
TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 176/2023 – LEVITICUS SPV SRL contro** [REDACTED]

Giudice per le Esecuzioni: **III.ma Dott.ssa Miriam Valenti**

Custode giudiziario: **Avv. Sabatino Madonna**

Esperto stimatore: **Ing. Alba De Pascale**

PERIZIA IMMOBILIARE



SOMMARIO

Incarico.....	3
Identificazione preliminare dei beni	3
LOTTO UNICO.....	5
Identificazione	5
Titolarità', diritti reali e regime patrimoniale	5
Confini	5
Dati Catastali	5
Servitù, censi, livelli, usi civici	7
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	7
Consistenza.....	11
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità, Vincoli e Oneri	16
Regolarità edilizia	17
Normativa urbanistica	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Criteri di stima.....	20
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato	21
Adeguamenti e correzioni.....	21
Determinazione del valore a base d'asta.....	22
ELENCO ALLEGATI	24

INCARICO

La sottoscritta ing. Alba De Pascale, con studio alla Riviera di Chiaia n. 276 - 80121 - Napoli (NA), e-mail alba.depascale@gmail.com, PEC alba.depascale@ordingsa.it, Tel. 3391154166, in data 19/02/2024 veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

IDENTIFICAZIONE PRELIMINARE DEI BENI

Il bene oggetto del pignoramento, e dunque della presente, risulta così identificato:

Identificazione dei beni

Compendio composto da un vano al piano terra, con accesso sia da strada che da cortile interno, e due vani al piano primo, disimpegnati da scala e ballatoio con accesso da cortile interno, di cui uno collegato a mezzo di una scala interna al predetto vano terraneo, oltre due soprastanti ambienti sottotetto, privi di accesso, e due ulteriori piccoli manufatti terranei posti nel citato cortile interno. Il tutto afferente ad una cortina prevalentemente residenziale di vetusto impianto originario, e in un generale cattivo stato conservativo, sita in Acerra (Na) alla via Filomarino, nel centro storico e più antico del comune.

Identificazione catastale

I riferimenti catastali, *attuali*, del compendio costituito dai predetti ambienti risultano i seguenti:

C.F. Acerra: foglio 53, p.lla 519, sub 2 graffata p.lla 515, sub 2, cat. A2, cl. 5, cons. 6,5 vani, sup. catastale 181-187 mq, rendita 469,98 euro, via Filomarino n. 16, Piani T-1-2

Il pignoramento è stato effettuato e trascritto in corrispondenza degli attuali dati catastali con evidenza dell'assetto pregresso (C.F. foglio 3, p.lla 1473, sub 3 graffata p.lla 1476, sub 6)

Confini

I confini del bene risultano essere i seguenti:

via Filomarino, cortile interno comune, androne del fabbricato alieno di via Filomarino n. 16 (già n. 18), proprietà aliena (p.lla 519, sub 1 – proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa)

Titolarità e Diritti reali

Il compendio in oggetto risulta appartenere, per una quota complessivamente pari a 1/1 della piena proprietà, ai sig.ri [REDACTED]

Il compendio è pervenuto ai debitori, per 1/2 della piena proprietà ciascuno, in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Luigi Castaldo in data 01/06/2007, rep. 13363/5421, trascritto a Caserta-SMCV il 07/06/2007 ai nn. 36326/18074.

Tanto premesso, il compendio in oggetto viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **1/1 della piena proprietà**

I diritti in titolarità dei debitori, come sopra riportati, sono correttamente richiamati nell'atto di pignoramento a carico degli stessi.

Formazione dei lotti

Trattandosi di un complesso di ambienti univocamente censiti, si stabilisce la formazione di un **lotto di vendita è unico**, così identificato e descritto:

Quota complessivamente pari a 1/1 della piena proprietà di un compendio composto da un vano al piano terra, con accesso sia da strada che da cortile interno, e due vani al piano primo, disimpegnati da scala e ballatoio con accesso da cortile interno, di cui uno collegato a mezzo di una scala interna al predetto vano terraneo, completano la consistenza del lotto due soprastanti ambienti sottotetto, privi di accesso, e due ulteriori piccoli manufatti terranei posti nel citato cortile interno. Il tutto afferente ad una cortina edilizia, a carattere prevalentemente residenziale, di vetusto impianto originario e in un generale cattivo stato conservativo, sita in Acerra (Na) alla via Filomarino, nel centro storico e più antico del comune. Il compendio risulta univocamente censito in C.F. al foglio 53, p.lla 519, sub 2 graffata p.lla 515, sub 2, cat. A2 (già foglio 3, p.lla 1473, sub 3 graffata p.lla 1476, sub 6).

ATTESA LA FORMAZIONE DEI PRECEDENTI LOTTI, DI SEGUITO, SI DA RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO STIMATORE, CHE SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATO.



IDENTIFICAZIONE

Quota complessivamente pari a 1/1 della piena proprietà di un compendio composto da un vano al piano terra, con accesso sia da strada che da cortile interno, e due vani al piano primo, disimpegnati da scala e ballatoio con accesso da cortile interno, di cui uno collegato a mezzo di una scala interna al predetto vano terraneo, completano la consistenza del lotto due soprastanti ambienti sottotetto, privi di accesso, e due ulteriori piccoli manufatti terranei posti nel citato cortile interno. Il tutto afferente ad una cortina edilizia, a carattere prevalentemente residenziale, di vetusto impianto originario e in un generale cattivo stato conservativo, sita in Acerra (Na) alla via Filomarino, nel centro storico e più antico del comune. Il compendio risulta univocamente censito in C.F. al foglio 53, p.lla 519, sub 2 graffata p.lla 515, sub 2, cat. A2 (già foglio 3, p.lla 1473, sub 3 graffata p.lla 1476, sub 6).

TITOLARITÀ, DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

Il compendio in oggetto risulta appartenere, per una quota complessivamente pari a 1/1 della piena proprietà, ai sig.ri [REDACTED]

I beni, nell'assetto sopra descritto, sono pervenuti ai debitori, per la quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno, in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Luigi Castaldo in data 01/06/2007, rep. 13363/5421, trascritto a Caserta-SMCV il 07/06/2007 ai nn. 36326/18074.

I sig. [REDACTED] sono tra loro coniugati dal 1997 in regime di separazione dei beni, come risulta dal certificato agli atti del fascicolo d'ufficio.

CONFINI

I confini del compendio, come sopra identificato, risultano essere i seguenti:

via Filomarino, cortile interno comune, androne del fabbricato alieno di via Filomarino n. 16 (già n. 18), proprietà aliena (p.lla 519, sub 1 – proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa)

DATI CATASTALI

I dati catastali *attuali* del compendio di cui al presente lotto sono i seguenti:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		53	519 515	2 2			A/2	5	6,5 vani	Totale: 187 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 181 m ²	Euro 469,98	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA FILOMARINO n. 16 Piano T-1 - 2										
Notifica		Partita										
Annotazioni		di studio: progetto anagrafe immobiliare integrata 2013 -classamento e rendita validati										

Osservazioni generali

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione;

- La planimetria catastale in atti, risalente al 2007, è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi a meno dei seguenti elementi:
 - i due vani al piano primo non sono collegati tra loro ossia la porta interna di collegamento non sussiste;
 - i sottotetti non sono accessibili, non presentano tutte le forature di facciata riportate in planimetrie né sono caratterizzati dalle altezze interne indicate nel grafico.
- I dati relativi all'indirizzo sono corretti limitatamente alla strada (via Filomarino). Si rileva che la nuova numerazione dei civici prevede per l'accesso da strada del vano terraneo del compendio sia il n. 14 in luogo del pregresso n. 16; l'ingresso al compendio avviene altresì dal cortile interno della cortina edilizia di afferenza cui si accede dal civico n. 2 della medesima via Filomarino;
- Per quanto attiene ai dati di classamento, si rileva che gli stessi sono ridondanti per quanto attiene alla consistenza (essendo negli stessi considerati i sottotetti come ambienti fruibili) e alla categoria A2 (attesa la reale qualità e condizione manutentiva degli stessi).
- L'intestazione attuale è correttamente in capo agli esecutati.

Cronistoria

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. Comune di Acerra: **foglio 53, p.lla 519, sub 2 graffata p.lla 515, sub 2**, cat. A2, cl. 5, cons. 6,5 vani, sup. catastale 181-187 mq, rendita 469,98 euro, via Filomarino n. 16, Piani T-1-2; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Dati dell'unità immobiliare dal 14/10/2013:
C.F. Comune di Acerra: **foglio 53, p.lla 519, sub 2 graffata p.lla 515, sub 2**, cat. A2, cl. 5, cons. 6,5 vani, rendita 469,98 euro, via Filomarino n. 16, Piani T-1-2; dati derivanti da Variazione del 14/10/2013 Pratica n. NA0458510 in atti dal 14/10/2013 bonifica identificativo catastale (n. 113536.1/2013).
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 06/02/2008:
C.F. Comune di Acerra: **foglio 3, p.lla 1473, sub 3 graffata p.lla 1476, sub 6**, cat. A2, cl. 5, cons. 6,5 vani, rendita 469,98 euro, via Filomarino n. 16, Piani T-1-2; dati derivanti da variazione nel classamento del 06/02/2008 Pratica n. NA0111509 in atti dal 06/02/2008 variazione di classamento (n. 9232.1/2008).
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 08/03/2007:
C.F. Comune di Acerra: **foglio 3, p.lla 1473, sub 3 graffata p.lla 1476, sub 6**, cat. A2, cl. 5, cons. 6,5 vani, rendita 469,98 euro, via Filomarino n. 16, Piani T-1-2; dati derivanti da variazione del 08/03/2007 Pratica n. NA0187692 in atti dal 08/03/2007 fusione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 11814.1/2007).

I suddetti dati derivano, attesa la fusione di cui alla pratica NA0187692 del 08/03/2007, dalla soppressione delle seguenti originarie unità:

- *per il vano al piano terra (e annessi piccoli volumi terranei)*: C.F. foglio 3, p.lla 1473 sub 2 graffata alla p.lla 1476 sub 3, cat. A6, cl. 3, cons. 1,5 vani, rendita 37,96 euro, via Filomarino n. 16, piano T
- *per uno dei vani al piano primo*: C.F. foglio 3, p.lla 1476 sub 4, cat. A5, cl. 6, cons. 1,5 vani, rendita 59,65 euro, via Filomarino n. 2, piani 1-2

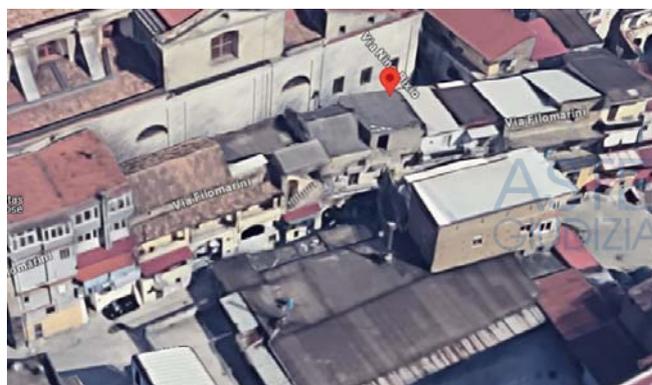
- per l'altro vano al piano primo: C.F. foglio 3, p.lla 1476 sub 5, cat. A5, cl. 6, cons. 1 vani, rendita 34,09 euro, via Filomarino n. 2, piano 1

SERVITÙ, CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

I beni pignorati non risultano gravati da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE)

Il compendio staggito consiste in tre vani principali, uno al piano terra e due al piano primo, parzialmente collegati tra loro, afferenti ad una cortina edilizia di vetusto impianto originario, che si sviluppa intorno ad un cortile interno, sita in Acerra (Na) alla via Filomarino (sebbene nei documenti più datata si ritrovi anche la dicitura "via Filomarini"). Fanno parte della consistenza staggita anche dei volumi sottotetto, che insistono sui vani al piano primo, nonché due piccoli locali terranei allocati presso il detto cortile.



Viste aeree della cortina residenziale di via Filomarino, Acerra (Na)

Il vano terraneo del compendio presenta un ingresso sia dalla strada principale, in corrispondenza dell'attuale civico n. 14, già n. 16, che un accesso dal cortile interno alla cortina edilizia di afferenza. A detto cortile, in particolare, si accede dal portone posto a pochi metri ossia al civico n. 2 della medesima arteria cittadina. Subito dopo il portone, infatti, si giunge ad un'area cortilizia che si dirama in diverse direzioni, assumendo la forma di vere e proprie strade interne e disimpegnano numerose unità della vetusta cortina. La diramazione che conduce agli accessi del compendio staggito si sviluppa sulla sinistra rispetto all'accesso dal civico n. 2.



Sulla sinistra, il varco su strada del vano terraneo del compendio staggito; sulla destra, il portone di accesso al cortile che disimpegna tutti i vani del compendio



Vista della porzione di cortile che disimpegna il compendio staggito

I beni pignorati sono allocati sul fondo della detta diramazione; qui, nell'ordine, si trovano, sulla destra, i due piccoli terranei del compendio e, in aderenza, l'accesso ad una vetusta scala esterna in muratura che smonta presso un ballatoio esterno e disimpegna i due vani del piano primo del compendio. Sulla sinistra, in corrispondenza del primo dei due detti vani, con accesso posto sotto la scala, si trova il locale terraneo, che presenta anche ingresso diretto da strada.



Vista della scala esterna e del ballatoio con gli accessi ai due vani del piano primo

Le due camere del piano primo sono caratterizzate di accessi indipendenti e non sono internamente collegate tra loro. Esse, oltre ai due ingressi, sul lato opposto, presentano una porta-finestra ciascuno con balconcini prospettanti su via Filomarino. Ognuno dei due ambienti è poi dotato di un piccolo servizio igienico. Il vano di sinistra, anche di un angolo cottura.



Dettagli del vano di sinistra al piano primo

Il vano posto sulla destra, utilizzato come deposito, è altresì caratterizzato dalla presenza di una scala metallica interna che lo collega al sottostante vano terraneo.



Dettagli del vano di destra al piano primo



Dettagli della scala metallica interna che collega il vano terraneo a quello del piano primo posto sulla destra

La camera al piano terra, come accennato, oltre al detto collegamento interno, presenta un accesso diretto da strada, al civico n. 14 (già n. 16) di via Filomarino, e uno dal cortile, posto sotto la scala esterna in muratura.



Dettagli del vano terraneo



Gli ambienti, come il complesso di afferenza cui sono collati senza soluzione di continuità strutturale, sono caratterizzati da muratura portante e solai in legno o in ferro.

Fanno parte della consistenza pignorata anche due ambienti sottotetto (definiti "suppeni" negli atti di provenienza più risalenti), posti al di sopra dei vani del piano primo e totalmente privi di elementi di accesso. Quello di sinistra, che appare integrato nell'impianto originario del manufatto, presenta altezze contenute e definite da un soprastante tetto a doppia falda in lamiera; esso è caratterizzato da un foro, privo di infisso, sul prospetto interno. Il vano di destra, palesemente ampliato in altezza e non ultimato, presenta altezze maggiori (probabilmente votate a renderlo utilizzabile), definite da un soprastante tetto in lamiera a falda unica. Esso è altresì caratterizzato da due fori privi di infissi, l'uno sul prospetto interno e l'altro su quello esterno a margine di via Filomarino.



Vista dei due ambienti sottotetto, privi di accesso

Lo stato generale dei luoghi, caratterizzati da finiture di scarso pregio e inadeguate dotazioni impiantistiche, può definirsi appena sufficiente per i vani del piano primo, comunque caratterizzati da notevoli criticità, scarso per quello al piano terra, pessimo per i sottotetti e le aree esterne. In particolare, per i tre vani principali, si rileva: intonaco e pittura alle pareti e rivestimenti ceramici per i locali igienici; pavimenti in gres di vario formato; controsoffitti in tela su trama metallica; infissi, interni ed esterni, invetriati con telai in legno. Gli ambienti sono dotati di impianto elettrico, di cui non si rinviene la conformità, anzi, se ne evidenzia la vetustà; non è presente alcun impianto di riscaldamento né fornitura di gas di città. Gli impianti idrici, di adduzione e scarico, sono vetusti e presentano criticità di funzionamento.



Vista dei vani terranei posti nel cortile, a margine della scala esterna di accesso ai vani principali.

Lo stato di conservazione risulta pessimo altresì per i due terranei che completano la consistenza staggita e che risultano posti nel cortile del complesso, di fronte alla cortina dei vani

principali, a margine della scala di accesso agli stessi. Si tratta di due manufatti in muratura con solai piani in putrelle di ferro (definiti "stallette" negli atti di provenienza più risalenti), chiusi da vetuste porte in legno e grate metalliche, che, ove ancora presenti, sono caratterizzati da finiture di scarsissima qualità e cattivo stato di manutenzione. Essi sono oggi utilizzati come depositi di materiale vario. In uno dei due, quello di sinistra, sono parzialmente presenti elementi di arredo sanitario, evidentemente defunzionalizzati.



Dettagli interni dei terranei posti nel cortile a margine della scala esterna del compendio

CONSISTENZA

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato, verrà considerata quale principale unità di misura dei manufatti la superficie commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite) determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche del bene 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% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), 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".

Ciò premesso, per quanto concerne il compendio oggetto dell'odierna valutazione, è possibile riportare la seguente determinazione delle *superfici commerciali (con piccoli arrotondamenti finali)*, cui si applicano, ove necessario, dei *coefficienti di omogeneizzazione*, rispetto agli standard medi della destinazione principale, al fine di ottenere la *superficie convenzionale complessiva*, alla base della successiva stima:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Area al P.T.	42,00 mq	1,00	42,00 mq
Area al P. 1	86,00 mq	1,00	86,00 mq
Area sottotetto	84,00 mq	0,15	13,00 mq
Balconi e ballatoio	18,00 mq	0,25	4,50 mq
Depositi terranei	22,50 mq	0,20	4,50 mq
Totale superficie convenzionale:			150,00 mq

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio, come si evince dal verbale di sopralluogo redatto dal custode, è attualmente occupato/utilizzato da soggetti terzi privi di alcun titolo. Essi, infatti, occupano i luoghi in maniera illegittima.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il compendio in oggetto risulta appartenere, per una quota complessivamente pari a 1/1 della piena proprietà, ai sig.ri [REDACTED]

I beni, nella forma e consistenza descritta nel corpo della presente, sono pervenuti ai debitori, per la quota di 1/2 della piena proprietà ciascuno, in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Luigi Castaldo in data 01/06/2007, rep. 13363/5421, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV il 07/06/2007 ai nn. 36326/18074. Con detto atto, in particolare, i [REDACTED] la complessiva piena proprietà di un piccolo compendio, di vetusto impianto, sito in Acerra alla via Filomarino, censito in C.F. al foglio 3, p.lla 1473 sub 3 graffata alla p.lla 1476 sub 6; il tutto così descritto:

ART. 1) [REDACTED]

[REDACTED] che, in comune ed indiviso, accettano ed acquistano la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Acerra (NA) alla Via Filomarino n. 16 e precisamente:

- unità abitativa sviluppantesi su tre livelli, di complessivi vani catastali 6,5, confinante con Via Filomarino, cortile comune e proprietà [REDACTED] o avvenuti causa.

Riportata nel N.C.E.U. di detto comune al foglio 3, p.lla 1473, sub. 3, graffata p.lla 1476 sub. 6, Via Filomarino n. 16, piano T-1-2, cat. A/2, classe 5, vani 6,5, rendita catastale Euro 469,98.

Va qui premesso che la consistenza staggita, nell'assetto con cui viene trasferita agli esecutati, era univocamente censita in C.F. al foglio 3, p.lla 1473 sub 3 graffata alla p.lla 1476, sub 6 (poi

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
 Comune A024 - ACERRA (NA)
 Catasto FABBRICATI
 Sezione urbana - Foglio 3 Particella 1476 Subalterno 4
 Natura A5 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 1.5 vani
 Indirizzo VIA FILOMARINO N. civico 2
 Piano 1

Nota di trascrizione

Registro generale n. 46091
 Registro particolare n. 35699 Presentazione n. 2 del 18/09/2004

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL COMPETENTE CONSERVATORE DEI RR.II. DI S.M.C.VETERE E AUTORIZZATO A RETTIFICARE LA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 29 APRILE 2002 NN. 11670/9202 IN QUANTO PER MERO ERRORE MATERIALE NELL'ATTO DI COMPREVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO CLAUDIO DE VIVO DEL 5 APRILE 2002 REP. N. 89301 LA SIGNOR. [REDACTED] ENTRE L'ESATTA DATA DI [REDACTED] CONSERVATORE DEI REGISTRI E IN TUTTI GLI ALTRI PUNTI CONTENUTI NEL SUINDICATO ATTO DI COMPREVENDITA.

Ancora, al sig. [REDACTED] come sopra generalizzato, quanto censito al foglio 3, p.lla 1676 sub 3 graffata alla p.lla 1673 sub 2 e al foglio 3, p.lla 1476, sub 5 era pervenuto per atto di donazione e divisione rogato dal notaio Angela Antonietta Miano in data 09/12/2005, rep. 2544, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV in data 05/01/2006 ai nn. 613/482 ed ai nn. 614/483. In particolare, con tale atto del notaio Miano [REDACTED] dona ai figli le proprie quote di un compendio formato da vari beni siti in Acerra, tra cui quelli oggetto di causa. Con il medesimo atto i detti figli, ossia i [REDACTED] stabiliscono di sciogliere la comunione tra loro intercorrente sugli immobili di cui sono divenuti proprietari (in parte per successione al padre e in parte per donazione dalla madre). Al sig. [REDACTED] in virtù della donazione e di detta volontà di scioglimento della comunione, viene assegnata, oltre altro, la piena proprietà dei beni staggiti: un vano al piano terra, con accesso dal civ. n. 16 di via Filomarino, e due terranei nel cortile (definiti "stallette"), in C.F. al foglio 3, p.lla 1676 sub 3 graffata alla p.lla 1673 sub 2, e un vano al piano primo, con annesso "suppenno", traente accesso dal cortile di via Filomarino n. 2, in C.F. al foglio 3, p.lla 1676, sub 5:

[REDACTED] che accetta, si attribuisce la piena ed esclusiva proprietà degli immobili siti in Acerra (NA) alla via Alcide De Gasperi n. 39, alla via Filomarino n. 2 e n. 16 ed alla contrada "Frassitelli" meglio descritti, coerenziati ed individuati catastalmente alle lettere "N", "Q", "P" ed "R" della premessa, la nuda proprietà per la quota pari ai 2/3 (due terzi) dell'intero e la piena proprietà per la quota pari ad 1/3 (un terzo) dell'intero dell'immobile sito in Acerra (NA) alla via A. De Gasperi n. 39 meglio descritto, coerenziato ed individuato catastalmente alla lettera "I" della premessa, nonché la quota immobiliare pari ad 1/4 (un quarto) dell'intero dell'immobile sito in Acerra (NA) alla via Alcide De Gasperi n. 39 ed alla contrada "Sannereto-Finaria" meglio descritti, coerenziati e individuati catastalmente alle lettere "M" ed "S" della premessa.

P) alla via Filomarino n. 16, e precisamente:
 - vano posto al piano terra con annesse due stallette, confinante nell'insieme con:
 -- via Filomarino;
 -- cortile comune;
 -- proprietà [REDACTED] e/o aventi causa;
 -- proprietà [REDACTED] e/o aventi causa;
 -- salvo altri.
 Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Acerra erroneamente in ditta [REDACTED] proprietà per 2/24 ciascuno, foglio 3, particelle 1473 sub. 2 e 1476 sub. 3, via Filomarino n. 16, piano I, categoria A/6, classe 3, vani 1,5, R.C. euro 37,96;
 Q) alla via Filomarino n. 2, e precisamente:
 - vano posto al primo piano con suppenno ed annesso sottoscala, confinante nell'insieme con:
 -- via Filomarino;
 -- proprietà [REDACTED] e/o aventi causa;
 -- proprietà [REDACTED] e/o aventi causa;
 -- loggiatino comune;
 -- salvo altri.
 Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Acerra erroneamente in ditta [REDACTED] foglio 3, particella 1476 sub. 5, via Filomarino n. 2, piano 1, categoria A/5, classe 5, vani 1, R.C. euro 34,09;

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;
- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza dei vani (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- L'area cui afferisce il compendio di causa non risulta vincolata ai sensi della Legge 42/2004 (ex Legge 1497/1939);
- Non risultano asservimenti formalmente trascritti né cessioni di cubatura;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente lotto giacché non risulta una realtà condominiale formalmente costituita;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

Formalità (iscrizioni e trascrizioni)**Iscrizioni**

ISCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta-S.M.C.V.) del 07/06/2007 - Registro Particolare 12758 Registro Generale 36327 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (per 320.000,00 euro di cui 160.000,00 di capitale) per atto rogato dal notaio Castaldo Luigi, rep. 13364/5422 del 01/06/2007, a FAVORE di BANCA POPOLARE DI NOVATA SPA, con sede in Novara, e [REDACTED] gravante sulla complessiva piena proprietà del compendio in Acerra censito in C.F. al foglio 3, p.IIa 1473 sub 3 graffata alla p.IIa 1476 sub 6

ISCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta-S.M.C.V.) del 01/04/2008 - Registro Particolare 2476 Registro Generale 16009 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (per 387.000,00 euro di cui 215.000,00 di capitale) per atto rogato dal notaio De Vivo Claudio, rep. 233088/16529 del 28/03/2008, a FAVORE di DEUTSCHE BANK MUTUI SPA, con sede in Milano, e [REDACTED] gravante sulla complessiva piena proprietà del compendio in Acerra censito in C.F. al foglio 3, p.IIa 1473 sub 3 graffata alla p.IIa 1476 sub 6

ISCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta-S.M.C.V.) del 26/09/2008 - Registro Particolare 7192 Registro Generale 42767 di ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01, a FAVORE di EQUITALIA POLIS SPA, con sede in Napoli, e [REDACTED] gravante sulla complessiva piena proprietà del compendio in Acerra censito in C.F. al foglio 3, p.IIa 1473 sub 3 graffata alla p.IIa 1476 sub 6

Trascrizioni

TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta-S.M.C.V.) del 30/09/2011 - Registro Particolare 23599 Registro Generale 33859 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Nola, rep. 1909 del 03/08/2011, a FAVORE di DEUTSCHE BANK MUTUI SPA, con sede in Milano, e [REDACTED] e [REDACTED] gravante sulla complessiva piena proprietà del compendio in Acerra censito in C.F. al foglio 3, p.lla 1473 sub 3 graffata alla p.lla 1476 sub 6.

TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta-S.M.C.V.) del 12/04/2019 - Registro Particolare 10026 Registro Generale 12887 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Nola, rep. 1144/2019 del 28/02/2019, a FAVORE di BANCO BPM SPA, con sede in Milano, e [REDACTED] [REDACTED] gravante sulla complessiva piena proprietà del compendio in Acerra censito in C.F. al foglio 53, p.lla 515 sub 2 graffata alla p.lla 519 sub 2, precedentemente foglio 3, p.lla 1473 sub 3 graffata alla p.lla 1476 sub 6.

TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta-S.M.C.V.) del 12/04/2019 - Registro Particolare 10026 Registro Generale 12887 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Nola, rep. 1144/2019 del 28/02/2019, a FAVORE di DEUTSCHE BANK MUTUI SPA, con sede in Milano, e [REDACTED] [REDACTED] gravante sulla complessiva piena proprietà del compendio in Acerra censito in C.F. al foglio 53, p.lla 515 sub 2 graffata alla p.lla 519 sub 2.

TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta-S.M.C.V.) del 07/12/2023 - Registro Particolare 36258 Registro Generale 45833 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Nola, rep. 5544/2023 del 18/11/2023, a FAVORE di LEVITICUS SPV SRL, con sede in Roma, e [REDACTED] [REDACTED] gravante sulla complessiva piena proprietà del compendio in Acerra censito in C.F. al foglio 53, p.lla 515 sub 2 graffata alla p.lla 519 sub 2, precedentemente foglio 3, p.lla 1473 sub 3 graffata alla p.lla 1476 sub 6.

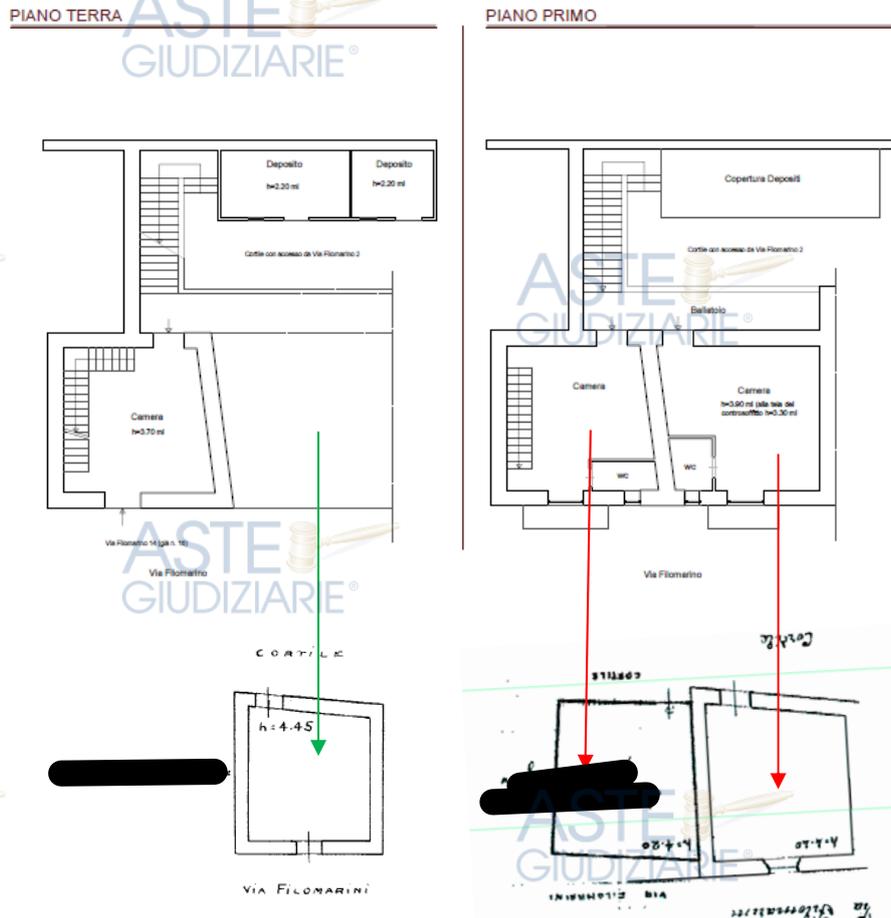
N.B. Si dà atto che dai precedenti pignoramenti sono scaturite Procedure Esecutive, presso il Tribunale di Nola, che risultano estinte.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio pignorato afferisce ad una cortina edilizia di vetusto impianto originario. Detta vetustà è attestata non solo dalla conformazione morfologica e tecnologica dei luoghi e dalla storia urbanistica dell'area di afferenza ma anche da elementi documentali come le planimetrie catastali del 1939 di alcune unità del complesso e, addirittura, di alcuni ambienti dello stesso compendio staggito, come, in particolare, i due vani del piano primo con accesso dal ballatoio cui si giunge dal cortile di via Filomarino n. 2.

Nei grafici del 1939 i due ambienti, contigui e non collegati internamente, si presentano con conformazioni pressoché congruenti a quelle attuali a meno dei reciproci servizi igienici. Non sono, però, raffigurati, quali annessioni degli stessi, i sottotetti (denominati "suppenni" nei titoli di provenienze), né sembrano riportati i balconi. In realtà i grafici sono pochi chiari, soprattutto quello relativo al sub 5 della p.lla 1476, e, come spesso accade in tali datate rappresentazioni, alcuni elementi, come vani di passaggio o accessioni, non sono chiaramente e precisamente raffigurati.

Non è recuperabile dagli archivi del catasto, invece, la coeva (1939) planimetria del vano al piano terra con gli annessi piccoli depositi (denominati “stallette” nei titoli di provenienza), posti nel cortile sul lato opposto del primo. E’, invece, rinvenibile la planimetria del 1939 del locale terraneo limitrofo, posto sulla medesima verticale del vano in primo piano censito al tempo con il sub 5 della p.lla 1476. Sebbene questo locale sia estraneo ai fatti di causa, la sussistenza della relativa planimetria del 1939, come dei due vani al piano primo, lascia comunque traccia della vetustà della consistenza del locale terraneo staggiato.



Raffronto tra stato dei luoghi e planimetrie catastali del 1939

Si può concludere che i tre ambienti principali, due al piano primo e uno al piano terra, nel loro assetto planovolumetrico generale siano certamente di datata e vetusta edificazione. Sebbene non ve ne sia analoga immediata certezza, la stessa conclusione, attese le rispettive conformazioni morfologiche e tecnologiche, si può presumere anche per i terranei del cortile (le c.d. stallette) e il sottotetto della verticale di sinistra ossia quello insistente sul vecchio sub 5 della p.lla 1476. L'altro sottotetto (verticale di destra, in corrispondenza del vetusto sub 4 della p.lla 1476) è stato, invece, palesemente oggetto di modifica postuma (in particolare, di un innalzamento). Altre evidenti modifiche postume sono rappresentate dalla realizzazione dei servizi igienici presso i vani del piano primo, ivi incluse i due relativi finestroni sulla facciata di via Filomarino, e dalla fusione tra il vano terraneo con il soprastante ambiente del piano primo, a mezzo della realizzazione di una scala metallica interna. Tali elementi, infatti, non sono presenti nelle planimetrie del 1939.

A fronte di specifica istanza indirizzata all'attenzione del competente ufficio tecnico comunale, è emersa l'assenza di titoli edilizi volti a legittimare le dette modifiche postume dei luoghi.

Atteso quanto sopra, in virtù del disposto del comma 1 bis dell'art. 9 bis del DPR 380/2001, introdotto dalla Legge 120/2020:

art. 9 bis – Comma 1 bis: Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

ossia in assenza di specifici titoli edilizi, lo stato legittimo è, dunque, quello rappresentato proprio nelle planimetrie catastali di primo impianto (anno 1939).

Orbene, rispetto a detti grafici, fermo rimanendo la legittimità planovolumetrica dei luoghi proprio per vetustà, si ravvisano le modifiche già accennate, sotto ulteriormente riassunte ed elencate, che, non essendovi evidenza di specifici titoli edilizie, sono evidentemente da intendersi abusive e, in quanto tali, da ripristinare o sanate, quando ne sussistano i presupposti di conformazione.

In particola, risultano operati abusivamente:

- Fusione tra i vani del piano terra e del piano primo della verticale di destra, a mezzo della realizzazione di una scala metallica interna;
- Realizzazione dei servizi igienici, e delle relative piccole finestre in facciata, presso i vani del piano primo;
- Ampliamento, per innalzamento, del sottotetto posto sul vano del piano primo della verticale di destra;
- Realizzazione dei balconi sul prospetto di via Filomarino (sebbene su questo aspetto in realtà possa considerarsi dubbio).

Orbene, le modifiche interne, inclusa la fusione, sono sanabili. Gli aumenti di volume e le variazioni prospettiche, invece, non sono conformabili e va, per essi, prospettato il ripristino. Salva diversa determinazione dei competenti organi tecnici comunali.

Il futuro acquirente, in definitiva, dovrà predisporre e presentare una pratica di accertamento della conformità dei luoghi con la quale richiede la sanatoria di quanto conformabile (ossia la fusione e le modifiche interne) e dichiara la rimozione degli abusi non sanabili e la riattazione/adequamento dei luoghi al contorno. La pratica urbanistica dovrà essere corredata, attesa la circostanza che la fusione e le variazioni interne hanno comportato anche modifiche alle strutture, dalla richiesta di autorizzazione sismica in sanatoria da presentarsi presso gli uffici territorialmente competenti del Genio Civile.

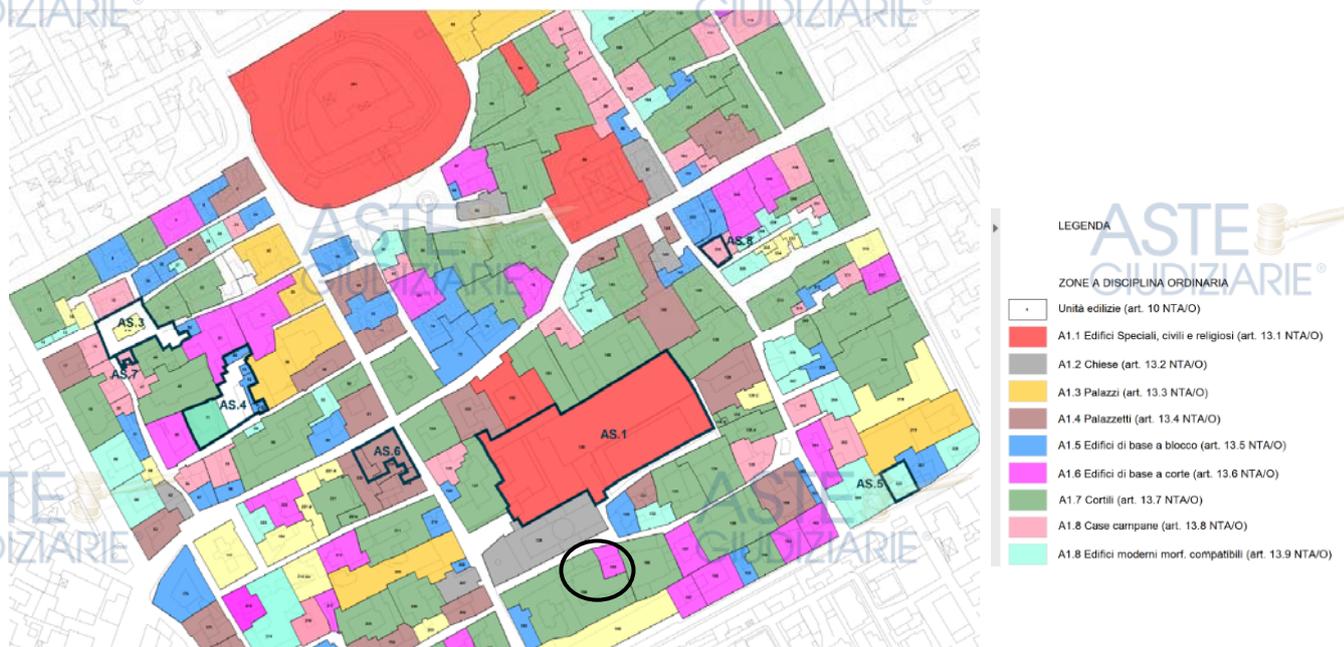
Di tali circostanze si terrà conto in sede della successiva stima del valore di mercato del bene nella misura in cui al detto valore verrà applicato un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, volto a creare la necessaria economia per il ripristino dei luoghi relativamente ai volumi aggiunti (demolizione controllata, smaltimento e riattazione delle consistenze regolari) nonché per l'istruzione e la presentazione della relativa pratica edilizia, e di quelle accessorie dovute, ivi incluse tutte le spese del caso, come quelle tecniche. Il coefficiente verrà calibrato altresì per assorbire le *deminutio* di cui ai punti successivi.

A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva che:

- Non si rinviene alcuna *attestazione di prestazione energetica* dell'unità (APE); si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento, ai fini della trasferibilità dei beni, e che l'onere per la redazione dello stesso si stima pari a 300,00 euro
- Non si rinviengono le *dichiarazioni di conformità degli impianti* del compendio;
- Non si rinviengono riferimenti alla *licenza di abitabilità* dei luoghi.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso di afferenza dei beni di cui al presente lotto rientra in zona A – sottozona A1 – Nucleo antico principale (art. da 10 a 14 NTA/O) del PUC 2021 vigente per il territorio del comune di Acerra. L'area non presenta particolari carichi vincolistici.



Zona A – Sottozona A1.6 a cavallo con Sottozona A.7 (art.li 13.6 e 13.7 delle NTA/O)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da informazioni assunte sui luoghi, per la cortina edilizia cui afferisce l'unità in oggetto, non risulta una realtà condominiale formalmente costituita.

CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato del compendio oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificato, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc.), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale,

come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato al primo semestre 2024, a cura dell'Agenzia delle Entrate (*zona OMI B1 – Centrale*), e il Borsino Immobiliare, parimenti aggiornato, per la medesima zona di afferenza.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE DI MERCATO

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, considerando *la destinazione e l'uso del piccolo compendio, il contesto, la centralità, o meno, della zona di afferenza nonché la dotazione di servizi ed infrastrutture della stessa, a fronte delle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, dell'unità come del fabbricato di afferenza* e confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determina il seguente valore medio unitario per la funzione di specie:

Unità	Valore unitario (medio)
Unità abitativa, piano basso in zona centrale e popolare, mediocri condizioni generali	750,00 €/mq

Alla luce del suddetto valore unitario e delle determinate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore totale:

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Compendio staggito	150,00 mq	750,00 €/mq	112.500,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore sopra determinato deve, però, essere **adeguato, corretto e pesato** sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano i seguenti elementi:

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Natura della correzione
Stato di manutenzione/conservazione	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla descrizione del bene, si applicare una decurtazione stimata, per il caso di specie, nell'ordine del 20% del valore di mercato sopra calcolato, attesa la circostanza che il valore unitario assunto si riferisce a condizioni medio-normali migliori di quella apprezzata presso i luoghi
Regolarità edilizia	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia del bene, che si intende qui integralmente richiamato, attesa la specificità

		dell'assetto rilevato, si opera un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 15% del valore di mercato sopra calcolato
Stato di possesso	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Vincoli e oneri giuridici	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	Gli oneri per l'aggiornamento catastale che dovrà essere effettuato si intendono assorbiti dalla detrazione operata per la regolarità edilizia giacché detto adempimento è atto dovuto in sede di chiusura della pratica edilizia relativa alla conformazione/riattazione dei luoghi
Assenza di garanzia per vizi	Comporta correzione	Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 6% del valore di mercato sopra calcolato
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale della piena proprietà del compendio in oggetto (con piccoli arrotondamenti) risulta così determinato:

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Compendio staggito	112.500,00 €	66.375,00 €
	Valore della piena proprietà	66.000,00 €





Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 08/11/2024



L'Esperto
ing. Alba De Pascale



Documentazione catastale

□ ALL. 1 – Documentazione catastale

- Visura C.F. foglio 53, p.IIa 519 sub 2 graffata p.IIa 515 sub 2
- Visura storica C.F. foglio 3, p.IIa 1473 sub 3 graffata p.IIa 1476 sub 6
- Planimetria catastale C.F. foglio 53, p.IIa 519 sub 2 graffata p.IIa 515 sub 2
- Visura storica C.F. foglio 3 p.IIa 1473 sub 2 graffata alla p.IIa 1476 sub 3
- Visura storica C.F. foglio 3 p.IIa 1476 sub 4
- Planimetria catastale C.F. foglio 3 p.IIa 1476 sub 4 (anno 2002)
- Planimetria catastale C.F. foglio 3 p.IIa 1476 sub 4 (anno 1939)
- Visura storica C.F. foglio 3 p.IIa 1476 sub 5
- Planimetria catastale C.F. foglio 3 p.IIa 1476 sub 5 (anno 1939)
- Estratto di mappa dell'area di afferenza

Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

□ ALL. 2 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi

Documentazione relativa alle provenienze

- ALL. 3 – Atto di compravendita rogato dal notaio Luigi Castaldo in data 01/06/2007, rep. 13363
- ALL. 4 – Atto di compravendita rogato dal notaio Claudio De Vivo in data 05/04/2002, rep. 89301
- ALL. 5 – Nota di trascrizione dell'atto in rettifica rogato dal notaio Claudio De Vivo in data 08/09/2004
- ALL. 6 – Atto di donazione e divisione rogato dal notaio Angela Antonietta Miano in data 09/12/2005, rep. 2544
- ALL. 7 – Nota di trascrizione della successione in morte di [REDACTED]
- ALL. 8 – Nota di trascrizione dell'atto di compravendita rogato dal notaio Enrico Chari in data 23/11/1983
- ALL. 9 – Nota di trascrizione dell'atto di compravendita rogato dal notaio Enrico Chari in data 11/05/1983



- ALL. 10 – Ispezioni ipotecarie aggiornate

Documentazione fotografica

- ALL. 11 – Documentazione fotografica dei luoghi

