

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cutolo Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 165/2022 del R.G.E.

promossa da

██████████

contro

██████████

██████████



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
<b>Lotto Unico</b> .....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 165/2022 del R.G.E.....	17
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 88.800,00</b> .....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



All'udienza del 23/11/2022, il sottoscritto Arch. Cutolo Marco, con studio in Via M.C.Marcello - 80035 - Nola (NA), email cutolomarcom@gmail.com, PEC cutolomarcom@pec.it, Tel. 331 1393971, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Verona n. 66, edificio A, scala A, interno 5, piano T (Coord. Geografiche: 40.93472539880309, 14.375269288639283)

## DESCRIZIONE



La città di Acerra, comune italiano di 58 259 abitanti, è sita nella provincia della città metropolitana di Napoli, Campania. È situata a circa 14 chilometri a nord-est di Napoli, occupa una vasta area pianeggiante nel quadrante nord-orientale dell'entroterra napoletano, ed è il terzo comune per estensione territoriale dopo il capoluogo e la città di Giugliano; la parte nord è prevalentemente rurale e confina con il casertano e con il nolano. Acerra è composta da un centro cittadino e tre ampie frazioni: Molino Vecchio che dista circa 1,58 km dal centro cittadino; Gaudello a 4,67 km e Pezzalunga a 6,35 km. Il comune possiede, inoltre, due importanti zone industriali: Acerra e Pomigliano d'Arco di fatti lo stabilimento dell'alfa romeo si sviluppa in gran parte all'interno dell'area industriale della città.

La Città è collegata direttamente all'autostrada A1, A30, A16 e A3 tramite l'Asse Mediano, l'Asse di supporto e della diramazione del Centro Direzionale, inoltre è servita da due stazioni ferroviarie: quella di RFI e quella della Circumvesuviana.

Il bene pignorato è sito in Acerra (Na), alla Via Verona n. 66, all'interno del Parco Elvira e precisamente si tratta dell'appartamento al Piano Terra- rialzato della scala A con accesso dalla seconda porta in senso orario posta in fondo al corridoio ubicato sulla destra entrando nell'androne del fabbricato, distinto con il numero d'interno 5 e composto da quattro vani; confinante ad ovest con la rampa di accesso al piano seminterrato sub. 40, a nord con l'appartamento sub 7, a sud con l'appartamento sub. 5 e ad est con il con il corridoio condominiale sub 4; l'immobile pignorato è riportato nel Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 42, particella 2031, sub 6, interno 5.

La porta d'ingresso dell'immobile da accesso direttamente ad un ambiente adibito a salone, annesso a quest'ultimo e separato da un setto murario è presente un ambiente adibito a cucina; attraverso un corridoio sono raggiungibili un servizio igienico e due camere da letto. Tutti gli ambienti ad eccezione del corridoio sono serviti da un balcone coperto di forma tondeggianti. Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, si è recato sui luoghi di causa in data 26/01/2023 non riuscendo ad accedere all'immobile, di conseguenza in data 18/10/2023 si è proceduto ad un accesso forzato. Durante i sopralluoghi sono stati effettuati un rilievo fotografico (Allegato 5) ed un rilievo metrico (Allegato 4) del bene pignorato oggetto della presente perizia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 18/10/2023.

Custode delle chiavi: avv. Francesco Cipriani Marinelli



L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Verona n. 66, edificio A, scala A, interno 5, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Sono stati acquisiti presso il Comuni di Acerra (Na) i Certificati di nascita, residenza e matrimonio del sig. [REDACTED] e della signora [REDACTED] (allegato 6).

## CONFINI

La particella 2031 confina a Nord con le particelle 1850 e 1931, a ovest con la particella 2032, a Sud con le particelle 332 - 1846 - 1845 - 1456 mentre a est con Via Verona.

Il bene censito alla particella 2031 sub 6 confina a ovest con il Sub 40, a Nord con il Sub 7, a sud con il sub 5 ed a est con il sub 4. (Allegato 2)

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,46 mq	73,40 mq	1,00	73,40 mq	3,00 m	T
Balcone scoperto	27,29 mq	27,29 mq	0,25	6,82 mq	3,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,22 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,22 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/11/2001 al 16/12/2004		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 42, Part. 171, 324 Qualità Appezamento di terreno
Dal 16/12/2004 al 28/12/2023	<p>██████ Quota ½ del diritto di proprietà in separazione legale dei beni</p> <p>██████ Quota ½ del diritto di proprietà in separazione legale dei beni</p>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 42, Part. 2031, Sub. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 82 mq Rendita € 361,52 Piano Rialzato

I dati catastali identificativi dell'immobile in oggetto riportati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti e idonei ai fini dell'esatta identificazione del bene staggito.

Il complesso immobiliare in cui è ricompresa l'unità pignorata insiste sul suolo in C.T. del Comune di Acerra (NA) al foglio 42, particella 171 di area 56,30(5.630,00 mq) e particella 324 di are 4,20 (420,00 mq). Come si legge nell'atto di compravendita del 6.11.2001 redatto dal notaio Nicola Rotondano repertorio 2025 raccolta n.166 (Allegato 3).

Per quanto verrà più avanti rappresentato nel par. "Provenienze Ventennali", va riferito l'odierno fabbricato censito al catasto fabbricati del comune di Acerra al foglio 42, particella 2031 ed è stato realizzato con P.d.c n. 148/2001 e successiva D.I.A prot. N. 13549 del 31/05/2002 su un'area libra.

**DATI CATASTALI**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>
--------------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	2031	6	C1	A2	5	5 vani	82 mq	361,52 €	Rialzato	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Risulta essere presente una diversa distribuzione interna ed un aumento di superficie utile dell'ambiente [#1] mediante la realizzazione del tompagno in posizione avanzata di circa 25 cm.

#### PRECISAZIONI

#### STATO CONSERVATIVO

L'appartamento presenta nel suo complesso uno stato manutentivo medio-basso, con pavimenti e rivestimenti in gres sia nell'ambiente w.c.[#4] che in cucina [#2], le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con colori diversi nei vari ambienti, mentre il soffitto di tutte le camere è tinteggiato uniformemente di un colore bianco/avorio; come si evince dal rilievo fotografico (cfr. Allegato 5). Gli infissi interni sono di alluminio taglio freddo mentre le persiane esterne sono in ferro e hanno una funzione anti-intrusione; il balcone presenta una ringhiera in ferro e un pavimento in piastrelle. Dal sopralluogo è stato desunto che gli impianti, sia quello elettrico, sia quello idrico che quello igienico-sanitario sono realizzati sottotraccia, mentre l'impianto di riscaldamento a termosifoni è realizzato con l'utilizzo di una caldaia a gas alloggiata sul balcone.

#### PARTI COMUNI

Appartamento al Piano Terra, scala A, interno 5- sito a Acerra (NA)- Via Verona n. 66- censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acerra (Na), al foglio 42, particella 2031 sub 6, Categoria A/2, classe 5.

Il bene si trova all'interno di un parco denominato "parco Elvira" e precisamente si tratta dell'appartamento al Piano Terra- rialzato della scala A. Le parti comuni all'interno del corpo di fabbrica "A" sono: sub 4 composto da un corridoio comune, un vano scala ed ascensori e dall'androne del fabbricato e sub 40 discesa d'accesso ai garage, come si evince anche dal regolamento di condominio.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Appartamento al Piano Terra, scala A, interno 5- sito a Acerra (NA)- Via Verona n. 66- censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acerra (Na), al foglio 42, particella 2031 sub 6, Categoria A/2, classe 5.

Sul cespite pignorato non risultano sussistere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Non risultano, altresì, sussistere diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli/usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Appartamento al Piano Terra, scala A, interno 5- sito a Acerra (NA)- Via Verona n. 66- censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acerra (Na), al foglio 42, particella 2031 sub 6, Categoria A/2, classe 5.

Il condominio Parco Elvira ubicato nel Comune di Acerra (NA) è stato realizzato in virtù del P.d.c N 148/2001 e successiva D.I.A prot. N. 13549 del 31/05/2002. Il fabbricato ricade all'interno della perimetrazione del centro urbano, in particolare nella zona C1 Riqualificazione di 1° grado. Secondo quanto desumibile dalle relazioni e dai grafici progettuali allegati alla documentazione urbanistica del P.d.c N 148/2001 e successiva D.I.A prot. N. 13549 del 31/05/2002 il parco è composto da due fabbricati "corpo A e corpo B" e da villette identificate come "corpo C". In particolare il fabbricato "A" è composto da un piano seminterrato adibito a box auto e cantine; un piano rialzato, primo, secondo e terzo adibiti ad abitazioni per un totale di n. 28 unità residenziali; un quarto piano adibito a sottotetti, con un vano scala e ascensore comuni. Il bene pignorato è precisamente l'appartamento posto al Piano Terra- rialzato della scala A con accesso dalla seconda porta in senso orario posta in fondo al corridoio ubicato sulla destra entrando nell'androne del fabbricato, distinto con il numero d'interno 5; censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acerra (Na), al foglio 42, particella 2031 sub 6, Categoria A/2, classe 5. Il bene è accessibile dal parco attraverso la porta d'accesso collegata al corridoio condominiale sub 4, come è visibile nel rilievo fotografico (Allegato 5). Con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nel rilievo dello stato dei luoghi in (cfr. Allegato 4) (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella predetta tavola tra parentesi quadre [#1]) ed ai rilievi fotografici (cfr. allegato 5) è possibile rendere la seguente sintetica descrizione. L'immobile è composto da una zona giorno di circa 27,30 mq suddivisa in un salone [#1]; una cucina [#2], mentre la zona notte di 34,16 mq si compone di un bagno [#4], un disimpegno [#3] e due camere da letto [#L1] e [#L2]. In particolare il salone è di 17,6 mq [#1], seguito da una cucina di 9,9 mq [#2], un unico bagno [#4] di 4,9 mq che serve sia la zona giorno che la zona notte; il corridoio [#3] di 4,3 mq collega le due camere da letto L1 [#L1] di 9,6 mq e L2 leggermente più grande di circa 15 mq [#L2]. Tutti i vani, eccetto il corridoio, sono dotati di finestra o porta-finestra, difatti è soddisfatto il rapporto aeroilluminante che risulta essere maggiore di 1/8 della superficie interna delle singole stanze così come previsto dal D.M. Sanità del 05/07/1975. Quanto all'altezza utile interna, anch'essa soddisfa i requisiti minimi del D.M. Sanità del 05/07/1975 essendo pari a 3,00 m. L'appartamento presenta nel suo complesso uno stato manutentivo medio-basso, sono presenti i sanitari nell'ambiente [#4], inoltre tutti gli ambienti sono dotati di porte in legno scorrevoli e/o a battente. L'appartamento si presenta con pavimenti e rivestimenti in gres sia nell'ambiente [#4] che [#2], le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con colori diversi nei vari ambienti, mentre il soffitto di tutte le camere è tinteggiato uniformemente di un colore bianco/avorio; come si evince dal rilievo fotografico (cfr. Allegato 5). Gli infissi interni sono di alluminio taglio freddo mentre le persiane esterne sono in ferro e hanno una funzione anti-intrusione essendo l'appartamento posto ad un piano rialzato; il balcone presenta una ringhiera in ferro e un pavimento in piastrelle. Dal sopralluogo è stato desunto che gli impianti, sia quello elettrico, sia quello idrico che quello igienico-sanitario sono realizzati sottotraccia, mentre l'impianto di riscaldamento a termosifoni è realizzato con l'utilizzo di una caldaia a gas alloggiata sul balcone.

Dall'analisi del P.d.C N 148/2001 e successiva D.I.A prot. N. 13549 del 31/05/2002 è evidente che vi sono delle difformità lievi nella distribuzione interna (Allegato 4), ed un aumento di superficie utile dell'ambiente [#1] mediante la realizzazione del tompagno in posizione avanzata di circa 25 cm, così come riportato nel rilievo metrico (Allegato 4) e nei verbali del Comune (Allegato 7). In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico).

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.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Appartamento al Piano Terra, scala A, interno 5- sito a Acerra (NA)- Via Verona n. 66- censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acerra (Na), al foglio 42, particella 2031 sub 6, Categoria A/2, classe 5.

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare pignorata risulta occupata dal debitore, inoltre si fa presente che la sig.ra [REDACTED] risulta essere residente in tale appartamento così come si evince dal certificato di residenza (allegato 6).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/2001 al 16/12/2004	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO NICOLA ROTONDANO	20/11/2001	2025	166
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		S.M. Capua Vetere	20/11/2001	31146	1V
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Napoli	26/11/2001	24541	27224
Dal 16/12/2004	[REDACTED] Quota ½ del diritto di proprietà in separazione legale dei beni	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO NICOLA ROTONDANO	14/01/2005	9806	1273
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		S.M. Capua Vetere	14/01/2005	1349	941
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		[REDACTED] Quota ½ del diritto di proprietà			

ASTE GIUDIZIARIE®	in separazione legale dei beni	Casoria	12/01/2005	ASTE GIUDIZIARIE®	
-------------------	--------------------------------	---------	------------	-------------------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 25/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Milano il 20/12/2007  
Reg. gen. 61356 - Reg. part. 22425.  
Importo: € 192.000,00  
A favore di ██████████  
Contro ██████████ ██████████  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 96.000,00  
Rogante: Rossi Giustino  
Data: 12/12/2007  
Note: Gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto della presente esecuzione

#### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Nola il 20/10/2022  
Reg. gen. 39036 - Reg. part. 308884  
A favore di ██████████  
Contro ██████████ ██████████  
Formalità a carico dell'acquirente

#### Oneri di cancellazione

## NORMATIVA URBANISTICA

Appartamento al Piano Terra, scala A, interno 5- sito a Acerra (NA)- Via Verona n. 66- censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acerra (Na), al foglio 42, particella 2031 sub 6, Categoria A/2, classe 5.

Preliminarmente è stata acquisita presso l'Agenzia del Territorio l'estratto di mappa (Allegato 2) in cui è identificata la particella 2031, per consentire l'esatta identificazione del bene, l'estratto di mappa è stato confrontato con ortofoto di Google maps. Il Comune di Acerra è dotato di Piano Regolatore Generale, l'area in cui ricade l'immobile è interna alla perimetrazione del centro urbano, è destinata a Zona: C1 Riqualificazione di I° grado con destinazione d'uso per il 60 % della superficie totale dell'ambito a residenza e attività terziarie il rimanente 40 % all'urbanizzazione secondaria.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il complesso immobiliare in cui è ricompresa l'unità immobiliare staggita risulta essere stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- P.d.c N 148/2001;
- D.I.A prot. N. 13549 del 31/05/2002;

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

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

Dall'esame dei documenti acquisiti in copia presso il Comune di Acerra (Allegato 7), sono state riscontrate delle irregolarità sia per quanto concerne la distribuzione interna e sia per un aumento di volume dovuto alla posizione del tompagno della zona living posto 25 cm più avanti rispetto a quanto riportato nei grafici della D.I.A prot. N. 13549 del 31/05/2002.

Tale abuso è stato riscontrato anche dagli enti competenti secondo la seguente cronistoria:

1. Il giorno 26/04/2011, a firma del Dirigente della VI<sup>^</sup> Direzione - Gestione del Territorio del Comune di

Acerra, si richiedeva la verifica del fabbricato sito in Acerra (NA) alla Via Cimarosa realizzato con P.D.C. 148/01 e successiva D.I.A. prot. 13549 del 31/05/2002.

2. Il giorno 29/02/2012 è stato effettuato un sopralluogo per la verifica del fabbricato sito in Acerra (NA), località Via Cimarosa nr. 32 "Parco Elvira" con precisione all'appartamento pignorato contraddistinto dall'interno 5, sito al piano rialzato del fabbricato corpo A. La relazione tecnica redatta dal personale degli enti competenti, a seguito del sopralluogo del 29/02/2012, riporta la seguente descrizione "Aumento di superficie utile abitabile rispetto all'assentito mediante la realizzazione della parete di tompagno del locale soggiorno in posizione più avanzata per circa 25 cm verso il terreno antistante".

3. Il giorno 27/03/2012, a firma del Dirigente Comandante della P.M. Dr. [REDACTED] si trasmetteva all'ufficio tecnico del Comune di Acerra la comunicazione di reato n. 1766/II/12 afferente all'accertamento di opere edilizie abusive. Nell'elenco della comunicazione degli atti è presente anche il manufatto (oggetto della presente perizia) distinto al Catasto Fabbricati al foglio n.42, p.lla n 2031, sub.6.

4. Il giorno 28/06/2012 veniva notificata ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] di procedere alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi come da D.I.A in variante prot. N. 13549 del 31/05/2002 nel termine di 90 giorni dall'avvenuta notifica.

5. Il giorno 04/02/2013 a cura del Comando polizia Municipale veniva effettuato un sopralluogo, al bene oggetto di perizia, per constatare l'esecuzione delle opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi così come da notifica del 28/06/2012, pertanto in tale giorno veniva redatto un verbale di accertamento di inadempienza all'ordine di demolizione di lavori edilizi abusivi.

6. Il giorno 29/03/2013, a firma del Dirigente Comandante della P.M. Dr. [REDACTED] veniva trasmesso al Dirigente del Comune di Acerra VI^ Direzione Gestione del Territorio, alla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Nola ed al Sindaco del Comune di Acerra il verbale di inadempienza all'ordine di demolizione di lavori edilizi abusivi.

Si fa presente che ad oggi il Comune di Acerra non ha ancora effettuato trascrizione del suddetto immobile al patrimonio comunale, in merito a quanto previsto dall'art. 31 comma 4 del D.P.R. 380/01 che recita così: "L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3 (90 gg), previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente."

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, rilevato dallo scrivente nel corso dell'accesso presso il cespite in esame, e il grafico progettuale allegato al titolo abilitativo edilizio rilasciato nel P.d.c N 148/2001 e nella successiva D.I.A prot. N. 13549 del 31/05/2002, emergono le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione interna degli spazi con lo spostamento di alcune pareti divisorie (rimandando (cfr. Allegato 4) per un diretto riscontro);

2. Aumento di volume interno dovuto alla posizione della muratura di tompagno della zona living posta 25 cm in posizione avanzata rispetto a quanto riportato al P.d.c N 148/2001 e nella successiva D.I.A prot. N. 13549 del 31/05/2002.

Le predette difformità, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risultano in contrasto con la normativa vigente.

Le predette difformità, non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

Per tali difformità ed abusi verrà applicata una decurtazione dal valore di stima dell'immobile di seguito riportato.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 35,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.046,00

Dalla documentazione ricevuta dall'amministratore del parco Elvira, facente parte l'immobile pignorato, le parti comuni millesimali risultano essere 11,633 millesimi.

Dalla documentazione ricevuta si evince, che non risultano essere state pagate le rate condominiali per un totale di 3.046,00 Euro. (Allegato 11).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Verona n. 66, edificio A, scala A, interno 5, piano T

La città di Acerra, comune italiano di 58 259 abitanti, è sita nella provincia della città metropolitana di Napoli, Campania. È situata a circa 14 chilometri a nord-est di Napoli, occupa una vasta area pianeggiante nel quadrante nord-orientale dell'entroterra napoletano, ed è il terzo comune per estensione territoriale dopo il capoluogo e la città di Giugliano; la parte nord è prevalentemente rurale e confina con il casertano e con il nolano. Acerra è composta da un centro cittadino e tre ampie frazioni: Molino Vecchio che dista circa 1,58 km dal centro cittadino; Gaudello a 4,67 km e Pezzalunga a 6,35 km. Il comune possiede, inoltre, due importanti zone industriali: Acerra e Pomigliano d'Arco di fatti lo stabilimento dell'alfa romeo si sviluppa in gran parte all'interno dell'area industriale della città. La Città è collegata direttamente all'autostrada A1, A30, A16 e A3 tramite l'Asse Mediano, l'Asse di supporto e della diramazione del Centro Direzionale, inoltre è servita da due stazioni ferroviarie: quella di RFI e quella della Circumvesuviana. Il bene pignorato è sito in Acerra (Na), alla Via Verona n. 66, all'interno del Parco Elvira e precisamente si tratta dell'appartamento al Piano Terra- rialzato della scala A con accesso dalla seconda porta in senso orario posta in fondo al corridoio ubicato sulla destra entrando nell'androne del fabbricato, distinto con il numero d'interno 5 e composto da quattro vani; confinante ad ovest con la rampa di accesso al piano seminterrato sub. 40, a nord con l'appartamento sub 7, a sud con l'appartamento sub. 5 e ad est con il con il corridoio condominiale sub 4; l'immobile pignorato è riportato nel Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 42, particella 2031, sub 6, interno 5. La porta d'ingresso dell'immobile da accesso direttamente ad un ambiente adibito a salone, annesso a quest'ultimo e separato da un setto murario è presente un ambiente adibito a cucina; attraverso un corridoio sono raggiungibili un servizio igienico e due camere da letto. Tutti gli ambienti ad eccezione del corridoio sono serviti da un balcone coperto di forma tondeggianti. Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, si è recato sui luoghi di causa in data 26/01/2023 non riuscendo ad accedere all'immobile, di conseguenza in data 18/10/2023 si è proceduto ad un accesso forzato. Durante i

sopralluoghi sono stati effettuati un rilievo fotografico (Allegato 5) ed un rilievo metrico (Allegato 4) del bene pignorato oggetto della presente perizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2031, Sub. 6, Zc. C1, Categoria A2Valore di stima del bene: € 104.606,88

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità verrà effettuata mediante procedimento diretto sintetico comparativo. Il bene, cioè, verrà comparato ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui sono 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 dell'unità immobiliare. 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
- Borsino Immobiliare (BIN) della Camera di Commercio;
- Siti online di vendita di immobili (es. Immobiliare. It, idealista.it, casa.it);

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

- Tabelle OMI (ultimi dati aggiornati al 1° semestre 2023): sono stati considerati i valori specificamente riferiti alle abitazioni insistenti nel Comune di Acerra nella medesima zona del manufatto in questione. Per tale tipologia di immobili il valore minimo (€/mq di superficie lorda) risulta pari a 1.150,00 €/mq e quello massimo (€/mq di superficie lorda) risulta pari a 1.750,00 €/mq
- Borsino Immobiliare (ultimi dati aggiornati al 1° semestre 2023): sono stati considerati i valori specificamente riferiti alle abitazioni insistenti nel Comune di Acerra nella medesima zona del manufatto in questione. Per tale tipologia di immobili il valore minimo (€/mq di superficie lorda) risulta pari a 1.025,00 €/mq, medio unitario (€/mq di superficie lorda) risulta pari a 1.369,00 €/mq e quello massimo (€/mq di superficie lorda) risulta pari a € 1.713,00 €/mq
- Siti online di vendita di immobili: sono stati considerati i valori specificamente riferiti alle abitazioni insistenti nel Comune di Acerra nella medesima zona del manufatto in questione, la media di prezzo a mq di tali annunci ammonta a 1.300,00 €/mq.

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, ceto sociale prevalente che caratterizza la zona) del bene in oggetto si ritiene appropriata la scelta di un valore unitario di partenza pari a quello medio tra i tre precedentemente elencati (Borsino Immobiliare, siti online di vendita di immobili e Tabelle OMI) ossia pari a 1.373,00€/mq.

A tale valore, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, dotazioni condominiali quali aree a verde attrezzate, etc.) del bene, mediante l'applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito.

Il coefficiente di merito globale riferito alla specifica unità immobiliare può essere, in particolare,

determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:  
 goli coefficienti di merito riportati di seguito:

Tipologia architettonica: Civile 1,00

Stato manutentivo: Discreto 0,95

Piano: Piano terra 0,90

Vetustà: Da 20 a 40 anni 0,95

Riscaldamento: Autonomo 1,05

Locazione: Abitazioni libere 1,00

Coefficiente globale: 0,97

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario per l'immobile in parola pari a:  
 1.373,00€/mq x 0,97 = 1.304,00 €/mq da cui, tenuto conto della superficie convenzionale dell'unità  
 immobiliare precedentemente determinata, si ottiene un valore di stima del bene pari a € 104.634,95.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Acerra (NA) - Via Verona n. 66, edificio A, scala A, interno 5, piano T	80,22 mq	1.304,00 €/mq	€ 104.606,88	100,00%	€ 104.606,88
				Valore di stima:	€ 104.606,88

Valore di stima: € 104.606,88

**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Diffformità ed abusi edilizi	12500,00	€
Oneri per redazione APE	250,00	€
Spese condominiali insolute	3046,00	€

**Valore finale di stima: € 88.800,00**



A questo valore si riporta una riduzione dettata dalle difformità edilizie:

- Difformità edilizie 12.500,00 €;
- Oneri per la redazione dell'APE, sono stimabili in circa 250,00€.
- Oneri condominiali non versati: 3.046,00 €

L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.

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.

Nola, li 07/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Cutolo Marco

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Ordinanza
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - planimetrie catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atto di compravendita
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Grafici D.I.A prot. N. 13549, grafici stato dei luoghi, grafici con individuazione delle difformità
- ✓ N° 5 Foto - Rilievo fotografico
- ✓ N° 6 Altri allegati - Certificati di residenza e di matrimonio
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbali Comune di Acerra, ufficio antiabusivismo edilizio
- ✓ N° 8 Altri allegati - Estratti posizione debitoria verso condominio (Aggiornamento al 26/11/2024)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Verona n. 66, edificio A, scala A, interno 5, piano T

La città di Acerra, comune italiano di 58 259 abitanti, è sita nella provincia della città metropolitana di Napoli, Campania. È situata a circa 14 chilometri a nord-est di Napoli, occupa una vasta area pianeggiante nel quadrante nord-orientale dell'entroterra napoletano, ed è il terzo comune per estensione territoriale dopo il capoluogo e la città di Giugliano; la parte nord è prevalentemente rurale e confina con il casertano e con il nolano. Acerra è composta da un centro cittadino e tre ampie frazioni: Molino Vecchio che dista circa 1,58 km dal centro cittadino; Gaudello a 4,67 km e Pezzalunga a 6,35 km. Il comune possiede, inoltre, due importanti zone industriali: Acerra e Pomigliano d'Arco di fatti lo stabilimento dell'alfa romeo si sviluppa in gran parte all'interno dell'area industriale della città. La Città è collegata direttamente all'autostrada A1, A30, A16 e A3 tramite l'Asse Mediano, l'Asse di supporto e della diramazione del Centro Direzionale, inoltre è servita da due stazioni ferroviarie: quella di RFI e quella della Circumvesuviana. Il bene pignorato è sito in Acerra (Na), alla Via Verona n. 66, all'interno del Parco Elvira e precisamente si tratta dell'appartamento al Piano Terra- rialzato della scala A con accesso dalla seconda porta in senso orario posta in fondo al corridoio ubicato sulla destra entrando nell'androne del fabbricato, distinto con il numero d'interno 5 e composto da quattro vani; confinante ad ovest con la rampa di accesso al piano seminterrato sub. 40, a nord con l'appartamento sub 7, a sud con l'appartamento sub. 5 e ad est con il corridoio condominiale sub 4; l'immobile pignorato è riportato nel Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 42, particella 2031, sub 6, interno 5. La porta d'ingresso dell'immobile da accesso direttamente ad un ambiente adibito a salone, annesso a quest'ultimo e separato da un setto murario è presente un ambiente adibito a cucina; attraverso un corridoio sono raggiungibili un servizio igienico e due camere da letto. Tutti gli ambienti ad eccezione del corridoio sono serviti da un balcone coperto di forma tondeggiante. Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, si è recato sui luoghi di causa in data 26/01/2023 non riuscendo ad accedere all'immobile, di conseguenza in data 18/10/2023 si è proceduto ad un accesso forzato. Durante i sopralluoghi sono stati effettuati un rilievo fotografico (Allegato 5) ed un rilievo metrico (Allegato 4) del bene pignorato oggetto della presente perizia. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2031, Sub. 6, Zc. C1, Categoria A2 Destinazione urbanistica: Appartamento al Piano Terra, scala A, interno 5- sito a Acerra (NA)- Via Verona n. 66- censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acerra (Na), al foglio 42, particella 2031 sub 6, Categoria A/2, classe 5. Preliminarmente è stata acquisita presso l'Agenzia del Territorio l'estratto di mappa (Allegato 2) in cui è identificata la particella 2031, per consentire l'esatta identificazione del bene, l'estratto di mappa è stato confrontato con ortofoto di Google maps. Il Comune di Acerra è dotato di Piano Regolatore Generale, l'area in cui ricade l'immobile è interna alla perimetrazione del centro urbano, è destinata a Zona: C1 Riqualficazione di I° grado con destinazione d'uso per il 60 % della superficie totale dell'ambito a residenza e attività terziarie il rimanente 40 % all'urbanizzazione secondaria.

**Prezzo base d'asta: € 88.800,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 88.800,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Acerra (NA) - Via Verona n. 66, edificio A, scala A, interno 5, piano T		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 2031, Sub. 6, Zc. C1, Categoria A2	<b>Superficie</b>	80,22 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento presenta nel suo complesso uno stato manutentivo medio-basso, con pavimenti e rivestimenti in gres sia nell'ambiente w.c.[#4] che in cucina [#2], le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con colori diversi nei vari ambienti, mentre il soffitto di tutte le camere è tinteggiato uniformemente di un colore bianco/avorio; come si evince dal rilievo fotografico (cfr. Allegato 5). Gli infissi interni sono di alluminio taglio freddo mentre le persiane esterne sono in ferro e hanno una funzione anti-intrusione; il balcone presenta una ringhiera in ferro e un pavimento in piastrelle. Dal sopralluogo è stato desunto che gli impianti, sia quello elettrico, sia quello idrico che quello igienico-sanitario sono realizzati sottotraccia, mentre l'impianto di riscaldamento a termosifoni è realizzato con l'utilizzo di una caldaia a gas alloggiata sul balcone.		
<b>Descrizione:</b>	La città di Acerra, comune italiano di 58 259 abitanti, è sita nella provincia della città metropolitana di Napoli, Campania. È situata a circa 14 chilometri a nord-est di Napoli, occupa una vasta area pianeggiante nel quadrante nord-orientale dell'entroterra napoletano, ed è il terzo comune per estensione territoriale dopo il capoluogo e la città di Giugliano; la parte nord è prevalentemente rurale e confina con il casertano e con il nolano. Acerra è composta da un centro cittadino e tre ampie frazioni: Molino Vecchio che dista circa 1,58 km dal centro cittadino; Gaudello a 4,67 km e Pezzalunga a 6,35 km. Il comune possiede, inoltre, due importanti zone industriali: Acerra e Pomigliano d'Arco di fatti lo stabilimento dell'alfa romeo si sviluppa in gran parte all'interno dell'area industriale della città. La Città è collegata direttamente all'autostrada A1, A30, A16 e A3 tramite l'Asse Mediano, l'Asse di supporto e della diramazione del Centro Direzionale, inoltre è servita da due stazioni ferroviarie: quella di RFI e quella della Circumvesuviana. Il bene pignorato è sito in Acerra (Na), alla Via Verona n. 66, all'interno del Parco Elvira e precisamente si tratta dell'appartamento al Piano Terra- rialzato della scala A con accesso dalla seconda porta in senso orario posta in fondo al corridoio ubicato sulla destra entrando nell'androne del fabbricato, distinto con il numero d'interno 5 e composto da quattro vani; confinante ad ovest con la rampa di accesso al piano seminterrato sub. 40, a nord con l'appartamento sub 7, a sud con l'appartamento sub. 5 e ad est con il con il corridoio condominiale sub 4; l'immobile pignorato è riportato nel Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 42, particella 2031, sub 6, interno 5. La porta d'ingresso dell'immobile da accesso direttamente ad un ambiente adibito a salone, annesso a quest'ultimo e separato da un setto murario è presente un ambiente adibito a cucina; attraverso un corridoio sono raggiungibili un servizio igienico e due camere da letto. Tutti gli ambienti ad eccezione del corridoio sono serviti da un balcone coperto di forma tondeggiante. Lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario, si è recato sui luoghi di causa in data 26/01/2023 non riuscendo ad accedere all'immobile, di conseguenza in data 18/10/2023 si è proceduto ad un accesso forzato. Durante i sopralluoghi sono stati effettuati un rilievo fotografico (Allegato 5) ed un rilievo metrico (Allegato 4) del bene pignorato oggetto della presente perizia.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Appartamento al Piano Terra, scala A, interno 5- sito a Acerra (NA)- Via Verona n. 66- censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Acerra (Na), al foglio 42, particella 2031 sub 6, Categoria A/2, classe 5. All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare pignorata risulta occupata dal debitore, inoltre si fa presente che la sig.ra [REDACTED] risulta essere residente in tale appartamento così come si evince dal certificato di residenza (allegato 6).		



*Trascrizioni*

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Nola il 20/10/2022

Reg. gen. 39036 - Reg. part. 308884

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

