
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto

ex art. 568 c.p.c.

Arch. Emilia Tufano

nell'Esecuzione Immobiliare **179/2024** R.G.E.

Promossa da

IFIS NPL INVESTING S.P.A.

via Terraglio 63 – VENEZIA_C.F. 04494710272

contro

OMISSIS

SOMMARIO

SOMMARIO	2
INCARICO	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
DATI GENERALI (BENI PIGNORATI)	8
UBICAZIONE (NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE)	9
VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2°COMMA C.P.C.	10
CONFINI	11
CONSISTENZA	11
PROVENIENZE VENTENNALI	13
CRONISTORIA CATASTALE	14
DATI CATASTALI	15
PRECISAZIONI - PATTI	15
STATO CONSERVATIVO	15
PARTI COMUNI	17
SERVITÙ-CENSO-LIVELLO-USI CIVICI	17
DATI GENERALI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	17
STATO DI OCCUPAZIONE	22
FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI	22
NORMATIVA URBANISTICA	23
REGOLARITÀ EDILIZIA	25
VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI	26
STIMA / FORMAZIONE LOTTI	26
STIMA DELL' UNITA' IMMOBILIARE	28
SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 179/2024 DEL R.G.E.	32
ELENCO ALLEGATI	33

INCARICO

Premesso che :

- In data 25/11/2024, il sottoscritto Arch. Tufano Emilia, residente in Via Centore, 11 - 80039 Saviano (NA), email emiliatufano@libero.it, PEC emilia.tufano@archiworldpec.it, Tel. 347 76 45 562, Fax 081 198 02 545, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.;
- In data 27/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

1. **verificare** la completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all' immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti;
2. **effettuare** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell' immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell' atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
3. **consultare** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati.....
4. **predisporre** sulla base dei documenti in atti, l' elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (pignoramenti, sequestri.....);
5. **acquisire**, ove non depositati le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
6. **consultare** i registri dello stato civile del Comune di nascita o di residenza dell' esecutato, acquisire ove non depositati l'atto di matrimonio con annotazione marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o visura camerale;

7. **descrivere, previo necessario accesso,** l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
8. **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando le difformità; a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l' immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono la sua identificazione; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia del compendio pignorato;
9. **verifichi** se vi sia la corrispondenza la descrizione del cespite contenuto nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendone il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità nel caso in cui i manufatti pignorati debordino parzialmente, invadendole su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto indichi le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori e i costi di separazione e ripristino;
10. **segnalare** se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di impossibilità; **segnali**, per converso se gli immobili congiunti risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur consentendo autonomi identificativi catastali;
11. **precisare**, nel caso in cui l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non

regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al G.E. e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

13. indicare l' utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

14. indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l' esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata in violazione alla normativa urbanistico – edilizia, descrivere la tipologia di abuso e indicare se l' illecito sia stato sanato o sia sanabile in base all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n 47;

15. indicare se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest' ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell' esecuzione) all' identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegare, in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

16. indicare se l' immobile è pignorato solo **pro quota** se esso sia divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all' identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote di qualsiasi comproprietario e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedere, in caso contrario, alla stima dell' intero compendio compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art.577 e.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla l.3 giugno 1940, n.1078;

17. accertare se l' immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la determinazione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verificare se risultano registrati presso l' ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione

18. ove l' immobile sia occupato dal congiunto separato o dall' ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verificare se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l' assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei);

19.indicare l'esistenza sul bene di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) **rilevare** l'esistenza di vincoli demaniali;

20.determinare il valore dell' immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero dati relativi alla vendita forzata effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante dei dati accessibili sul sito astegiudiziali.it; indagini di mercato con la precisa indicazioni dell'agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali.....;

21.segnalare in caso di contratto di locazione, l' eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923 comma 3, c.c. in siffatta ipotesi, **tenere conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

22.Fornire compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata primo lo schema dei punti appena esposti, tramite la piattaforma

23.Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

24.depositare, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza relativa all'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale; completo di tutti gli allegati.....

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

I giorni 19/12/2024 e 23/01/2025 la sottoscritta Consulente in accordo con il Custode Avv. Giuseppe Massimiliano Lauri compieva gli accessi presso i luoghi di causa, e pur avendo preventivamente inviata relativa comunicazione alle parti in causa, non si rinveniva presso il compendio immobiliare sito nel Comune di Acerra alla via San Gioacchino la debitrice, che in qualità di proprietaria del suddetto immobile avrebbe dovuto consentire l'accesso mediante la materiale apertura dei varchi di ingresso all'immobile che si presentavano chiusi a mezzo di catena e lucchetto.

Sicché di poi stante i risultati infruttuosi per l'assenza della debitrice il custode procedere all'apertura forzata con l'ausilio di un fabbro del suddetto compendio immobiliare che avveniva in data 12/02/2025; coadiuvati dalla presenza della forza pubblica di Acerra.

Alla suddetta data, presa visione dello stato dei luoghi, si dava inizio alle operazioni peritali con un esame complessivo delle caratteristiche dell'immobile, corredato da una serie di fotografie atte a riprodurre lo stato interno dei vani ed esterno, procedendo poi al rilievo metrico necessario per verificare la conformità urbanistica e catastale dell'immobile, nonché per determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Il sopralluogo si conclude con la lettura del verbale e la contestuale sottoscrizione dello stesso. (Cfr. Allegato 1 – Verbali di accesso).

Per l'espletamento dell'incarico, presa visione della documentazione già agli atti, sono state eseguite ulteriori indagini per la completa identificazione dell'immobile, acquisendo presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e del Comune di Acerra la documentazione catastale ed urbanistica di rilevanza ai fini estimativi, verificando poi identità e titolo dell'occupante, rilevando stato e consistenza effettiva, e svolgendo le rituali indagini di mercato per la corretta valutazione estimativa richiesta. (Cfr. Allegato 1 – Verbale di accesso).

In armonia con l'incarico conferito alla sottoscritta dalla S. V. e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, è stata redatta la presente relazione divisa nei seguenti capitoli:

- ★ **Premessa**
- ★ **Descrizione (notizie di carattere generale)**
- ★ **Verifica art.567 2 °comma del C.P.C.**
- ★ **Cronistoria catastale**
- ★ **Provenienza ventennale**
- ★ **Formalità pregiudizievoli**

- ★ **Normativa urbanistica e regolarità edilizia**
- ★ **Titolarità**
- ★ **Dati catastali**
- ★ **Caratteristiche costruttive del compendio pignorato**
- ★ **Confini**
- ★ **Precisazioni – Patti – Condizioni – Parti Comuni - Servitù**
- ★ **Consistenza**
- ★ **Stato di occupazione**
- ★ **Regime vincolistico**
- ★ **Stima LOTTO UNICO**

DATI GENERALI (beni pignorati)

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito dalla seguente unità immobiliare:

Dati Toponomastici: Unità immobiliare- Piano P.T.-1°e 2° e sottotetto sito nel Comune di Acerra (NA) alla via San Gioacchino.

Dati Catastali: C.F. del Comune di Acerra - foglio 49, p.lla 149, sub 4



UBICAZIONE (notizie di carattere generale)

1 Urbanizzazione ed Accessibilità toponomastica dei luoghi

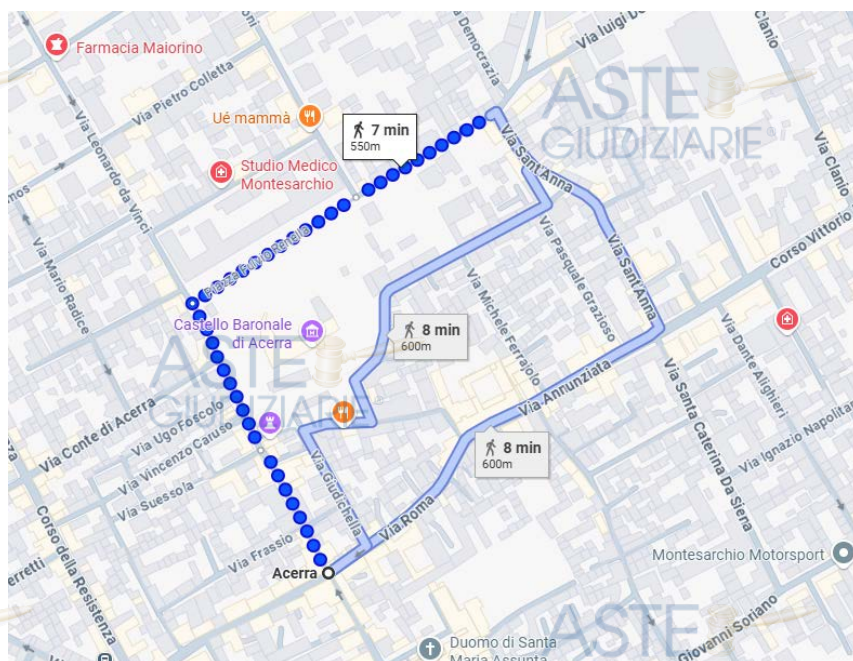
L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è un edificio residenziale di tre piani più suppenno, costruito nel periodo ante 1967 e poi ristrutturato nel 2006.

Entrando nel cortile il fabbricato si colloca sul lato sinistro di cui due lati in aderenza ad altre unità; e risulta caratterizzato al piano terra da una piccola corte di mq. 7.50 da tale corte si accede all'immobile che presenta una camera al piano terra di mq. 17.70 e a mezzo di scala interna alloggiata sulla parete frontale si raggiungono il piano primo e secondo ognuno avente una sola camera di mq. 17.70 con l'aggiunta del bagno al piano secondo.

Suddetto piano risulta caratterizzato da un'altezza interna di 2.30 ml; da quest'ultimo a mezzo di scala a pioli si raggiunge il suppenno avente un'altezza interna media di ml.1.65 e rivestendo l'intera perimetrazione dei sottostanti piani.

Collocato nella parte antica del territorio di Acerra a pochi metri dall'antico Castello di Acerra oggi adibito a Museo della Maschera e del Folklore, esso risulta parte di un territorio caratterizzato da immobili non di recente edificazione, un'area fortemente urbanizzata e servita da una buona viabilità e dalle stesse urbanizzazioni in genere che si manifestano funzionali al costruito. L'immobile gode di tutti i servizi commerciali utili e necessari.

Localizzazione dell' immobile rispetto al centro di Acerra

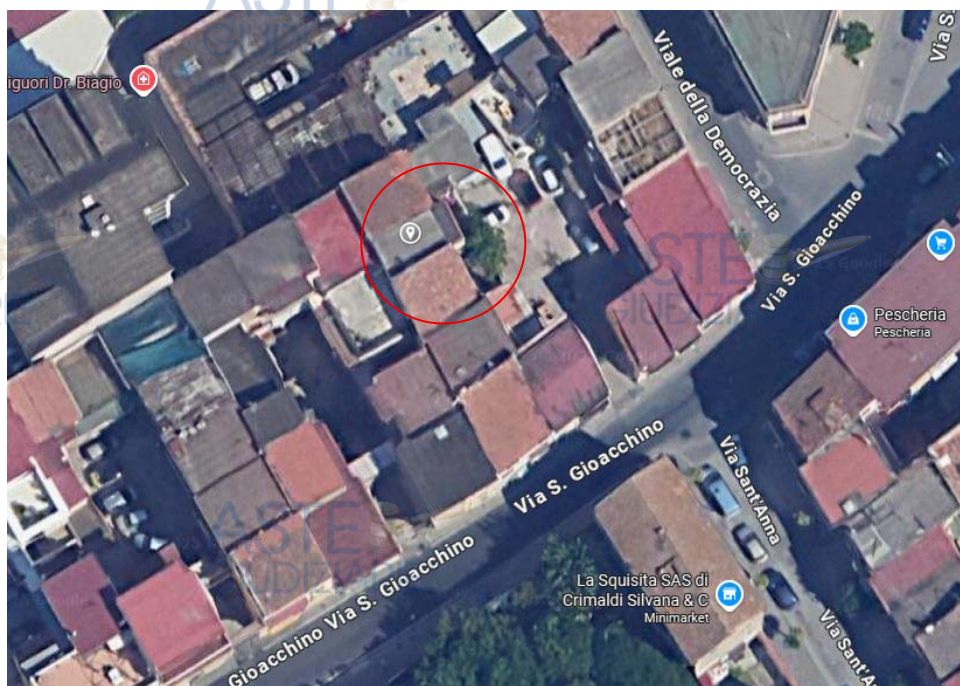


2 Ambientazione

Il capoluogo comunale di Acerra, lambito a sud-ovest dal canale dei Regi Lagni, è compreso fra l'Asse di Supporto a settentrione e l'Asse Mediano a meridione -due

fondamentali arterie di rilievo comprensoriale per lo smistamento e l'alleggerimento del caotico traffico dell'entroterra napoletano-; si sviluppa, inoltre, lungo la strada statale n. 162 Caudina che, innestandosi poco più a nord sulla n. 7 Appia, conduce a Benevento da un lato e a Roma dall'altro; ha comodo accesso alle grandi reti di traffico grazie all'autostrada A1 del Sole (Milano-Roma-Napoli), che corre a soli 6 km con un casello di svincolo per l'Asse Mediano; è dotata di un proprio scalo sulla linea ferroviaria Napoli-Cancello e dista 15 km dall'aeroporto e 20 dal porto commerciale, sul quale dirotta una parte del traffico di merci e persone. Il comune è nella sfera di attrazione delle strutture burocratiche di Casoria, Nola, Santa Maria Capua Vetere (CE) e Napoli. Sul territorio comunale insistono due zone industriali: Acerra e Pomigliano d'Arco, infatti, lo stabilimento dell'Alfa Romeo è ubicato per metà' della sua estensione nel territorio comunale di Acerra. La città è servita da due stazioni ferroviarie: quella di Trenitalia e quella della Circumvesuviana.

Posizionamento planimetrico



VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2°COMMA C.P.C.

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

Appurata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed in seguito ad analisi della medesima, verrà predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti, sui beni, identificati e descritti nel prosieguo della relazione.

La sottoscritta ha inoltre provveduto a completamento della su indicata documentazione a fornire i seguenti documenti:

- 1 Copia Atto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (Cfr. Allegato 3 – Atto di Compravendita);
- 2 Copia Atto di Compravendita con il quale l'esecutata diventa proprietaria del bene oggetto di causa;
- 3 Certificati di residenza e stato civile (Cfr. Allegato 2)

CONFINI

La consistenza immobiliare oggetto della presente relazione ricade in un edificio realizzato nell'ambito di un'area costituente un corpo unico fra le seguenti coerenze:

- ★ **a NORD:** con cortile comune;
- ★ **a SUD:** con altra ditta;
- ★ **a EST:** con altra ditta;
- ★ **a OVEST :** con altra ditta foglio 1 p.lla 330 sub.4

CONSISTENZA

Condizioni generali

Nell'accertare la consistenza dei cespiti in oggetto la sottoscritta consulente ha verificato l'esatta composizione degli immobili valutando ed individuando nel reale, oltre ai vani utili, anche i locali accessori, le pertinenze, cantine, balconi, box auto o parti comuni. Difatti nella tabella di calcolo relativa alla consistenza dell'immobile viene riportata la **superficie convenzionale** che è data dalla somma dei seguenti elementi

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune; i muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri che vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25
- b) il 50 % della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 % della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 % della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;

- e) il 18 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 % della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.
- e) il 10 % della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

Unità' abitativa						
Piano Terra -Primo – Secondo e sottotetto – C.F. – Foglio 49, p.lla 149, sub 4						
Destinazione	S.N.R.	S.L	Coeffic.	Sup. Convenzionale	H	Piano
Abitazione	57.60 mq	110.00 mq	1	110,00 mq	8.10 m	p.t -1°-2
Sottotetto		20.60 mq	0,25	5,15 mq		3
Area esterna		7,50 mq	0.18	1,35 mq		
Balconi scoperti		3.50 mq	0.25	0,87 mq		
Totale superficie convenzionale:				117,37 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				117,37 mq		

Il compendio pignorato appartiene rispettivamente per la quota di 1/1 di proprietà alla Sign.ra Omissis

Considerato che la procedura di vendita forzata opera sull'intera proprietà, lo scrivente non si esprime in merito alla **divisibilità in natura** del bene in quanto il caso non occorre.

Inoltre il cespite presenta caratteristiche tecnico – strutturali tali da non consentire la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota di 1/2.

Pertanto il CTU procederà alla stima dell'intera proprietà esprimendo compiutamente il **GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ**.

TITOLARITÀ

Il cespite oggetto dell'esecuzione, appartiene:

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

OMISSIS (Proprietà 1000/1000)

Con riferimento alle ricerche esperite presso gli Uffici dello Stato Civile di Casandrino risulta che la OMISSIS (NA) risulta non coniugata. (Cfr. Allegato 4 – Certificati di residenza e stato di famiglia).

PROVENIENZE VENTENNALI

Di seguito verranno elencati tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuto tra le trascrizioni del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento avvenuta in data 2/10/2024.

La Sig.ra OMISSIS risulta proprietaria per effetto dei seguenti atti giuridici:

PERIODO / PROPRIETÀ	Atti			
Periodo: dal 13.12.1975: I Sign.ri OMISSIS l'immobile identificato catastalmente al foglio 1.p.lla 330 sub.5 oggi foglio 49, p.lla 149, sub 4	ATTO DI VENDITA			
	repertorio 27729 n. prog. 1261			
	Rogante		Data	
	Notar Enrico Chiari		13.12.1975	
	TRASCRIZIONE			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria Napoli 2	28.11.1975	21505	19053
Periodo: dal 28/10/1996 OMISSIS	SUCCESSIONE EREDITARIA n° 7939			
	REGISTRAZIONE			
	Presso		Data	N° volume
			28/10/1996	3876/96
	TRASCRIZIONE			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria Caserta – SMCV	22/10/2008	15083	12883
Periodo: dal 22/12/2006: I OMISSIS l'immobile oggetto di esecuzione identificato catastalmente al foglio al foglio 49, p.lla 149, sub 4 (ex foglio 1, p.lla 330, sub 5)	ATTO DI COMPRAVENDITA			
	Rogante		Data	
	Notar Branno		22/12/2006	
	TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.
	Conservatoria Caserta – SMCV	04/01/2007	586	425

- ★ 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 variata.

CRONISTORIA CATASTALE

Con la cronistoria delle variazioni catastali di seguito riportata verranno specificati i periodi di appartenenza del bene a ciascun proprietario.

Per una corretta identificazione del bene sono state acquisite presso l'Agenzia del territorio - Ufficio Provinciale di Napoli, Estratto planimetrico catastale, le Visure storiche per immobile con le relative planimetrie (Cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale)

Non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30, comma 2 del DPR n. 380/2011 e s.m.i. in quanto trattasi di una consistenza edificatoria.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 17/10/2006	OMISSIS Proprieta' per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 330, Sub. 5 Classe 2 Categoria A6 Vani 1,5 VANI Rendita lire 159 Partita 2570
Dal 17/10/2006 al 30/08/2007	OMISSIS DIVERSA INTERNA VARIANZIONE DISTRIBUZIONE	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 330, Sub. 5 Classe 3 Categoria A4 Vani 3,5 VANI Rendita Euro 155,45
Dal 30/08/2007 al 13/05/2013	OMISSIS Proprieta' per 1/1 variazione classamento	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 330, Sub. 5 Classe 4 Categoria A4 Vani 4 VANI Rendita Euro 206,58

Dal 13/05/2013	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 149, Sub. 4 Classe 4 Categoria A4 Vani 4 VANI Consistenza 89 mq Rendita Euro 206,58
ULTIMO DATO CATASTALE		

DATI CATASTALI

Il cespite oggetto di pignoramento risulta dalla visura catastale così identificata (Cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale)

Catasto fabbricati (C.F.)							
Dati identificativi			Dati di classamento				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
49	149	4	A4	4	4VANI	206,58	P.T-1°.

★ Corrispondenza Catastale

L'immobile è regolarmente censito ed identificabile nel loro insieme. Di fatto l'edificio è segnato in mappa, dalla verifica tra i dati descritti e l'atto di pignoramento, è emerso che l'individuazione dell'immobile risulta corretta.

Relativamente alla conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento è possibile relazionare che i dati catastali citati nel certificato notarile ipocatastale nonché nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione coincidono con l'identificazione catastale dell'Agenzia del Territorio.

Inoltre dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale viene rilevata corrispondenza planimetrica. (Cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale)

PRECISAZIONI - PATTI

I dati riportati negli atti di causa consentono l'univoca identificazione del bene.

STATO CONSERVATIVO

Una preliminare ispezione tecnica dello stato dei luoghi ha evidenziato problemi relativa ad infiltrazioni provenienti dal manto di copertura, con presenza di macchie di umidità e

segnali di degrado sul solaio sottostante a copertura del piano secondo. Le infiltrazioni sono localizzate principalmente in corrispondenza dei giunti tra tegole.

Inoltre in corrispondenza del locale servizio piano secondo, che strutturalmente e planimetricamente sorge su di un solaio a sbalzo ovvero una struttura orizzontale che si estende oltre il supporto senza alcun sostegno diretto nella parte sporgente, si evidenziano lesioni lungo il profilo esterno provocando caduta di materiale.

La parte a sbalzo investe planimetricamente anche una parte non di esclusiva proprietà difatti in proiezione va ad invadere al piano terra un'area comune a cui hanno libero accesso soggetti estranei alla procedura che potrebbero essere danneggiati da eventuali cedimenti della struttura.



Parte a sbalzo lesionante con pericolo di caduta di materiale



Di poi previa autorizzazione in data 07.07.2025 si procedeva alla messa in sicurezza dell'area interessata dai distacchi di intonaco e calcinacci difatti è stato rimosso l'intonaco pericolante e consolidato il tratto interessato. È stato effettuato il trattamento dei Ferri di Armatura: Pulizia e protezione delle armature in acciaio per evitare la corrosione. L'area è stata formalmente liberata da pericoli e dichiarata idonea alla riapertura al transito pedonale.

PARTI COMUNI

Il compendio pignorato trattasi di un fabbricato collocato sul lato sinistro di un cortile comune ad altre unità immobiliari. Dunque tale cortile rappresenta l'unica parte comune che consente l'accesso dalla pubblica via.

SERVITÙ-CENSO-LIVELLO-USI CIVICI

Dall'analisi della documentazione a corredo della procedura e dalla verifica dello stato dei luoghi non sono risultate in essere alcuna servitù attiva e passiva con riferimento ai compendi immobiliari in oggetto.

DATI GENERALI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

A seguito dell'accesso all'immobile oggetto di pignoramento è emerso quanto segue:

★ Identificazione del bene:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento consiste in un piccolo fabbricato sviluppato su tre livelli ubicato nel :

- Comune: **Acerra (NA)**
- Via: **via San Gioacchino**
- Piano: **Piano Terra – Primo Secondo e sottotetto**
- Catastali: **Foglio 49 P.lla 149 Sub. 4**
- Categoria: **A/4**
- Classe : **4**
- Consistenza : **4,0 VANI**
-

★ **Caratteristiche costruttive del fabbricato e finiture interne ed esterne:**

Il fabbricato oggetto della presente relazione è un edificio residenziale di tre piani più suppenno, costruito nel periodo ante 1967 e poi ristrutturato nel 2006.

Planimetricamente esso se pur presenta una propria perimetrazione è parte di un complesso immobiliare a corte interna con struttura portante in muratura di tufo e solaio del tipo gettato in opera. Tale complesso si compone di vari corpi di fabbricati, elevati su vari livelli e caratterizzati da un unico accesso da via San Gioacchino.

Entrando nel cortile il fabbricato si colloca sul lato sinistro di cui due lati in aderenza ad altre unità; e risulta caratterizzato al piano terra da una piccola corte di mq. 7.50 delimitata da muretto basso con sovrastante ringhiera in ferro; da tale corte si accede all'immobile che presenta impianto regolare rettangolare con una camera al piano terra di mq. 17.70 e a mezzo di scala interna alloggiata sulla parete frontale si raggiungono il piano primo e secondo ognuno avente una sola camera di mq. 17.70 con l'aggiunta del bagno al piano secondo.

Suddetto piano risulta caratterizzato da un'altezza interna di 2.30 ml; da quest'ultimo a mezzo di scala a pioli si raggiunge il suppenno avente un'altezza interna media di ml.1.65 e rivestendo l'intera perimetrazione dei sottostanti piani.

Tutti gli ambienti costituenti l'unità immobiliare sono illuminate e arieggiate direttamente. La superficie illuminante delle finestre, che si aprono direttamente all'aria libera è conforme ai valori previsti dalla legge ovvero non inferiore a 1/8 della superficie del locale.

Per le rifiniture sono stati utilizzati i seguenti materiali:

- Pavimento in gres, non di recente posa
- Pareti e soffitti: intonacati con malta adeguata e tinteggiati; nel mentre le superfici verticali del bagno sono rivestite da piastrelle in gres porcellanato 20 x 20.
- Infissi: semplice tipologia lineari in alluminio, protetti da persiana in ferro

▪ **Impianti tecnologici**

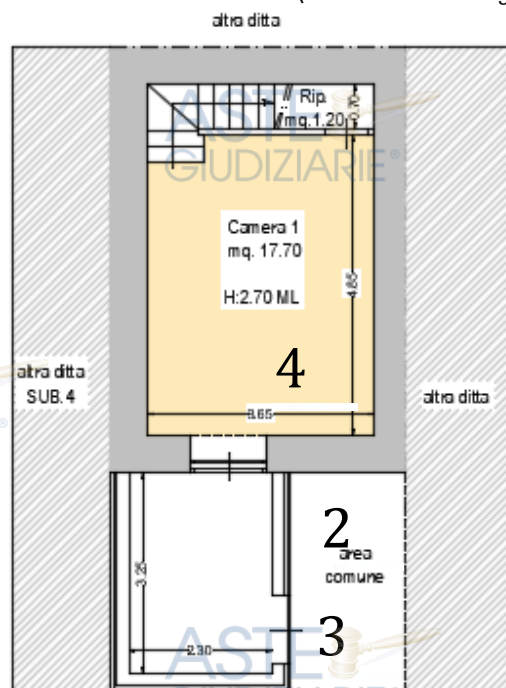
L'immobile risulta fornito dai seguenti impianti:

- elettrico con contatore;
- idrico sanitario;

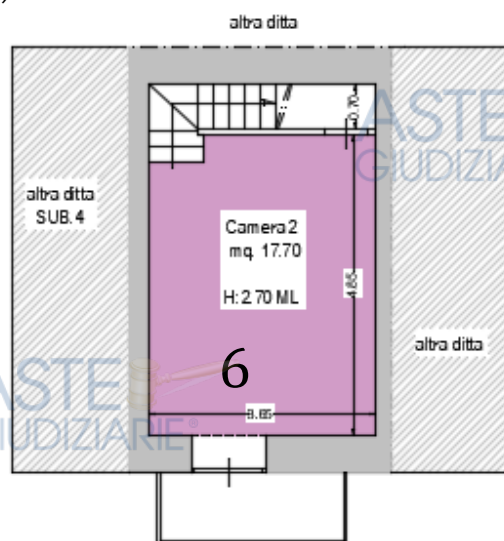
Tali impianti risultano non funzionanti.

RILIEVO FOTOGRAFICO

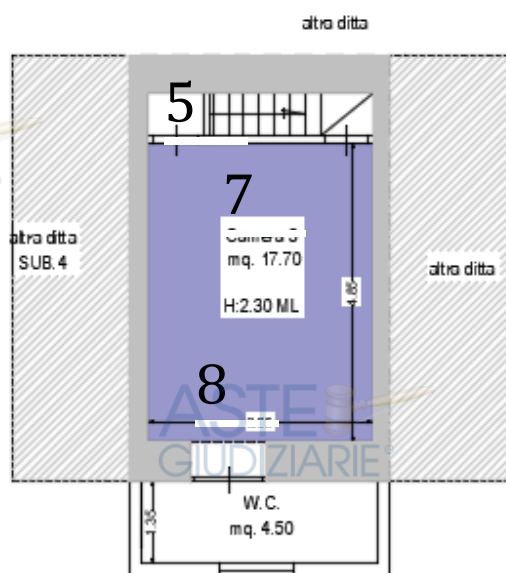
(si rimanda all' Allegato n°5)



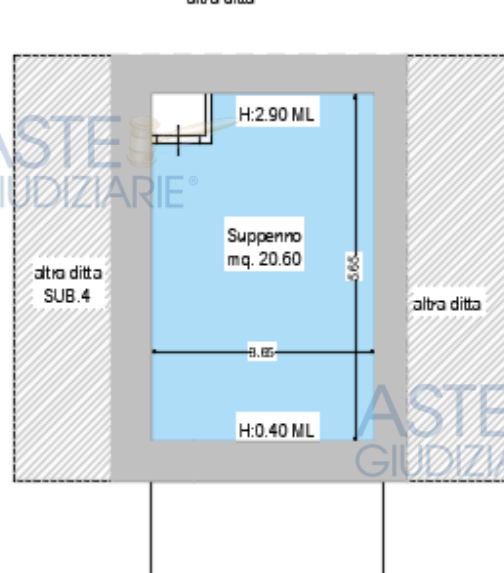
Pianta PIANO TERRA
rapp. 1:100



Pianta PIANO PRIMO
rapp. 1:100



Pianta PIANO SECONDO
rapp. 1:100



Pianta PIANO TERZO
rapp. 1:100

Foto 1

Foto 2

Foto 3 AREA ESTERNA

Foto 4 CAMERA P.T



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Foto 5



Foto 6 P.1

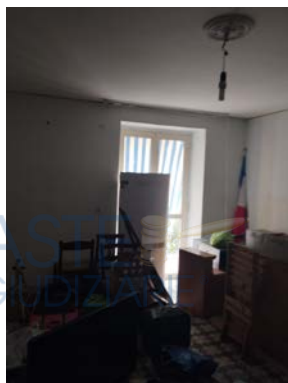


Foto 7 P.2



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

Interventi di messa
in sicurezza

ASTE GIUDIZIARIE®

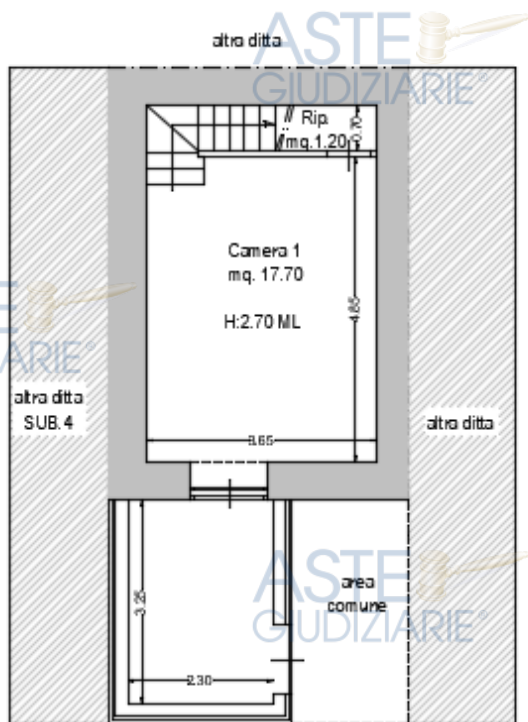
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

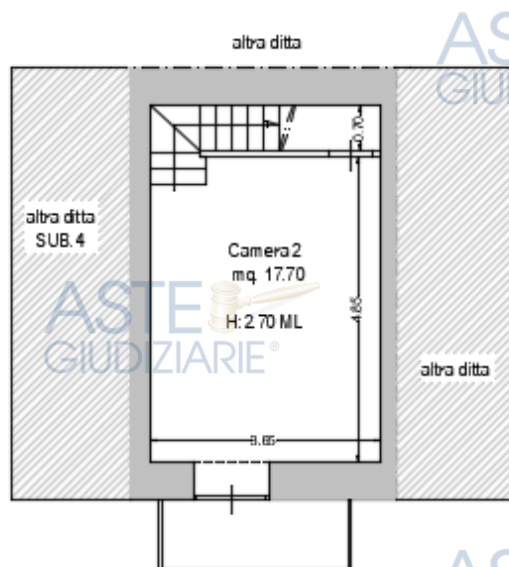
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

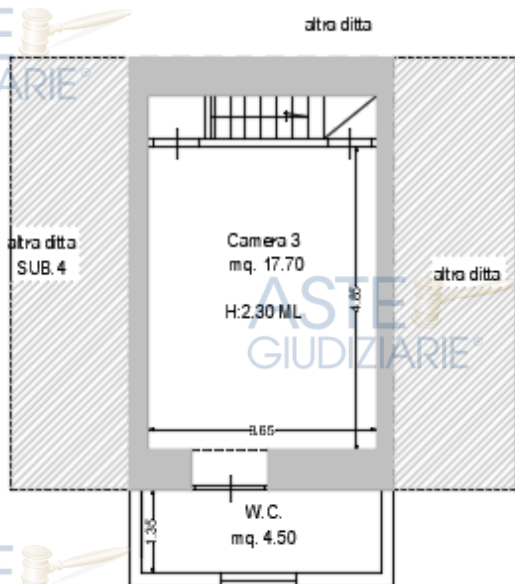
RILIEVO ARCHITETTONICO
(si rimanda all' Allegato n°6)



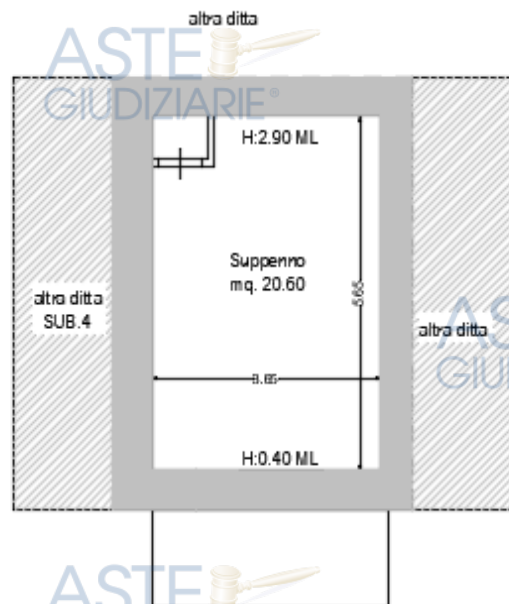
Pianta PIANO TERRA
rapp. 1:100



Pianta PIANO PRIMO
rapp. 1:100



Pianta PIANO SECONDO
rapp. 1:100



Pianta PIANO TERZO
rapp. 1:100

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile staggito si trovano come si evince dalla Nota di trascrizione allegata agli atti nel diritto di proprietà della Sign.ra OMISSIS

Accedendo al bene pignorato si è rilevato che quest'ultimo risulta libero da persone e cose. (Cfr. Allegato 1 Verbale di accesso) **non occupato dalla debitrice.**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della documentazione ipocatastale relativa all'ultimo ventennio per il bene immobile sottoposto a pignoramento immobiliare dalla IFIS NPL INVERSTING S.P.A., emergono le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli (Cfr. Allegato 2 Ispezione Ipotecaria), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE

Iscrizione ipotecaria volontarie da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO del 22/12/2006

Trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 03/06/2019

Reg. Gen. 27287 - Reg. Part. 3336

A favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. sede di Reggio Emilia c.f. 01806740153

Contro OMISSIS

Capitale €140.000,00 Totale 280.000,00 durata 25 anni

Gravate sul bene indentificato al foglio 1 p.lla 330 sub.5 (oggi foglio 49 p.lla 149 sub.4)

TRASCRIZIONI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascritto presso la Conservatoria Caserta SMCV il 11/05/ 2009

Reg. gen. 22971- Reg. part. 14345

A favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. sede di Reggio Emilia c.f. 01806740153

Contro OMISSIS

Gravante sul bene indentificato al foglio 1 p.lla 330 sub.5 (oggi foglio 49 p.lla 149 sub.4)

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Trascritto presso la Conservatoria Caserta SMCV il 11/10/ 2024

Reg. gen. 38482- Reg. part. 30835

A favore di IFIS NPL INVESTING S.P.A. sede di Venezia C.F. 04494710272

Contro OMISSIS

Gravante sul bene indetificato al foglio foglio 49 p.la 149 sub.4

NORMATIVA URBANISTICA

Il cespite in oggetto ricade nella perimetrazione urbana Comune di Acerra nella **Zona B2**
Ristrutturazione di secondo grado del Piano Regolatore Generale modificato con delibera
n°70 del 28/10/1980.

Stralcio PRG



Zona B2 : RISTRUTTURAZIONE DI SECONDO GRADO

- Destinazione d'uso:

Residenziale, attrezzature pubbliche, attività terziarie.

- Strumenti attuativi

Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata.

- Aree minime di intervento

Sia per il Piano Particolareggiato che per la Lottizzazione Convenzionata l'area minima d'intervento coincide con gli ambiti n°3 al 32, entrambi inclusi;

- Indice di fabbricabilità

2,60 MC/MQ comprensivo della volumetria esistenti che si conservano.

- Indice di fabbricabilità fondiaria:
- Da definire, per i vari eventuali lotti, con il Piano Particolareggiato o la Lottizzazione Convenzionata e tali da consentire una volumetria totale per l'intero ambito non superiore a quella ottenuta con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale di cui sopra;
- Aree per urbanizzazione secondaria:

da prevedere nel Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata:

mq. 6,00 per ogni cento metri cubi realizzati applicando l'indice di fabbricabilità territoriale alla superficie totale dell'ambito.

- Altezze dei fabbricati, distanze fra i fabbricati e dai confini:
- Da definire in sede di redazione del Piano Particolareggiato o della Lottizzazione Convenzionata. Le caratteristiche di progetto del Piano Particolareggiato o della Lottizzazione Convenzionata devono essere tali da :

- 1 – rispettare le norme specifiche del Regolamento Edilizio e della presente normativa;
- 2 – conservare, possibilmente, la viabilità di contorno agli ambiti secondo l'andamento esistente, curando che la nuova viabilità sia prevalentemente di penetrazione e non di attraversamento;
- 3- individuare rispettivamente per quanto è possibile le caratteristiche spaziali dell'edilizia esistente, come per esempio: quinte stradali continue, ampi cortili, ecc..
- 4 ottenere l'accorpamento delle aree previste per le attrezzature pubbliche realizzando possibilmente il collegamento pedonale con le altre aree simili dei comparti limitrofi.

In assenza del Piano Particolareggiato o della Lottizzazione convenzionata sono consentiti soltanto i lavori di ordinaria manutenzione necessari al risanamento statico ed igienico degli edifici compresa inoltre la ristrutturazione funzionale di essi senza alterazione della forma volumetrica, delle superfici e del numero dei piani esistenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione 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 regolare per la legge n° 47/1985.
- ☐ Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla verifica documentale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acerra eseguita mediante formale accesso agli atti la scrivente è riuscita a ricostruire la storia urbanistico-amministrativa dell'immobile in oggetto che risulta essere la seguente.

Dall'analisi delle strutture, dei materiali e dello stato dei luoghi l'immobile staggito è parte integrante di un fabbricato la cui edificazione risale al periodo antecedente al 1967, dunque in base alle conoscenze e a parere del sottoscritto tecnico per quanto ha potuto accertare, appurare e verificare, salvo errori e/o omissioni è possibile relazione che la conformità urbanistica per quel che concerne la sua edificazione è da considerarsi sottintesa ed implicita essendo la costruzione esistente prima dell'entrata in vigore dal 1° settembre 1967, della Legge 6 agosto 1967, n. 765 – (c.d. legge Ponte) (in G.U. 31 agosto 1967, n. 218) – “Modifiche ed interventi alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150”; difatti la legge 1150/1942 (legge urbanistica), consentiva la costruzione senza la necessità di ottenere alcun titolo abilitativo.

Di poi, da ulteriori indagini si rinveniva come unica pratica edilizia relativa all'immobile in oggetto una DIA relativa alla ristrutturazione e realizzazione di solai intermedi a firma degli originari proprietari.

Dal confronto tra quanto riscontrato durante il sopralluogo e gli elaborati grafici a corredo della pratica edilizia pocanzi menzionate l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta CONFORME planimetricamente e volumetricamente alla DIS in ultimo titolo edificatorio che la legittima urbanisticamente.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- ❖ Non esiste il certificato energetico. L'importo per la redazione è pari a Euro 250 ,00.
- ❖ 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.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Non risultano vincoli di natura storico, artistica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità, né l'esistenza di vincoli demaniali sul bene pignorato.

Nessun canone condominiale viene versato per il bene pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

1 METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

1. Procedimenti adottati nella valutazione delle unità immobiliari

1.1. Aspetti economici e procedimenti estimativi

La stima dell'unità immobiliare consiste nel determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): **il primo diretto o sintetico, il primo indiretto o analitico.**

Relativamente al procedimento diretto questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento indiretto, noto anche con il nome di capitalizzazione dei redditi, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima. Naturalmente dovrà essere tenuto in debita considerazione lo stato di manutenzione. In sintesi, quindi, al valore di mercato si può pervenire in base a procedimenti:

a) **di stima sintetica**

- per confronto valori globali e/o unitari;
- per valori tipici;
- per punti di merito;

b) **di stima analitica per capitalizzazione dei redditi.**

2 CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata calcolata in base alle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”* ricercati nell'ambito delle indagini di mercato svolte dagli Uffici del Territorio nell'espletamento degli incarichi d'istituto.

Le fonti principali dell'analisi di mercato sono costituite dai prezzi effettivi di compravendite e locazioni così come risultano dalle valutazioni eseguite dagli Uffici nell'interesse e per conto delle Amministrazioni pubbliche, da indagini dirette e da informazioni derivanti dagli operatori privati del settore. Un paniere di dati eterogeneo che viene successivamente elaborato e sintetizzato, con cadenza semestrale, a cura di un'apposita Commissione istituita presso ciascun Ufficio periferico e di cui fanno parte tecnici interni particolarmente esperti del settore estimale.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo dell'Agenzia del Territorio ed oscillano, comunque, in un intervallo i cui estremi rappresentano “medie” dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per una determinata zona omogenea comunale.

Al fine di avere un quadro uniforme del Mercato Immobiliare sull'intero territorio nazionale viene definita la fascia come un'area territoriale con precisa collocazione geografica nel Comune.

L'intero territorio comunale viene, quindi, ripartito nelle seguenti fasce:

- Centrale
- Semicentrale
- Periferica
- Suburbana

All'interno di ciascuna fascia, la zona omogenea OMI rappresenta la porzione di territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Ciascuna zona viene descritta attraverso l'indicazione del quartiere e delle vie principali di appartenenza.

Le microzone definite dai Comuni e/o dagli Uffici Provinciali del Territorio, rappresentano, primo quanto previsto dal Regolamento di attuazione della revisione degli Estimi e del Classamento, porzioni di territorio omogeneo per caratteristiche storico-ambientali, socio-economiche, urbanistiche; in ciascuna di esse *“...le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti; le microzone individuano ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori...”* ai sensi del DPR n°138 del 23 Marzo 1998.

STIMA DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto ad una stima immobiliare fondata sull'individuazione del più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima **sintetico-comparativa**, basato sul confronto **diretto** tra il bene oggetto di stima ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

La valutazione è stata pertanto definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari:

- ai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI);
- ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari simili a quella in oggetto (per quadratura, esposizione, stato di conservazione e manutenzione, ecc.);

Per il computo della superficie commerciale e conseguentemente per l'individuazione dei coefficienti di omogeneizzazione, si fa riferimento ai criteri dell'Agenzia del Territorio, nonché alle indicazioni in materia definite dal D.P.R. del 23/03/1998 n. 138, a cui si rinvia per il dettaglio.

Per il caso in esame, è comunque opportuno precisare che:

- per i vani principali ed accessori diretti, i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

- per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, quali balconi, terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, quali balconi, terrazze e similari va computata, qualora le pertinenze siano comunicanti con i
- vani principali e con i vani accessori, nella misura del 30% fino a 25m²; nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 m².

Per il cespite in oggetto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, quali: qualità delle finiture (livelli dei materiali con riferimento a pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, serramenti ed infissi); pertinenze accessorie; caratteristiche posizionali; funzionalità degli ambienti, si assume il valore di mercato, **pari a 1000 euro per metro quadrato di superficie** al quale si applicano i coefficienti correttivi (A-B-C) adeguando il valore al caso specifico

$$V = V_m \times A \times B \times C$$

V_m = valore medio unitario di riferimento

A = coefficiente correttivo relativo alla zona che considera la centralità o la vicinanza con elementi di pregio posti nei pressi dell'unità da periziare, le caratteristiche funzionali che rappresentano sia la presenza di funzioni relative all'urbanizzazione primaria e secondaria, che la presenza nelle vicinanze di negozi, cinema, e luoghi di ritrovo in genere oppure di elementi il cui impatto estetico e spirituale non è positivo ecc..

B = coefficiente correttivo relativo all'edificio che tiene conto delle caratteristiche funzionali (impianto elettrico, idraulico, riscaldamento, condizionamento, giardino privato, piscina, ecc.,) estetiche (decoro facciata, atrio comune, accesso alle unità immobiliari, porte d'ingresso, pregio architettonico, ecc..) e dello stato conservativo (strutturale, impiantistico, di facciat, ecc..);

C = coefficiente correttivo relativo all'unità immobile che tiene conto degli aspetti funzionali (illuminazione e distribuzione degli ambienti, ventilazione, qualità dei servizi, ecc.), posizionali (esposizione, affaccio, piano) e dimensionali.

Nel caso di specie avremmo:

Coefficiente correttivo relativo alla zona : **A = A1 x A2 x A3**

Caratteristiche posizionali **A1 = 1,00 (distanza oltre il km)**

Caratteristiche funzionali **A2** = 1,00 (*presenza di servizi primari*)
Caratteristiche estetiche **A3** = 1,00 (*presenza di parco o verde fruibile nella zona*)

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \underline{1,00}$$

Coefficiente correttivo relativo all'edificio: **B1 x B2 x B3 x B4**

Caratteristiche funzionali **B1** = 1,00
Caratteristiche estetiche **B2** = 0,90 (*facciata e decori nell'insieme mediocri*)
Caratteristiche sociali **B3** = 1,00
Caratteristiche di conservazione **B4** = 0,90

$$B (1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,90) = \underline{0,80}$$

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare **C1 x C2 x C3 x C4 x C5**

Aspetti funzionali **C1** = 0,90 (*dimensione ambienti*)
Aspetti funzionali **C2** = 0,90 (*rifiniture alloggio*)
Varianti posizionali **C3** = 0,90 (*alloggio piano secondo - terzo*)
Varianti dimensionali **C4** = 1,00 (*taglio dimensionale dell'alloggio*)
Varianti di conservazione **C5** = 0,90 (*opere generali*)

$$C (0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,90) = \underline{0,65}$$

Pertanto applicando la riduzione complessiva pari a $1,00 \times 0,80 \times 0,65 = 0,50$ si ottiene il valore di **superficie commerciale pari a 500 €/m²** ($1000 \text{ €/mq} \times 0,50$)

È così possibile determinare la stima del valore di mercato:

S.L. Lotto = Superficie commerciale pari a **117,37 mq**

$$\underline{\underline{V.M. = 117,37 \text{ mq} \times \text{€ } 500 = \text{€ } 58.685,00}}$$

Si sottolinea che il valore trovato rispecchia la realtà della zona e, data la consistenza e lo stato del bene, non vi è motivo di attribuire allo stesso valori superiori. Solo a seguito di una manutenzione straordinaria dell'intero edificio e migliorie di carattere termico, tecnologico ed estetico dell'appartamento sarà possibile attribuire ad esso valori superiori a quelli considerati. A tale valore occorre apportare le seguenti correzioni in detrazione:

1 DETRAZIONI PER MANCATA OPERATIVITÀ DELLA GARANZIA PER VIZI E MANCANZA DI QUALITÀ IN RELAZIONE ALLA VENDITA FORZATA

Il 3% segue:

$$\underline{\underline{\text{€ } 1.956,00}}$$

CALCOLO DEFINITIVO

Il valore dei beni al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti (nn. 1) risulta:

$$\text{V lotto} = €58.685,00 - €1.956,00 = \text{€56.729,00}$$

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.

Nola, li 28/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tufano Emilia



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 179/2024 DEL R.G.E.

Lotto - . PREZZO BASE = € 56.729,00

Bene - APPARTAMENTO			
Ubicazione:	Acerra : via San Giacchino Piano p.t.e.p.1 .2. e sottotetto		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Piccolo fabbricato piano p.t. , p.1° -2° e sottotetto Identificata all' C.F. Foglio - 49 P.IIa 149 Sub.4, Categoria A4 - Classe 4 vani 4 - Rendita € 206,58		117,37 mq
Stato conservativo:	Il cespite al suo interno si presenta in uno stato di conservazione scadente necessita di interventi di manutenzione al solaio di copertura.		
Descrizione:	<p>Edificio residenziale di tre piani più suppenno, costruito nel periodo ante 1967 e poi ristrutturato nel 2006. Entrando nel cortile il fabbricato si colloca sul lato sinistro di cui due lati in aderenza ad altre unità; e risulta caratterizzato al piano terra da una piccola corte di mq. 7.50 da tale corte si accede all'immobile che presenta una camera al piano terra di mq. 17.70 e a mezzo di scala interna alloggiata sulla parete frontale si raggiungono il piano primo e secondo ognuno avente una sola camera di mq. 17.70 con l'aggiunta del bagno al piano secondo. Suddetto piano risulta caratterizzato da un'altezza interna di 2.30 ml; da quest'ultimo a mezzo di scala a pioli si raggiunge il suppenno avente un'altezza interna media di ml.1.65 e rivestendo l'intera perimetrazione dei sottostanti piani.</p> <p>Collocato nella parte antica del territorio di Acerra a pochi metri dall'antico Castello di Acerra oggi adibito a Museo della Maschera e del Folklore, esso risulta parte di un territorio caratterizzato da immobili non di recente edificazione, un'area fortemente urbanizzata e servita da una buona viabilità e dalle stesse urbanizzazioni in genere che si manifestano funzionali al costruito. L' immobile gode di tutti i servizi commerciali utili e necessari.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori		

ELENCO ALLEGATI

1. Allegato - Verbale di Accesso
2. Allegato – Certificato di Residenza
3. Allegato – Atti di Compravendita
4. Allegato - Documentazione Catastale
 - Visura storica
 - Elaborato planimetrico
 - Planimetria catastale
5. Allegato – Documentazione Fotografica
6. Allegato – Grafici dello stato dei Luoghi
7. Allegato – Ispezione Ipotecaria
8. Allegato – Titoli abitativi
9. Allegato - Ricevute invio e consegna bozza consulenza
10. Allegato – Pratica lavori di messa in sicurezza