

**Relazione di stima dei beni pignorati**

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 211/2024 R.G.E.  
promossa da: Omissis  
in danno di: Omissis

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Gennaro Beatrice

L'ESPERTO STIMATORE: Ing. Alfonso Esposito



Premessa

Il sottoscritto Ing. Alfonso Esposito, con studio professionale in Sarno (SA) al Vico Cantarone n.4 (Parco Stefania), regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al numero 4062 dell'Albo, veniva nominato *ESPERTO per la stima dei beni pignorati* nella procedura esecutiva immobiliare di cui in oggetto, giusta il "decreto di fissazione di udienza ex art. 569 cpc" del 05/04/2025 recante contestuale nomina dell'esperto stimatore.

In seguito il sottoscritto Ingegnere accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito, così come da "verbale di accettazione incarico - giuramento dell'Esperto" datato 08/04/2025.

Tanto premesso il Custode Giudiziario del compendio immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva - Avv. Francesco Cipriani Marinelli, d'intesa con il sottoscritto Ingegnere, comunicava sia al creditore procedente che al debitore esecutato l'accesso all'immobile pignorato *de quo* per il giorno 16/05/2025 ore 9:00 e seguenti, precisandosi che l'originario accesso fissato per il giorno 06/05/2025 era stato rinviato a seguito di contatto telefonico con l'esecutato.

Recatosi sui luoghi in specie nel giorno e all'ora stabiliti, unitamente al Custode Giudiziario, si ravvisava la presenza del Debitore sig. **Omissis**. In tale circostanza il sottoscritto Ingegnere provvedeva ad espletare i normali riscontri di rito. Nell'occasione il Custode Giudiziario redigeva, e successivamente custodiva, apposito "verbale di accesso" che ivi si allega in copia (*Allegato n. 1*).



**Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., mediante l'esame della documentazione in atti**

Premesso che l'art. 567 c.p.c., nel testo attualmente in vigore, come novellato dalla legge n.80/2005 e successive modificazioni, impone al creditore procedente (tra l'altro) di depositare in allegato alla istanza di vendita del bene pignorato l'estratto del catasto e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Nel caso di specie, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile ex art. 567 co.2 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, per D.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese (*Allegato n. 2*).

La suindicata certificazione notarile sostitutiva, in relazione all'immobile pignorato, risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In essa risultano indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

Si precisa inoltre che il creditore procedente ha depositato il certificato di residenza, il certificato anagrafico di stato civile e il certificato anagrafico di matrimonio dell'esecutato (*Allegati nn. 3, 4, 5*).



**Effettui 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**

Secondo quanto censito in catasto la situazione del bene pignorato è la seguente:

ABITAZIONE (Fg 53 P.IIa 266 Sub 3)

**Unità immobiliare dal 13/02/2024**

Corso Vittorio Emanuele Secondo n.29 Piano 3-4									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
1	Catasto Fabbricati	Comune di Acerra (NA)	Foglio 53 P.IIa 266 Sub 3	Zona Cens. /	Categoria A/3 (abitazione di tipo economica)	Classe 2	Consistenza 6 vani	Superficie Catastale 109mq (escluse aree scoperte: 108mq)	Rendita € 340,86

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2024 Pratica n.NA0046918 in atti dal 13/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.46918.1/2024)

Annotazioni: classamento e rendita validati

**Mappali Terreni Correlati**

Foglio 53 Particella 265

**Situazione dell'unità immobiliare dal 17/04/2019**

Corso Vittorio Emanuele II n.29 Piano 3-4									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
1	Catasto Fabbricati	Comune di Acerra (NA)	Foglio 53 P.IIa 266 Sub 3	Zona Cens. /	Categoria A/3 (abitazione di tipo economica)	Classe 2	Consistenza 6 vani	Superficie Catastale 109mq (escluse aree scoperte: 108mq)	Rendita € 340,86

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2019 Pratica n.NA0121135 in atti dal 17/04/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.37978.1/2019)

Annotazioni: classamento e rendita validati

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015**

Corso Vittorio Emanuele II n.25 Piano 3-4									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
1	Catasto Fabbricati	Comune di Acerra (NA)	Foglio 53 P.IIa 266 Sub 3	Zona Cens. /	Categoria A/3 (abitazione di tipo economica)	Classe 2	Consistenza 6 vani	Superficie Catastale 109mq (escluse aree scoperte: 108mq)	Rendita € 340,86

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Annotazioni: classamento e rendita validati

**Situazione dell'unità immobiliare dal 28/01/2014**

Corso Vittorio Emanuele II n.25 Piano 3-4									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
1	Catasto Fabbricati	Comune di Acerra (NA)	Foglio 53 P.IIa 266 Sub 3	Zona Cens. /	Categoria A/3 (abitazione di tipo economica)	Classe 2	Consistenza 6 vani	Superficie Catastale /	Rendita € 340,86

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/01/2014 Pratica n.NA0034198 in atti dal 28/01/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.5108.1/2014)

Annotazioni: classamento e rendita validati

**Situazione dell'unità immobiliare dal 05/03/2013**

Corso Vittorio Emanuele II n.25 Piano 3-4									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
1	Catasto Fabbricati	Comune di Acerra (NA)	Foglio 53 P.IIa 266 Sub 3	Zona Cens. /	Categoria A/3 (abitazione di tipo economica)	Classe 2	Consistenza 6 vani	Superficie Catastale /	Rendita € 340,86

Dati derivanti da: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 05/03/2013 Pratica n.NA0086826 in atti dal 05/03/2013 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.15272.1/2013). Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 05/03/2013**

Corso Vittorio Emanuele II n.25 Piano 3-4									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
1	Catasto Fabbricati	Comune di Acerra (NA)	Foglio 53 P.IIa 266 Sub 3	Zona Cens. /	Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare)	Classe 5	Consistenza 5,5 vani	Superficie Catastale /	Rendita € 340,86

Dati derivanti da: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/03/2013 Pratica n.NA0086821 in atti dal 05/03/2013. VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.15269.1/2013)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 03/11/2014**

1	Omissis	Omissis	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
---	---------	---------	---

Dati derivanti da: Atto del 03/11/2014 Pubblico Ufficiale Angelino Gianmario Sede Napoli (NA) Rep. n.16262 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.25302.1/2014 Reparto PI di Caserta - Santa Maria Capua Vetere in atti dal 04/11/2014

**Situazione degli intestati dal 05/03/2013**

1	Omissis	Omissis	Proprietà 1/1 fino al 03/11/2014
---	---------	---------	----------------------------------

Dati derivanti da: Atto del 11/01/2012 Pubblico Ufficiale Angelino Gianmario Sede Napoli (NA) Rep. n.13812 – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n.1709.1/2012 Reparto PI di Caserta – Santa Maria Capua Vetere in atti dal 17/01/2012

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 22/12/2012**

Corso Vittorio Emanuele II n.25 Piano 3-4									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
1	Catasto Fabbricati	Comune di Acerra (NA)	Foglio 2 P.Illa 577 Sub 71	Zona Cens. /	Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare)	Classe 5	Consistenza 5,5 vani	Superficie Catastale /	Rendita € 340,86

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/12/2012 Pratica n.NA0665229 in atti dal 22/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.124766.1/2012)  
Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 22/12/2011**

Corso Vittorio Emanuele II n.25 Piano 3-4									
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
1	Catasto Fabbricati	Comune di Acerra (NA)	Foglio 2 P.Illa 577 Sub 71	Zona Cens. /	Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare)	Classe 5	Consistenza 5,5 vani	Superficie Catastale /	Rendita € 340,86

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 22/12/2011 Pratica n.NA1078671 in atti dal 22/12/2011 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n.140439.1/2011)  
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

**Situazione degli intestati dal 11/01/2012**

1	Omissis	Omissis	Proprietà 1/1 fino al 05/03/2013
---	---------	---------	----------------------------------

Dati derivanti da: Atto del 11/01/2012 Pubblico Ufficiale Angelino Gianmario Sede Napoli (NA) Rep. n.13812 – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n.1709.1/2012 Reparto PI di Caserta – Santa Maria Capua Vetere in atti dal 17/01/2012

**Situazione degli intestati dal 22/12/2011**

1	Omissis	Omissis	Proprietà 1000/1000 fino al 11/01/2012
---	---------	---------	--

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 22/12/2011 Pratica n.NA1078671 in atti dal 22/12/2011 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n.140439.1/2011)

L'Esperto ha riscontrato la rispondenza dei dati identificativi indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel titolo di acquisto, con le risultanze catastali.

Così come è dato da evincere dalla visura catastale storica per immobile, il fabbricato, all'interno del quale è ubicato l'immobile esecutato, risulta edificato sulla particella identificata al Catasto Terreni di Acerra al Fg. 53 P.Illa 265 (cfr Allegato n. 6).

Si allega la visura catastale storica per l'immobile oggetto della procedura esecutiva, la planimetria catastale corrispondente e l'estratto di mappa (Allegati nn. 6, 7, 8).

**Consulti i registri immobiliari dell'Agencia 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 intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati**

Dal riesame della certificazione notarile agli atti ex art. 567 co. 2 cpc, i titoli di provenienza e quant'altro come acquisito, nonché dall'effettuazione di specifiche indagini presso gli uffici all'uopo preposti, l'Esperto ha accertato quanto segue:

alla data del 06/12/2024 (data di trascrizione del pignoramento), si rilevano le seguenti provenienze:

- a Omissis , l'intera proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile sito in Acerra (NA) al Foglio 53 Particella 266 Sub 3 è pervenuta per **Atto di compravendita del 03/11/2014 a rogito Dott. Angelino Gianmario Notaio in Napoli, rep. n.6262**, registrato presso l'Agencia delle Entrate Ufficio di Napoli 2 il 03/11/2014 al n.10790-1T, trascritto il 04/11/2014 ai nn.39201/25302, da potere di Omissis (Allegato n. 9).
- a Omissis , l'intera proprietà del suddetto immobile, originariamente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Acerra al Foglio 2 Particella 577 Sub 71 (ex sub 51 e sub 52), era pervenuta per **Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 11/01/2012 a rogito Dott. Angelino Gianmario Notaio in Napoli, rep. n.13812**, trascritto il 17/01/2012 ai nn.2004/1709, da potere di Omissis
- a Omissis , l'intera nuda proprietà dell'immobile censita al Catasto Fabbricati del Comune di Acerra al Foglio 2 Particella 577 Sub 51 era pervenuta per successione, in morte di Omissis , deceduto il 28/04/1984, registrata presso l'Ufficio del Registro il 19/07/2011 al n. rep. 838 Vol. 9990, trascritta il 27/12/2012 ai nn.47015/35708, devoluta per **Testamento olografo del 27/07/1976, pubblicazione del 09/06/1984 per Notaio Chiari Enrico, rep. n.44992**, registrato a Napoli il 13/06/1984 al n.9168/b (Allegato n. 10). N.B. l'usufruttuaria Omissis è deceduta il 07/01/2004.
- a Omissis , l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Acerra al Foglio 2 Particella 577 Sub 52 nella sua originaria consistenza, era pervenuta per acquisto fattone in forza di **Atto di compravendita del 13/09/1968 a rogito Dott. Terracciano Salvatore Notaio in Pomigliano D'Arco, rep. n.86416**, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria Capua Vetere il 15/10/1968 ai nn.34044/30373, da potere di Omissis (Allegato n. 11).

Si segnalano le seguenti variazioni catastali:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 13/02/2024 Pratica n.NA0046918 in atti dal 13/02/2024 (n.46918.1/2024) - Annotazioni: classamento e rendita validati.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/04/2019 Pratica n.NA0121135 in atti dal 17/04/2019 (n.37978.1/2019) - Annotazioni: classamento e rendita validati.

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/01/2014 Pratica n.NA0034198 in atti dal 28/01/2014 (n.5108.1/2014) - Annotazioni: classamento e rendita validati.

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 05/03/2013 Pratica n.NA0086821 in atti dal 05/03/2013 (n.15269.1/2013) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 05/03/2013 Pratica n.NA0086826 in atti dal 05/03/2013 (n.15272.1/2013).

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/12/2012 Pratica n.NA0665229 in atti dal 22/12/2012 (n.124766.1/2012) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94).

VARIAZIONE del 22/12/2011 Pratica n.NA1078671 in atti dal 22/12/2011 DIVISIONE-FUSIONE-AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n.140439.1/2011) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).

Così come è dato da evincere dalla visura catastale storica per immobile, il fabbricato, all'interno del quale è ubicato l'immobile esecutato, risulta edificato sulla particella identificata al Catasto Terreni di Acerra al Fg. 53 P.la 265 (cfr Allegato n. 6).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)**

Dal riesame della certificazione notarile agli atti ex art. 567 co. 2 cpc, i titoli di provenienza e quant'altro come acquisito, nonché dall'effettuazione di specifiche indagini presso gli uffici all'uopo preposti, l'Esperto ha accertato quanto segue:

nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, sull'immobile di cui al procedimento in oggetto gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** nascente da Concessione a garanzia di mutuo, iscritta presso l'ufficio dei registri immobiliari in data 04/11/2014, Reg. Gen. 39202 Reg. Part. 3077, atto notarile pubblico per notar Angelino Gianmario di Napoli del 03/11/2014 repertorio n.16263/12497, per euro 135.000,00 a garanzia di euro 202.500,00 – durata 30 anni,

**a favore:**

Soggetto n.1: Omissis  
relativamente all'unità negoziale n.1;

**contro:**

Soggetto n.1: Omissis  
, relativamente all'unità negoziale n.1.

**immobili:**

Unità negoziale n.1

immobile n.1: Comune di Acerra (NA), Catasto Fabbricati, **Foglio 53 Mappale 266 Sub 3**, Natura A/3 – Abitazione di tipo economico, Classe 2, Consistenza 6 vani.

- **Ipoteca della riscossione** nascente da Ruolo, iscritta presso l'ufficio dei registri immobiliari in data 17/10/2019, Reg. Gen. 34222 Reg. Part. 4240, avviso di accertamento del 16/10/2019 repertorio n.5299/7119 emesso da Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma (RM),

**a favore:**

Soggetto n.1: Agenzia delle Entrate - Riscossione, con sede in Roma (RM), Codice Fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto Via Roberto Bracco n.20 Napoli), relativamente all'unità negoziale n.1;

**contro:**

Soggetto n.1: Omissis  
, relativamente all'unità negoziale n.1.

**immobili:**

Unità negoziale n.1

immobile n.1: Comune di Acerra (NA), Catasto Fabbricati, **Foglio 53 Mappale 266 Sub 3**, Natura A/3 – Abitazione di tipo economico, Classe 2, Consistenza 6 vani.

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari di Caserta in data 06/12/2024, Reg. Gen. 46729 Reg. Part. 37340, in dipendenza di atto giudiziario del Tribunale di Nola notificato il 28/10/2024, repertorio n.5867,

**a favore:**

ASTE  
GIUDIZIARIE

Soggetto n.1: Omissis  
(Richiedente: Omissis

ASTE  
GIUDIZIARIE

), per il diritto di

proprietà e per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1;

**contro:**

Soggetto n.1: Omissis

, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, relativamente  
all'unità negoziale n.1.

**immobili:**

Unità negoziale n.1

immobile n.1: Comune di Cava de' Tirreni (SA), Catasto Fabbricati, **Foglio 30 Mappale  
1136 Sub 4**, Natura A/3 – Abitazione di tipo economico, Classe 2, Consistenza 5 vani,  
Indirizzo Corso Vittorio Emanuele Secondo n.29.

ASTE  
GIUDIZIARIE

Le formalità pregiudizievoli quali iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramento  
potranno essere cancellate con il decreto di trasferimento del bene espropriato.

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE



**Acquisisca, 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, 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**

L'Esperto ai fini della corretta identificazione del bene ha acquisito l'estratto di mappa catastale (cfr Allegato n.8). In ordine ad altro punto si precisa che il bene esecutato non risulta essere un terreno.



**Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore; acquisisca, ove non depositati, certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali (presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio) ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore**

Si allega il certificato di residenza e l'estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato. Dall'annotazione a margine di quest'ultimo certificato si legge che: "Con provvedimento del Tribunale di Nola in data 14/03/2002 n.200 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi Omissis e Omissis " (Allegati nn. 12, 13).

**Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato**

Si riporta l'elenco dei beni componenti il lotto unico:

- Abitazione facente parte del fabbricato sito nel Comune di Acerra (NA) al Corso Vittorio Emanuele II n.29, sviluppatasi, detta abitazione, su due livelli, collegati tra loro mediante scala interna, e precisamente piano terzo, composto da soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno e bagno, e piano quarto, composto da due vani, disimpegno e bagno.

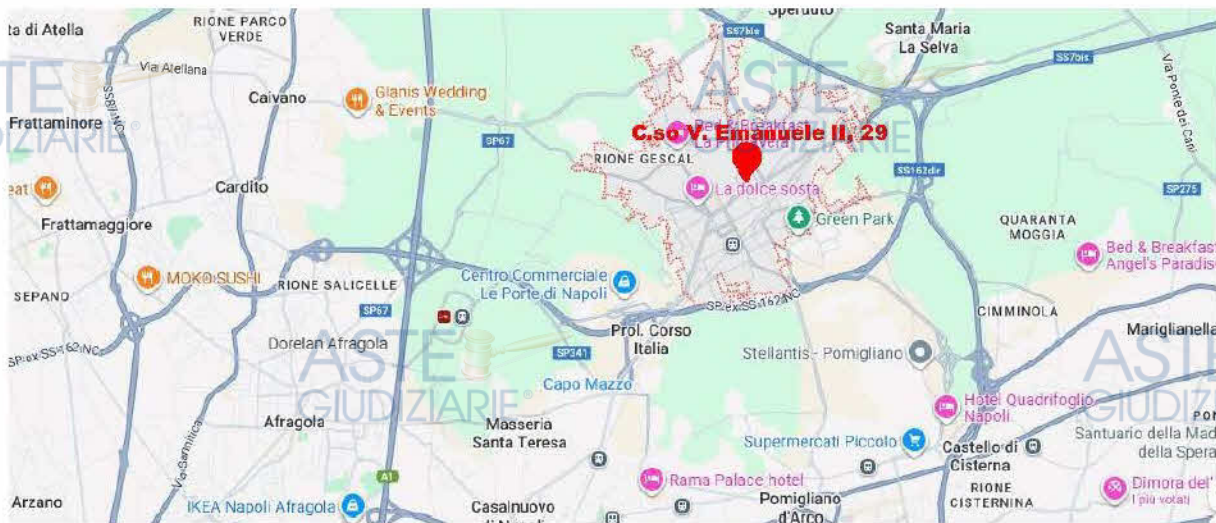
Confinante con ballatoio di accesso, con detto Corso Vittorio Emanuele II e con appartamento di proprietà degli eredi di Omissis, salvo altri, più recenti ed aggiornati confini.

Riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Acerra al Foglio 53 P.IIa 266 Sub 3, (già Foglio 2 P.IIa 577 Sub 71) Corso Vittorio Emanuele Secondo n.29, piano 3-4, categoria A/3, consistenza 6 vani.

Si riporta l'inquadramento territoriale dell'immobile staggito:

Il bene pignorato componente il lotto è sito in Acerra (NA) al Corso Vittorio Emanuele II n.29, all'interno di un fabbricato costituito da cinque piani fuori terra (piano terra, primo, secondo, terzo e quarto).

Esso dista circa 550 m dal locale Palazzo Municipale, nonché dista circa 11 Km dall'Ospedale "S. Maria della Pietà" di Casoria. L'autostrada A16 (casello di Pomigliano d'Arco) dista circa 8,5 Km. La tangenziale di Napoli (casello Corso Malta) dista circa 18 Km. La locale stazione ferroviaria R.F.I. dista circa 1 Km.



Si procede alla descrizione del lotto:

Il bene esecutato componente il lotto risulta costituito da una abitazione sviluppatasi su due piani (piano terzo e quarto) del fabbricato sito in Acerra (NA) al Corso Vittorio Emanuele II n.29.

Il fabbricato nel quale è ricompreso il bene pignorato risulta costituito da una struttura in muratura portante con solai in latero cemento gettati in opera e scala in c.a..

All'abitazione esecutata si accede attraverso la scala esterna comune a tre rampe.

Abitazione (vista 1 – prospetto principale)



Abitazione (vista 2 – prospetto principale)



Comune di Acerra (NA)  
Fig. 53 Part. 266 Sub 3  
Piano Terzo

Scala 1:100



Comune di Acerra (NA)  
Fig. 53 Part. 266 Sub 3  
Piano Quarto

CORSO V. EMANUELE II

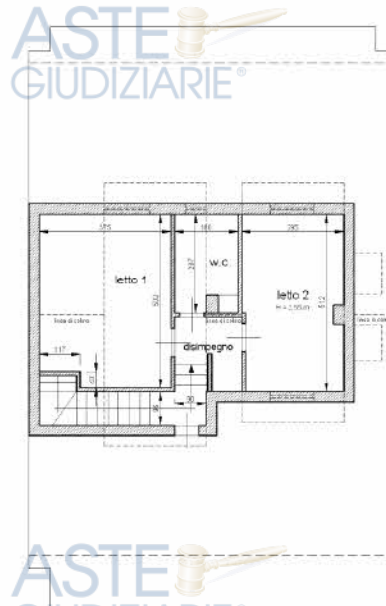
pertinenza esclusiva  
di ornamento  
(comunicante con i locali  
principali)  
(30% \* 4,97 = 1,49 mq)

ALTRA U.I.U.

ALTRA U.I.U.

collegamento verticale  
inferno  
(vano accessorio a servizio  
diretto dei vani principali)

ballatoio con line



Scala 1:100



L'abitazione censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Acerra (NA) al Foglio 53 Mappale 266 Sub 3 è ubicata al piano terzo e quarto del fabbricato costituito da cinque piani fuori terra (piano terra, primo, secondo, terzo e quarto) sito in Acerra (NA) al Corso Vittorio Emanuele II n.29, avente accesso da scala esterna comune.

La superficie commerciale è pari a circa 113 mq, mentre quella utile (lorda) è pari a circa 95 mq (D.P.R. 23 marzo 1998, n.138).

Il primo livello dell'abitazione eseguita (corrispondente al piano terzo del sopra citato fabbricato) risulta composto da soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno e bagno. Una scala interna a tre rampe conduce al livello superiore della medesima abitazione (corrispondente al piano quarto del fabbricato) composto, il detto livello, da due vani, disimpegno e bagno. Un balcone, sito al 1° livello ed esposto sul Corso V. Emanuele II, risulta direttamente comunicante con i vani principali e gli accessori dell'abitazione.

La parete attrezzata della cucina e le pareti dei bagni, risultano rivestite con piastrelle in grés.

Le porte interne sono in legno di discreta fattura, il serramento esterno del balcone è oscurato da una persiana a lamelle fisse, la pavimentazione è in buone condizioni.

Le pareti e i soffitti dei vari ambienti sono tinteggiati con pittura di tipo tradizionale.

In considerazione degli elementi propri dell'immobile, oltreché degli elementi comuni, è possibile affermare che lo stato di manutenzione dello stesso sia "buono".

Si aggiunge inoltre che l'abitazione eseguita gode di tutti i proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali del fabbricato di cui la medesima abitazione fa parte, ivi compreso il diritto di parcheggiare un'autovettura nel cortile comune, nonché tutti i diritti eventualmente spettanti sul forno esistente nel detto cortile (cfr Allegato n.9 – Titolo di acquisto del bene in favore del debitore esecutato).

1. Soggiorno



2. Cucina-pranzo



3. Letto 1



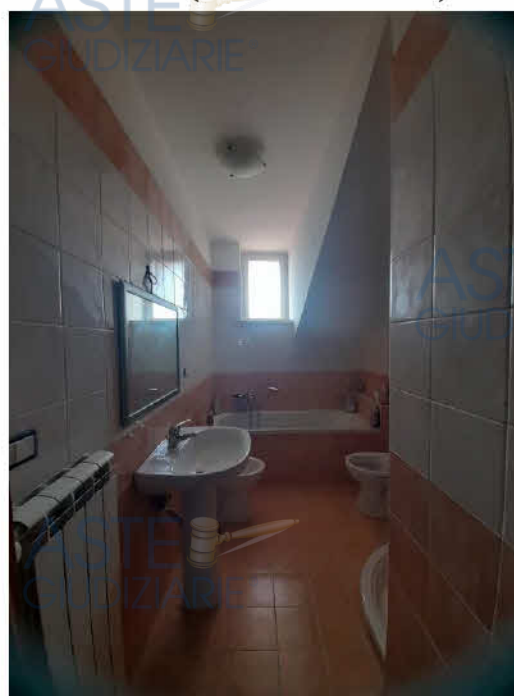
4. Letto 2



5. W.c. (I° livello abitazione)



6. W.c. (II° livello abitazione)



Per quanto concerne l'attestato di prestazione energetica (APE), si riporta quanto in particolare si legge dal titolo di acquisto in favore del debitore esecutato: "... si allega al presente atto l'attestato di prestazione energetica redatto dal Geom. Omissis in data 14/10/2014..." (cfr Allegato n.9).

Si allega la planimetria dello stato dei luoghi in formato ordinario (*Allegato n. 14*) ed idonea rappresentazione fotografica degli immobili pignorati (*Allegato n. 15*).

**NOTA**

Alcuni degli ambienti così descritti e rappresentati hanno subito una variazione della destinazione d'uso rispetto a quanto concesso con il relativo titolo edilizio assentito (cfr risposta al Quesito 14).

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nel predetto atto, precisando, in caso di rilevata "differmità formale" (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo) tale differmità riscontrata .....

Nell'ipotesi di "differmità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (differmità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente. In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.la e sub. catastali.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore effettui una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari (reperibili anche sul web) con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (l'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito).

Pignoramento immobiliare notificato il 28/10/2024, n. rep. 5867, da Ufficiale Giudiziario addetto all'ufficio U.N.E.P. presso il Tribunale di Nola, trascritto presso l'ufficio dei Registri Immobiliari di Caserta il 06/12/2024 ai nn.46729/37340, a favore di:

• Omissis per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1; contro:

• Omissis ), per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n.1, gravante la seguente consistenza immobiliare:

Unità negoziale n.1

#### **Immobile n.1**

Comune di Acerra (NA), Catasto Fabbricati, **Foglio 53 Mappale 266 Sub 3**, Natura A/3 – Abitazione di tipo economico, Consistenza 6 vani, Indirizzo Corso Vittorio Emanuele Secondo n.29.

Alla data del 06/12/2024 (data di trascrizione del pignoramento), si rilevano le provenienze come di seguito riportate (cfr Allegato n.2):

1) a Omissis , l'intera proprietà, in regime di separazione dei beni, dell'immobile sito in Acerra (NA) al Foglio 53 Particella 266 Sub 3 è pervenuta per Atto di compravendita del 03/11/2014 a rogito Dott. Angelino Gianmario Notaio in Napoli, rep. n.16262, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Napoli 2 il 03/11/2014 al n.10790-1T, trascritto il 04/11/2014 ai nn.39201/25302, da potere di Omissis (cfr Allegato n.9).

2) a Omissis, l'intera proprietà del suddetto immobile, originariamente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Acerra al Foglio 2 Particella 577 Sub 71 (ex sub 51 e sub 52), era pervenuta per Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 11/01/2012 a rogito Dott. Angelino Gianmario Notaio in Napoli, rep. n.13812, trascritto il 17/01/2012 ai nn.2004/1709, da potere di Omissis

3) a Omissis, l'intera nuda proprietà dell'immobile censita al Catasto Fabbricati del Comune di Acerra al Foglio 2 Particella 577 Sub 51 era pervenuta per successione, in morte di Omissis

, deceduto il 28/04/1984, registrata presso l'Ufficio del Registro il 19/07/2011 al n. rep. 838 Vol. 9990, trascritta il 27/12/2012 ai nn.47015/35708, devoluta per testamento olografo del 27/07/1976, pubblicazione del 09/06/1984 per Notaio Chiari Enrico, rep. n.44992, registrato a Napoli il 13/06/1984 al n.9168/b (cfr Allegato n.10).

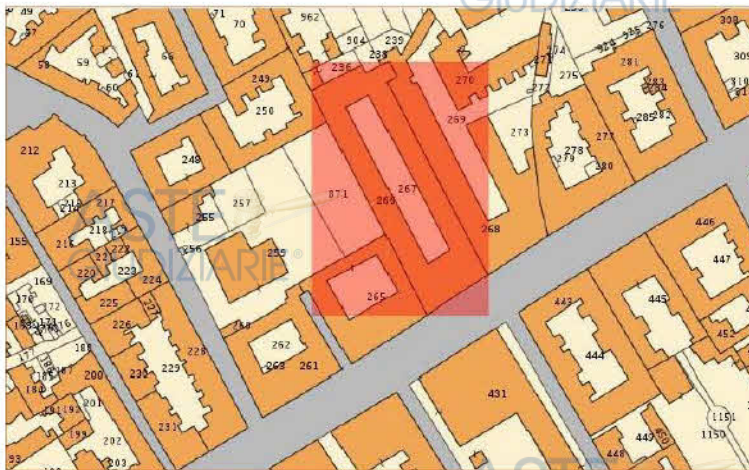
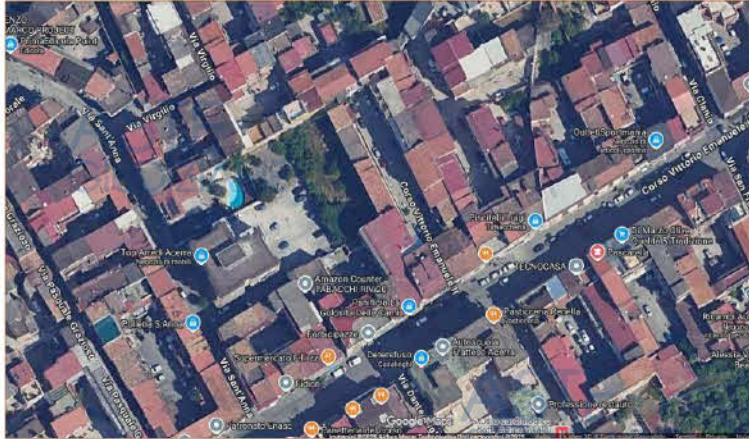
N.B. l'usufruttuaria Omissis è deceduta il 07/01/2004.

4) a Omissis, l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Acerra al Foglio 2 Particella 577 Sub 52 nella sua originaria consistenza, era pervenuta per acquisto fattone in forza di Atto di compravendita del 13/09/1968 a rogito Dott. Terracciano Salvatore Notaio in Pomigliano D'Arco, rep. n.86416, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di S. Maria Capua Vetere il 15/10/1968 ai nn.34044/30373, da potere di Omissis (cfr Allegato n.11).

**Pertanto il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento, alla data del 06/12/2024, corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza degli atti di provenienza come sopra citati.**

In ordine ad altro punto, l'Esperto ha riscontrato delle difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale (diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), A tal proposito si rinvia alla risposta al "Quesito 9" per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate.

Ai fini dell'esatta identificazione del bene pignorato l'Esperto Stimatore ha riportato una foto satellitare, reperita sul web, con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI (Allegati nn. 16, 17):



**Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta 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, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti**

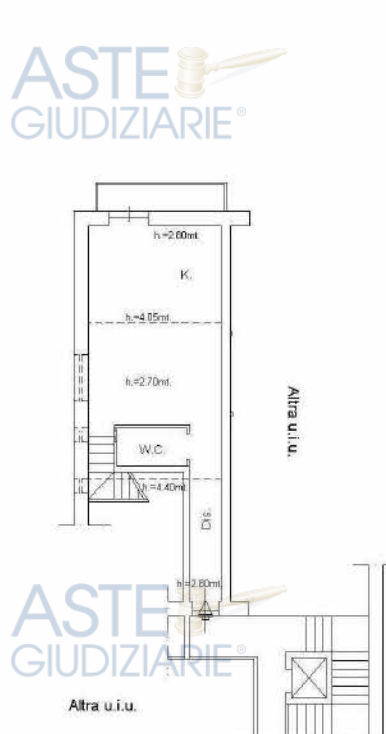
L'Esperto ha riscontrato la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

Dalle indagini tutte come effettuate, l'Esperto, con riferimento all'immobile oggetto della procedura esecutiva, ha riscontrato alcune discordanze tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella relativa planimetria catastale. Dalla comparazione dei due grafici si evincono le principali discordanze. A tal proposito, l'Esperto ha predisposto apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità (Allegato n. 18).

ABITAZIONE – 1° LIVELLO (piano terzo)

Situazione reale dei luoghi

Planimetria catastale





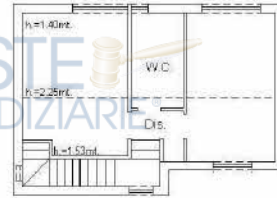
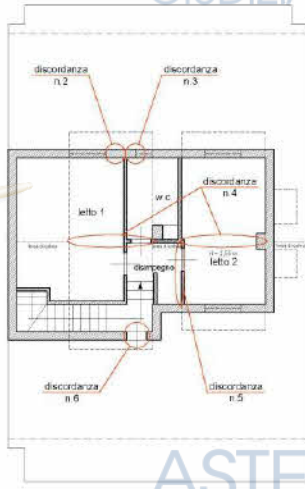
ABITAZIONE – II° LIVELLO (piano quarto)

Situazione reale dei luoghi



Planimetria catastale

Comune di Acerra (NA)  
Fg. 53 Part. 266 Sub 3  
Piano Quarto



Tali difformità sono regolarizzabili con costi quantificati approssimativamente in circa €500 per l'immobile oggetto della procedura esecutiva (comprensivi di tributi catastali e compensi professionali).



**Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità;**

**segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali**

Nel caso di cui trattasi l'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. Inoltre, gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.



**Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento**

Nel caso di cui trattasi l'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi.

**Proceda, 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 sua 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**

Nel caso di cui trattasi l'immobile pignorato risulta caratterizzato da alcune difformità catastali regolarizzabili con costi quantificati approssimativamente in circa €500,00 (cfr risposta al Quesito 9).

Tali difformità potranno essere regolarizzate con costi a sostenersi da parte dell'aggiudicatario, non essendo stato regolarizzato in tal senso l'immobile in corso di procedura.

**Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale**

Il vigente strumento urbanistico comunale (Piano Regolatore Generale approvato con decreto regionale del 26 ottobre 1982) prevede per la specifica zona omogenea "B2", nella quale è sito il fabbricato all'interno del quale è ubicato l'immobile pignorato, le seguenti destinazioni d'uso: residenziale, attrezzature pubbliche, attività terziarie.



**Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità**

Alla luce della documentazione in atti, i titoli di provenienza e quant'altro come acquisito, l'Esperto ha chiesto al Comune di Acerra di visionare, ed all'esito estrarre, copia dei titoli edilizi come precisamente descritti nella relativa richiesta accesso atti (*Allegato n. 19*) e di seguito elencati:

- 1) Permesso di Costruire n.87/A/08 rilasciato il 12/10/2009 (Pratica n.15497 del 29/04/2008).
- 2) Permesso di Costruire n.76/A/10 rilasciato il 26/10/2010 (Pratica n.28656 del 28/06/2010).
- 3) D.I.A. in variante al P.d.C. n.76/A/10, prot. n.0050842 del 28/12/2010.

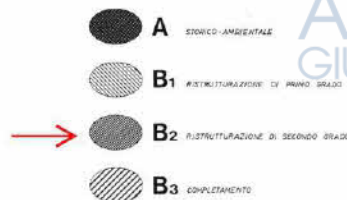
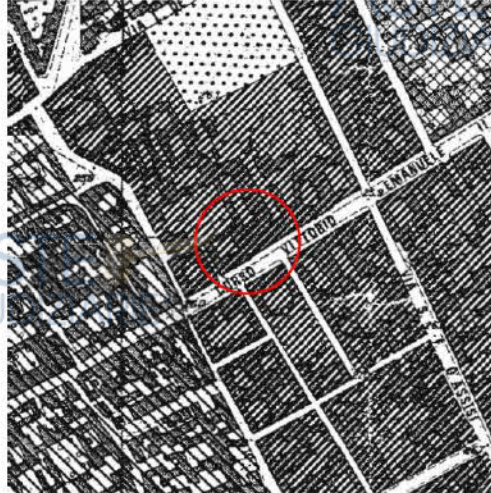
Esperite le necessarie verifiche documentali presso il competente Ufficio Tecnico Comunale (V Direzione) all'uopo incaricato dall'Ente di coordinare le ricerche e riscontrare il C.T.U., l'Esperto ha proceduto, in particolare, all'acquisizione della seguente documentazione e relativi atti:

1. PERMESSO DI COSTRUIRE n.87/A/08 rilasciato il 12/10/2009 (Pratica n.15497 del 29/04/2008) (*Allegato n. 20*);
2. PERMESSO DI COSTRUIRE n.76/A/10 rilasciato il 26/10/2010 (Pratica n.28656 del 28/06/2010) (*Allegato n. 21*);
3. TAV 00 (Relazione Tecnica), allegata al suindicato PdiC n.76/A/10 (*Allegato n. 22*);
4. TAV 04 (Frontespizio, Pianta Piano Terzo, Pianta Piano Quarto, Pianta Piano Copertura, Sezione B-B), allegata al suindicato PdiC n.76/A/10 (*Allegato n. 23*);
5. D.I.A. in variante al PdC n.76/A/10, prot. n.0050842 del 28/12/2010 (*Allegato n. 24*);
6. TAV. 01 (Frontespizio, Relazione Tecnica, Pianta Piano Terzo, Pianta Piano Quarto, Pianta Piano Copertura), allegata alla suindicata D.I.A. (*Allegato n. 25*);
7. AUTORIZZAZIONE SISMICA N.169/10 del 17/05/2010 (*Allegato n. 26*);
8. CERTIFICATO DI COLLAUDO DELLE STRUTTURE IN C.A. (*Allegato n. 27*);
9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (codice certificato APE 141014) (*Allegato n. 28*);
10. CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE prot. n.6650 del 23/02/2015 (*Allegato n. 29*).

Si aggiunge che l'area sulla quale è sito il fabbricato all'interno del quale è ubicato l'immobile pignorato risulta avere nel vigente strumento urbanistico comunale (\*) la seguente destinazione urbanistica:

- zona omogenea "B2" Ristrutturazione di secondo grado.

(\*) Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con decreto regionale del 26 ottobre 1982.



Si riporta in allegato lo stralcio d'interesse in formato ordinario del Foglio 5B del PRG del Comune di Acerra (Zonizzazione) e lo stralcio d'interesse della relativa Normativa Tecnica di Attuazione (zona B2) (Allegati nn. 30, 31).

Da un'attenta disamina dei documenti tutti così come emersi e sopra elencati ed a seguito dei sopralluoghi effettuati sui luoghi di causa al momento della stima, l'Esperto ha accertato sostanzialmente che:

– non vi sia perfetta congruenza tra l'abitazione pignorata e i grafici di progetto allegati alla D.I.A. in variante al PdC n.76/A/10, prot. n.0050842 del 28/12/2010.

Sulla scorta dei grafici allegati alla predetta D.I.A. in variante al P.d.C. n.76/A/10, prot. n.0050842 del 28/12/2010 ed a seguito dei sopralluoghi effettuati sui luoghi di causa al momento della stima, e di cui i relativi grafici dello stato dei luoghi (cfr Allegato n.18), l'Esperto ha riscontrato sostanzialmente quanto segue:

- variazione di distribuzione interna (spostamento di qualche tramezzo, non realizzazione di qualche tramezzo, ecc.) e variazione di prospetto (realizzazione di un vano finestra e di un vano porta, non realizzazione di un vano finestra, spostamento di un vano finestra, ecc.).
- variazione della destinazione d'uso di alcuni ambienti (trasformazione della stanza da letto al piano terzo e dei due vani deposito al piano quarto, rispettivamente, in una cucina-pranzo e in due stanze da letto).
- variazione delle altezze interne del piano quarto.

Dalla comparazione dei grafici che seguono emergono le citate discordanze:





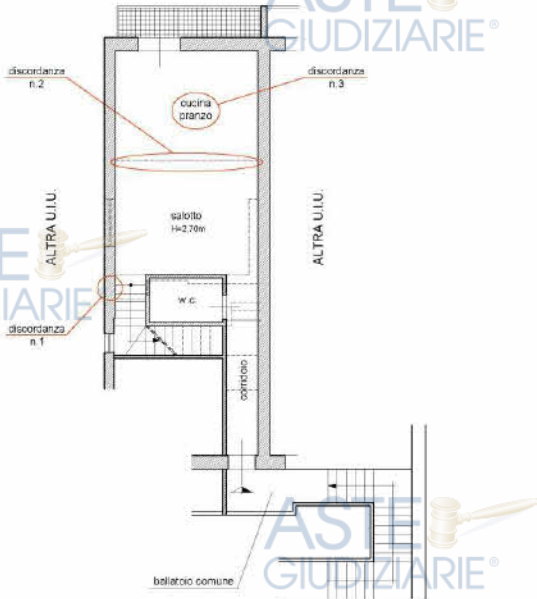
### Situazione reale dei luoghi (Piano Terzo)

Comune di Acerra (NA)  
Fig. 53 Part. 266 Sub 3  
Piano Terzo

Scala 1:100



CORSO V. EMANUELE II



### Grafico di progetto (Piano Terzo)

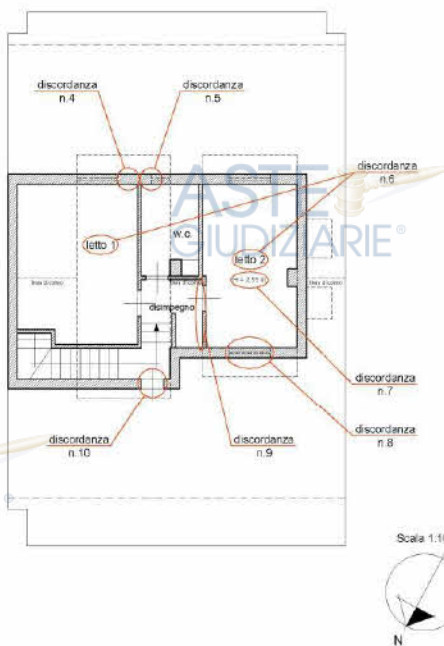


### Situazione reale dei luoghi (Piano Quarto)

Comune di Acerra (NA)  
Fig. 53 Part. 266 Sub 3  
Piano Quarto



### Grafico di progetto (Piano Quarto)



A seguito delle dette verifiche documentali effettuate presso il Comune di Acerra, si constatava che, oltre al Permesso di Costruire n.87/A/08 rilasciato il 12/10/2009 (Pratica n.15497 del 29/04/2008), al Permesso di Costruire n.76/A/10 rilasciato il 26/10/2010 (Pratica n.28656 del 28/06/2010) e alla D.I.A. in variante al P.d.C. n.76/A/10, prot. n.0050842 del 28/12/2010, non risultavano registrati altri titoli edilizi inerenti il bene di cui trattasi.

Pertanto stante quanto emerso a seguito della detta verifica, si ha che:

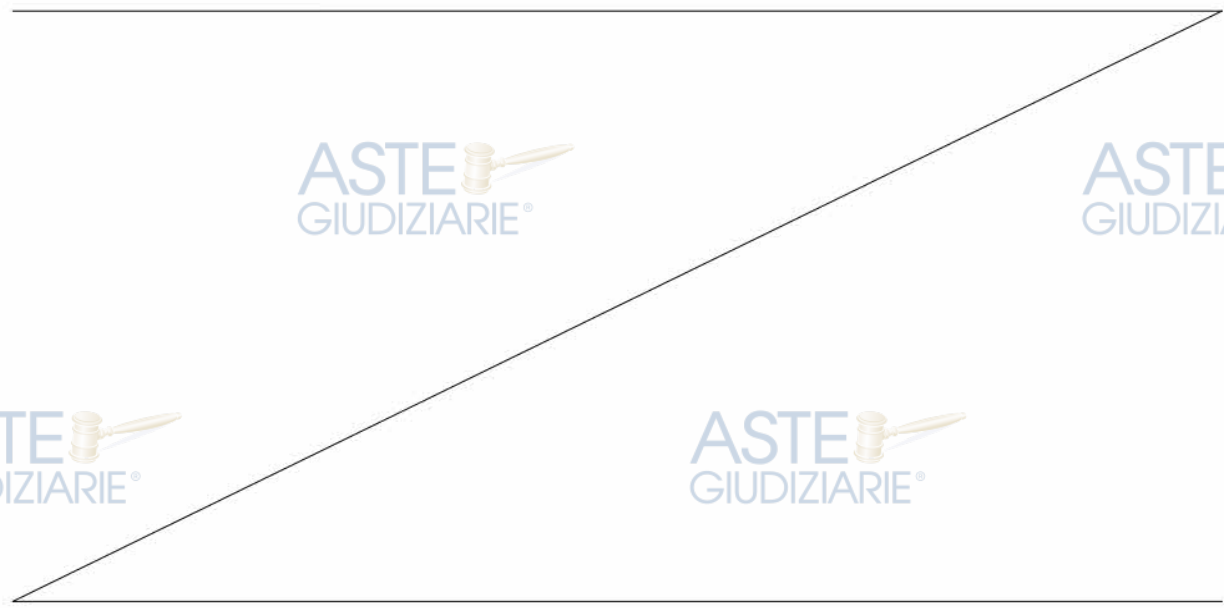
- gli abusi consistenti nella variazione di distribuzione interna e nella variazione di prospetto non risultano essere stati sanati né tantomeno risultano pendenti eventuali istanze di sanatoria.

Tali abusi risultano essere compatibili con gli strumenti urbanistici e, dunque, sono sanabili a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/01 (sanatoria c.d. ordinaria).

I costi necessari per la sanatoria delle suindicate irregolarità urbanistiche sono quantificabili in € 2.000,00 circa (compreso diritti di segreteria, diritti di istruttoria, costi di costruzione, oblazione per opere eseguite e spettanze tecniche).

- per l'abuso consistente nella variazione della destinazione d'uso di alcuni ambienti, come prima specificati, non compatibile con gli strumenti urbanistici e, dunque, non sanabile a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/01, si eliminerà il detto abuso ripristinando le destinazioni d'uso assentite.
- per l'abuso consistente nella variazione delle altezze interne del piano quarto, non compatibile con gli strumenti urbanistici e, dunque, non sanabile a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 del DPR 380/01, si eliminerà il detto abuso ripristinando lo stato dei luoghi coerentemente con i grafici di progetto assentiti. I costi necessari per tale ripristino sono quantificabili approssimativamente in € 20.000,00 circa.

L'Esperto ha predisposto apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria in formato ordinario in allegato alla relazione medesima (*Allegato n. 32*).



**Dica se è possibile vendere i beni pignorati, sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, in uno o più lotti**

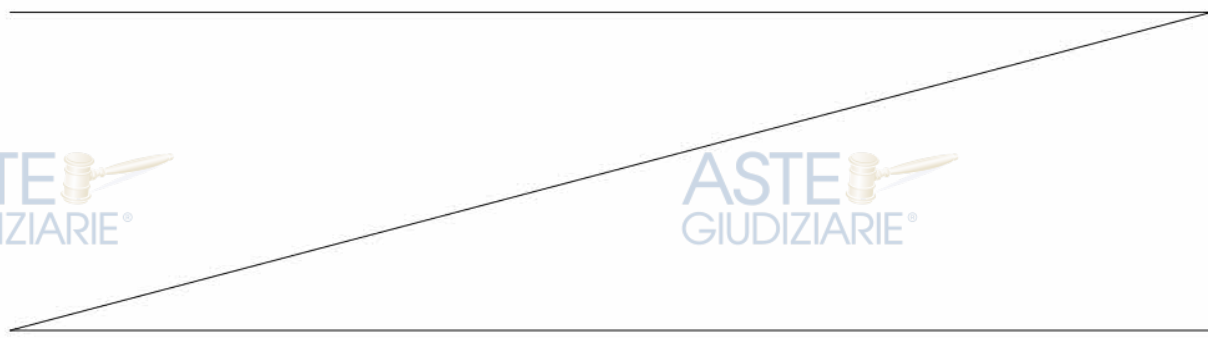
Sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati (architettoniche, funzionali, etc.) ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, all'Esperto appare possibile suddividere i beni esecutati in un unico lotto così come di seguito indicato:

LOTTO UNICO

Immobile N.1	<p>Abitazione facente parte del fabbricato sito nel Comune di Acerra (NA) al Corso Vittorio Emanuele II n.29, sviluppatasi, detta abitazione, su due livelli, collegati tra loro mediante scala interna, e precisamente piano terzo, composto da soggiorno-cucina-pranzo, disimpegno e bagno, e piano quarto, composto da due vani, disimpegno e bagno.</p> <p>Un balcone, sito al 1° livello (piano terzo) ed esposto sul Corso V. Emanuele II, risulta direttamente comunicante con i vani principali e gli accessori dell'abitazione.</p> <p>L'abitazione gode di tutti i proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali del fabbricato di cui la medesima abitazione fa parte, ivi compreso il diritto di parcheggiare un'autovettura nel cortile comune, nonché tutti i diritti eventualmente spettanti sul forno esistente nel detto cortile.</p> <p>Confinante con ballatoio di accesso, con detto Corso Vittorio Emanuele II e con appartamento di proprietà degli eredi di <b>Omissis</b>, salvo altri, più recenti ed aggiornati confini.</p> <p>Riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Acerra al Foglio 53 P.IIa 266 Sub 3, (già Foglio 2 P.IIa 577 Sub 71) Corso Vittorio Emanuele Secondo n.29, piano 3-4, categoria A/3, consistenza 6 vani.</p>
-----------------	---

**NOTA**

**Alcuni degli ambienti così descritti hanno subito una variazione della destinazione d'uso rispetto a quanto concesso con il relativo titolo edilizio assentito (cfr risposta al Quesito 14).**



**Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota indivisa, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota e dica se esso sia divisibile in natura e, proceda, 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 dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078**

Nel caso di cui trattasi il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa.



**Accerti se l'immobile è libero o occupato dal debitore esecutato o da soggetti terzi**

In sede di accesso, realizzato in data 16/05/2025 ore 9:00 e seguenti, all'interno del compendio immobiliare pignorato sito al Corso V. Emanuele II n.29 del Comune di Acerra (NA) si rinviene la presenza del debitore esecutato sig. **Omissis**

, precisandosi che l'originario accesso fissato per il giorno 06/05/2025 era stato rinviato a seguito di contatto telefonico con l'esecutato.

In tale circostanza il sig. **Omissis** dichiara che l'immobile pignorato è occupato da se stesso, specificando che nessuna porzione dell'immobile è locata a terzi. Tanto si legge dal verbale di accesso allegato in copia alla presente relazione (cfr Allegato n.1).

Si aggiunge che l'Esperto ha acquisito copia dell'Atto di compravendita del 03/11/2014 a rogito Dott. Angelino Gianmario Notaio in Napoli, rep. n.16262, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Napoli 2 il 03/11/2014 al n.10790-1T, trascritto il 04/11/2014 ai nn.39201/25302, in virtù del quale il bene posto a base del procedimento esecutivo di cui trattasi è pervenuto al sig. **Omissis**

, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà (cfr Allegato n.9).

Si aggiunge altresì che dal certificato di residenza agli atti risulta che il sig. **Omissis** risulta iscritto all'indirizzo di Corso V. Emanuele II n.29 di Acerra (NA) (cfr Allegato n.3).



**Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile**

Nel caso di cui trattasi l'immobile pignorato non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato (cfr risposta al Quesito n.17).

**Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti 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); assuma informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli**

L'Esperto Stimatore evidenzia che in sede di accesso è stato chiesto al debitore esecutato se vi fosse amministratore del Condominio ed in caso positivo il suo nominativo ed i suoi recapiti e se e quale fosse attualmente la sua posizione debitoria nei confronti del Condominio. A tal proposito, la parte esecutata ha dichiarato testualmente: "non esiste Condominio" (cfr Allegato n.1).

In ordine ad altro punto, non si hanno notizie di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato.

L'Esperto ha verificato inoltre che il bene pignorato non ricade su suolo demaniale e non risulta gravato da censi, livelli o uso civici.



**Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate**

Criterio di stima

Il criterio di stima adottato riguarda la determinazione del “valore venale” ovvero del “più probabile valore di mercato” e cioè della previsione della quantità di moneta che la generalità degli operatori avrebbe ritenuto equivalente al bene in oggetto, riferita all'epoca della stima, stando alla domanda e all'offerta di beni analoghi sul determinato mercato immobiliare.

La stima sintetica comparativa si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelli del cespite oggetto di valutazione hanno meritato recentemente in libere trattative di compravendita.

Preliminarmente, l'Esperto ha esperito specifiche indagini di mercato presso alcune delle maggiori Agenzie Immobiliari (Gabetti, Tecnocasa, etc.). Successivamente, ha consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Infine, ha esaminato i più recenti borsini immobiliari pubblicati (Osservatorio Immobiliare FIAIP, Quotazioni Metroquadro, etc.).

Mediante l'ausilio degli operatori immobiliari contattati è stato possibile conoscere meglio alcune caratteristiche tecnico-economiche del territorio ed in generale dello specifico segmento di mercato immobiliare locale.

Attraverso la consultazione della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile ricercare ed analizzare valori unitari di mercato frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico conseguenza delle analisi ufficiali dell'Agenzia delle Entrate.

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

L'osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita; la pubblicazione di studi e di elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.

Tra le sue attività ci sono anche l'analisi, la ricerca, lo sviluppo e la sperimentazione di profili teorici, applicativi e di innovazione nelle materie istituzionali, con specifico riferimento alla definizione dei valori immobiliari.

La banca dati dell'osservatorio costituisce una rilevante fonte d'informazioni relative al mercato immobiliare nazionale, proponendosi come un utile strumento per tutti gli operatori del mercato, per i ricercatori e gli studiosi del settore immobiliare, per istituti di ricerca pubblici e privati, per la pubblica amministrazione e, più in generale, per il singolo cittadino.

La banca dati delle quotazioni immobiliari (BDQ OMI) fornisce con cadenza semestrale, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo-massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare e stati di conservazione.

I dati dell'OMI sono, quindi, strutturati nelle seguenti aggregazioni omogenee:

- **Fascia:** il territorio comunale viene ripartito nelle seguenti fasce:  
centrale, semicentrale, periferica, suburbana, extraurbana.

- **Zona:** porzione della fascia territoriale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali.
- **Destinazione d'uso:** residenziale, commerciale, terziario, produttiva.
- **Tipologia edilizia:** abitazioni civile, abitazioni di tipo economico, abitazioni signorili, ville e villini, autorimesse, etc.
- **Stato di manutenzione e conservazione:** condizione dell'unità immobiliare tenuto conto del livello generale delle finiture interne e dell'efficienza degli impianti tecnologici presenti. Si distingue in: ottimo, normale e scadente.

Attraverso la disamina dei più recenti borsini immobiliari pubblicati è stato possibile determinare valori unitari di mercato tenendo conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile.

*Osservatorio Immobiliare FIAIP (con il contributo, in particolare, della Camera di Commercio di Salerno, del Comune di Salerno, dell'Associazione Nazionale Imprese Edili (ANIEM) e del Consiglio Nazionale degli Ingegneri (CNI)).*

I prezzi medi al metro quadro riportati da "Quotazioni Immobiliari" sono il risultato delle indagini periodiche effettuate dagli esperti della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP) della Provincia di Salerno, della Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari (FIMAA) della Provincia di Salerno, e del Centro studi de "Il Mattone".

Il calcolo del valore di mercato di un immobile, pur partendo dalla conoscenza della quotazione media al metro quadro in una determinata zona, deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile (coefficienti correttivi).

Tali percentuali variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

Il calcolo non è perciò una mera espressione matematica, ma necessita di una esperienza nel settore per un idoneo utilizzo delle citate percentuali d'incidenza:

- ✓ **Taglio:** tiene conto delle dimensioni dell'appartamento. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 3% e il 5% del valore quotato.
- ✓ **Stato conservativo:** tiene conto delle condizioni dell'unità immobiliare. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'appartamento, può oscillare tra il - 10% e il + 10%.
- ✓ **Qualità delle finiture:** tiene conto del livello dei materiali e dell'accuratezza della posa in opera, con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a quella economica, può essere quantificato tra il 3% o il 5% del valore quotato.
- ✓ **Dotazione impianti:** tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, può incidere intorno al 2% o al 4% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti.
- ✓ **Dotazione pertinenze accessorie:**
  - A. Presenza di parcheggio esclusivo dell'unità immobiliare.  
Se l'unità immobiliare è dotata di spazio d'uso privato per il parcheggio delle autovetture, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%.
  - B. Pertinenze esclusive.

La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini), o di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte, mansarde), può modificare il prezzo quotato anche del 3% o 5% rispetto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato.

✓ **Caratteristiche posizionali e qualitative:**

A. Livello di piano.

Tiene conto della quota alla quale è posizionato l'appartamento. Per il piano seminterrato il coefficiente correttivo oscilla tra il - 20% e il - 25% del valore quotato. Per il piano terra il coefficiente correttivo è il - 10% del valore quotato. Per il piano attico il coefficiente correttivo oscilla tra il 5% e il 10% del valore quotato.

B. Affacci e panoramicità.

La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientali, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti di inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti) influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 10% o 15% sui valori quotati.

C. Luminosità.

Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne) rispetto ad una scarsa, può incidere dal 5% al 10% sul valore quotato.

✓ **Qualità distributiva e funzionalità ambienti:** tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva può incidere del 2% o 4% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbe possedere.

✓ **Indice di certificazione energetica:** il D.Lgs 192/2005 in applicazione della Direttiva Comunitaria 2002/91/CE ha imposto per tutti gli immobili l'obbligo della certificazione energetica. Tale certificazione valuta le prestazioni energetiche degli edifici suddividendoli in 8 classi per complessivi 11 livelli. Si parte dalla classe A (la migliore, immobili nuovi o ristrutturati secondo le attuali tecniche in materia energetica) sino alla classe G (la peggiore, gli immobili più vecchi). Le prestazioni energetiche possono incidere per il - 2% e il + 2% sul valore quotato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foglio 53  
P.IIa 266  
Sub 3

TAGLIO	piccolo	45 mq≤sup≤70mq	1,05	0,95
	medio	70 mq<sup≤110mq	1,00	
	grande	110 mq<sup	0,95	
STATO CONSERVATIVO	case nuove o ristrutturate		1,10	1,00
	case in buono stato o abitabili		1,00	
	case da ristrutturare		0,90	
QUALITA' DELLE FINITURE	ottima		1,05	1,00
	media		1,00	
	economica		0,95	
DOTAZIONE IMPIANTI	presenza di impianti di tipo avanzati		1,02	0,99
	presenza di impianti di tipo intermedio		1,00	
	presenza di impianti di tipo essenziali		0,98	
PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO	con spazio di uso privato per il parcheggio auto		1,05	1,05
	senza spazio di uso privato per il parcheggio auto e con parcheggio pubblico intorno allo stabile		1,00	
	senza spazio di uso privato per il parcheggio auto e senza parcheggio pubblico intorno allo stabile		0,95	
DOTAZIONE PERTINENZE ESCLUSIVE	presenza di pertinenze esclusive (di ornamento / accessorie a servizio indiretto dell'unità immobiliare)		1,00	1,00
	assenza di pertinenze esclusive		0,95	
LIVELLO DI PIANO	piano attico		1,05÷1,10	1,05
	piano intermedio		1,00	
	piano terra		0,90	
	piano seminterrato		0,75÷0,80	
AFFACCIO E PANORAMICITA'	affacci su siti di particolare pregio		1,10÷1,15	1,00
	caso intermedio		1,00	
	affacci particolarmente degradati		0,85÷0,90	
LUMINOSITA'	buona		1,05÷1,10	1,00
	sufficiente		1,00	
	scarsa		0,90÷0,95	
QUALITA' DISTRIBUTIVE E FUNZIONALITA' AMBIENTI	buona		1,02	0,98
	ordinaria		1,00	
	inferiore		0,98	
INDICE DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA	A <sup>+</sup>	EPH<14	1,20	0,98
	A	14<EPH<29	1,20	
	B	29<EPH<58	1,16	
	C	58<EPH<87	1,12	
	D	87<EPH<116	1,09	
	E	116<EPH<145	1,05	
	F	145<EPH<175	1,02	
	G	175<EPH<220	0,98	
	G	220<EPH<280	0,98	
G	280<EPH<350	0,98		
G	350<EPH	0,98		
<b>PRODOTTO TOTALE</b>				<b>1,00</b>

Valori unitari dell'immobile (Abitazione – Fg 53 P.IIa 266 Sub 3)

QUOTAZIONI IMMOBILIARI “OMI”

TIPOLOGIA	VALORE UNITARIO DI MERCATO (€/mq)	
	MIN	MAX
Abitazioni di tipo economico	740	1.150

QUOTAZIONI IMMOBILIARI “METROQUADRO”

TIPOLOGIA	VALORE UNITARIO DI MERCATO (€/mq)	COEFFICIENTI CORRETTIVI	VALORE UNITARIO DI MERCATO “CORRETTO” (€/mq)
	Valore medio		
Abitazioni di tipo economico	1.300	1,00	1.300

QUOTAZIONI IMMOBILIARI “BORSINO IMMOBILIARE.IT”

TIPOLOGIA	VALORE UNITARIO DI MERCATO (€/mq)	COEFFICIENTI CORRETTIVI	VALORE UNITARIO DI MERCATO “CORRETTO” (€/mq)
	Valore medio		
Abitazioni in stabili di fascia media (valore medio 1.397 €/mq)	1.150	1,00	1.150
Abitazioni in stabili di 2 <sup>a</sup> fascia (valore medio 902 €/mq)			

Si allega alla presente relazione copia dei documenti utilizzati per la stima (Allegati nn.33, 34, 35).



Valore di mercato

In virtù di tutto quanto premesso, l'Esperto ha ritenuto congruo determinare il valore di mercato del bene esecutato, in considerazione degli elementi propri dell'immobile, oltreché degli elementi comuni, così come di seguito riportato:

LOTTO UNICO		
ABITAZIONE - FOGLIO 53 PARTICELLA 266 SUB 3		
VALORE UNITARIO DI MERCATO	SUPERFICIE COMMERCIALE (DPR 138/98)	VALORE DI MERCATO
(€/mq)	(mq)	(€)
1150,00	113	129 950,00

Si evidenzia che il valore di mercato così ottenuto risulta essere perfettamente in linea con il prezzo pagato per l'acquisto del medesimo bene (cfr Allegato n.9 – Titolo di acquisto del bene) considerata la riduzione praticata per la normale usura dell'immobile.

Prezzo base d'asta

Sulla scorta del valore di mercato come prima determinato ed in ragione delle circostanze del caso di specie (differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita all'asta dell'immobile: *assenza della garanzia per vizi, eventuale deperimento fisico, obsolescenze funzionali, obsolescenze esterne che possono intervenire tra la data della stima e la data dell'aggiudicazione, ecc.*), l'Esperto ritiene di proporre al G.E. una decurtazione del valore di mercato del bene nella misura ritenuta congrua del 5% con determinazione di un prezzo base d'asta del cespite come riportato nella tabella:

LOTTO UNICO		
ABITAZIONE - FOGLIO 53 PARTICELLA 266 SUB 3		
VALORE DI MERCATO	RIDUZIONE	PREZZO BASE D'ASTA
(€)	(%)	(€)
129 950,00	5	123 452,50

Costi

Le difformità come accertate (cfr risposta ai Quesiti nn. 9, 14) potranno essere regolarizzate con costi a sostenersi da parte dell'aggiudicatario, non essendo stato regolarizzato in tal senso l'immobile in corso di procedura:

LOTTO UNICO		
ABITAZIONE - FOGLIO 53 PARTICELLA 266 SUB 3		
TIPOLOGIA	COSTO	
Costi per ripristino stato dei luoghi coerentemente con i grafici di progetto assentiti (variazione altezze interne - piano quarto)	(€)	20.000,00
Costi per regolarizzazione difformità catastali	(€)	500,00
Costi per regolarizzazione difformità urbanistico-edilizie (variazione di distribuzione interna e variazione di prospetto)	(€)	2.000,00

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

Nel caso di cui trattasi non risulta alcun contratto di locazione per l'immobile pignorato (cfr risposta al Quesito n.17).

Fanno parte integrante della presente relazione di consulenza i seguenti allegati:

- Allegato n.1:** copia del verbale di accesso.
- Allegato n.2:** copia della certificazione notarile ex art. 567 co.2 c.p.c..
- All. nn. 3, 4, 5:** copia del certificato di residenza, certificato anagrafico di stato civile e certificato anagrafico di matrimonio dell'esecutato.
- All. nn. 6, 7, 8:** visura catastale storica, planimetria catastale, estratto di mappa.
- Allegato n.9:** copia dell'atto di compravendita del 03/11/2014 a rogito Dott. Angelino Gianmario Notaio in Napoli, rep. n.6262.
- Allegato n.10:** copia del Testamento olografo del 27/07/1976, pubblicazione del 09/06/1984 per Notaio Chiari Enrico, rep. n.44992.
- Allegato n.11:** copia dell'atto di compravendita del 13/09/1968 a rogito Dott. Terracciano Salvatore Notaio in Pomigliano D'Arco, rep. n.86416.
- All. nn. 12, 13:** copia del certificato di residenza e dell'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.
- Allegato n.14:** planimetria dello stato dei luoghi.
- Allegato n.15:** rappresentazione fotografica degli immobili pignorati.
- All. nn. 16, 17:** foto satellitare e mappa catastale elaborata dalla SOGEL.
- Allegato n.18:** planimetria dello stato dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità catastali.
- Allegato n.19:** richiesta di accesso agli atti trasmessa al Comune.
- Allegato n.20:** copia del Permesso di Costruire n.87/A/08 rilasciato il 12/10/2009 (Pratica n.15497 del 29/04/2008).
- Allegato n.21:** copia del Permesso di Costruire n.76/A/10 rilasciato il 26/10/2010 (Pratica n.28656 del 28/06/2010).
- Allegato n.22:** copia della TAV 00 (Relazione Tecnica), allegata al suindicato PdiC n.76/A/10.
- Allegato n.23:** copia della TAV 04 (Frontespizio, Pianta Piano Terzo, Pianta Piano Quarto, Pianta Piano Copertura, Sezione B-B), allegata al suindicato PdiC n.76/A/10.
- Allegato n.24:** copia della D.I.A. in variante al PdC n.76/A/10, prot. n.0050842 del 28/12/2010.
- Allegato n.25:** copia della TAV 01 (Frontespizio, Relazione Tecnica, Pianta Piano Terzo, Pianta Piano Quarto, Pianta Piano Copertura), allegata alla suindicata DIA.
- Allegato n.26:** copia della Autorizzazione Sismica n.169/10 del 17/05/2010.
- Allegato n.27:** copia del Certificato di Collaudo delle Strutture in c.a..
- Allegato n.28:** copia dell'Attestato di Prestazione Energetica (codice certificato APE 141014).



**Allegato n.29:**

copia del Certificato di Agibilità Parziale prot. n.6650 del 23/02/2015.

**All. nn.30, 31:**

copia dello stralcio d'interesse del Foglio 5B del PRG del Comune di Acerra (*Zonizzazione*) e dello stralcio d'interesse della relativa Normativa Tecnica di Attuazione (*zona B2*).

**Allegato n.32:**

copia della planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità urbanistico-edilizie.

**All. nn. 33, 34, 35:**

copia dei documenti utilizzati per la stima.

**All. nn. 36, 37:**

copia delle ricevute di invio della relazione di stima e suoi allegati, alle parti.

Sarno, lì 05 novembre 2025



L'Esperto Stimatore  
Ing. Alfonso Esposito

