

TRIBUNALE DI NOLA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. dr. Beatrice Gennaro

Procedura RGE 29/2010 - (Udienza 15-04-2025)

promossa da:

*****OMISSIS*****

contro

*****OMISSIS*****

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Compendio immobiliare in ACERRA (NA), alla via S.T. Vincenzo Caruso n°

OMISSIS

Nola (NA), 24-03-2025

Con Osservanza

Il c.t.u. dott. arch. Gianluca Meo

Arch. Gianluca Meo

Studio Tecnico
C.so Tommaso Vitale 14 - Nola (Na) - 80035
c.f. MEOGLC70T25I073K
P.Iva 04115671211
Iscritto Albo Architetti dal 20.11.2001
Polizza professionale Rc Milano
Albo Architetti di Napoli e Provincia n.7934 dal 21.1.1999

cel. 3939388996
e-mail: gianluca.meo@libero.it
pec: gianluca.meo@pec.it

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di uno stabile su più livelli, piano terra e due piani in elevazione, in ACERRA (NA), alla via S.T. Vincenzo Caruso n° ****OMISSIS***, più precisamente:

- **Stanza ad uso abitativo al piano terra**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **1**, classe 3, categoria **A/4** (abitazioni di tipo popolare), consistenza **vani 1**, s.c. totale mq 28, totale escluse le aree scoperte mq 28, rendita catastale € 44,42;
- **Locale commerciale al piano terra**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **2**, classe 2, categoria **C/1** (negozi e botteghe), consistenza **mq 145,00**, s.c. totale mq 133, rendita catastale € 1.280,55;
- **Appartamento al piano primo**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **3**, classe 3, categoria **A/2** (abitazione di tipo civile), consistenza **vani 9**, s.c. totale mq 233, totale escluse le aree scoperte mq 231, rendita catastale € 464,81;
- **Sottotetto al piano secondo**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **4**, classe 2, categoria **C/2** (locali destinati a deposito), consistenza mq 165,00, s.c. totale mq 183, rendita catastale € 306,77.

Prezzo base: € 230.000,00

Offerta minima (prezzo base x 0,75): € 172.500,00

Breve descrizione in ordine allo stato di consistenza: *Trattasi di un fabbricato urbano su più livelli.*

*Il piano terra è destinato in parte a civile abitazione e per la maggior parte ad uso commerciale, il piano primo è destinato a civile abitazione e il piano secondo, o sottotetto, è destinato ad uso deposito. Si precisa che l'immobile oggetto di perizia risulta intercluso tra due fabbricati di proprietà rispettivamente ****OMISSIS*** e/o aventi causa e ****OMISSIS*** e/o aventi causa, prospiciente*

su via Caruso da un lato e su via Foscolo dall'altro. Al piano terra si accede dalla strada principale (via Caruso) mediante un portone d'ingresso realizzato in ferro e vetro. L'androne di accesso è di forma geometrica rettangolare e sono presenti sia a destra che a sinistra i vani d'ingresso alle varie stanze (a destra si accede alla stanza ad uso abitativo e a sinistra si accede ai locali commerciali). È presente un corpo scala di distribuzione ai piani, privo di ascensore. Al piano primo è posto l'appartamento che si compone di ingresso con disimpegno, salone con cucina (separata da una porta), disimpegno che conduce direttamente alla zona notte composta da tre camere da letto e due bagni, di cui uno ad uso esclusivo di una delle due stanze da letto, mentre dalla cucina è possibile accedere anche alla zona notte mediante un corridoio, infine nella zona giorno è presente un bagno. Tutte le stanze al piano primo, più precisamente il salone, sono dotate di balconi (con affaccio su via Caruso), mentre le camere da letto e i bagni sono dotate di finestre con affaccio su via Foscolo. Sul ballatoio della scala, al piano primo, è ubicato un locale di forma rettangolare privo di finestre destinato a deposito. Al piano secondo, o sottotetto, è posto il locale-deposito che si presenta allo stato grezzo (assenza di intonaco, infissi, quadri elettrici, rete idrica e riscaldamento). Inoltre, alla data del sopralluogo, il tetto di copertura risultava realizzato con lamiera metallica non coibentata appoggiata su travi di ferro tipo IPE e fissata alle stesse mediante appositi ancoraggi in acciaio. Al piano secondo, inoltre, è presente anche un terrazzo di forma regolare (quadrata) delimitato da parapetti in muratura con affaccio sulla via Caruso. Si precisa, altresì, che sul corpo scala è stato ricavato un locale "deposito" senza accesso diretto dalla scala principale con aperture che si affacciano sul terrazzo di copertura di parte del piano sottostante.

Breve descrizione in ordine alla stima del bene: La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

Il sottoscritto arch. Gianluca Meo, esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare emarginata, **si prega di sottoporre** all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dott. Gennaro Beatrice, **il risultato delle operazioni peritali svolte** in ossequio al provvedimento di nomina del **10/17-12-2012** e al verbale di giuramento del **22-01-2013**.

* * *

Struttura della relazione di consulenza tecnica

P) - PREMESSA / DATI GENERALI

- **Creditore procedente.**
- **Debitori.**
- **Regime patrimoniale dei debitori.**
- **Immobile pignorato.**
- **Atto di precetto.**
- **Pignoramento.**
- **Trascrizione del pignoramento.**
- **Istanza di vendita.**
- **Avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.**
- **Esposizione debitoria.**
- **Ragioni del credito.**
- **Creditori iscritti.**
- **Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.**
- **Creditori intervenuti.**
- **Precedenti pignoramenti trascritti.**
- **Procuratore del creditore procedente.**

- Procuratore dei debitori.
- Ausiliari nominati dal Giudice dell'Esecuzione.

1) - DESCRIZIONE DEL LOTTO PER L'ORDINANZA DI VENDITA

- Riepilogo bando d'asta.

2) - SCHEDA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- Descrizione sintetica del bene.

- Stato di occupazione.
- Diritti posti in vendita.

- Lotti oggetto di vendita.

- Indivisibilità del bene.

- Corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento da quelli riportati nella nota di trascrizione, nonché corrispondenza tra i dati indicati nella nota di trascrizione da quelli riportati agli atti del catasto.

- Dati di identificazione catastali.

- Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

- Cronistoria catastale.

- Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento.

- Continuità nelle trascrizioni.

- Normativa urbanistica.

- Regolarità edilizia.

- Certificazioni.

- Servitù, censo, livello, usi civici.

- Parti comuni.

- Formalità pregiudizievoli.

- **Vincoli ed oneri giuridici.**

- **Oneri condominiali.**

3) - NOTE DI RILIEVO

- **Note di rilievo**

4) - VALORE DEI BENI PIGNORATI CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

- **Criterio di stima.**

- **Prospetto riepilogativo.**

5) - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

- **Trasmissione bozza.**

6) - ALLEGATI

- **Elenco allegati.**

P) - PREMESSA / DATI GENERALI

- **Creditore procedente.**

****OMISSIS**** con sede legale in Castellamare di Stabia (Na), c.f.****OMISSIS****, in persona del L.R.P.T. elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. Tommaso Claudio Casillo in San Giuseppe Vesuviano (NA) alla via Casilli, 2° cort., N° 5.

- **Debitori.**

****OMISSIS****, nata a Napoli il ****OMISSIS****, c.f. ****OMISSIS****, residente in Acerra (Na), alla via ****OMISSIS****.

Regime patrimoniale dei debitori.

La Sig.ra ****OMISSIS****, nata a Napoli il ****OMISSIS****, ha contratto matrimonio in Acerra il ****OMISSIS**** con il Sig. ****OMISSIS****, nato ad Acerra (NA) il ****OMISSIS****.

Il Tribunale di Nola il **03.06.1998** ha emesso sentenza di divorzio registrata all'ufficio

competente di Acerra (NA) il ***OMISSIS*** con atto n° ***OMISSIS***.

Alla data odierna la Sig.ra ****OMISSIS**** risulta essere la sola proprietaria dell'immobile oggetto di perizia (avendolo acquistato con atto del **05.06.2006**, in epoca successiva al divorzio).

▪ **Immobile pignorato.**

Intero stabile dal piano terra al piano secondo, in ACERRA (NA), alla via S.T.

Vincenzo Caruso n° ****OMISSIS****, più precisamente:

- **Stanza ad uso abitativo al piano terra**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **1**,

classe 3, categoria **A/4** (abitazioni di tipo popolare), consistenza **vani 1**, rendita catastale €. 44,42;

- **Locale commerciale al piano terra**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **2**,

classe 2, categoria **C/1** (negozi e botteghe), consistenza **mq 145,00**, rendita catastale €. 1.280,55;

- **Appartamento al piano primo**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **3**, classe

3, categoria **A/2** (abitazione di tipo civile), consistenza **vani 9**, rendita catastale €. 464,81;

- **Sottotetto al piano secondo**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **4**, classe 2,

categoria **C/2** (locali destinati a deposito), consistenza mq 165,00, rendita catastale €. 306,77.

▪ **Atto di precetto.**

Notificato in data **18-11-2009** alla debitrice esecutata, residente in Acerra (NA), alla via

Sottotenente Vincenzo Caruso n°****OMISSIS****, **per l'importo di €. 31.164,66**, oltre

interessi dovuti, spese e competenze, nonché spese di notifica del precetto e competenze

successive, come per legge (v. fascicolo).

▪ **Pignoramento.**

28-01-2010 che ha dato origine al presente procedimento **RGE 29/2010** (v. fascicolo).

▪ **Trascrizione del pignoramento**

25-03-2010 presso l'Ufficio Provinciale di Caserta - Agenzia del Territorio - al **RG 11.800** e al **RP 7.830** che ha dato origine al presente procedimento **RGE 29/2010** (v. fascicolo).

▪ **Istanza di vendita.**

01-07-2010 (v. fascicolo).

▪ **Avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.**

Nessuno (la debitrice esecutata è proprietaria unica del compendio pignorato).

▪ **Esposizione debitoria.**

€. 31.164,66, come da atto di precetto notificato il **18-11-2019**, oltre agli interessi dovuti come per legge, alle spese e alle competenze di esecuzione, IVA e CPA come per legge, per conto della ****OMISSIS**** (v. fascicolo).

▪ **Ragioni del credito.**

Decreto Ingiuntivo n.155/09, in danno ****OMISSIS**** (per la somma di Euro 24.803,68, nonché Euro 256,00 per diritti, Euro 200,00 per onorari ed Euro 103,32 per spese della procedura, oltre Iva e Cpa e rimborso forfettario del 12,5% su diritti e onorari), reso dal Tribunale di Torre Annunziata (NA), Sezione distaccata di Castellammare di Stabia (NA), in data **06-05-2009**, notificato il 18-11-2009, munito di formula esecutiva in data **06-10-2009**.

▪ **Creditori iscritti**

******OMISSIS**** giusta:**

Ipoteca volontaria, per complessivi Euro 120.000,00, iscritta il **09-06-2006** ai nn. 34.775/13.800 a favore del ******OMISSIS******, con sede in ****OMISSIS****, codice fiscale ****OMISSIS****, contro ****OMISSIS****, nata a Napoli (NA) il ****OMISSIS****, codice fiscale ****OMISSIS****, in virtù di atto di mutuo di Euro 62.000,00 a rogito

****OMISSIS**** in data 5 giugno 2006, rep. n. 93272/32788, registrato a Napoli il 6 giugno 2006, gravante solo sull'immobile distinto nel Catasto Fabbricati di Acerra (NA) al foglio 52, particella 254 sub 3;

****OMISSIS****, giusta:

Ipoteca legale, per complessivi euro 10.276,06, iscritta il **04-11-2008** nn. 49.463/8.431 a favore di ****OMISSIS****, con sede in Napoli, contro ****OMISSIS****, nata a ****OMISSIS**** - codice fiscale ****OMISSIS**** - Atto Amministrativo Repertorio N.117165/71 del 23 ottobre 2008, gravante su immobili distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Acerra (NA), al foglio 52, particella 254 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4;

****OMISSIS****, giusta:

Ipoteca legale, per complessivi Euro 1.255,50, iscritta il **29-09-2005** ai nn. 51.796/19.419 a favore di ****omissis****, con sede in Napoli, contro ****omissis****, nata a Acerra (NA) ****omissis**** - Atto Amministrativo Repertorio N.159304/71 del 22 settembre 2005, gravante sugli immobili distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Acerra (NA), al foglio 1, particella 254 sub 1 - *Si precisa che il foglio n°1 è stato sostituito dal foglio n°52.*

▪ **Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.**

V. fascicolo telematico.

▪ **Creditori intervenuti.**

****omissis****

▪ **Precedenti pignoramenti trascritti.**

Nessuno.

▪ **Procuratore del creditore procedente.**

Avv. T. C. Casillo, con studio in San Giuseppe Vesuviano (NA), alla via Casilli, 2° Cort., N° 5.

▪ **Procuratore dei debitori.**

Non costituito.

▪ **Ausiliari nominati dal Giudice dell'Esecuzione.**

Custode Giudiziario: **Avv. Vincenzo Russo**

Esperto Stimatore: **Arch. Gianluca Meo**

* * *

1) - DESCRIZIONE DEL LOTTO PER L'ORDINANZA DI VENDITA

▪ **Riepilogo bando d'asta.**

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di uno stabile su più livelli, piano terra e due piani in elevazione, in ACERRA (NA), alla via S.T. Vincenzo Caruso n° ****OMISSIS****., più precisamente:

- **Stanza ad uso abitativo al piano terra**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **1**, classe 3, categoria **A/4** (abitazioni di tipo popolare), consistenza **vani 1**, s.c. totale mq 28, totale escluse le aree scoperte mq 28, rendita catastale € 44,42;

- **Locale commerciale al piano terra**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **2**, classe 2, categoria **C/1** (negozi e botteghe), consistenza **mq 145,00**, s.c. totale mq 133, rendita catastale €. 1.280,55;

- **Appartamento al piano primo**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **3**, classe 3, categoria **A/2** (abitazione di tipo civile), consistenza **vani 9**, s.c. totale mq 233, totale escluse le aree scoperte mq 231, rendita catastale €. 464,81;

- **Sottotetto al piano secondo**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **4**, classe 2, categoria **C/2** (locali destinati a deposito), consistenza mq 165,00, s.c. totale mq 183, rendita catastale €. 306,77.

* * *

2) - SCHEDA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

▪ **Descrizione sintetica del bene.**

Intero edificio composto da un piano terra e due piani in elevazione.

Al predetto edificio si accede da via S.T. Vincenzo Caruso n° ****OMISSIS****.

Detto immobile è provvisto di un corpo scala interno di distribuzione ai piani.

All'esterno, l'edificio si presenta in discreto stato conservativo e il piano terra è dotato di aperture sulla strada principale, denominata Via Caruso, provviste di serrande e infissi interni.

Al piano terra vi è un androne dal quale si accede alla stanza a destra, a destinazione d'uso abitativa, nonché al locale commerciale a sinistra.

Lo stato di conservazione, dal sopralluogo effettuato, risulta **mediocre**.

Dal medesimo androne si accede alla scala che conduce ai piani superiori.

Al piano primo vi è un appartamento.

La zona giorno è prospiciente via Caruso ed è provvista di balconi di modeste dimensioni, mentre la zona notte è provvista di balconi e finestre con affaccio su via Foscolo.

Quest'ultimo è dotato di impianti primari e si presenta complessivamente in **mediocre** stato conservativo.

Al piano secondo vi è un locale sottotetto, privo di pavimentazione, impianti, intonaco e opere di rifinitura.

Le aperture presenti risultano essere prive di persiane e finestre.

Nel complesso il sottotetto si presenta in condizioni **precarie**.

[Si vedano le illustrazioni fotografiche allegate per maggiori dettagli]

▪ **Stato di occupazione.**

Il compendio immobiliare è **occupato dalla debitrice esecutata** e dal suo nucleo familiare.

▪ **Diritti posti in vendita.**

In particolare è stata pignorata **la quota di diritto della piena proprietà del compendio**

immobiliare in Acerra (NA) alla via S.T. Vincenzo Caruso n° ****OMISSIS****,

individuato come segue:

- **Stanza ad uso abitativo al piano terra**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **1**,

classe 3, categoria **A/4** (abitazioni di tipo popolare), consistenza **vani 1**, s.c. totale mq

28, totale escluse le aree scoperte mq 28, rendita catastale € 44,42;

- **Locale commerciale al piano terra**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **2**,

classe 2, categoria **C/1** (negozi e botteghe), consistenza **mq 145,00**, s.c. totale mq

133, rendita catastale €. 1.280,55;

- **Appartamento al piano primo**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **3**, classe

3, categoria **A/2** (abitazione di tipo civile), consistenza **vani 9**, s.c. totale mq 233, totale

escluse le aree scoperte mq 231, rendita catastale €. 464,81;

- **Sottotetto al piano secondo**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **4**, classe 2,

categoria **C/2** (locali destinati a deposito), consistenza mq 165,00, s.c. totale mq 183,

rendita catastale €. 306,77.

[Si precisa che i citati subalterni fanno parte dello stesso fabbricato].

▪ **Lotti oggetto di vendita.**

Si ritiene di individuare il compendio immobiliare staggito in **un unico lotto** per la vendita

come segue:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di uno stabile su più livelli, piano terra e due piani in

elevazione, in ACERRA (NA), alla via S.T. Vincenzo Caruso n° ****OMISSIS****, più

precisamente:

- **Stanza ad uso abitativo al piano terra**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **1**,

classe 3, categoria **A/4** (abitazioni di tipo popolare), consistenza **vani 1**, s.c. totale mq

28, totale escluse le aree scoperte mq 28, rendita catastale € 44,42;

- **Locale commerciale al piano terra**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **2**, classe 2, categoria **C/1** (negozi e botteghe), consistenza **mq 145,00**, s.c. totale mq 133, rendita catastale €. 1.280,55;

- **Appartamento al piano primo**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **3**, classe 3, categoria **A/2** (abitazione di tipo civile), consistenza **vani 9**, s.c. totale mq 233, totale escluse le aree scoperte mq 231, rendita catastale €. 464,81;

- **Sottotetto al piano secondo**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **4**, classe 2, categoria **C/2** (locali destinati a deposito), consistenza mq 165,00, s.c. totale mq 183, rendita catastale €. 306,77.

▪ **Indivisibilità del bene.**

Il compendio immobiliare in oggetto, così come si presenta all'attualità, **non risulta comodamente divisibile in ulteriori cespiti**, senza l'intervento di opere edili ed impiantistiche necessarie a rendere autonome sul piano funzionale le eventuali porzioni immobiliari derivanti dal frazionamento del bene originario; pertanto al fine di ottenere **un maggior ricavo dalla vendita del complesso staggito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, senza ulteriori oneri a carico della procedura, **si esclude l'eventualità di un frazionamento.**

Pertanto la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio staggito.

- **Corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento da quelli riportati nella nota di trascrizione, nonché corrispondenza tra i dati indicati nella nota di trascrizione da quelli riportati agli atti del catasto.**

Gli atti sono pienamente corrispondenti.

- **Dati di identificazione catastali.**

La consistenza immobiliare pignorata è **attualmente individuata** in mappa al censuario

come segue:

Comune di ACERRA (NA), alla via S.T. Vincenzo Caruso e più precisamente:

- **IMMOBILE N.1**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **1**, classe 3, categoria **A/4**

(abitazioni di tipo popolare), consistenza **vani 1**, s.c. totale mq 28, totale escluse le aree scoperte mq 28, rendita catastale €. 44,42, Via S.T. Vincenzo Caruso,

n.***OMISSIS***, p.T, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie, in ditta ******OMISSIS******, per la proprietà di 1/1;

- **IMMOBILE N.2**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **2**, classe 2, categoria **C/1**

(negozi e botteghe), consistenza **mq 145,00**, s.c. totale mq 133, rendita catastale €.

1.280,55, Via S.T. Vincenzo Caruso n.***OMISSIS***, p.T, giusta variazione del **15-12-**

2017, pratica n. NA04665471, in atti dal 15-12-2017 per aggiornamento planimetrico

(n. 174436.1/2017), in ditta ******OMISSIS******, per la proprietà di 1/1;

- **IMMOBILE N.3**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **3**, classe 3, categoria **A/2**

(abitazione di tipo civile), consistenza **vani 9**, s.c. totale mq 233, totale escluse le aree

scoperte mq 231, rendita catastale €. 464,81, Via S.T. Vincenzo Caruso

n.***OMISSIS***, p.1, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei

dati di superficie, in ditta ******OMISSIS******, per la proprietà di 1/1;

- **IMMOBILE N.4**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **4**, classe 2, categoria **C/2**

(locali destinati a deposito), consistenza mq 165,00, s.c. totale mq 183, rendita

catastale €. 306,77, Via S.T. Vincenzo Caruso n.***OMISSIS***, p.2, giusta variazione

del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie, in ditta ******OMISSIS******,

per la proprietà di 1/1;

Il fabbricato urbano in oggetto insiste sulla zona di terreno distinta in Catasto

Terreni al foglio 52, p.IIa 190, are 2.60, qualità "Ente Urbano", correlata in Catasto

Fabbricati al foglio 52, p.lla 254 (e viceversa), giusto impianto meccanografico del 02-01-1980 (dunque sussiste allineamento e corrispondenza).

- **Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.**

Sussiste conformità allo stato di fatto **delle ditte** in atti del catasto.

Sussiste altresì conformità allo stato di fatto **delle planimetrie** in atti del catasto (inserite in data **22-04-2002** quanto al **sub 1**, in data **22-04-2002** quanto al **sub 2**, in data **22-04-2002** quanto al **sub 3** e in data **22-04-2002** quanto al **sub 4**).

- **Cronistoria catastale.**

Dalle visure storiche eseguite presso l'Ufficio del Catasto di Acerra (NA) risulta quanto segue:

- **IMMOBILE N.1**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **1**, classe 3, categoria **A/4** (abitazioni di tipo popolare), consistenza **vani 1**, s.c. totale mq 28, totale escluse le aree scoperte mq 28, rendita catastale €. 44,42, Via S.T. Vincenzo Caruso, n.***OMISSIS***, p.T, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie, in ditta ******OMISSIS******, per la proprietà di 1/1;

Il **sub 1** deriva originariamente da:

Integrazione impianto del **30-06-1987**, pratica n. 792011, in atti dal 05-12-2001, I/14497/2001 (n. 14497.1/1987) - **ex** cat. **A/5**, **ora** cat. **A/4** (giusta variazione del 03-07-2013, pratica n. NA0313834, in atti dal 03-07-2013, classamento incoerente, n. 69934.1/2013);

- **IMMOBILE N.2**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **2**, classe 2, categoria **C/1** (negozi e botteghe), consistenza **mq 145,00**, s.c. totale mq 133, rendita catastale €. 1.280,55, Via S.T. Vincenzo Caruso n. *****OMISSIS*****, p.T, giusta variazione del **15-12-2017**, pratica n. NA04665471, in atti dal 15-12-2017 per aggiornamento planimetrico (n. 174436.1/2017), in ditta ******OMISSIS******, per la proprietà di 1/1;

Il **sub 2** deriva originariamente da:

Fusione del **22-04-2002**, pratica n. 248342, in atti dal 22-04-2002, fusione (n. 10125.1/2002) - cat. **C/1**;

- **IMMOBILE N.3**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **3**, classe 3, categoria **A/2** (abitazione di tipo civile), consistenza **vani 9**, s.c. totale mq 233, totale escluse le aree scoperte mq 231, rendita catastale €. 464,81, Via S.T. Vincenzo Caruso

n.***OMISSIS*** p.1, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie, in ditta ******OMISSIS******, per la proprietà di 1/1;

Il **sub 3** deriva originariamente da:

Variazione del **22-04-2002**, pratica n. 248039, in atti dal 22-04-2002, divisione-fusione (n. 10112.1/2002) - **ex** cat. **A/4**, vani 12, **ora** cat. **A/2**, vani 9 - (giusta variazione del 22-04-2002, pratica n. 248073, in atti dal 22-04-2002, variazione classamento n. 10112V.1/2002);

- **IMMOBILE N.4**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **4**, classe 2, categoria **C/2** (locali destinati a deposito), consistenza mq 165,00, s.c. totale mq 183, rendita catastale €. 306,77, Via S.T. Vincenzo Caruso n.***OMISSIS***, p.2, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie, in ditta ******OMISSIS******, per la proprietà di 1/1;

Il **sub 4** deriva originariamente da:

Variazione del **22-04-2002**, pratica n. 248039, in atti dal 22-04-2002, divisione-fusione (n. 10112.1/2002) - cat. **C/2**;

SI PRECISA CHE GLI IMMOBILI 1, 2, 3 e 4 FANNO PARTE DELLO STESSO STABILE.

- **Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento.**

Il **compendio immobiliare** oggetto del pignoramento è **pervenuto** alla debitrice

esecutata (Sig.ra ****OMISSIS**** nata a ****OMISSIS**** il ***OMISSIS***) **per atto di**

compravendita del 05.06.2006, rep. 93271, racc. 32787, autenticato dal Notaio

******OMISSIS******, trascritto a Caserta-SMCV il **09-06-2006** ai nn. 34.774/16.404,

a favore di:

****OMISSIS**** nata a Napoli ****OMISSIS****;

contro:

****OMISSIS**** nato ad Acerra ****OMISSIS****;

****OMISSIS**** nata ad Acerra ****OMISSIS****;

****OMISSIS**** nata ad Acerra ****OMISSIS****;

****OMISSIS**** nata ad Acerra ****OMISSIS****;

avente ad oggetto:

gli immobili in Acerra (NA), alla Via S.T. V. Caruso, in NCEU al foglio 52, p.lla 254, sub. 1

(cat. A/5), sub 2 (cat. C/1), sub 3 (cat. A/2) e sub 4 (cat. C/2).

sezione D della nota:

"[...] La consistenza immobiliare si intende compravenduta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, in uno ai proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni del fabbricato, tali per legge, destinazione, uso e regolamento di condominio ove esistente, così come pervenuto alla parte venditrice [...]"

A sua volta ai predetti ****OMISSIS****, ****OMISSIS****, ****OMISSIS**** e

****OMISSIS****, la suddetta consistenza immobiliare è **pervenuta con atto di**

donazione del 24-06-1987, autenticato dal Notaio **OMISSIS****** reg.to a Napoli il 06-

07-1987 e trascritto a Caserta-SMCV il **06-07-1987** ai nn. 13.985/11.711,

a favore di

****OMISSIS**** nato ad Acerra ****OMISSIS****

****OMISSIS**** nata ad Acerra ****OMISSIS****;

****OMISSIS****, nata ad Acerra ****OMISSIS****;

****OMISSIS****, nata ad Acerra ****OMISSIS****;

contro:

****OMISSIS**** nata ad Acerra il ****OMISSIS****;

avente ad oggetto:

la quota di 1/6 a ****OMISSIS****, la quota di 1/6 a ****OMISSIS****, la quota di 1/6 a ****OMISSIS**** a e la quota di 1/3 a ****OMISSIS**** per la quota di 1/3, dei seguenti beni in ACERRA (NA):

- Vano a piano terra ad uso abitazione alla Via Sottotenente Caruso n.****OMISSIS****, già via Latina, riportato nel NCEU al Fol. 1, p.lla **245/1**, cat. A/5, vani 1, RC 174, partita 394, a confine con Via Sottotenente Caruso, eredi ****OMISSIS**** ed androne del palazzo;

[Si precisa che il foglio n° 1 è stato sostituito dal foglio n° 52]

- Due vani ed accessorio a piano terra, ad uso bottega, alla via Sottotenente Caruso n.****OMISSIS****, in catasto al Fol.1, p.lla **254/2**, cat. C/1, mq. 52, RC 495, partita 394, a confine con proprietà ****OMISSIS****, androne del palazzo e via Sottotenente Caruso;

[Si precisa che il foglio n° 1 è stato sostituito dal foglio n° 52]

- Vano ad uso abitazione a piano terra alla via Ugo Foscolo n.****OMISSIS**** a confine Via Foscolo, eredi ****OMISSIS**** e proprietà ****OMISSIS****, riportato nel NCEU al Fol.1, p.lla **254/3**, p.T, cat. A/3, vani 1, RC 146, partita 3152;

[Si precisa che il foglio n° 1 è stato sostituito dal foglio n° 52]

- Un Vano ed accessori a piano terra, alla via Ugo Foscolo n.****OMISSIS****, riportato al NCEU al Fol.1, p.lla **254/4**, via Foscolo ****OMISSIS****, cat. A/5, P.T, vani 2, RC 244,

partita 3152, a confine con Via Ugo Foscolo, proprietà ****OMISSIS**** e proprietà ****OMISSIS****;

[Si precisa che il foglio n° 1 è stato sostituito dal foglio n° 52]

unitamente ai seguenti beni in ACERRA (NA):

- Appartamentino al primo piano, composto di 3 vani ed accessori, coperto da soffitta, alla via Sottotenente Caruso n.****OMISSIS****, a confine con via Sottotenente

Caruso, proprietà eredi ****OMISSIS**** e proprietà ****OMISSIS****, riportato nel NCEU al Fol. 1, p.lla **254/5**, p.1, cat. A/4, vani 3, RC 654, partita 394;

[Si precisa che il foglio n° 1 è stato sostituito dal foglio n° 52]

- Appartamentino al primo piano di 3 vani ed accessori, coperto da soffitta, alla Via Ugo Foscolo n.****OMISSIS****, a confine con proprietà ****OMISSIS****, Via Ugo Foscolo e proprietà eredi ****OMISSIS****; riportato al NCEU al Fol. 1, p.lla **254/6**, p.1, cat. A/4, vani 3, RC 654, partita 3152.

[Si precisa che il foglio n° 1 è stato sostituito dal foglio n° 52]

sezione D della nota:

"[...] La donazione avviene con tutti i diritti, ragioni, azioni, dipendenze, pertinenze, accessioni, diritti proporzionali condominiali ed accessori; nello stato di fatto e di diritto in cui quanto donato si trova e come goduto e posseduto dalla donante dai suoi danti causa.

*La donazione è sottoposta all'onere di provvedere, da parte di tutti i donatari, al mantenimento della donante, vita sua natural durante, presso l'Istituto di riposo "Casa Serena" in Acerra. I donatari dichiarano di essere: essi ****OMISSIS****, coniugati in regime di comunione dei beni ed essa ****OMISSIS****, vedova [...]"*

- **Continuità nelle trascrizioni.**

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. **risulta completa.**

- **Normativa urbanistica.**

Il fabbricato urbano, di cui fa parte la consistenza immobiliare pignorata, ricade in zona

“A” - **Storico-Ambientale** - del **P.R.G.** del Comune di Acerra, approvato e modificato in

data 28.10.1980, osservazioni del 23.01.1986, aggiornato il 14.11.1988 con seduta di

Consiglio Comunale n° 113, presentazione con parere favorevole n°3113 della Regione

Campania e approvazione definitiva Presidente Provincia di Napoli del 12.10.1990 n° 87.

Nel **PUC**, adottato con delibera n. 168 del 30-09-2021, il predetto complesso immobiliare

ricade in zona “A1” - **Nucleo antico principale** (da art.10 ad art. 14 NTA/O) - Tavola

PO2 (Azzonamento territorio comunale).

▪ **Regolarità edilizia.**

Il fabbricato oggetto di causa è stato edificato **in epoca anteriore al primo settembre**

1967, ovvero in data antecedente all'introduzione dell'obbligo di preventivo titolo

edilizio.

In particolare, accertata l'epoca di costruzione, **anteriore al primo settembre 1967**, il

requisito sostanziale di validità degli atti notarili sussiste sempre, **per una sorta di**

riconoscimento di regolarità urbanistica ex lege ai fini della commerciabilità dei beni

(cfr. Studio n.5389/C del Consiglio Nazionale del Notariato).

Dunque nel caso di edifici costruiti anteriormente al primo settembre 1967, come nel caso

di specie, **si è in presenza di immobili sempre commerciabili**, cosicché **non è**

necessario verificare ai fini della ricevibilità dell'atto:

- se il fabbricato **sia stato costruito** previo rilascio o in assenza di licenza edilizia

ovvero **in totale difformità da essa;**

- se vi siano stati abusi anteriormente al primo settembre 1967 e se per la loro gravità

siano tali da incidere sulla commerciabilità del fabbricato;

l'unica verifica di carattere sostanziale nel caso di specie **concerne** pertanto **l'epoca**

di effettiva costruzione (cfr. Studio n.5389/C del Consiglio Nazionale del Notariato).

Si rileva che in atti dell'UTC **sono state rinvenute** alcune pratiche edilizie aventi ad oggetto il predetto immobile, come da elenco temporale:

- *In data 15 marzo 2007, al n° 8227 di Protocollo Generale del Comune di Acerra, è stata presentata all'UTC una D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) riguardante modifiche di diversa distribuzione interna al piano secondo, riportato in catasto al foglio 52, sub 4, categoria catastale C/2;*

- *In data 16 marzo 2007, protocollo interno n° 106, pratica 377/D, c'è stato un diniego ad effettuare i lavori da parte dell'UTC;*

- *In data 20 aprile 2007, al n° 11857 di Protocollo Generale del Comune di Acerra, protocollo interno n°153, veniva ripresentata la D.I.A. avente lo stesso oggetto;*

- *In data 2 maggio 2007, al n° 12920 di Protocollo General, veniva fatta richiesta di P.d.C. legata alla D.I.A. n° 153; tale autorizzazione non è stata mai rilasciata, e la pratica si ritiene archiviata da parte dell'U.T.C.*

L'elaborato grafico allegato alle suddette pratiche dello stato di fatto **corrisponde** "grossomodo" con quello in atti del catasto.

Ne consegue che l'immobile risulta essere legittimo, poiché edificato in epoca anteriore 01 settembre 1967, ovvero in data antecedente all'introduzione dell'obbligo di preventivo titolo edilizio.

▪ **Certificazioni.**

La consistenza immobiliare pignorata **non risulta dotata** di certificazione di agibilità/abitabilità (*) - o quantomeno non reperita in atti.

(*) **NOTA:** Occorre precisare che la certificazione di abitabilità-agibilità si rende obbligatoria, tra l'altro, per le nuove costruzioni realizzate in forza del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

Inoltre, la predetta consistenza immobiliare, **non risulta dotata** di Attestato di

Prestazione Energetica A.P.E. (**) - di cui al D.L.GS 192/2005 modificato dal D.L. 63/2013 e convertito con modificazioni dalla L. 90/2013 - (validità 10 anni / edifici residenziali) - o quantomeno non reperito in atti - [Necessaria detta certificazione per immobili di "Cat. A/4" e "Cat. A/2" ovvero categoria "E.1(1)" o "E.1(2)" - "Edifici adibiti a residenza e assimilabili", in particolare (1) "abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pene, caserme" e (2) "abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili" - di cui all'art. 3 del DPR 412/93].

(**) **NOTA:** Occorre precisare che dall'analisi della disciplina contenuta nel D.lgs.192 del 2005, di derivazione comunitaria, si ricava che la ratio dell'intervento legislativo è quella di sollecitare il mercato a considerare il livello energetico dell'immobile tra le qualità dello stesso; pertanto la norma non si applica ai trasferimenti immobiliari che avvengono in sede di esecuzione forzata, in quanto la normativa comunitaria di riferimento non ha l'obiettivo di disciplinare anche le vendite coattive, perché è destinata alla regolazione dei rapporti negoziali (e tale non è la vendita forzata); dunque non si rende necessario provvedere all'acquisizione della certificazione energetica A.P.E.

Infine, la suddetta consistenza immobiliare (da indagini eseguite), **non risulta dotata** di certificazione di conformità degli impianti posti a servizio del bene stesso di cui all'ex D.M. 37/2008 e ss.mm.ii - o quantomeno non reperita in atti.

▪ **Servitù, censo, livello, usi civici.**

Non si rileva la presenza di **servitù** sul compendio staggito, identificato con gli attuali dati catastali.

Non si rileva, inoltre, che il compendio staggito sia **gravato da pesi** quali censo, livello o uso civico, ovvero che il diritto sul bene della debitrice pignorata sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

Non si rileva, infine, che il diritto sul compendio immobiliare della debitrice pignorata sia costituito a favore di un soggetto privato (*persone fisiche, istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori*) o a favore di un soggetto pubblico (*amministrazione statale o azienda autonoma dello Stato*).

▪ **Parti comuni.**

Per le parti comuni si dovrà fare riferimento all'art. 1117 del c.c., stante l'insussistenza di un regolamento di condominio.

Art. 1117 - *Parti comuni dell'edificio* - “[...] Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo: - 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate; - 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune; - 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche [...]”.

▪ **Formalità pregiudizievoli.**

Sulla base della relazione notarile in atti, del Notaio dr.ssa ****OMISSIS****, nonché sulla

scorta di ulteriori verifiche ipotecarie effettuate dal sottoscritto architetto, **sono state**

rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI (N.3)

(N.1) - Ipoteca volontaria per Euro 120.000,00, iscritta il **09.06.2006** ai nn.

34.775/13.800, a favore del ******OMISSIS******, con sede in ******OMISSIS******, codice fiscale

******OMISSIS******, contro ******OMISSIS******, nata a Napoli il ******OMISSIS******, codice fiscale

******OMISSIS******, in virtù di atto di mutuo di Euro 62.000,00 a rogito Notaio

******OMISSIS****** in data 5 giugno 2006 rep. n. 93.272/32.788, registrato a Napoli il 6

giugno 2006, gravante solo sull'immobile distinto nel Catasto Fabbricati di Acerra al foglio

52, particella 254 sub 3, oggetto della presente procedura esecutiva;

(N.2) - Ipoteca legale per complessivi Euro 10.276,06, iscritta il **04.11.2008** ai nn.

49.463/8.431, a favore di ******OMISSIS******, con sede in Napoli, contro ******OMISSIS******,

nata a Napoli ******OMISSIS******, codice fiscale ******OMISSIS******, nascente da Atto

Amministrativo Repertorio N. 117.165/71 del 23 ottobre 2008, gravante su immobili distinti

nel Catasto Fabbricati del Comune di Acerra, al foglio 52, particella 254 sub 1, sub 2, sub

3, sub 4, oggetto della presente procedura esecutiva;

(N.3) - Ipoteca legale per complessivi Euro 1.255,50, iscritta il **29-09-2005** ai nn.

51.796/19.419, a favore di ******OMISSIS******, con sede in Napoli, contro ******OMISSIS******,

nata a Acerra ******OMISSIS******, nascente da Atto Amministrativo Repertorio N. 159.304/71

del 22 settembre 2005, gravante sugli immobili distinti nel Catasto Fabbricati del Comune

di Acerra al foglio 1, particella 254 sub 1, oggetto della presente procedura esecutiva;

[Si precisa che il foglio n° 1 è stato sostituito dal foglio n° 52]

TRASCRIZIONI (N.1)

(N.1) - Pignoramento trascritto in data **25-03-2010** ai nn. 11.800/7.830, a favore della

società ******OMISSIS******, con sede in Castellamare di Stabia (NA), ******OMISSIS******,

codice fiscale e partita ****OMISSIS****, contro ****OMISSIS****, nata a Napoli
****OMISSIS****, codice fiscale ****OMISSIS****, reso dal Tribunale di Nola, in data 28-
01-2010, gravante sugli immobili distinti nel Catasto al foglio 52, particella 254, sub 1, 2, 3,
4, oggetto della presente procedura esecutiva.

**Dette formalità saranno cancellate nel corso della procedura, con oneri a carico del
creditore procedente, non quantificabili allo stato attuale.**

▪ **Vincoli ed oneri giuridici.**

Non si rileva la presenza di trascrizioni di **pignoramenti** diversi da quello originante la
presente procedura.

Non si rileva, inoltre, la presenza di trascrizioni di domande giudiziali e/o di atti
impositivi di servitù (si veda il paragrafo **"Formalità pregiudizievoli"**).

▪ **Oneri condominiali.**

**Non si rileva la sussistenza di spese condominiali, in quanto non risulta costituito il
condominio, trattandosi di un compendio immobiliare unifamiliare.**

* * *

3) - NOTE DI RILIEVO

▪ **Note di rilievo**

NESSUNA

* * *

4) - VALORE DEI BENI PIGNORATI CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

▪ **Criterio di stima**

***Osservazioni preliminari in merito alla valutazione del compendio immobiliare
oggetto di pignoramento***

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile eseguire un rilievo planimetrico e fotografico
della **consistenza immobiliare oggetto di pignoramento, individuata**, quest'ultima,

come segue:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di uno stabile su più livelli, piano terra e due piani in elevazione, in ACERRA (NA), alla via S.T. Vincenzo Caruso n° ****OMISSIS****., più precisamente:

- **Stanza ad uso abitativo al piano terra**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **1**, classe 3, categoria **A/4** (abitazioni di tipo popolare), consistenza **vani 1**, s.c. totale mq 28, totale escluse le aree scoperte mq 28, rendita catastale €. 44,42;
- **Locale commerciale al piano terra**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **2**, classe 2, categoria **C/1** (negozi e botteghe), consistenza **mq 145,00**, s.c. totale mq 133, rendita catastale €. 1.280,55;
- **Appartamento al piano primo**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **3**, classe 3, categoria **A/2** (abitazione di tipo civile), consistenza **vani 9**, s.c. totale mq 233, totale escluse le aree scoperte mq 231, rendita catastale €. 464,81;
- **Sottotetto al piano secondo**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **4**, classe 2, categoria **C/2** (locali destinati a deposito), consistenza mq 165,00, s.c. totale mq 183, rendita catastale €. 306,77.

Valore del bene immobile con indicazione del criterio di stima

Le procedure di stima si differenziano per la natura del bene da valutare e per le metodologie da adottare.

Il criterio di valutazione va scelto selezionando quello più idoneo ad individuare il valore dell'oggetto specifico.

I due metodi fondamentali della disciplina estimativa possono essere così identificati:

- **metodo diretto**
- **metodo indiretto.**

Nel caso in esame si ritiene opportuno adottare un **critério di stima diretto**.

Per applicare tale metodo si deve individuare il **valore medio unitario** di riferimento (**Vm**), che si ricava dalla media dei prezzi unitari di mercato, di beni aventi caratteristiche analoghe a quello da stimare.

Successivamente il **Vm** sarà adeguato al caso specifico con coefficienti (**A B C**) che esprimono, in particolare, le caratteristiche del bene in oggetto (zona o quartiere, edificio, unità immobiliare).

Dopo aver fatto le opportune correzioni, si otterrà il **valore unitario (Vu)** del compendio:

$$Vu = Vm \times A \times B \times C$$

Vm = valore medio unitario di riferimento

A = coefficiente correttivo relativo alla zona

B = coefficiente correttivo relativo all'edificio

C = coefficiente correttivo relativo all'unità immobiliare

Successivamente bisognerà calcolare la **superficie commerciale complessiva (Sc)**, che è data dalla somma della **superficie lorda** (del cespite da stimare) e delle **superfici accessorie** (balconi, terrazzi, cortili, etc.), anch'esse corrette con opportuni **coefficienti**.

$$Sc = Sp + \text{Somatoria } (Kn \times Sn)$$

Sp = superficie della proprietà

Sn = superficie accessori

Kn = coeff. correttivi superf. acc.

Il valore "**Va**" del compendio oggetto della stima sarà determinato con la seguente formula:

$$Va = Vu \times Sc$$

Per l'individuazione dei coefficienti si considerano le tabelle allegate, riportate in "*Stima degli Immobili*" di Graziano Castello (v. allegati).

Pertanto, sulla scorta della documentazione agli atti, **si procede** alla determinazione del valore del lotto unico all'attualità.

----- VALUTAZIONE -----
----- LOTTO UNICO -----

Piena ed intera proprietà di uno stabile su più livelli, piano terra e due piani in elevazione, in ACERRA (NA), alla via S.T. Vincenzo Caruso n° ****OMISSIS****, più precisamente:

- **Stanza ad uso abitativo al piano terra**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **1**, classe 3, categoria **A/4** (abitazioni di tipo popolare), consistenza **vani 1**, s.c. totale mq 28, totale escluse le aree scoperte mq 28, rendita catastale €. 44,42;

- **Locale commerciale al piano terra**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **2**, classe 2, categoria **C/1** (negozi e botteghe), consistenza **mq 145,00**, s.c. totale mq 133, rendita catastale €. 1.280,55;

- **Appartamento al piano primo**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **3**, classe 3, categoria **A/2** (abitazione di tipo civile), consistenza **vani 9**, s.c. totale mq 233, totale escluse le aree scoperte mq 231, rendita catastale €. 464,81;

- **Sottotetto al piano secondo**, in N.C.E.U. al foglio **52**, particella **254**, sub **4**, classe 2, categoria **C/2** (locali destinati a deposito), consistenza mq 165,00, s.c. totale mq 183, rendita catastale €. 306,77.

Segue:

A1 - LOCALE COMMERCIALE

1. Calcolo della superficie complessiva

Sc = Sp + Sommatoria (Kn x Sn)

Sp = superficie della proprietà

Sn = superficie accessori

Kn = coeff. correttivi superf. acc.

Piano terra - locale commerciale (cat. C/1) - Sub 2

La superficie **lorda** dell'immobile:

Superficie dell'immobile **Sp = 137,72, mq**

Sc = Sp1 + (Sn1 x Kn1)

Sc = 137,72 mq (Superficie Commerciale) che si approssima a 138,00 mq

2. Valore medio unitario di riferimento

Vm = 1.200,00 €/mq - zona centro / Acerra / negozi e botteghe,

Fonti di informazione:

- **O.M.I.** [Osservatorio del mercato immobiliare / valore medio **€/mq 1.230,00** (ovvero da €/mq 810,00 a €/mq 1.650,00) – centrale, commerciale, negozi, Via Roma, Via Veneto, Via Soriano, Via da Vinci];
- **Borsino Immobiliare** [Quotazioni immobiliari / valore medio **€/mq 1.178,00** - negozi / Centro storico, Via Roma, Via Veneto, Via Soriano, Via da Vinci];

3. Individuazione dei coefficienti

A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5):

A1 x A2 x A3

Caratteristiche posizionali **A1 = 1,00 (entro il Km)**

Caratteristiche funzionali **A2 = 1,00 (presenza di servizi primari)**

Caratteristiche estetiche **A3 = 1,00 (assenza di elemento naturale)**

A = (1,00 x 1,00 x 1,00) = 1,00

Coefficiente correttivo relativo all'edificio (Tab. 5/6 – 5/7 – 5/8 – 5/9):

B1 x B2 x B3 x B4

Caratteristiche funzionali **B1 = 1,00** (presenza dei servizi primari nella zona)

Caratteristiche estetiche **B2 = 1,00** (facciata e decori normale)

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,90** (manutenzione generale su parti comuni)

B (1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,90) = **0,90**

Coefficiente correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15):

C1 x C2 x C5

Aspetti funzionali **C1 = 1,00** (normale)

Aspetti funzionali **C2 = 1,00** (altre rifiniture normali)

Varianti di conservazione **C5 = 0,70** (ristrutturazione generale)

C (1,00 x 1,00 x 0,70) = **0,70**

4. Determinazione del Valore Unitario

Vu = Vm x A B C

Vm = 1.200,00 €/mq

A x B x C = 1,00 x 0,90 x 0,70 = 0,63

Vu = 1.200,00 €/mq x 0,63 = 756,00 €/mq a. x d.

5. Valore complessivo del bene

Va = Vu x Sc

Va = 756,00 €/mq x 138,00 mq = €. 104.328,00 che si approssima ad **€. 104.000,00**

6.1. Detrazioni per stato di occupazione del bene (L. 132/2015 e ss.mm.ii.)

Il 5,0% segue: **€. 5.200,00**

6.2. Detrazioni per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità

in relazione alla vendita forzata (L. 132/2015 e ss.mm.ii.)

Il 5,0% segue: **€. 5.200,00**

[Con esenzione di qualsivoglia responsabilità in capo al Tribunale e agli Ausiliari]

7. Valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti

€. 104.000,00 – [€. 5.200,00 (6.1) + €. 5.200,00 (6.2)] =

€. 104.000,00 – [€. 10.400,00 (6.1 + 6.2)] =

€. 93.600,00 che si approssima a €. 93.000,00

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà (1/1) = €. 93.000,00 - Sommano parziale [A]

B1 - ABITAZIONE

1. Calcolo della superficie complessiva

$Sc = Sp + \text{Somatoria } (Kn \times Sn)$

Sp = superficie della proprietà

Sn = superficie accessori

Kn = coeff. correttivi superf. acc.

Piano terra - abitazione di tipo popolare (cat. A/4) - Sub 1

La superficie **lorda** dell'immobile: **Sp1 = 22,68 mq**

Piano primo - abitazione di tipo civile (cat. A/2) - Sub 3

La superficie **lorda** dell'immobile: **Sp2 = 234,34 mq**

Le superfici **accessorie** dell'immobile:

Balcone a livello (prospettante la strada principale) **Sn2.1 = 7,50 mq**

Piano secondo - sottotetto (cat. C/2) - Sub 4

La superficie **lorda** dell'immobile: **Sp3 = 167,61 mq**

Le superfici **accessorie** dell'immobile :

L'immobile stesso, essendo un sottotetto **Sn3.1 = 167,61 mq**

Balcone a livello (prospettante la strada principale) **Sn3.2 = 34,00 mq**

Coefficienti di ragguglio :

Balcone/Terrazzo

Kn1 = 0,25

Sottotetto

Kn2 = 0,30

segue:

$$Sc = Sp1 + Sp2 + (Sn2.1 \times Kn1) + (Sn3.1 \times Kn2) + (Sn3.2 \times Kn1)$$

$$Sc = 22,68 + 234,34 + (7,50 \times 0,25) + (167,61 \times 0,30) + (34,00 \times 0,25)$$

$$Sc = 22,68 + 234,34 + 1,87 + 50,28 + 8,50$$

Sc = 317,67 mq (Superficie Commerciale) che si approssima a 318,00 mq

2. Valore medio unitario di riferimento

Vm = 900,00 €/mq - zona centro / Acerra / residenziale (prevalenti le abitazioni di tipo economico)

Fonti di informazione:

- **O.M.I.** [Osservatorio del mercato immobiliare / valore medio **€/mq 905,00** (ovvero da €/mq 710,00 a €/mq 1.100,00) - centrale, abitazioni di tipo economico, Via Roma, Via Veneto, Via Soriano, Via da Vinci];

- **Borsino Immobiliare** [Quotazioni immobiliari / valore medio **€/mq 857,00** - abitazioni in stabili di seconda fascia / Centro storico, Via Roma, Via Veneto, Via Soriano, Via da Vinci];

3. Individuazione dei coefficienti

A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5):

A1 x A2 x A3

Caratteristiche posizionali **A1 = 1,00** (entro il Km)

Caratteristiche funzionali **A2 = 1,00** (presenza di servizi primari)

Caratteristiche estetiche **A3 = 1,00** (assenza di elemento naturale)

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = 1,00$$

Coefficiente correttivo relativo all'edificio (Tab. 5/6 – 5/7 – 5/8 – 5/9):

B1 x B2 x B3 x B4

Caratteristiche funzionali **B1 = 1,00** (presenza dei servizi primari nella zona)

Caratteristiche estetiche **B2 = 1,00** (facciata e decori normale)

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,90** (manutenzione generale su parti comuni)

B (1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,90) = 0,90

Coefficiente correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15):

C1 x C2 x C3 x C4 x C5

Aspetti funzionali **C1 = 1,00** (normale)

Aspetti funzionali **C2 = 1,00** (altre rifiniture normali)

Varianti posizionali **C3 = 0,99** (alloggio posto al piano primo / prevalente)

Varianti dimensionali **C4 = 0,80** (taglio dimensionale dell'alloggio > 150 mq / prevalente)

Varianti di conservazione **C5 = 0,70** (ristrutturazione generale)

C (1,00 x 1,00 x 0,99 x 0,80 x 0,70) = 0,55

4. Determinazione del Valore Unitario

Vu = Vm x A B C

Vm = 900,00 €/mq

A x B x C = 1,00 x 0,90 x 0,55 = 0,53

Vu = 900,00 €/mq x 0,53 = 477,00 €/mq a. x d.

5. Valore complessivo del bene

Va = Vu x Sc

Va = 477,00 €/mq x 318,00 mq = € 151.686,00 che si approssimano ad € 152.000,00

6.1. Detrazioni per stato di occupazione del bene (L. 132/2015 e ss.mm.ii.)

Il 5,0% segue: €. 7.600,00

6.2. Detrazioni per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata (L. 132/2015 e ss.mm.ii.)

Il 5,0% segue: €. 7.600,00

[Con esenzione di qualsivoglia responsabilità in capo al Tribunale e agli Ausiliari]

7. Valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti

€. 152.000,00 – [€. 7.600,00 (6.1) + €. 7.600,00 (6.2)] =

€. 152.000,00 – [€. 15.200,00 (6.1 + 6.2)] =

€. 136.800,00 che si approssimano ad €. 137.000,00

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà (1/1) = €. 137.000,00 - Sommano parziale [B]

LOTTO UNICO

Prezzo base - TOTALE [A] + [B] = €. 93.000,00 + €. 137.000,00 = €. 230.000,00

Valore della quota di 1/1 = €. 230.000,00 - (QUOTA 1/1 PIGNORATA)

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

▪ **Prospetto riepilogativo**

LOTTO UNICO (quota di 1/1) €. 230.000,00

SOMMANO €. 230.000,00

* * *

5) - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

▪ **Trasmissione bozza.**

La bozza di perizia di stima immobiliare è stata trasmessa a:

- **Avv. Tommaso Claudio Casillo** in data
- **Avv. Vincenzo Russo** in data.....
- **Sig.ra ****OMISSIS****** in data 21.02.2025, a mezzo racc .A/R n. 119001921192
- ******OMISSIS****** * *

6) - ALLEGATI

▪ **Elenco allegati**

Allegato n° 1 - Stralcio aerofotogrammetrico

Allegato n° 2 - Rilievi metrici

Allegato n° 3 - Illustrazioni fotografiche

Allegato n° 4 - Documentazione catastale

Allegato n° 5 - Documentazione titoli di provenienza

Allegato n° 6 - Documentazione registri immobiliari

Allegato n° 7 - Documentazione ufficio tecnico comunale

Allegato n° 8 - Documentazione condominiale

Allegato n° 9 - Documentazione stato civile

Allegato n° 10 - Tabelle per la stima degli immobili

Allegato n° 11 - Verbale di sopralluogo

Allegato n° 12 - Ricevute d'inoltro della bozza

Allegato n° 13 - Osservazioni alla ctu (nessuna osservazione)

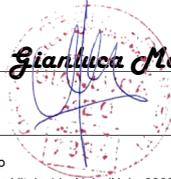
Allegato n° 14 - Ricevute d'inoltro della perizia definitiva

Nola (NA), **24-03-2025**

Con Osservanza

Il c.t.u. dott. arch. Gianluca Meo

Arch. Gianluca Meo



Studio Tecnico
C.so Tommaso Vitale 14 - Nola (Na) - 80035
c.f. MEOGLC70T251073K
P.Iva 04115071211
Iscritto Albo Architetti dal 20.11.2001
Polizza professionale Rc Milano
Albo Architetti di Napoli e Provincia n.7934 dal 21.1.1999
cel. 3939388996
e-mail: gianluca.meo@libero.it
pec: gianluca.meo@pec.it