box auto al piano terra (adibito a deposito in quanto poco idoneo, sia per dimensioni che per accessibilità, ad essere utilizzato come garage).



Si ritiene opportuno procedere alla formazione di un unico lotto per la vendita costituito dai beni n. 1 e n. 2.

Dalla eventuale alienazione del box auto ad un soggetto non proprietario di abitazione nel medesimo complesso immobiliare potrebbero, infatti, derivare non poche problematiche anche di carattere condominiale. D'altra parte, la vendita dell'appartamento congiunta a quella del box auto è, senza dubbio, l'ipotesi di alienazione più appetibile sul mercato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

La procedura esecutiva in oggetto trae origine dal pignoramento immobiliare eseguito da BARCLAYS BANK IRELAND PUBLIC LIMITED COMPANY, procuratrice della CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L. con sede in Napoli (NA), cui è subentrata la KNICKS SPV S.R.L. con sede legale in Conegliano (TV), notificato all'esecutata [REDACTED] in data 20 maggio 2024, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) di Caserta in data 17 giugno 2024 ai nn. 23812/19366, avente ad oggetto un appartamento e un box auto siti in Acerra alla Via Ugo Foscolo n. 16, nella titolarità esclusiva del soggetto sopra indicato, riportati in C.F. di detto Comune al foglio 52, particella 853, subalterno 1 (appartamento di categoria A/3) e subalterno 8 (box auto di categoria C/6).

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, consta della certificazione notarile redatta dal notaio [REDACTED] in data 19 giugno 2024 e depositata dal creditore procedente in data 1° luglio 2024.

La predetta **certificazione risulta completa**, risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere derivativo trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento, il tutto come riportato nello specifico par. "Provenienze Ventennali".

Nella certificazione risultano, altresì, correttamente riportati gli identificativi catastali attuali dei beni, nonché di quelli storici utili alla ricostruzione della provenienza.

Lo scrivente ha, infine, provveduto all'acquisizione dei certificati di residenza e dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata, riprodotti in allegato alla relazione (cfr. allegati F-1 e F-2).

BENE N° 2 - BOX AUTO

Si rimanda a quanto già riportato per il bene n. 1.



TITOLARITÀ

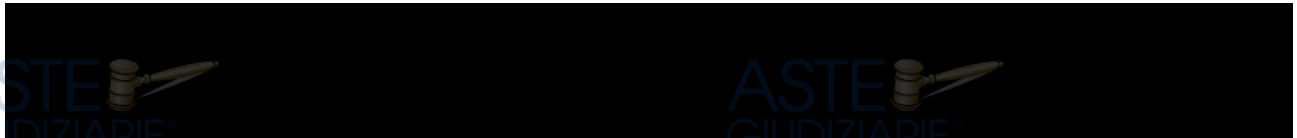
BENE N° 1 - APPARTAMENTO

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

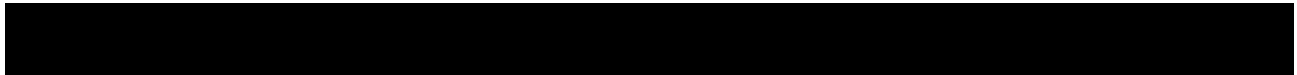
- ❖ 

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


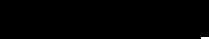

- ❖  (piena ed intera proprietà)



separazione dei beni.



alla scelta del regime di separazione), motivo per il quale, come annotato nel medesimo atto di compravendita (articolo nono), i cespiti risultano acquistati da essa CERCOGNINI in piena ed intera proprietà.

Alla relazione si allega l'atto di matrimonio con annotazioni marginali  nonché il certificato di residenza ( dal quale si evince che l'esecutata, come appurato nel corso dell'accesso (cfr.  risiede presso l'appartamento pignorato ubicato in Acerra alla via Ugo Foscolo n. 16.

BENE N° 2 - BOX AUTO

La titolarità è analoga a quella del bene n. 1.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO

L'**appartamento** sito al piano primo, in C.F. al foglio 52, particella 853, subalterno 1, avente accesso dalla porta a destra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale (poste sulla sinistra entrando nella corte comune dal portone di ingresso allo stabile), confina con via Ugo Foscolo, unità di proprietà aliena afferente ad altro fabbricato (insistente sulla particella 160), cassa scale, ballatoio prospettante sulla corte comune (impropriamente accorpato all'appartamento quandanche trattasi di porzione aliena), unità di proprietà aliena afferente al medesimo fabbricato, salvo se altri.

BENE N° 2 - BOX AUTO

Il **box auto** sito al piano terra, in C.F. al foglio 52, particella 853, subalterno 8, posto sulla sinistra entrando nella corte comune dal portone di ingresso allo stabile, confina con corte comune e unità di proprietà aliena per tre lati, salvo se altri.



Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, verrà considerata quale principale unità di misura dei beni la superficie commerciale (parametro utilizzato nella compravendite) determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- ❖ la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100%) e perimetrali (valutate al 100% ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue, valutate al 50%), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento";
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori".

Con riferimento al rilievo planimetrico di dettaglio riportato nella tavola in allegato B-1, si riporta di seguito una tabella di sintesi recante, per ciascuna porzione omogenea degli immobili, la descrizione (ossia l'attuale utilizzazione), la superficie utile, la superficie lorda, l'altezza interna media, il coefficiente di incidenza e la superficie commerciale.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Piano	Descrizione	Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]	Altezza [m]	Coefficiente di incidenza	Superficie commerciale [mq]
Primo	appartamento	57,60	65,90	2,70	1,00	65,90
Primo	balcone su strada	1,50	1,50	-	0,25	0,38
Primo	balcone su corte	5,60	5,60	-	0,00	0,00
TOTALE						66,28

(*) Per il balcone prospiciente sulla corte, trattandosi di superficie impropriamente annessa all'appartamento, si è ritenuto opportuno adottare un coefficiente di incidenza pari a zero così da escluderne del tutto il contributo in termini di superficie commerciale.

La consistenza commerciale legittima del cespite pignorato risulta pari a 66 mq.

BENE N° 2 - BOX AUTO

Piano	Descrizione	Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]	Altezza [m]	Coefficiente di incidenza	Superficie commerciale [mq]
Terra	deposito	16,60	20,80	4,00	1,00	20,80
TOTALE						20,80

La consistenza commerciale legittima del cespite pignorato risulta pari a 21 mq.

*

Si precisa che tutti i beni staggiti, non sono comodamente divisibili in natura e sono pignorati per intero.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si riportano, in forma tabellare, le variazioni catastali degli identificativi essenziali (foglio, particella, subalterno, categoria, consistenza) intervenuti a far data dalla costituzione catastale degli immobili.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Periodo	Dati catastali
Dal 30/06/1987 (impianto meccanografico) al 02/05/2006	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 113, Sub. 1 Categoria A/5 Consistenza 2,5 vani
Dal 02/05/2006 (diversa distribuzione degli spazi interni) al 19/12/2007	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 113, Sub. 1 Categoria A/3 Consistenza 3,5 vani
Dal 19/12/2007 (migliore rappresentazione) al 03/05/2013	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 113, Sub. 1 Categoria A/3 Consistenza 4 vani
Dal 03/05/2013 (bonifica identificativo catastale) al 20/02/2018	Catasto Fabbricati Fig. 52, Part. 141, Sub. 1 Categoria A/3 Consistenza 4 vani
Dal 20/02/2018 (bonifica identificativo catastale) ad oggi	Catasto Fabbricati Fig. 52, Part. 853, Sub. 1 Categoria A/3, Classe 2 Consistenza 4 vani Superficie catastale totale 71 mq (totale escluse aree scoperte 69 mq) Rendita 227,24 € Indirizzo via Ugo Foscolo n. 20, piano 1

BENE N° 2 - BOX AUTO

Periodo	Dati catastali
Dal 30/06/1987 (impianto meccanografico) al 02/11/2006	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 113, Sub. 2 Categoria A/5 Consistenza 1 vani
Dal 02/11/2006 (divisione e cambio destinazione) al 03/05/2013	Catasto Fabbricati Fig. 1, Part. 113, Sub. 10 Categoria C/6 Consistenza 19 mq
Dal 03/05/2013 (bonifica identificativo catastale) al 20/02/2018	Catasto Fabbricati Fig. 52, Part. 141, Sub. 8 Categoria C/6 Consistenza 19 mq
Dal 20/02/2018 (bonifica identificativo catastale) ad oggi	Catasto Fabbricati Fig. 52, Part. 853, Sub. 8 Categoria C/6, Classe 4 Consistenza 19 mq Superficie catastale totale 20 mq Rendita 35,33 € Indirizzo via Sottotenente Vincenzo Caruso n. 22, piano T



I dati catastali identificativi degli immobili in oggetto riportati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti e idonei ai fini dell'esatta identificazione dei beni staggiti. A rigore si segnala soltanto una imprecisione nell'indicazione dell'indirizzo del fabbricato cui afferiscono entrambi gli immobili, oggi via Ugo Foscolo n. 16 (gli indirizzi riportati nelle rispettive visure si riferiscono ad una superata o, in ogni caso, errata, indicazione toponomastica).

Il fabbricato in cui sono ricomprese le unità immobiliari pignorate insiste sul suolo in Catasto Terreni del Comune di Acerra (NA) al foglio 52, particella 853, qualità Ente Urbano (in quanto area di sedime di edificio), di are 02.10 (210 mq), la corte comune interna risulta, invece, identificata con la particella 164, qualità Corte, di are 01.20.



FIGURA 1. INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO SULL'ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

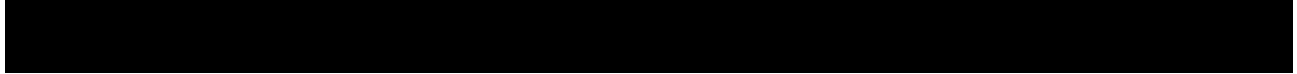
CATASTO FABBRICATI (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	52	853	1	-	A/3	2	4 vani	Totale 71 mq. Totale escluse aree scoperte 69 mq.	227,24	1	-

Corrispondenza catastale

Sussiste conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base della planimetria catastale.

Sussiste conformità soggettiva dal momento che il bene risulta correttamente intestato per la piena ed



Quando, infine, alla verifica della conformità oggettiva, dal confronto tra la planimetria catastale attuale (cfr. allegato A-3, presentata in data 19/12/2007 con la variazione catastale annotata di "migliore rappresentazione") e lo stato attuale dei luoghi, non emergono difformità (si veda sovrapposizione grafica all'uopo riportata nella tavola in allegato B-2), quandanche debba rilevarsi la sussistenza di un'impropria annessione di una porzione aliena (il balcone prospettante sulla corte interna), sulla quale si tornerà nel successivo paragrafo "Parti Comuni". Va, inoltre, rilevato che la planimetria catastale reca un'erronea indicazione del nord geografico.

CATASTO FABBRICATI (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	52	853	8	-	C/6	4	19 mq	Totale: 20 mq	35,33	T	-

Corrispondenza catastale

Sussiste conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base della planimetria catastale.



Quando, infine, alla verifica della conformità oggettiva, dal confronto tra la planimetria catastale attuale (cfr. allegato A-3, presentata in data 02/11/2006 con la variazione catastale annotata di "divisione e cambio destinazione") e lo stato attuale dei luoghi, non emergono difformità (si veda sovrapposizione grafica all'uopo riportata nella tavola in allegato B-2), a meno della erronea indicazione del nord geografico.



Gli identificativi catastali del cespite pignorato includono porzioni aliene.

Trattasi nello specifico del balcone prospettante sulla corte comune che, come rilevasi dalle originarie planimetrie catastali nonché dalle pratiche edilizie riferite ai beni in oggetto, seppure attualmente accorpato (sia sotto il piano fisico che catastale) all'appartamento in oggetto, consta di una porzione di fabbricato originariamente adibita a ballatoio, dante accesso ad altro immobile (confinante con l'appartamento) per mezzo di un cancello ancora visibile (seppure inutilizzato).



FIGURA 2. A SINISTRA: CANCELLO TRA IL PIANEROTTOLO E IL BALCONE (ORIGINARIO BALLATOIO). AL CENTRO: BALCONE (ORIGINARIO BALLATOIO) CON CANCELLO DI ACCESSO AD ALTRO IMMOBILE (INDICATO CON LA FRECCIA ROSSA). A DESTRA: BALCONE (ORIGINARIO BALLATOIO, INDICATO CON FRECCIA BLU) E IMMOBILE CONFINANTE (INDICATO CON FRECCIA GIALLA).

L'improprio accorpamento risulta, come detto, realizzato sia sul piano fisico (dal momento che detta porzione attualmente costituisce un balcone dell'appartamento, cui si accede mediante una porta-finestra pure realizzata in assenza di titolo abilitativo edilizio) sia sotto il piano catastale, ciò in forza della variazione del 19.12.2007 annotata in visura di "migliore rappresentazione", non avallata da alcuna pratica edilizia e/o titolo di trasferimento, mediante cui è stata presentata una nuova planimetria catastale in sostituzione di quella presentata in data 02.05.2006 con la variazione per "diversa distribuzione degli spazi interni" legittimata, anche sotto il profilo edilizio, con la DIA n. 2407/2006 (cfr. par. "Regolarità edilizia").

Dal confronto tra le due planimetrie, si evince immediatamente l'annessione del balcone e la realizzazione della porta-finestra (tra l'altro trattasi di correzioni apportate a mano sulla planimetria del 02.05.2006, in maniera evidentemente impropria), interventi evidentemente illegittimi in quanto privi di qualsivoglia avallo urbanistico (non essendovi alcuna pratica edilizia successiva alla citata DIA n. 2407/2006 avente ad oggetto l'appartamento in esame) e, soprattutto, in quanto non risulta sussistere alcun atto di trasferimento relativo a tale porzione immobiliare (quandanche negli atti di compravendita stipulati dopo la presentazione della suddetta planimetria catastale del 19.12.2007 l'immobile, proprio alla luce di tale planimetria, venga descritto come comprensivo anche del suddetto balcone sulla corte).



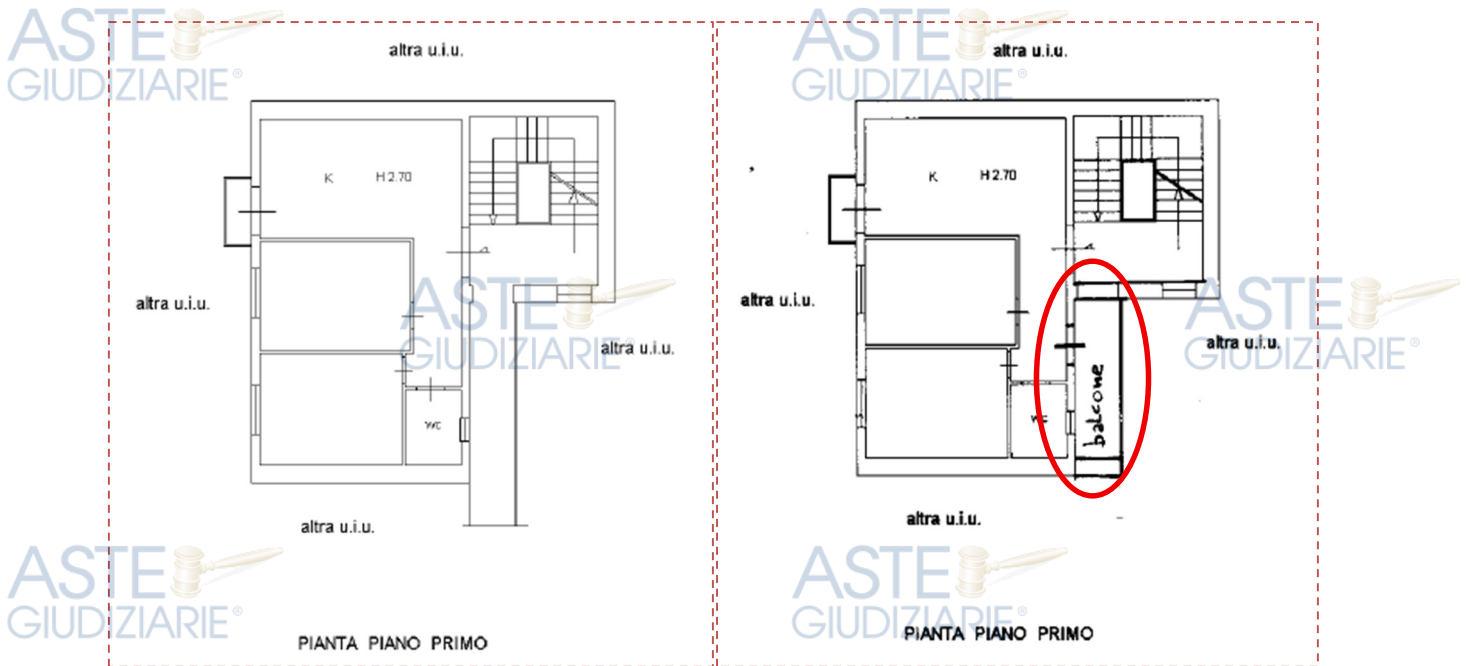


FIGURA 3. CONFRONTO TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL 02.05.2006 (A SINISTRA) E QUELLA DEL 19.12.2007 (A DESTRA).

Di tanto si terrà conto sia ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia dell'immobile (nell'ambito del quale verrà prospettata la chiusura della porta-finestra realizzata in assenza di titolo edilizio) che ai fini della determinazione del valore di mercato del bene (dalla cui consistenza è stata già esclusa, per i motivi innanzi esposti, la superficie del sopra detto balcone).

Gli immobili contigui, dotati di autonomi identificativi catastali, non sono fusi sul piano fisico con quelli pignorati.

Le parti comuni alle unità immobiliari ricomprese nel fabbricato in esame sono quelle previste dal art. 1117 del Codice civile, non risultando annotata alcuna diversa pattuizione nei titoli di provenienza.

BENE N° 2 - BOX AUTO

L'identificativo catastale del cespite pignorato non include porzioni aliene.

Gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con quelli pignorati.

Quanto alle parti comuni si rimanda a quanto già riportato per il bene n. 1.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Sui cespiti pignorati non risultano sussistere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risultano, altresì, sussistere servitù, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici.

BENE N° 2 - BOX AUTO

Si veda quanto sopra riportato per il bene n. 1.

Quanto allo specifico box auto si ritiene doversi evidenziare che il cespite è attraversato da diverse colonne pluviali e fecali provenienti dalle unità immobiliari ubicate ai piani superiori. Trattasi evidentemente di servitù apparenti gravanti di fatto (seppure in assenza di specifici atti costitutivi) sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un edificio per civili abitazioni costituito da un agglomerato alquanto disomogeneo di modesti corpi di fabbrica ubicato in zona centrale del Comune di Acerra (NA) alla via Ugo Foscolo.

Trattasi di un'area urbana a carattere prevalentemente residenziale con un discreto numero di esercizi commerciali al dettaglio, posta nel centro storico cittadino, nelle immediate vicinanze del Castello Baronale di Acerra. Essa è servita da una buona rete stradale (essendo prossima al Corso della Resistenza e alla Via Leonardo da Vinci, principali arterie stradali del Comune di Acerra).

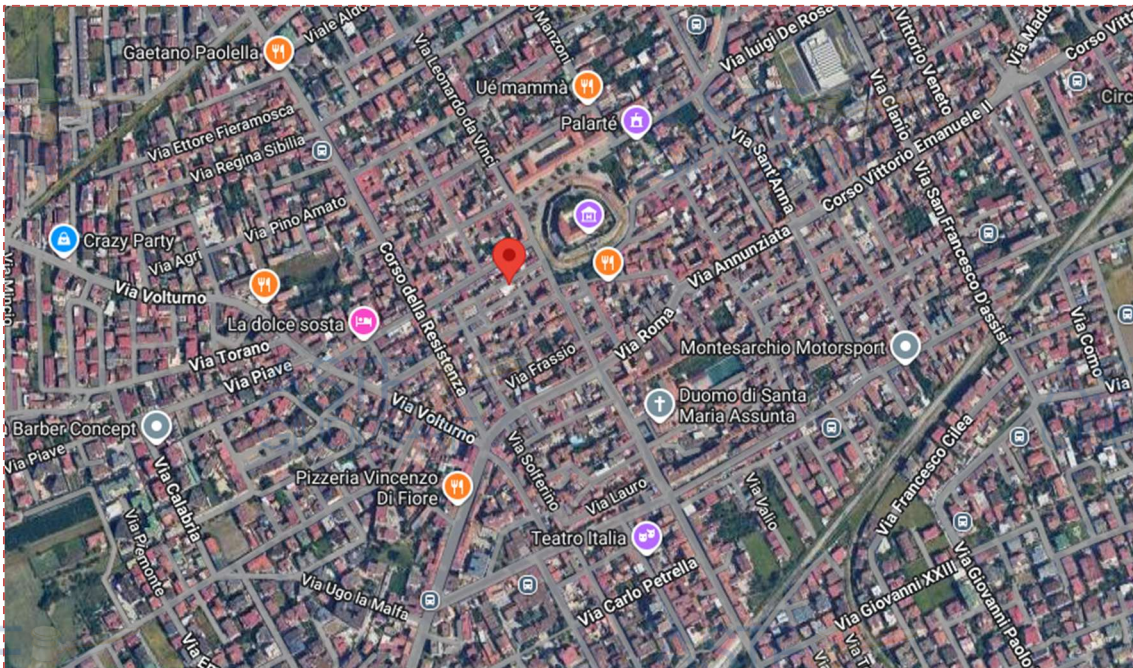


FIGURA 4. INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO SU FOTO SATELLITARE (FONTE: GOOGLE MAPS).

L'accesso a tale fabbricato avviene dal civico n. 16 di via Ugo Foscolo (secondo il recente aggiornamento toponomastico), per mezzo di un portone ad arco chiuso con un cancello in ferro che immette ad un cortile comune, parzialmente adibito al parcheggio (alquanto disordinato) di poche autovetture (non è noto se detto portone risulti dotato di passo carrabile autorizzato).

Il corpo di fabbrica che ricomprende l'unità immobiliare oggetto di valutazione è articolato in tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo, quest'ultimo ricavato da un originario sottotetto), con scala unica, senza impianto ascensore, cui si accede sulla sinistra entrando nella corte comune dal portone di ingresso.

Trattasi di un fabbricato in muratura di tufo di remota realizzazione, soggetto negli anni tra il 2006 e il 2007 ad un radicale intervento di ristrutturazione. Ad un esame macroscopico esso si presenta in **mediocri** condizioni manutentive essendo ravvisabile un generale deterioramento della tinteggiatura nonché, soprattutto in corrispondenza dell'androne e della corte, un più marcato ammaloramento dell'intonaco.



FIGURA 5. RILIEVI FOTOGRAFICI FABBRICATO (ESTRATTO ALLEGATO C-1).

L'unità immobiliare pignorata consta di un appartamento sviluppantesi, su un unico livello, al primo piano del fabbricato. Ad essa si accede dalla porta a destra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale.

Con riferimento al rilievo dello stato dei luoghi riportato in allegato B-1 e ai rilievi fotografici in allegato C-1, è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.

L'appartamento si articola in ingresso/soggiorno dotato di angolo cottura e balcone (esposto a sud-est) prospettante sulla strada, piccolo disimpegno, due camere da letto (entrambe dotate di finestra prospettante a sud-est), e un bagno (dotato di finestrino). Dal disimpegno, per mezzo di una porta-finestra, si accede inoltre all'altro balcone (esposto a nord-ovest) prospettante sulla corte comune che, come già discusso nei precedenti paragrafi, deriva dall'impropria annessione di una porzione di un originario ballatoio. La superficie netta (ossia utile) dell'appartamento è pari a 57,6 mq (corrispondente ad una superficie lorda pari a 65,9 mq), cui va aggiunta la superficie del balcone su strada pari a 1,5 mq (la superficie del balcone sulla corte, esclusa dal computo della consistenza complessiva, è pari a 5,6 mq). L'altezza interna dell'appartamento risulta pari a circa 2,70 m.

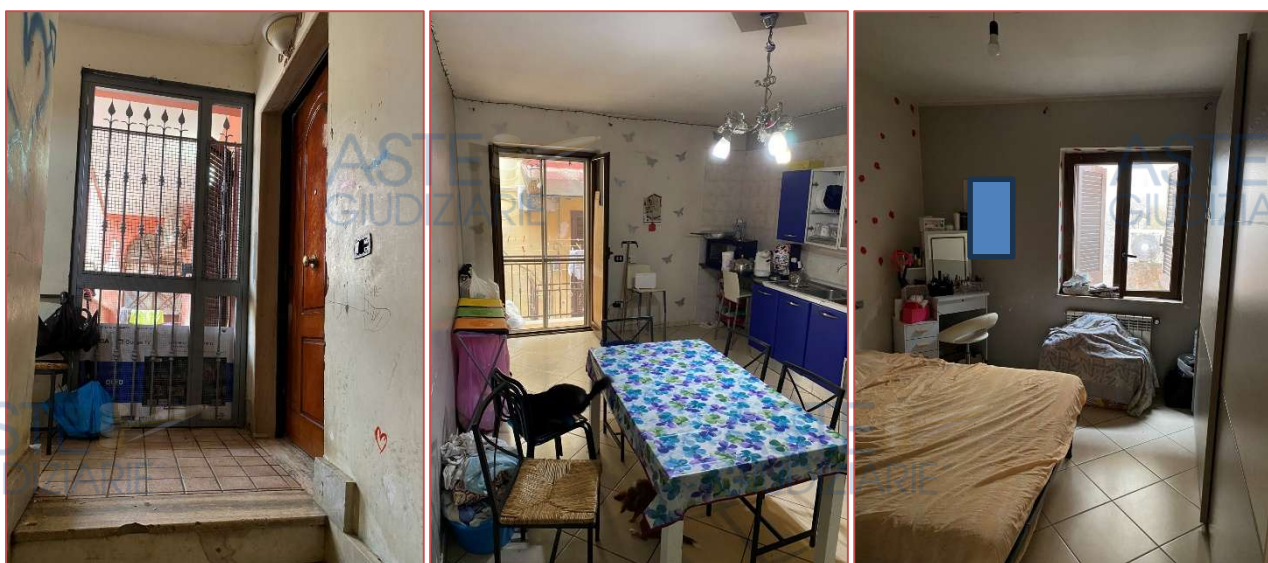


FIGURA 6. RILIEVI FOTOGRAFICI APPARTAMENTO (ESTRATTO ALLEGATO C-1).



Per quanto riguarda le finiture, di **livello economico** e in **mediocre** stato di conservazione, è possibile riferire che: la pavimentazione è in gres; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, rivestite in piastrelle in corrispondenza della parete cottura e nel bagno; le porte di accesso alle varie camere sono parte in legno tamburato e parte in materiale plastico; la porta d'ingresso è del tipo blindato; gli infissi interni sono costituiti da finestre e porte-finestre in PVC mentre gli infissi esterni sono costituiti da persiane (tipo "napoletane") in ferro o inferriate.

Quanto agli impianti è possibile riferire che: l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia; l'impianto igienico-sanitario è realizzato sottotraccia con produzione di acqua calda mediante scaldino; non vi è impianto di riscaldamento. In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è unicamente proceduto ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro della effettiva conformità impiantistica dell'unità immobiliare. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08) si renderà, comunque, necessario uno specifico intervento di revisione.

L'immobile, inoltre, non risulta essere dotato di attestato di prestazione energetica (APE), per acquisire il quale è necessaria una spesa aggiuntiva stimabile in circa 250,00 €.

BENE N° 2 - BOX AUTO

L'unità immobiliare adibita a box auto si sviluppa al piano terra del medesimo fabbricato.

Il cespite in oggetto (cfr. rilievo in allegato B-1) presenta una superficie netta pari a 16,6 mq e si compone di un unico ambiente di forma rettangolare di altezza pari a 4,00 m ad eccezione del tratto finale che presenta un'altezza pari a 2,20 m essendo presente un soppalco intermedio. Si segnala la presenza di un setto murario che sporge dalla parete destra in prossimità dell'ingresso. Il varco di accesso al box è munito di una serranda avvolgibile in acciaio, non motorizzata, con antistante tettoia.

La pavimentazione è in piastrelle, le pareti interne sono allo stato grezzo, il tutto in mediocre stato conservativo. L'impianto elettrico è sottotraccia e, stando alle informazioni assunte dall'occupante, è collegato al contatore dell'appartamento.

Si segnala che il bene, seppure catastalmente censito come garage, è attualmente adibito a deposito, ciò anche a motivo delle modeste dimensioni della corte comune che rendono poco agevole le operazioni di parcheggio.

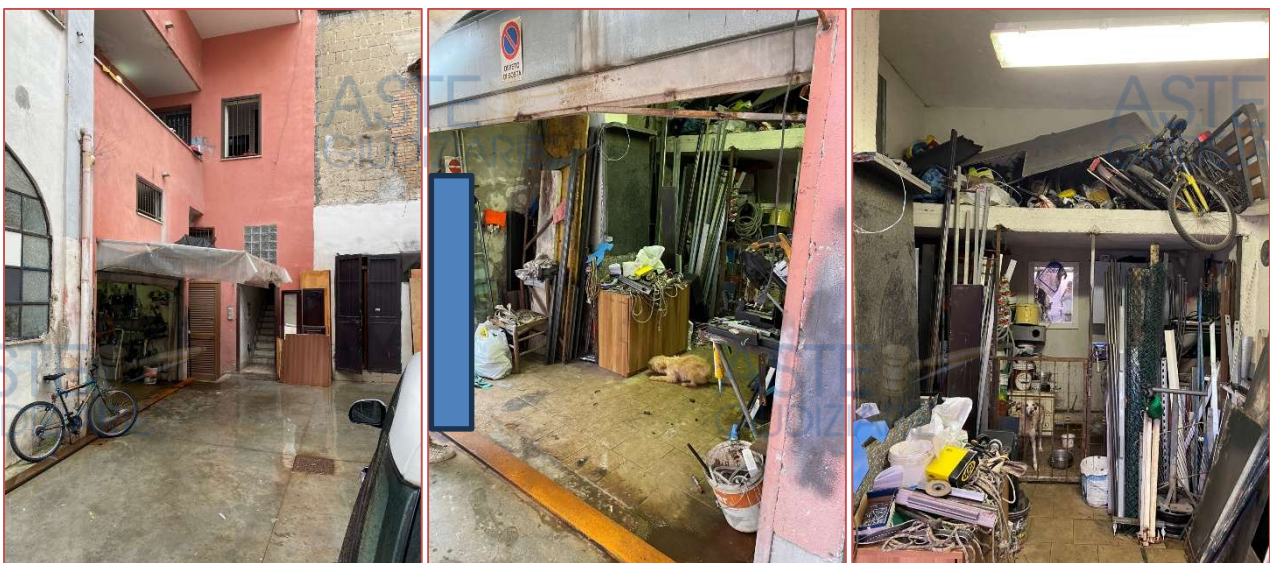


FIGURA 7. RILIEVI FOTOGRAFICI BOX (ESTRATTO ALLEGATO C-1).

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

L'appartamento risulta occupato dall'esecutata con il proprio nucleo familiare (si veda verbale di accesso in allegato H-1).

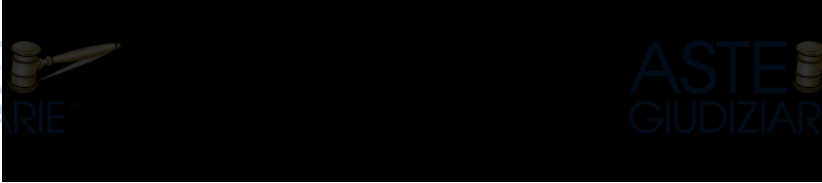
BENE N° 2 - BOX AUTO

Il box auto risulta nella disponibilità dell'esecutata ed attualmente adibito a deposito.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Quanto alla provenienza del bene pignorato costituito dall'appartamento (originariamente distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Acerra al foglio 1, particella 113, subalterno 1, variato in data 03.05.2013 in foglio 52, particella 141, subalterno 1, a sua volta variato in data 20.02.2018 nell'odierna unità al foglio 52, particella 853, subalterno 1) fino al titolo di acquisto a carattere derivativo o originario antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento immobiliare (17.06.2024), a valle delle ispezioni ipotecarie effettuate sui soggetti succedutisi nella titolarità del bene, dell'acquisizione dei titoli di provenienza (riprodotti in allegato E nell'ordine appresso precisato) e degli ulteriori accertamenti catastali, è possibile riportare quanto segue:

- ❖ la piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare in oggetto risulta pervenuta all'odierna  in regime di separazione dei

- ❖ 

Per quanto riguarda il bene in oggetto sussiste, quindi, continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Quanto alla provenienza del bene pignorato costituito dal locale box (originariamente distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Acerra al foglio 1, particella 113, subalterno 2, variato in data 02.11.2006 in foglio 1, particella 113, subalterno 10, variato in data 03.05.2013 in foglio 52, particella 141, subalterno 8, a sua volta variato in data 20.02.2018 nell'odierna unità al foglio 52, particella 853, subalterno 8) fino al titolo di acquisto a carattere derivativo o originario antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento immobiliare (17.06.2024), a valle delle ispezioni ipotecarie effettuate sui soggetti succedutisi nella titolarità del bene, dell'acquisizione dei titoli di provenienza (riprodotti in allegato E nell'ordine appresso precisato) e degli ulteriori accertamenti catastali, è possibile riportare quanto segue:



Per quanto riguarda il bene in oggetto sussiste, quindi, continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO

[REDACTED]

esclusione di quelle non rinnovate nel ventennio e/o cancellate), verificato ed integrato alla luce dell'ispezione ipotecaria per soggetti (ossia effettuata sui nominativi di tutti i soggetti succeduti nel ventennio) e per immobili, effettuata dallo scrivente e riprodotta per un diretto riscontro in allegato G-1 (elenchi formalità) e G-2 (formalità pregiudizievoli).

Iscrizioni**❖ IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritto a Caserta il 12.10.2012

Reg. gen. 37669 - Reg. part. 2972

Quota: Piena ed intera proprietà delle unità immobiliari in C.F. del Comune di Acerra al foglio 1, particelle 113, subalterni 1 e 10.

Importo: € 159.750,00

A favore di BARCLAYS BANK PLC, con sede in Milano (MI), C.F. 80123490155.

[REDACTED]

Capitale: € 106.500,00

[REDACTED]

Trascrizioni**❖ ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Caserta il 17.06.2024

Reg. gen. 23812 - Reg. part. 19366

Quota: Piena ed intera proprietà delle unità immobiliari in C.F. del Comune di Acerra al foglio 52, particelle 853, subalterni 1 (ex 1/113/1) e 8 (ex 1/113/10).

[REDACTED]

BENE N° 2 - BOX AUTO

Le formalità pregiudizievoli gravanti su tale unità immobiliare sono analoghe a quelle gravanti sul bene n. 1. Si rimanda pertanto al precedente sottoparagrafo.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO

La particella di terreno su cui insiste il fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare in oggetto (C.T. del Comune di Acerra, foglio 52, particella 853), è classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Acerra (approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 8462 del 26.10.1982):

❖ **in Zona "B1" - Ristrutturazione di primo grado.**

L'unità immobiliare in oggetto è destinata ad uso civile abitazione.

BENE N° 2 - BOX AUTO

Quanto alla destinazione urbanistica dell'area di interesse si rimanda al precedente sottoparagrafo.

L'unità immobiliare è destinata a box auto (quandanche utilizzata come deposito).



BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha formulato apposita istanza all'ufficio tecnico del Comune di Acerra, facendo richiesta di tutti i titoli abilitativi edilizi riguardanti il cespite staggito e/o il fabbricato in cui lo stesso è ricompreso, rilasciati/presentati dell'esecutato e/o dai suoi danti causa (puntualmente generalizzati nell'istanza).

L'ufficio tecnico ha, quindi, comunicato di aver reperito due pratiche di Denuncia di Inizio Attività (nel seguito DIA), la n. 2407/2006 (riferita all'appartamento) e la n. 27939/2006 (riferita al box), pure menzionate nei titoli di provenienza.

Secondo le informazioni assunte presso lo stesso ufficio tecnico, non risultano presenti ulteriori pratiche edilizie relative ai cespiti pignorati né risulta sia stato mai rilasciato per gli stessi, o per l'intero fabbricato, il certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- ❖ Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
- ❖ Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità.
- ❖ 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.

Alla luce dei documenti acquisiti in copia presso il suddetto ufficio tecnico nonché delle informazioni desumibili dai titoli di provenienza e dalla documentazione catastale, è dunque possibile riferire quanto segue:

- il fabbricato cui afferisce l'immobile oggetto dell'odierno pignoramento, ubicato nel nucleo del centro storico cittadino, risale ad epoca anteriore al 1° settembre 1967, almeno per quanto concerne i primi due livelli (piano terra e piano primo);
- la porzione del piano primo cui afferisce l'appartamento in oggetto è stata oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR n. [REDACTED] 113, subalterno 1 (originario identificativo del bene in oggetto) e 4 (unità aliena); dalla relazione [REDACTED] in data 24.07.2007; sotto il profilo catastale le modifiche scaturenti dall'esecuzione dei lavori sono state recepite con la variazione catastale per "diversa distribuzione degli spazi interni" presentata in data 02.05.2006 (al riguardo si rileva che la planimetria catastale presentata con tale variazione è del tutto analoga al grafico di progetto allegato alla DIA);
- dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso e il grafico di progetto allegato alla predetta DIA n. 2407 del 26.01.2006, emerge la sussistenza delle seguenti difformità [REDACTED]
 - o una porzione del ballatoio comune risulta impropriamente annessa alla consistenza dell'appartamento e trasformata in un balcone esclusivo (sul punto si rimanda alle considerazioni già riportate nel paragrafo "Parti comuni");



○ per accedere a detto balcone direttamente dall'appartamento è stata realizzata una porta-finestra pure progettualmente non prevista;

- trattasi di difformità che, comportando l'impropria annessione di porzioni aliene e ledendo, in tal modo, il diritto dei terzi, non risultano chiaramente regolarizzabili sotto il profilo edilizio né con l'accertamento di conformità di cui all'art. 36/37 del DPR n. 380/2001 (sanatoria c.d. *ordinaria*) né con la sanatoria di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, DPR n. 380/2001 (sanatoria c.d. *straordinaria*), quest'ultima comunque inapplicabile dal momento che l'epoca di realizzazione degli abusi è verosimilmente successiva al termine 31.03.2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003), e che la data delle ragioni del credito più antico fatto valere nella procedura esecutiva è individuabile nel contratto di mutuo stipulato nel 2012, e risulta, quindi, successiva al 02.10.2003 (data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigenza il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.);
- l'aggiudicatario sarà, quindi, tenuto, al **ripristino dello stato dei luoghi**, consistente nella chiusura della porta-finestra e nella restituzione del balcone alla sua originaria adibizione ad uso comune, il tutto a fronte di un costo complessivo che può essere stimato in circa 2.500,00 € ivi comprese le spese di allineamento catastale (come già precisato nel par. "Consistenza", la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile andrà chiaramente effettuata al netto della superficie del suddetto balcone; dovrà, inoltre, riportarsi l'assetto catastale a quello denunciato con la planimetria del 02.05.2006, conforme al grafico di progetto, impropriamente sostituita in data 19.12.2007).

BENE N° 2 - BOX AUTO

Alla luce dei documenti acquisiti in copia presso il suddetto ufficio tecnico nonché delle informazioni desumibili dai titoli di provenienza e dalla documentazione catastale, è possibile riferire quanto segue:

- il fabbricato cui afferisce l'immobile oggetto dell'odierno pignoramento, ubicato nel nucleo del centro storico cittadino, risale ad epoca anteriore al 1° settembre 1967, almeno per quanto concerne i primi due livelli (piano terra e piano primo);
- la porzione del piano terra cui afferisce il locale box in oggetto è stata oggetto di un intervento [REDACTED] ad oggetto il cambio di destinazione d'uso (da appartamento a box auto) e il frazionamento del cespite censito in C.F. al foglio 1, particella 113, subalterno 2 (originario identificativo del bene [REDACTED] data 06.02.2007 e ultimati in data 05.04.2007; sotto il profilo catastale le modifiche scaturite dall'esecuzione dei lavori sono state recepite con la variazione catastale per "divisione e cambio di destinazione" presentata in data 02.11.2006 (al riguardo si rileva che la planimetria catastale presentata con tale variazione è del tutto analoga al grafico di progetto allegato alla DIA);
- dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi rilevato nel corso dell'accesso e il grafico di progetto allegato alla predetta DIA n. 27939 del 06.11.2006, emerge la sussistenza delle seguenti difformità (cfr. tavola all'uopo predisposta in allegato B-3):
 - all'interno del box è presente un piccolo soppalco in cemento armato progettualmente non previsto;
 - il varco di ingresso è sormontato da una ampia tettoia non prevista nei grafici di progetto;

- trattasi di difformità di lieve entità per le quali, anche al fine di preservare il diritto dei terzi (la tettoia, infatti, aggetta sul cortile comune), si ritiene opportuno prospettare, a cura e spese dell'aggiudicatario, il **ripristino dello stato dei luoghi**, consistente nella demolizione del piccolo soppalco e nella rimozione della tettoia, il tutto a fronte di un costo complessivo che può essere stimato in circa 1.500,00 €.

*

Dal momento che agli atti del Comune di Acerra non risulta rilasciato alcun certificato di agibilità relativo al predetto fabbricato ed alle unità immobiliari in esso ricomprese, a seguito della regolarizzazione delle difformità urbanistiche sopra prospettata e della messa a norma degli impianti, il futuro aggiudicatario sarà, infine, tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) parziale, secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui all'art. 24 del DPR 380/2001. I costi per la suddetta procedura di segnalazione certificata di agibilità saranno dati dalla somma dei costi amministrativi di istruttoria della pratica e dei costi tecnici il tutto per un ulteriore onere stimabile in circa 1.000,00 €.

*

In definitiva può farsi riferimento al seguente prospetto sintetico dei costi di regolarizzazione urbanistica, di cui si terrà conto nella formulazione del più probabile valore di mercato del cespite staggito:

- Interventi di demolizione e ripristino: 4.000,00 €
- Segnalazione certificata di agibilità: 1.000,00 €
- **Totale costi di regolarizzazione urbanistica: 5.000,00 €**



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Non risulta costituito alcun condominio.

BENE N° 2 - BOX AUTO

Non risulta costituito alcun condominio.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO

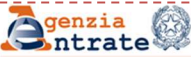
La determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto verrà effettuata mediante procedimento diretto sintetico comparativo. I beni verranno, quindi, comparati ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante eventuali decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle effettive condizioni intrinseche delle unità immobiliari.

Il sottoscritto ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare (BI);
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- ❖ OMI (ultimi dati aggiornati al 1° semestre 2025): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia "Centrale/CENTRO STORICO: VIA ROMA, VIA VENETO, VIA SORIANO, VIA DA VINCI" (codice zona B1) del Comune di Acerra in cui ricade l'edificio in oggetto nella perimetrazione OMI. Per le *abitazioni civili*, in stato conservativo "normale", il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 1.100 a 1.700 €/mq, da cui si ottiene un valore medio pari a 1.400 €/mq. Per i *box*, in stato conservativo "normale", il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 690 a 1.050 €/mq, da cui si ottiene un valore medio pari a 870 €/mq.

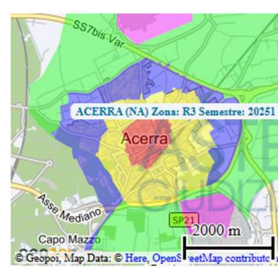



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
 Provincia: NAPOLI
 Comune: ACERRA
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO:%20VIA%20ROMA,%20VIA%20VENETO,%20VIA%20SORIANO,%20VIA%20DA%20VINCI
 Codice zona: B1
 Microzona: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 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	1100	1700	L	3,7	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	740	1150	L	2,5	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	510	780	L	1,7	2,6	L
Box	Normale	690	1050	L	2,9	4,4	L

Spazio disponibile per annotazioni





- ❖ BI (ultimi dati aggiornati a ottobre 2025): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella zona “CENTRO STORICO: VIA ROMA, VIA VENETO, VIA SORIANO, VIA DA VINCI” del Comune di Acerra in cui ricade il fabbricato in oggetto nella perimetrazione BI. Per le *abitazioni in stabili di fascia media*, il valore unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell’intervallo da 1.046 a 1.747 €/mq (valore medio pari a 1.397 €/mq). Per i *box auto*, il valore unitario risulta ricompreso nell’intervallo da 637 a 1.071 €/mq (valore medio pari a 854 €/mq).

Abitazioni in stabili di fascia media		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.046	Euro 1.397	Euro 1.747

Box auto & Autorimesse		
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 637	Euro 854	Euro 1.071

- ❖ Portale immobiliare.it (dati di ottobre 2025): tale portale raggruppa alcuni “prezzi di richiesta” pubblicati sul sito relativi ad analoghe unità immobiliari (immobili residenziali) in vendita nel Comune di Acerra nel periodo di riferimento. Il prezzo medio unitario degli immobili attualmente sul mercato in tale Comune risulta pari a 1.328 €/mq per le abitazioni e a circa 810 €/mq per i box.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, etc.) dei beni in oggetto si ritiene appropriata la scelta di **un valore unitario di partenza** ricompreso tra quello medio (circa 1.375 €/mq per le abitazioni, 845 €/mq per i box) e quello massimo (1.747€/mq per le abitazioni, 1.071 €/mq per i box) restituito dalle suddette quotazioni, ossia **pari a circa 1.560 €/mq per le abitazioni e a 960 €/mq per i box**.

A tale valore, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche dei beni (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, etc.), mediante l’applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito.

Il coefficiente di merito globale può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:



	Caratteristiche	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,02	1,00
		Civile	1,00	
		Economica	0,98	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,90
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,80	
		Pessimo	0,70	
Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,10	0,95
		Signorili	1,05	
		Civili	1,00	
		Economiche	0,95	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,90
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Discreto	0,95	
		Mediocre	0,90	
		Scadente	0,80	
Pessimo		0,70		
Livello di piano (senza ascensore)	Seminterrato	0,80	1,00	
	Terra	0,90		
	Primo	1,00		
	Secondo	0,95		
Impianto di riscaldamento	Autonomo	1,02	0,98	
	Centrale	1,00		
	Assente	0,98		
Infissi esterni	Persiane/Napoletane	1,02	1,02	
	Tapparelle	1,00		
	Assenti/altro	0,98		
Infissi interni (finestrature)	Termo-acustiche	1,02	1,00	
	Doppi vetri	1,00		
	Assenti/altro	0,98		
Panoramicità	Panoramico di pregio	1,10	0,98	
	Panoramico	1,05		
	Doppio/ordinario	1,00		
	Su strada pubblica	0,98		
	Su cortile interno	0,95		
Orientamento prevalente	nord	0,98	1,01	
	nord-est/nord-ovest	0,99		
	est-ovest	1,00		
	sud-est/sud-ovest	1,01		
	sud	1,02		
Coefficiente globale				0,76

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario per l'immobile in parola pari a:

$$1.560 \text{ €/mq} \times 0,76 = 1.186,00 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie convenzionale legittima dell'immobile in oggetto pari a 66 mq (cfr. par. "Consistenza"), si ottiene dunque **un valore di stima pari a:**

$$1.186,00 \text{ €/mq} \times 66 \text{ mq} = 78.276,00 \text{ €}$$

BENE N° 2 - BOX AUTO

Anche per l'unità immobiliare adibita a box auto il procedimento di stima più robusto risulta essere quello diretto sintetico comparativo.

Quanto al valore medio unitario da utilizzare quale dato di partenza per la stima, può farsi riferimento ai valori pubblicati dall'OMI e dal Borsino Immobiliare riferiti agli immobili a destinazione residenziale già introdotti nel precedente sottoparagrafo in uno a quelli relativi all'unità immobiliare adibita ad appartamento.

Va osservato che i suddetti valori risultano pari a circa il 60% di quelli riportati nelle stesse banche dati per le abitazioni civili, percentuale che, non a caso, corrisponde al coefficiente di ponderazione utilizzato nella pratica estimativa per la determinazione della superficie convenzionale dei box auto.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche del bene in oggetto, riconducibili a quelle dell'abitazione principale, si ritiene, dunque, appropriata la scelta di un valore unitario di partenza pari a 960 €/mq, che ridotto dello stesso coefficiente di merito del bene principale a ragione della parità di caratteristiche intrinseche, restituisce un valore medio unitario **pari a circa 730,00 €/mq.**

Da tale valore unitario, tenuto conto della superficie convenzionale del box precedentemente determinata pari a 21 mq (cfr. par. "Consistenza"), si ottiene **un valore di stima pari a:**

$$730,00 \text{ €/mq} \times 21 \text{ mq} = 15.330,00 \text{ €}$$



VALORE FINALE DI STIMA

Nel seguito si riporta una tabella sinottica recante la determinazione del valore venale dei beni in esame:

Identificativo immobile	Superficie Convenzionale [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore Complessivo [€]	Quota in Vendita [%]	Totale [€]
BENE N° 1 - APPARTAMENTO	66,00	1.186,00	78.276,00	100	78.276,00
BENE N° 2 - BOX AUTO	21,00	730,00	15.330,00	100	15.330,00
Valore di stima:					93.606,00

Quanto alla determinazione degli adeguamenti e delle correzioni da apportare al valore complessivo stimato, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale	-	93.606,00
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	4.680,30
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Sussistono talune difformità urbanistiche che potranno essere regolarizzate dall'aggiudicatario con alcuni interventi di ripristino a fronte di un costo complessivo pari a circa 5.000 € (cfr. par. "Regolarità edilizia").	5.000,00
Oneri per APE	L'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale è stimabile una spesa pari a 250 € (cfr. par. "Caratteristiche costruttive prevalenti").	250,00
Stato d'uso e manutenzione finiture e impianti	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo del fabbricato nel suo complesso e delle specifiche unità immobiliari sia per quanto concerne le finiture che gli impianti. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Stato di possesso	Gli immobili sono occupati dall'esecutata, motivo per il quale non si ritiene necessaria alcuna decurtazione per lo stato di possesso (cfr. par. "Stato di occupazione").	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti pignorati. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Spese condominiali insolute	Non risulta costituito alcun condominio	0,00
Totale correzioni	-	9.930,30
Valore finale	-	83.675,70

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 9.930,30 €.

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:

Valore finale di stima: 84.000,00 €



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.



Napoli, li 13 novembre 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
dott. ing. Portolano Davide



[REDACTED]



[REDACTED]



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: 84.000,00 €

BENE n. 1. APPARTAMENTO BENE n. 2. BOX AUTO			
Ubicazione:	Acerra (NA) - Via Ugo Foscolo n. 16.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	<p>Bene N° 1 - APPARTAMENTO ubicato ad Acerra (NA) in via Ugo Foscolo n. 16, piano primo, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 52, particella 853, subalterno 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 227,24 €.</p> <p>Bene N° 2 - BOX AUTO ubicato ad Acerra (NA) in via Ugo Foscolo n. 16, piano terra, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 52, particella 853, subalterno 8, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita 35,33 €.</p>	Superficie commerc.	<p>Bene N° 1 APPARTAMENTO 66 mq</p> <p>Bene N° 2 BOX AUTO 21 mq</p>
Descrizione:	<p><u>BENE N° 1 - APPARTAMENTO</u> Unità immobiliare sita nel Comune di Acerra (NA) facente parte del fabbricato con accesso da via Ugo Foscolo n. 16, costituita da un appartamento sito al primo piano composto da ingresso/soggiorno con piccolo balcone su strada, due camere e bagno (vi è anche un ulteriore balcone sul cortile il quale, però, come si dirà nel par. "Regolarità edilizia", risulta impropriamente annesso all'appartamento, anche sotto il profilo catastale, quandanche trattasi di porzione aliena).</p> <p><u>BENE N° 2 - BOX AUTO</u> Unità immobiliare sita nel Comune di Acerra (NA) facente parte del fabbricato con accesso da via Ugo Foscolo n. 16, costituita da un box auto al piano terra (adibito a deposito in quanto poco idoneo, sia per dimensioni che per accessibilità, ad essere utilizzato come garage).</p>		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato dall'esecutato con il proprio nucleo familiare.		

