

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gaudio Sabino Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 168/2024 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico.....	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 168/2024 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.814,64.....	23

All'udienza del 25/11/2024, il sottoscritto Ing. Gaudiano Sabino Maria, con studio in Via Martiri D'Ungheria, 38 - 81055 Santa Maria Capua Vetere (CE), email sabino.gaudiano2@gmail.com, PEC sabinomariamassimiliano.gaudiano@ordingce.it, Tel. / Fax 0823 799 484, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Gabriele D'Annunzio, 3, interno 2, piano 1

L'immobile pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato di maggiore consistenza avente accesso dal civico 3 di Via Gabriele D'Annunzio. L'appartamento è posto al piano primo, identificato con il numero interno 2, ed è composto da ingresso / disimpegno, soggiorno/pranzo con cucina a vista, due camere da letto e bagno.

L'immobile è ubicato in zona centrale del Comune di Acerra, all'interno del centro storico, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati per civili abitazioni e con una discreta presenza di attività commerciali e servizi.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Gabriele D'Annunzio, 3, interno 2, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Lo scrivente ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore precedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare N. 168/24. In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile ex art. 567, co. 2 c.p.c. a firma della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA), depositata telematicamente in data 11/10/2024.

L'esame della sopra elencata documentazione consente di affermare che la detta certificazione contiene l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del pignoramento con riferimento all'immobile pignorato. In particolare, la certificazione risale ad un atto di compravendita del 16/03/2004, e quindi stipulato in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

I debitori **** Omissis ****, e **** Omissis ****, erano coniugati dal 07/10/2009, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio acquisito dallo scrivente presso l'ufficio di stato civile del Comune di **** Omissis ****, ove si sono celebrate le nozze. Non vi sono annotazioni marginali.

L'immobile è stato acquistato in data 29/09/2010, per cui esso è ricaduto nella comunione di beni.

Il sig. **** Omissis **** è deceduto in **** Omissis **** il **** Omissis **** e con decreto del Tribunale di Napoli del 15/02/2024 è stato nominato curatore dell'eredità giacente l'avv. **** Omissis ****.

I certificati di residenza e l'estratto dell'atto di matrimonio dei debitori sono riportati nell'allegato N. 9.

CONFINI

L'appartamento pignorato confina con immobile distinto con particella 1032 del foglio 53 e con appartamento sub. 7 interno 3 a Nord, con cassa scale comune a Est, con Via G. D'Annunzio e appartamento sub. 6 interno 1 a Sud, con via San Cuono a Ovest, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,44 mq	69,55 mq	1	69,55 mq	2,80 m	Primo
Balcone	1,50 mq	1,50 mq	0,25	0,38 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				69,93 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,93 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento pignorato fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza edificato su tre livelli fuori terra e avente accesso da androne comune.

L'appartamento è composto da ingresso con funzione anche di disimpegno di mq. 8,59, soggiorno/pranzo con cucina a vista di mq. 18,40, due camere da letto di mq. 13,50 e mq. 8,17, bagno di mq. 3,78, nonché da due piccoli balconi di mq. 0,75 ciascuno.

Il descritto immobile è raggiungibile dalla cassa scala comune del fabbricato, avente accesso al piano terra da androne comune: la porta di ingresso è ubicata in posizione frontale per chi sale. La predetta porta si apre nel vano di ingresso, che costituisce anche disimpegno, sul cui lato destro vi è il soggiorno dotato di cucina a vista, e sul cui lato sinistro si aprono le porte delle camere da letto. In fondo al vano vi è la porta del servizio igienico.

Si precisa che una camera da letto ha superficie inferiore a mq. 9 previsti dalla normativa vigente (D.M. 05/07/1975) per l'utilizzo con tale destinazione d'uso.

Il tutto come riportato nel rilievo fotografico (cfr. allegato N. 1) e rappresentato nella planimetria rilevata e redatta dallo scrivente (cfr. allegato N. 2).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Immobile foglio 53 particella 1024 sub. 15

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/09/2011 al 29/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 19 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 3.5
Dal 29/08/2013 al 03/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1024, Sub. 15 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 3.5 Superficie catastale 75 mq Rendita € 198,84 Piano 1

Immobile foglio 2 particella 1024 sub. 9

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/2004 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 5
Dal 16/05/2007 al 30/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 7 Categoria A4

		Cl.2, Cons. vani 5
Dal 30/04/2008 al 29/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 2
Dal 29/09/2010 al 02/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 9 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 2

Immobile foglio 2 particella 1024 sub. 11

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/03/2004 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 3.5
Dal 16/05/2007 al 30/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 3.5
Dal 30/04/2008 al 29/09/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 11 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 2.5
Dal 29/09/2010 al 02/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 11 Categoria A3 Cl.2, Cons. vani 2.5

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali (fino alla data del 03/07/2025 in cui sono state effettuate le visure da parte dello scrivente).

Si precisa, inoltre, quanto segue.

L'immobile attualmente censito in N.C.E.U. al foglio 53 particella 1024 sub. 15 deriva dalla soppressione dell'immobile precedentemente censito in N.C.E.U. al foglio 2 particella 1024 sub. 19.

A sua volta nel ventennio antecedente il pignoramento, tale immobile è derivato dalla soppressione e fusione dei preesistenti censiti in N.C.E.U. al foglio 2, particella 1024 sub. 9 (ex sub. 7) e sub. 11 (ex sub. 6).

Il suolo su cui insiste il fabbricato di cui il cespite pignorato fa parte è censito attualmente in N.C.T. del Comune di Acerra al foglio 53, particella 415, ente urbano di are 02.10, e particella 416, area urbana di are 00.26.

A supporto della ricostruzione eseguita, si vedano le visure catastali effettuate dallo scrivente, riportate nell'allegato n. 3.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	1024	15		A3	2	vani 3.5	75 mq	198,84 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti attualmente. Le visure catastali storiche dei beni eseguite dallo scrivente e aggiornate alla data del 04/07/2025 sono riportate nell'allegato N. 3.

In ordine alla corrispondenza tra le planimetrie catastali e l'attuale stato dei luoghi, non si riscontrano significative difformità.

STATO CONSERVATIVO

Sulla base di quanto riscontrato in occasione dei sopralluoghi effettuati, lo stato conservativo dell'immobile pignorato si può definire complessivamente discreto. Infatti, le finiture interne presentano una usura compatibile con la loro vetustà, risalendo ai lavori di ristrutturazione eseguiti negli anni 2007-2010.

Si precisa che, come rilevabile dalle foto dell'allegato fotografico, vi sono alcune piastrelle del pavimento nei vani bagno e soggiorno che sono parzialmente sollevate e danneggiate a causa di una posa in opera non eseguita a regola d'arte. Inoltre, si sono rilevate modeste tracce di umidità in corrispondenza del soffitto della camera indicata come "Letto 2" in planimetria e del bagno, presumibilmente dovute ad una aerazione non sufficiente dei locali.

Non sono stati riscontrati particolari problemi che necessitano di interventi di manutenzione urgenti.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato di vecchia costruzione, costituito attualmente da quindici unità immobiliari, suddivise tra appartamenti e locali accessori, aventi ingresso da due distinte scale interne.

Il predetto fabbricato non risulta costituito in condominio in base alle informazioni acquisite in fase di accesso e da quanto si evince dall'atto di provenienza.



Pertanto, costituiscono parti comuni quelle espressamente previste a norma dell'art. 1117 c.c., tra cui la cassa scale e l'androne di ingresso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le visure catastali eseguite e le informazioni acquisite presso il Comune di Acerra non hanno evidenziato l'esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati relativamente al terreno su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il cespite oggetto di pignoramento.

A conferma di ciò, l'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia dell'ordinanza del 05/03/1928 emessa dal Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici in Napoli, nel quale si legge che nel Comune di Acerra le uniche terre di uso civico appartenenti al soppresso foglio di mappa catastale 2 (attualmente foglio 53) in cui ricade l'immobile in oggetto erano contraddistinte come particelle 504-505 (cfr. allegato N. 8).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato ha struttura portante costituita da muratura di tufo e solai latero-cementizi ed è risalente nella consistenza originaria presumibilmente alla seconda metà del XIX secolo. La porzione di fabbricato in cui è ubicato il bene in argomento è stato successivamente sottoposto a interventi di manutenzione straordinaria negli anni 2007-2010 che hanno riguardato, tra l'altro, il consolidamento delle murature ed il rifacimento dei solai.

L'appartamento oggetto di stima ha esposizione sui lati Sud ed Ovest, con prospicienza su strade pubbliche aventi larghezza ridotta, tuttavia l'appartamento risulta sufficientemente luminoso in considerazione dell'ubicazione al primo piano e dell'altezza dei fabbricati prospicienti.

Tutti i vani dell'appartamento sono intonacati e tinteggiati. Le finiture presenti sono state messe in opera negli anni 2007-2010 in occasione degli interventi di manutenzione straordinaria che hanno riguardato il fabbricato.

Gli infissi interni sono in legno finitura noce di discreta fattura, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, protetti da persiane a battente in alluminio. La porta di ingresso è di tipo blindato con serratura di sicurezza.

I pavimenti sono in ceramica di colore grigio chiaro in tutti i vani, la parete del soggiorno retrostante l'angolo cottura è rivestita con piastrelle in ceramica di colore bianco. Il bagno ha rivestimento di pareti e pavimento con piastrelle in ceramica con finitura opaca di colore bianco e celeste ed è dotato di lavabo a incasso, vaso, bidet, vasca e attacchi per la macchina lavatrice.

L'impianto elettrico è sottotraccia, con alimentazione a 220 V, dotato di quadro elettrico munito di interruttori magnetotermico e differenziale, ed appare conforme alle normative vigenti.

L'impianto idrico ha alimentazione da acquedotto. L'impianto di smaltimento delle acque nere è collegato a vasca tipo Imhoff.

L'impianto termico è costituito da radiatori in alluminio ma è risultato non funzionante in quanto privo della caldaia di alimentazione. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua alimentato a gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Nel corso dei sopralluoghi già effettuati si è riscontrato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è occupata dalla sig.ra **** Omissis ****, in virtù di contratto di locazione sottoscritto il 10/06/2017, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Napoli 2 il 304/07/2017 al n. 5735 - serie 3T.

Il contratto ha durata di anni quattro a partire dal 10/06/2017 e termine di validità inizialmente fissato per il 10/06/2021, rinnovato per la seconda volta per un periodo avente pari durata con nuova scadenza fissata per il 10/06/2029. L'importo corrisposto a titolo di canone di locazione mensile è pari a Euro 250,00, per un importo annuo di Euro 3.000,00, oltre ad oneri accessori a carico della conduttrice.

La copia del predetto contratto è riportato nell'allegato N. 10, il certificato di residenza della conduttrice è riportato nell'allegato N. 9.

Considerato che il contratto di locazione in essere è opponibile alla procedura, lo scrivente provvede alla verifica della congruità del canone di locazione attualmente corrisposto, in evasione al quesito posto.

Il cespite oggetto di pignoramento si trova in zona centrale del Comune di Acerra, per cui in prossimità di esso sono individuabili unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe e quindi è possibile reperire agevolmente valori unitari dei canoni di locazione per effettuare un confronto.

I valori indicati dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, relativamente ai canoni di locazione mensili unitari per la zona centrale B1 del Comune di Acerra (Centrale / Centro Storico) aggiornati al secondo semestre 2024, espressi in Euro per metro quadrato di superficie commerciale, sono di seguito riportati:

- Canoni locazione abitazioni di tipo economico stato conservativo normale: €/mq 2,50 - 3,80.

La ricerca di mercato eseguita presso le medesime agenzie immobiliari indicate nel paragrafo "Stima", conduce ai seguenti canoni di locazione mensili unitari, espressi in Euro per metro quadrato di superficie commerciale, riferiti ad appartamenti per civile abitazione di tipo economico in contesti simili a quello in cui si trova il cespite pignorato:

- Canoni di locazione unitari: €/mq 2,40 - €/mq. 4,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile (posizione favorevole, finiture di medio livello, immobile sottoposto a lavori di manutenzione straordinaria, ecc.), si prende come riferimento prudentemente il canone di locazione unitario di €/mq 3,15 mensili, pari al valore medio dei dati O.M.I.

La superficie dell'immobile in oggetto è pari a mq. 69,93, come precedentemente indicato, per cui ne risulta il seguente canone di locazione approssimato per difetto:

Importo Canone di locazione mensile: €/mq. 3,15 x mq. 69,93 = € 220,28 ≈ € 220,00;

Importo Canone di locazione annuo: €/mese 220,00 x 12 = € 2.640,00.

La verifica della congruità del canone di locazione attualmente corrisposto si può sintetizzare nella seguente disequazione:

Canone praticato > 66,7% canone ordinario di mercato.

Pertanto, sostituendo i valori precedentemente determinati risulta:

Canone praticato: €/mese 250,00

Canone ordinario di mercato: €/mq 220,00

$$250,00 > 146,74 (= 220,00 \times 0,667)$$

In definitiva, si è verificato che il valore del canone di locazione attualmente praticato non è inferiore di un terzo rispetto a quello ordinario di mercato, risultando pertanto congruo.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 250,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Immobile foglio 2 particella 1024 sub. 9 (ex sub. 7)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/2004 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Cioffi	16/03/2004	17155	6083
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - UP Caserta	22/03/2004	10825	8399
		Registrazione			
Dal 16/05/2007 al 29/09/2010	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Concetta Valentio	16/05/2007	12968	6436
		Trascrizione			

		ASTE GIUDIZIARIE®			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - UP Caserta	21/05/2007	31999	16116
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio De Vivo	29/09/2010	241040	21711
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - UP Caserta	04/10/2010	37409	25529
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Immobile foglio 2 particella 1024 sub. 11 (ex sub. 6)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/03/2004 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Cioffi	16/03/2004	17155	6083
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - UP Caserta	22/03/2004	10826	8400
		Registrazione			
Dal 16/05/2007 al 29/09/2010	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Concetta Valentino	16/05/2007	12968	6436
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - UP Caserta	21/05/2007	32000	16117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/09/2010	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio De Vivo	29/09/2010	241040	21711
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - UP Caserta	04/10/2010	37410	25530
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il titolo di provenienza è costituito dall'atto sopra indicato con il quale i debitori **** Omissis **** e **** Omissis **** acquistavano i due appartamenti - all'epoca censiti in C.F. al foglio 2, particella 1024 sub. 9 (ex sub. 7) e sub. 11 (ex sub. 6) - che hanno successivamente originato quello oggetto dell'odierno pignoramento.

Al riguardo vedasi il paragrafo "Cronistoria dati catastali".

Si precisa che il debitore **** Omissis **** è deceduto in data 02/10/2016 e che con decreto del Tribunale di Napoli in data 15/02/2024 è stato nominato il curatore dell'eredità giacente.

La copia del titolo di provenienza del 29/09/2010, non depositata in atti, è stata acquisita dallo scrivente presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli, avendo il notaio rogante cessato l'attività, ed è riportato in allegato alla presente relazione unitamente al titolo di provenienza anteventennale (cfr. allegato N. 6).

Inoltre, si riporta nell'allegato N. 5 l'elenco sintetico delle formalità eseguito sul nominativo dei debitori e dei loro danti causa, nonché la copia delle note di trascrizione degli atti di provenienza e delle formalità pregiudizievoli.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta-SMCV aggiornate al 28/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta il 21/05/2007
Reg. gen. 32001 - Reg. part. 11231
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Notaio Concetta Valentino
Data: 16/05/2007
N° repertorio: 12969
N° raccolta: 6437
Note: La formalità grava sugli immobili già censiti in C.F. del Comune di Acerra al foglio 2, particella 1024 subb. 6 e 7.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta il 04/10/2010
Reg. gen. 37411 - Reg. part. 6145
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 110.000,00
Rogante: Notaio Claudio De Vivo
Data: 29/09/2010
N° repertorio: 241041
N° raccolta: 21712

Trascrizioni

- **Atto esecutivo - Verbale pignoramento**
Trascritto a Caserta il 27/09/2024
Reg. gen. 36342 - Reg. part. 29181
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Note: Tale formalità ha dato origine al procedimento esecutivo immobiliare n. 168/24 R.G.E. per il quale è stata redatta la presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

La verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stata eseguita sulla base della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale e delle prescrizioni del vigente strumento urbanistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Acerra non hanno individuato alcun titolo abilitativo rilasciato per l'edificazione del fabbricato di cui il cespite pignorato fa parte, in quanto lo stesso è stato edificato prima dell'anno 1942.

Inoltre, l'Ufficio ha reperito la seguente pratica edilizia relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 19620 del 09/07/2007, presentata dai proprietari dell'epoca **** Omissis **** per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria.

Non risultano ulteriori pratiche edilizie e/o titoli abilitativi rilasciati con riferimento ai nominativi dei debitori e dei loro danti causa.

La copia della pratica edilizia sopra citata, dei grafici di progetto e della documentazione ad essa allegata, ritenuti dallo scrivente utili per la valutazione della regolarità urbanistica, sono riportati nell'allegato N. 7.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

La valutazione della regolarità urbanistica verrà eseguita tenendo conto della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico comunale.

Innanzitutto lo scrivente osserva che il fabbricato di cui fa parte il cespite pignorato è stato edificato presumibilmente nella seconda metà del secolo XIX, come risulta evidente dall'ubicazione, dalla tecnologia costruttiva e dalle caratteristiche intrinseche del detto fabbricato.

Pertanto, tenuto conto che la prima legge urbanistica generale che introduceva la necessità di rilascio di licenza edilizia è costituita dalla Legge 17 agosto 1942, n. 1150, si può affermare che il fabbricato è stato legittimamente costruito anche in assenza di titolo edilizio.

La verifica della regolarità urbanistica dell'appartamento pignorato è stata effettuata mediante confronto tra gli elaborati grafici allegati alla D.I.A. prot. n. 19620 del 09/07/2007, che costituisce l'unica pratica edilizia relativa all'immobile, e l'attuale stato dei luoghi. Si sono riscontrate le seguenti difformità:

- ampliamento della superficie residenziale ottenuta mediante accorpamento di un vano in origine appartenente ad altra unità immobiliare.

Gli interventi elencati costituiscono degli abusi edilizi, essendo stati realizzati in difformità del titolo abilitativo, e sono rappresentati graficamente nell'allegato n. 4.

La sanatoria delle predette difformità può essere ottenuta esclusivamente ai sensi del D.P.R. 380/01 mediante accertamento di conformità, come di seguito descritto, non ricorrendo i presupposti per accedere al condono edilizio ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85.

Si premette che l'incremento di superficie residenziale è stato ottenuto mediante l'accorpamento di un vano, in origine facente parte dell'appartamento confinante interno 3, che ha determinato l'ampliamento del vano cucina/pranzo dell'immobile in argomento. Il tutto è avvenuto senza modificare le superfici e i volumi del fabbricato, con il semplice spostamento del tramezzo divisorio tra i due appartamenti confinanti.

Ne consegue che l'abuso può essere ricondotto per analogia al caso di fusione di due o più unità immobiliari, che ai sensi del vigente T.U.E. ricade nella tipologia di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti in difformità del titolo abilitativo (come previsto dall'art. 10 comma 1 lettera b del D.L. 76/2020, convertito in Legge n. 120/2020), rendendosi necessaria la presentazione di una C.I.L.A. cosiddetta tardiva.

Il costo della sanatoria viene quantificato in via forfettaria in Euro 2.000,00, comprensivo dell'importo della sanzione, dei diritti amministrativi nonché degli oneri tecnici. Tale importo verrà detratto dal valore di stima dell'immobile in via cautelativa per l'eventuale aggiudicatario.

Lo scrivente osserva per completezza quanto segue:

- la difformità riscontrata è relativa sia all'unità immobiliare pignorata che a quella adiacente interno 3, per cui in linea di principio sarebbe necessaria una pratica edilizia unica per le due unità, con costi da ripartire tra di esse;
- la difformità rilevata non è riscontrabile nella planimetria catastale dell'appartamento presentata in data 02/09/2011, dove il vano predetto è rappresentato come facente parte dell'appartamento pignorato, il che fa ritenere che già all'epoca dell'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria vi sia stato l'accorpamento del vano, senza ledere i diritti dei proprietari dell'unità immobiliare confinante.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato per civili abitazioni che non risulta costituito in condominio.

Per tali motivi non vi è regolamento condominiale né sono individuabili oneri e/o vincoli di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, in quanto l'appartamento oggetto di pignoramento non presenta alcuna possibilità di comoda divisione in natura. Pertanto, il lotto unico è così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Gabriele D'Annunzio, 3, interno 2, piano 1

L'immobile pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato di maggiore consistenza avente accesso dal civico 3 di Via Gabriele D'Annunzio. L'appartamento è posto al piano primo, identificato con il numero interno 2, ed è composto da ingresso / disimpegno, soggiorno/pranzo con cucina a vista, due camere da letto e bagno. L'immobile è ubicato in zona centrale del Comune di Acerra, all'interno del centro storico, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati per civili abitazioni e con una discreta presenza di attività commerciali e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1024, Sub. 15, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 45.814,64

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale i beni immobili in oggetto potranno essere venduti. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad essi da compratori e venditori ordinari.

Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

- Metodo del confronto di mercato;
- Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;
- Metodo dei costi.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (International Valuation Standards) e EVS (European Valuation Standards), oltre alle Linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il Market Comparison Approach;
- Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il Income Approach;
- Il metodo dei costi (o Cost Approach) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

In questa sede lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche dei beni pignorati e della disponibilità di dati.

I valori di riferimento per i beni in argomento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona.

1) Banca dati O.M.I.

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio, riferiti ad appartamenti di tipo economico siti in zona centrale del comune di Acerra (B1- Centrale/ Centro storico) per il secondo semestre 2024:

Abitazioni di tipo economico in stato cons. normale: min. €/mq 740,00 – max. €/mq 1.150,00.

2) Banca dati Borsino Immobiliare

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari reperibili sul sito web borsinoimmobiliare.it, riferiti ad appartamenti per civile abitazione siti in zona centrale del comune di Acerra validi per l'anno 2024: Abitazioni in stabili di seconda fascia: min. €/mq 715,00 – max. €/mq 1.088,00.

3) Analisi di mercato

L'indagine di mercato eseguita dallo scrivente è relativa alle compravendite immobiliari di appartamenti per civile abitazione di tipo economico, ubicati in zona centrale del comune di Acerra presso le agenzie immobiliari di seguito elencate. Si precisa che i valori indicati dalle agenzie immobiliari sono esclusivamente riferiti ad un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda.

**** Omissis **** - Acerra: min. €/mq 750,00 – max. €/mq 1.100,00;

**** Omissis **** - Acerra: min. €/mq 700,00 – max. €/mq 1.050,00.

4) Determinazione del valore di stima

La scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame è ovviamente influenzato in maniera determinante dal risultato dell'analisi di mercato che, come già precedentemente osservato, è caratterizzato da un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Ne consegue che la base di dati a disposizione dello scrivente non consente l'utilizzo del metodo Market Comparison Approach, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti.

L'unica possibile alternativa per effettuare una valutazione attendibile dell'immobile sulla base dei valori riscontrati è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame, si ribadisce, è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un discreto numero di transazioni recenti.

Pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili oggetto della presente relazione con l'utilizzo del metodo sopra descritto.

Il valore unitario considerato come base per la stima degli immobili pignorati è il seguente: €/mq. 940,00, corrispondente al valore medio dei dati sopra riportati, approssimato per eccesso.

A tale valore devono essere apportate opportune correzioni in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, così come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato, secondo la seguente formula:

Valore di stima = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito

Coefficienti di merito principali (in grassetto i coefficienti riferiti all'immobile in argomento):

STATO LOCATIVO	CONTRATTO	COEFFICIENTE
Abitazioni libere		0%
Abitazioni locatate a canone libero	Durata anni 4 + 4	- 20%
Abitazioni locatate stagionalmente o per brevi periodi		- 5%

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	- 25%	- 25%
Piano terra o rialzato	- 10%	- 10%
	-20% senza giardino	-20% senza giardino
Piano primo	- 10%	- 10%
Piano secondo	- 3%	- 15%
Piano terzo	0%	- 20%
Piani superiori al terzo	+ 5%	- 30%
Ultimo piano	+ 10%	- 30%
Attico	+ 20%	- 20%

STATO CONSERVATIVO	COEFFICIENTE
Da ristrutturare	- 10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+ 5%
Finemente ristrutturato	+ 10%
Nuova costruzione	+ 10%

LUMINOSITA'	NOTE	COEFFICIENTE
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente tutto il giorno	+ 10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente buona parte del giorno	+ 5%
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente poco tempo del giorno o assente	- 5%

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE
Esterna panoramica	+ 10%
Esterna	+ 5%

Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	- 10%

VETUSTA' EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1 - 20 anni	0%	0%	- 5%
20 - 40 anni	+ 5%	0%	- 10%
Oltre 40 anni	+ 10%	0%	- 15%

RISCALDAMENTO	COEFFICIENTE
Autonomo	+ 5%
Centralizzato	0%
Centralizzato c/ contabilizzatore	+ 2%
Assente	- 5%

La superficie commerciale dell'appartamento è stata determinata con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, come già riportato in risposta al quesito "Consistenza immobile", ed è pari a mq. 69,93.

Risulta, di conseguenza, il seguente valore di stima, inteso per un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero da persone e cose:

Valore di stima piena proprietà: mq. 69,93 x €/mq 940,00 x (1 - 0,20 - 0,10 + 0,05 + 0 + 0,05 + 0 - 0,05) = Euro 49.300,65.

5) Correzioni del valore di stima

Il valore di stima dei beni pignorati, come precedentemente determinato, deve essere oggetto di alcune correzioni ed adeguamenti che si rendono necessari per tenere conto, ad esempio, degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dello stato di occupazione, dei vincoli ed oneri giuridici.

Gli adeguamenti e le correzioni sono apportati nella misura indicata nell'elenco seguente:

- Regolarizzazione catastale

Non necessaria.

- Regolarizzazione urbanistica

L'appartamento pignorato presenta difformità rispetto ai grafici allegati all'ultima pratica edilizia presentata. Pertanto, in considerazione della necessità di regolarizzazione urbanistica come prospettato in risposta al quesito "Regolarità Edilizia", in questa sede si apporta una decurtazione forfettaria di Euro 2.000,00.

-Rilascio certificazioni

L'appartamento oggetto della presente relazione non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, per cui si apporta una detrazione pari ad Euro 500,00 per tenere conto della necessità di redazione di tale documento.

-Stato d'uso e manutenzione

In questa sede non si ritiene necessario applicare decurtazioni in considerazione delle buone condizioni rilevate in fase di accesso e già considerate nell'attribuzione del valore unitario di stima.

- Oneri condominiali

Non vengono applicate detrazioni in quanto non vi è condominio costituito.

-Assenza di garanzia

In questa sede si applica una detrazione percentuale del 2%, per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita.

6) Determinazione del valore di stima finale

Le considerazioni esposte sopra consentono di determinare il valore venale dell'immobile in oggetto, sottraendo al valore di stima calcolato le correzioni sopra quantificate, come indicato nella tabella riportata di seguito.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Acerra (NA) - Via Gabriele D'Annunzio, 3, interno 2, piano 1	69,93 mq	940,00 €/mq	€ 49.300,65	100,00%	€ 49.300,65
				Valore di stima:	€ 49.300,65

Valore di stima: € 49.300,65

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Oneri per redazione attestato A.P.E.	500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	2,00	%

Valore finale di stima: € 45.814,64



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.



Santa Maria Capua Vetere, li 31/07/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Gaudiano Sabino Maria



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Gabriele D'Annunzio, 3, interno 2, piano 1

L'immobile pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato di maggiore consistenza avente accesso dal civico 3 di Via Gabriele D'Annunzio. L'appartamento è posto al piano primo, identificato con il numero interno 2, ed è composto da ingresso / disimpegno, soggiorno/pranzo con cucina a vista, due camere da letto e bagno. L'immobile è ubicato in zona centrale del Comune di Acerra, all'interno del centro storico, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati per civili abitazioni e con una discreta presenza di attività commerciali e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1024, Sub. 15, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: La verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stata eseguita sulla base della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale e delle prescrizioni del vigente strumento urbanistico.

Prezzo base d'asta: € 45.814,64

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 168/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.814,64

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Acerra (NA) - Via Gabriele D'Annunzio, 3, interno 2, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1024, Sub. 15, Categoria A3	Superficie	69,93 mq
Stato conservativo:	Sulla base di quanto riscontrato in occasione dei sopralluoghi effettuati, lo stato conservativo dell'immobile pignorato si può definire complessivamente discreto. Infatti, le finiture interne presentano una usura compatibile con la loro vetustà, risalendo ai lavori di ristrutturazione eseguiti negli anni 2007-2010. Si precisa che, come rilevabile dalle foto dell'allegato fotografico, vi sono alcune piastrelle del pavimento nei vani bagno e soggiorno che sono parzialmente sollevate e danneggiate a causa di una posa in opera non eseguita a regola d'arte. Inoltre, si sono rievate modeste tracce di umidità in corrispondenza del soffitto della camera indicata come "Letto 2" in planimetria e del bagno, presumibilmente dovute ad una aerazione non sufficiente dei locali. Non sono stati riscontrati particolari problemi che necessitano di interventi di manutenzione urgenti.		
Descrizione:	L'immobile pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione facente parte del fabbricato di maggiore consistenza avente accesso dal civico 3 di Via Gabriele D'Annunzio. L'appartamento è posto al piano primo, identificato con il numero interno 2, ed è composto da ingresso / disimpegno, soggiorno/pranzo con cucina a vista, due camere da letto e bagno. L'immobile è ubicato in zona centrale del Comune di Acerra, all'interno del centro storico, caratterizzata dalla presenza di numerosi fabbricati per civili abitazioni e con una discreta presenza di attività commerciali e servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.		