

TRIBUNALE DI NOLA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gaudiano Sabino Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2025 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Precisioni.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto Unico.....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21/2025 del R.G.E.....	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.941,73.....	21

INCARICO

All'udienza del 30/05/2025, il sottoscritto Ing. Gaudiano Sabino Maria, con studio in Via Martiri D'Ungheria, 38 - 81055 - Santa Maria Capua Vetere (CE), email sabino.gaudiano2@gmail.com, PEC sabinomariamassimiliano.gaudiano@ordingce.it, Tel. 0823 797 996, Fax 0823 799 484, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Acerra (NA) - Via dei Normanni n. 39, piano Terra

DESCRIZIONE

L'immobile pignorato consiste in un fabbricato costituito da una unica unità immobiliare utilizzata come abitazione con circostante corte pertinenziale avente accesso da strada sterrata contraddistinta con il civico 39 di Via dei Normanni (già Strada Provinciale Caivano-Cancello).

L'unità immobiliare è posta al piano terra ed è composta da soggiorno, corridoio, una camera da letto, bagno e disimpegno, con ingresso da porticato antistante. L'unità immobiliare è stata abusivamente ampliata con strutture realizzate con vari materiali privi di conformità strutturale e urbanistica che dovranno essere oggetto di rimozione.

Il fabbricato è ubicato in zona extraurbana del Comune di Acerra, a destinazione agricola, con presenza di alcuni fabbricati per attività artigianali ed a breve distanza dalla zona industriale.

Il centro storico della città di Acerra è ubicato a circa km. 3,5 in direzione Sud-Ovest.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Acerra (NA) - Via dei Normanni n. 39, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Lo scrivente ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore precedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare N. 21/25. In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile ex art. 567, co. 2 c.p.c. a firma del dott. Luca Dell'Aquila, notaio in Orta di Atella (CE), depositata telematicamente in data 31/03/2025.

L'esame della sopra elencata documentazione consente di affermare che la detta certificazione contiene l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del pignoramento con riferimento all'immobile pignorato. In particolare, la certificazione risale ad un atto di compravendita del 05/09/2003, e quindi stipulato in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- _____ (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: 7 _____
- _____ (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: (_____)

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

- _____ (Proprietà 1/2)
- _____ (Proprietà 1/2)

Il pignoramento è stato azionato in virtù di contratto di concessione di mutuo fondiario stipulato dal notaio Claudio De Vivo in data 05/09/2003, rep. n. 121173, in favore dei coniugi in regime di comunione dei beni:

_____ .o a _____
_____ , nata _____
il _____

In data _____ la sig.ra _____ a è deceduta lasciando nel proprio asse ereditario la quota del 50% dell'immobile oggetto dell'odierno pignoramento.

La predetta eredità non è stata accettata dai legittimi eredi, per cui la stessa si è devoluta ex art. 586 c.c. al Ministero dell'Economia e delle Finanze ed attribuita al patrimonio dello Stato in gestione all'_____

Con sentenza n. 5477/2024 emessa in data 24/05/2024 dal Tribunale di Napoli è stato accertato che l'eredità di _____ è stata devoluta al patrimonio dello Stato e per l'effetto, è stata eseguita la relativa trascrizione.

Pertanto, il pignoramento è stato eseguito dal creditore procedente in danno di _____ per la quota del 50% di proprietà, nonchè in danno dell'_____ , in qualità di terza proprietaria non obbligata, per la quota restante del 50% di proprietà.

L'estratto dell'atto di matrimonio del debitore ed il certificato di residenza sono stati acquisiti dallo scrivente e riportati nell'allegato N. 9.

CONFINI

Il fabbricato e la sua corte pertinenziale confinano nell'insieme con strada interpodereale a Nord-Ovest, con particella 579 a Nord-Est, con particella 58 a Sud-Ovest, con particella 249 a Sud-Est, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	62,03 mq	78,22 mq	1	78,22 mq	2,95 m	Terra
Locale di deposito	3,87 mq	3,87 mq	0,20	0,77 mq	2,10 m	Terra
Porticato	19,82 mq	19,82 mq	0,25	4,96 mq	2,95 m	Terra
Cortile	600,00 mq	600,00 mq	0,10	60,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				143,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare pignorata a destinazione abitativa costituisce un intero piccolo fabbricato edificato su unico livello fuori terra ed avente accesso dalla corte pertinenziale scoperta.

Si precisa che l'immobile, inizialmente concepito per utilizzo non residenziale (come riportato nell'istanza di condono edilizio di cui si dirà al paragrafo "Regolarità edilizia"), viene utilizzato come abitazione di tipo civile, come risulta dalla categoria catastale attribuita e dal ricalcolo dell'oblazione eseguito dall'Ufficio Tecnico comunale in virtù del cambio di destinazione.

L'appartamento è accessibile da un porticato antistante aperto sulla corte scoperta avente estensione di circa mq. 600.

Esso è composto da: soggiorno di mq. 37,45, corridoio di mq. 6,09, camera da letto di mq. 12,63, bagno di mq. 2,88, disimpegno di mq. 2,98, nonché da ripostiglio / deposito esterno (accessibile esclusivamente dalla corte e utilizzato come lavanderia) di mq. 3,87 e porticato di mq. 19,82.

Si precisa che l'immobile è stato oggetto di ampliamenti non autorizzati e non sanabili (cfr. anche paragrafo "Regolarità edilizia") realizzati con materiali vari di recupero, e dunque non conformi dal punto di vista urbanistico e strutturale. Le superfici realizzate in ampliamento non sono state considerate nel calcolo della superficie commerciale, in quanto per esse si rende necessaria la demolizione, ma sono descritte per completezza di seguito e rappresentate schematicamente nelle planimetrie redatte dallo scrivente.

Sul lato Sud-Ovest del porticato vi è un vano utilizzato come cucina, di forma rettangolare in pianta e con accesso dal porticato, realizzato con pareti in pannelli fonoassorbenti rivestiti in lamiera zincata e verniciata. Sul lato Nord-Est del fabbricato vi è un modulo prefabbricato tipo container, con struttura in lamiera d'acciaio, all'interno del quale sono state ricavate due piccole camere da letto, entrambe con accesso dal corridoio del fabbricato. Infine, sul lato Sud-Est vi è una struttura realizzata con pareti di cartongesso utilizzata come camera da letto, con accesso dal disimpegno.

La superficie complessiva realizzata in ampliamento è di circa mq. 45.

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/09/2003 al 24/05/2024	nato a _____, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni; a _____, proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 250 Categoria A7 Cl.1, Cons. vani 3.5
Dal 24/05/2024 al 06/06/2025	nato a _____, proprietà 1/2, sede in _____, C.F. _____, proprietà 1/2.	Catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 250 Categoria A7 Cl.1, Cons. vani 3.5 Superficie catastale 82 mq Rendita € 343,44 Piano T

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali (fino alla data del 06/06/2025 in cui sono state effettuate le visure da parte dello scrivente).

Non vi sono state variazioni dei dati catastali dal 05/09/2003 (data di acquisto anteventennale) alla data di deposito della presente perizia.

Il fabbricato insiste su area di sedime attualmente censita in C.T. al foglio 20, particella 250, ente urbano di are 09.45.

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

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	250			A7	1	vani 3.5	82 mq	343,44 €	T	

Corrispondenza catastale

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti attualmente. Le visure catastali storiche dei beni eseguite dallo scrivente alla data del 06/06/2025 sono riportate nell'allegato N. 3.

In ordine alla corrispondenza tra le planimetrie catastali e l'attuale stato dei luoghi, si riscontrano le seguenti difformità:

- parziale diversa distribuzione degli spazi interni;
- ampliamento planimetrico.

Le difformità sopra elencate e rappresentate graficamente nell'allegato N. 4 richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile previa verifica della possibilità di regolarizzazione urbanistica (cfr. paragrafo "Regolarità urbanistica").

PRECISAZIONI

L'area di corte pertinenziale dell'immobile risulta in parte recintata con rete metallica ed in parte priva di recinzione, con accesso libero dalla confinante particella 579 di proprietà aliena. Vi è comunque possibilità di realizzare un varco di accesso dalla strada poderal con cui la corte confina sull'intero lato Nord-Ovest.

La detta area di corte è in parte pavimentata con conglomerato cementizio ed in parte ricoperta di terra battuta. Al di sopra di essa sono stati rinvenuti dallo scrivente nel corso degli accessi effettuati materiali vari accatastati (biciclette, mobilio in plastica e legno, elettrodomestici e apparecchi RAEE, vecchi giocattoli, ecc.) nonché una roulotte dismessa, due container e una baracca in legno, di cui uno trasformato in abitazione. Il tutto come visibile dall'allegato fotografico.

I materiali rinvenuti sono stati disposti presumibilmente dagli attuali occupanti, per cui si ritiene che all'atto della vendita essi verranno asportati dai medesimi soggetti. Per tale motivo non si è apportata alcuna decurtazione di valore all'immobile per tenere conto di un eventuale smaltimento degli stessi.

STATO CONSERVATIVO

Sulla base di quanto riscontrato in occasione dei sopralluoghi effettuati, lo stato conservativo dell'immobile pignorato si può definire complessivamente sufficiente. Infatti, le finiture interne, seppure di diversa qualità e

differenti tipologie, sono state sostituite in tempi recenti con materiali di recupero, mentre gli impianti apparivano funzionanti, sebbene non conformi alle normative vigenti.

Le finiture esterne si presentavano anch'esse in condizioni sufficienti, denotando una generale vetustà per carenza di manutenzione, che ha determinato anche distacchi puntuali dell'intonaco sulle murature.

Ad ogni modo, non sono stati rilevati particolari problemi che necessitano di interventi di manutenzione urgenti.

PARTI COMUNI

Considerata la tipologia di immobile, non vi sono parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

A conferma di ciò, l'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia dell'ordinanza del 05/03/1928 emessa dal Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici in Napoli, nel quale si legge che nel Comune di Acerra non risultano terre di uso civico appartenenti al foglio di mappa catastale n. 20 in cui ricade l'immobile in oggetto (cfr. allegato N. 8).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente occupato da un gruppo familiare di presumibile etnia Rom, non meglio identificata in fase di accesso.

Non risultano contratti di locazione o di comodato registrati, per cui l'occupazione è da ritenersi sine titolo.

In ottemperanza a quanto richiesto nel mandato ricevuto, lo scrivente provvede di seguito alla quantificazione dell'indennità di occupazione da corrispondere agli organi della procedura.

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

I valori indicati dalla banca dati O.M.I., relativamente ai canoni di locazione mensili unitari per la zona extraurbana "R3" del Comune di Acerra validi per il primo semestre 2025, espressi in Euro per metro quadrato di superficie commerciale, sono di seguito riportati:

- Abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale: €/mq. 1,70 - €/mq. 2,60.

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

- Canoni di locazione unitari: €/mq 1,50 - €/mq. 2,70.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile rilevate in occasione del sopralluogo effettuato, si prende come riferimento il canone di locazione unitario pari a €/mq. 2,10 mensili, pari al valore medio tra quello indicato dalla banca dati O.M.I. e quello medio rilevato dall'indagine di mercato eseguita.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione è stata assunta pari a mq. 143,95, per cui ne risulta il seguente canone di locazione approssimato per difetto:

Importo Canone di locazione mensile: €/mq. 2,10 x mq. 143,95 = € 302,30.

L'indennità di occupazione deve essere calcolata a partire dal valore sopra determinato del canone di locazione, tenuto conto di tutte le circostanze del caso e, in particolare della durata ridotta dell'occupazione e della necessità di liberazione immediata su richiesta degli organi della procedura.

Lo scrivente ritiene congruo applicare una decurtazione pari al 25% al valore del canone di locazione già determinato, ottenendo in definitiva il seguente importo dell'indennità di occupazione approssimato per difetto:

Importo Indennità di occupazione mensile quota di 1/1: € 302,30 - (€ 302,30 x 0,25) = € 226,73 = € 220,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/2003 al 24/05/2024	proprietario per 1/2 in regime di comunione di beni;	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Claudio De Vivo	05/09/2003	121172	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - UP Caserta	10/09/2003	29304	22973
Dal 24/05/2024	con sede in proprietaria per 1/2;	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di acquisto ex art. 586 c.c.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Contro C

Capitale: € 60.000,00

Rogante: Notaio Claudio De Vivo

Data: 05/09/2003

N° repertorio: 121173

N° raccolta: 9251

Note: Tale formalità è stata rinnovata con la iscrizione del 20/07/2023 ai NN. 28855/2768 più sotto elencata.

- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 D.P.R. 602/73 e s.m.i.

Iscritto a Caserta il 08/06/2005

Reg. gen. 29163 - Reg. part. 10561

Quota: 1/2

Importo: € 4.233,54

A favore di

Contro

Capitale: € 2.116,77

Rogante:

Data: 26/04/2005

N° repertorio: 52

N° raccolta: 6392

- **Ipoteca legale** derivante da Art. 77 D.P.R. 602/73 e s.m.i.

Iscritto a Caserta il 21/02/2007

Reg. gen. 13289 - Reg. part. 5116

Quota: 1/2

Importo: € 61.770,26

A favore di

Contro

Capitale: € 30.885,13

Rogante:

Data: 06/02/2007

N° repertorio: 101017

N° raccolta: 52

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caserta il 20/07/2023

Reg. gen. 28855 - Reg. part. 2768

Quota: 1/1

Importo: € 90.000,00

A favore di

Contro C

Capitale: € 60.000,00

Rogante: Notaio Claudio De Vivo

Data: 05/09/2003

N° repertorio: 121173

N° raccolta: 9251

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta il 17/11/2007

Reg. gen. 63370 - Reg. part. 34166

Quota: 1/2

A favore di l

Contro

Note: Tale formalità ha dato origine al procedimento esecutivo immobiliare R.G.E. 292/07 del Tribunale di Nola, estinto per improcedibilità in data 22/07/2020.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta il 25/03/2025

Reg. gen. 11699 - Reg. part. 9256

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: La predetta formalità ha dato origine al procedimento esecutivo immobiliare n. 21/25 R.G.E. del Tribunale di Nola, per il quale è stata redatta la presente perizia.

NORMATIVA URBANISTICA

La verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stata eseguita sulla base della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale e delle prescrizioni del vigente P.R.G., stante la mancata approvazione del P.U.C. adottato con Delibera di C.C. del 30/09/2021.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle informazioni acquisite dall'Ufficio Tecnico - Settore urbanistica del Comune di Acerra, il cespite pignorato è stato edificato in assenza di titoli abilitativi edilizi e per esso è stata presentata la seguente istanza di sanatoria:

- Istanza di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, prot. n. 8642 del 26/03/1987, presentata da _____ per il fabbricato ubicato alla Traversa Privata della Via Provinciale Caivano-Cancello insistente su suolo censito in NCT al foglio 20, particella 250.

La predetta istanza non risulta definita alla data di deposito della presente perizia.

Non risulta rilasciato certificato di abitabilità per l'unità immobiliare pignorata.

La copia dell'istanza di condono, dei grafici di progetto allegati e di ogni altra documentazione ritenuta dallo scrivente utile per la valutazione della regolarità urbanistica, sono riportati nell'allegato N. 7.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In via preliminare, si precisa che l'immobile è stato edificato in assenza di titolo dalla sig.ra _____ la quale ha presentato la citata istanza di condono edilizio, e successivamente è stato alienato al sig. _____ dante causa dell'odierno esecutato, che ha provveduto al versamento degli importi dovuti a saldo a titolo di oblazione e per oneri concessori.

Le dichiarazioni rese nell'istanza di condono presentata dalla precedente proprietaria dell'immobile sono le seguenti:

- unità immobiliare per attività connesse alla conduzione agricola;
- edificata in assenza di licenza edilizia;
- ultimata nell'anno 1982 e agibile al 01/10/1983;
- composta da un piano fuori terra con volume totale di mc. 216 e superficie di mq. 57,20.

L'istanza è composta da:

- modello 47/85-D che quantifica l'importo dell'oblazione in Lire 514.800, più interessi per ritardato pagamento, per un importo complessivo di Lire 669.000, suddiviso in tre rate;
- allegato fotografico dello stato dei luoghi al 26/03/1987;
- tavola grafica riportante planimetrie, piante e sezioni dell'immobile.

Inoltre, nel fascicolo relativo alla pratica di condono vi è la seguente documentazione:

- n. 3 bollettini di c/c postale, con i quali sono stati corrisposti a titolo di oblazione gli importi di Lire 223.000, Lire 230.000 e Lire 229.700;
- Comunicazione dell'U.T.C., prot. n. 17689 del 22/06/1998, con la quale veniva attestata la condonabilità dell'immobile e riconosciuta la destinazione ad uso non agricolo, con conseguente ricalcolo dell'oblazione dovuta per il cambio di destinazione d'uso in Lire 3.799.023 (comprensivi di interessi), nonché con quantificazione degli oneri concessori in Lire 2.418.183;
- n. 2 bollettini di c/c postale con i quali sono stati corrisposti Euro 2.305,94 a titolo di saldo dell'oblazione con interessi, e Euro 1.467,79 per saldo oneri concessori con interessi;
- Attestazione U.T.C. datata 16/06/2003 con la quale si confermava l'avvenuto pagamento a saldo dell'oblazione e degli oneri concessori, comprensivi dei relativi interessi.

Esaminata la documentazione presente nella pratica di condono, lo scrivente ritiene che l'immobile in argomento sia sanabile e che per esso siano già stati versati gli importi dovuti per la definizione della stessa, sia a titolo di oblazione che per oneri concessori.

Va precisato che il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria potrà avvenire solo previa rimozione degli abusi riscontrati in fase di accesso, sia relativamente agli incrementi di superficie, sia relativamente alla diversa distribuzione degli spazi interni. Pertanto, si apporterà una detrazione al valore di stima pari a Euro 20.000,00 per tenere conto degli oneri necessari alla rimozione degli abusi descritti nel paragrafo "Descrizione immobile".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di alcun condominio, per cui non vi sono oneri e/o vincoli di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Acerra (NA) - Via dei Normanni n. 39, piano Terra

L'immobile pignorato consiste in un fabbricato costituito da una unica unità immobiliare utilizzata come abitazione con circostante corte pertinenziale avente accesso da strada sterrata contraddistinta con il civico 39 di Via dei Normanni (già Strada Provinciale Caivano-Cancello). L'unità immobiliare è posta al piano terra ed è composta da soggiorno, corridoio, una camera da letto, bagno e disimpegno, con ingresso da porticato antistante. L'unità immobiliare è stata abusivamente ampliata con strutture realizzate con vari materiali privi di conformità strutturale e urbanistica che dovranno essere oggetto di rimozione. Il fabbricato è ubicato in zona extraurbana del Comune di Acerra, a destinazione agricola, con presenza di alcuni fabbricati per attività artigianali ed a breve distanza dalla zona industriale. Il centro storico della città di Acerra è ubicato a circa km. 3,5 in direzione Sud-Ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 250, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 78.308,80

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

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

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

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

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

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

- Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il Market Comparison Approach;

- Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il Income Approach;

- Il metodo dei costi (o Cost Approach) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

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

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

1) Banca dati O.M.I.

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio, riferiti ad appartamenti di tipo economico siti in zona extraurbana del comune di Acerra (R3- Extraurbana / Extraurbana prevalentemente rurale) per il primo semestre 2025:

Abitazioni di tipo economico in stato cons. normale: min. €/mq 520,00 – max. €/mq 790,00.

2) Banca dati Borsino Immobiliare

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari reperibili sul sito web borsinoimmobiliare.it, riferiti ad appartamenti per civile abitazione siti in zona extraurbana del comune di Acerra validi per l'anno 2025: Abitazioni in stabili di fascia media: min. €/mq 473,00 – max. €/mq 785,00.

3) Analisi di mercato

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

Agenzia De Sena Immobiliare - Acerra: min. €/mq 450,00 – max. €/mq 800,00;

Agenzia affiliato TempoCasa - Acerra: min. €/mq 450,00 – max. €/mq 720,00.

4) Determinazione del valore di stima

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

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

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

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

Il valore unitario considerato come base per la stima dell'immobile pignorato è il seguente: €/mq. 640,00, corrispondente al valore medio dei dati sopra riportati, approssimato per eccesso.

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

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

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

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

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

STATO CONSERVATIVO	COEFFICIENTE
Da ristrutturare	- 10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+ 5%

Finemente ristrutturato	+ 10%
Nuova costruzione	+ 10%

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

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFFICIENTE
Esterna panoramica	+ 10%
Esterna	+ 5%
Mista	0%
Interna	- 5%
Completamente interna	- 10%

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

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

La superficie commerciale dell'appartamento è stata determinata con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, come già riportato in risposta al quesito "Consistenza immobile", ed è pari a mq. 143,95.

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

Valore di stima piena proprietà: mq. 143,95 x €/mq 540,00 x (1 + 0 - 0,10 - 0,10 + 0,05 + 0,05 + 0 - 0,05) = Euro 78.308,80.

5) Correzioni del valore di stima

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

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

- Regolarizzazione catastale

La presentazione di planimetria catastale aggiornata dell'immobile richiede un onere economico quantificato in via forfettaria in Euro 500,00 che verranno detratti dal valore di stima.

- Regolarizzazione urbanistica

L'immobile pignorato presenta difformità rispetto ai grafici allegati alla istanza di condono edilizio presentata. Pertanto, in considerazione della necessità di ripristino dello stato dei luoghi al fine di ottenere il permesso di costruire in sanatoria, come prospettato in risposta al quesito "Regolarità Edilizia", in questa sede si apporta una decurtazione forfettaria di Euro 20.000,00.

- Rilascio certificazioni

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

- Oneri condominiali

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

- Assenza di garanzia

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

6) Determinazione del valore di stima finale

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Acerra (NA) - Via dei Normanni n. 39, piano Terra	143,95 mq	544,00 €/mq	€ 78.308,80	100,00%	€ 78.308,80
Valore di stima:					€ 78.308,80

Valore di stima: € 79.532,38

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20.000,00	€
Oneri regolarizzazione catastale	500,00	€
Oneri per redazione attestato APE	500,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	2,00	%

Valore finale di stima: € 56.941,73

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

Santa Maria Capua Vetere, li 24/11/2025

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Acerra (NA) - Via dei Normanni n. 39, piano Terra

L'immobile pignorato consiste in un fabbricato costituito da una unica unità immobiliare utilizzata come abitazione con circostante corte pertinenziale avente accesso da strada sterrata contraddistinta con il civico 39 di Via dei Normanni (già Strada Provinciale Caivano-Cancello). L'unità immobiliare è posta al piano terra ed è composta da soggiorno, corridoio, una camera da letto, bagno e disimpegno, con ingresso da porticato antistante. L'unità immobiliare è stata abusivamente ampliata con strutture realizzate con vari materiali privi di conformità strutturale e urbanistica che dovranno essere oggetto di rimozione. Il fabbricato è ubicato in zona extraurbana del Comune di Acerra, a destinazione agricola, con presenza di alcuni fabbricati per attività artigianali ed a breve distanza dalla zona industriale. Il centro storico della città di Acerra è ubicato a circa km. 3,5 in direzione Sud-Ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 250, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: La verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stata eseguita sulla base della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale e delle prescrizioni del vigente P.R.G., stante la mancata approvazione del P.U.C. adottato con Delibera di C.C. del 30/09/2021.

Prezzo base d'asta: € 56.941,73

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 21/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.941,73

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Acerra (NA) - Via dei Normanni n. 39, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 250, Categoria A7	Superficie	143,95 mq
Stato conservativo:	Sulla base di quanto riscontrato in occasione dei sopralluoghi effettuati, lo stato conservativo dell'immobile pignorato si può definire complessivamente sufficiente. Infatti, le finiture interne, seppure di diversa qualità e differenti tipologie, sono state sostituite in tempi recenti con materiali di recupero, mentre gli impianti apparivano funzionanti, sebbene non conformi alle normative vigenti. Le finiture esterne si presentavano anch'esse in condizioni sufficienti, denotando una generale vetustà per carenza di manutenzione, che ha determinato anche distacchi puntuali dell'intonaco sulle murature. Ad ogni modo, non sono stati rilevati particolari problemi che necessitano di interventi di manutenzione urgenti.		
Descrizione:	L'immobile pignorato consiste in un fabbricato costituito da una unica unità immobiliare utilizzata come abitazione con circostante corte pertinenziale avente accesso da strada sterrata contraddistinta con il civico 39 di Via dei Normanni (già Strada Provinciale Caivano-Cancello). L'unità immobiliare è posta al piano terra ed è composta da soggiorno, corridoio, una camera da letto, bagno e disimpegno, con ingresso da porticato antistante. L'unità immobiliare è stata abusivamente ampliata con strutture realizzate con vari materiali privi di conformità strutturale e urbanistica che dovranno essere oggetto di rimozione. Il fabbricato è ubicato in zona extraurbana del Comune di Acerra, a destinazione agricola, con presenza di alcuni fabbricati per attività artigianali ed a breve distanza dalla zona industriale. Il centro storico della città di Acerra è ubicato a circa km. 3,5 in direzione Sud-Ovest.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		