

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Raoul Massimiliano De Bono, **nell'Esecuzione Immobiliare R.G.**  
**50/2024**

Promossa da

***XXX XXX - C.F. XXX***

***sede XXX***

contro

***XXX XXX - C.F. XXX***

***sede XXX***

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SOMMARIO

|                                              |                                                |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Incarico .....                               | 3                                              |
| Premessa .....                               | 3                                              |
| Lotto UNICO .....                            | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> 3 |
| Descrizione .....                            | 4                                              |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 5                                              |
| Titolarità .....                             | 5                                              |
| Confini .....                                | 5                                              |
| Consistenza .....                            | 6                                              |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 7                                              |
| Dati Catastali .....                         | 8                                              |
| Precisioni .....                             | 7                                              |
| Patti .....                                  | 8                                              |
| Stato conservativo .....                     | 8                                              |
| Parti Comuni .....                           | 8                                              |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....    | 8                                              |
| Caratteristiche costruttive prevalenti ..... | 8                                              |
| Stato di occupazione .....                   | 9                                              |
| Provenienze Ventennali .....                 | 11                                             |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 11                                             |
| Normativa urbanistica .....                  | 9                                              |
| Regolarità edilizia .....                    | 12                                             |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 12                                             |
| Stima / Formazione lotti .....               | 13                                             |

## INCARICO

Il sottoscritto Arch. Raoul Massimiliano De Bono, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. in data 23.4.2024, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in data 29.4.2024.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Caserta SMCV in data 22.3.2024 ai nn. 11608/9539, è il seguente immobile in Acerra (Na) alla via Giovanbattista del Tufo n.18, come di seguito individuato nella nota di trascrizione:

- Abitazione al quinto piano, int.10, censita in NCEU del comune di Acerra (Na) al Foglio 53 - p.lla 431 - sub 74 – categoria A/2

Esaminato lo stato dei luoghi, analizzata la tipologia dell'immobile pignorato, non divisibile, si procederà alla formazione di un LOTTO UNICO.

Diritto di proprietà per la quota di 1/1, di appartamento al quinto piano sito in Acerra (Na) alla via Giovanbattista del Tufo n.18, scala C, int.10, composto da ingresso, disimpegno, due camere, soggiorno, cucina ed un bagno, censito in NCEU del comune di Acerra (Na):

- Foglio 53 - p.lla 431 - sub 74 - Categoria A/2 - Classe 4 - Consistenza 4,5 vani - Superficie catastale 96 mq (Totale escluse aree scoperte 88 mq) - Rendita € 278,89 - Indirizzo catastale via Giovanbattista del Tufo n.18, Interno 10, Piano 5, scala C - intestato a XXX nato a XXX il XXX.

Si evidenzia che, per mancata voltura, l'intestatario catastale non coincide con la società esecutata.

## DESCRIZIONE

Il compendio pignorato è ubicato in zona centrale del comune, a prevalente destinazione residenziale, nelle immediate vicinanze del Castello Baronale, a ridosso di C.so V. Emanuele II, in una zona servita dalla viabilità pubblica su gomma e poco distante dalla fermata della stazione di Acerra della Circumvesuviana.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato notarile redatta in data 27.3.2024 dal Notaio dott. XXX, nel quale si attestano la provenienza dell'immobile pignorato in capo all'esecutata, la provenienza al ventennio, le formalità pregiudizievoli e vengono indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato.

## TITOLARITÀ

Il compendio oggetto dell'esecuzione di cui al LOTTO UNICO, al 22.3.2024, data della trascrizione del pignoramento, appartiene alla società esecutata XXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,

- in virtù dell'atto a rogito del Notaio XXX del 9.6.1983, repertorio n.56024, raccolta n11164, registrato a Napoli il 7.6.1983 al n.10851/A, reperito in copia (cfr. Allegato 5 – doc.1), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta - SMCV il 21.6.1983 Registro Generale 14508 Registro Particolare 13081.

## CONFINI

L'appartamento confina a nord con spazio scoperto sottostante di proprietà aliena, a sud con appartamento di proprietà aliena int.9 e vano scala, ad est vano scala e via Giovanbattista del Tufo, ad ovest con spazio scoperto alla p.lla 431.

## CONSISTENZA

Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono le seguenti:

| Destinazione           | Superficie      | Coefficiente | Sup.Conv. | Piano |
|------------------------|-----------------|--------------|-----------|-------|
| Soggiorno              | 17.20 mq        | 1,00         | 17.20 mq  | 5     |
| Cucina                 | 11.10 mq        | 1,00         | 11.10 mq  | 5     |
| Camera n. 1            | 16.90 mq        | 1,00         | 16.90 mq  | 5     |
| Camera n. 2            | 16.70 mq        | 1,00         | 16.70 mq  | 5     |
| Wc                     | 4.90 mq         | 1,00         | 4.90 mq   | 5     |
| Ingresso/Disimpegno    | 9.60 mq         | 1,00         | 9.60 mq   | 5     |
| <b>Tot. sup. netta</b> | <b>76.40 mq</b> |              |           |       |
| Balcone n.1            | 24.80 mq        | 0,25         | 6.20 mq   | 5     |
| Balcone n.2            | 6.50 mq         | 0,25         | 1.60 mq   | 5     |

La superficie netta calpestabile dell'appartamento è pari, arrotondata, a 76.00 mq, la superficie dei balconi è pari a 31.30 mq e la superficie commerciale è pari a 103.00 mq.

### Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie commerciale del compendio pignorato è, arrotondata, pari a **103.00 mq**, data dalla somma di:

- ✓ superficie lorda dell'abitazione pari a 94.80 mq comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- ✓ superficie del balcone (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.25, ovvero pari a  $24.80 \text{ mq} \times 0.25 = 6.20 \text{ mq}$  e  $6.50 \text{ mq} \times 0.25 = 1.60 \text{ mq}$ , per una superficie complessiva ragguagliata pari, a 7.80 mq.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### APPARTAMENTO AL QUINTO PIANO - N.C.E.U. COMUNE DI ACERRA

| Periodo       | Proprietà             | Dati catastali                                                                                         |
|---------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 21.5.1981 | XXX nato a XXX il XXX | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 53 - Part. 431 - <b>Sub. 74</b><br>Categoria A/2 Consistenza 4,5 vani |
| Dal 21.5.1981 | XXX nato a XXX il XXX | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Tipo P – Protocollo 1801 – <b>Anno 1981</b>                               |

## DATI CATASTALI

### APPARTAMENTO AL QUINTO PIANO - N.C.E.U. COMUNE DI ACERRA

| Dati identificativi |        |       |     | Dati di classamento |     |        |             |                                                    |          |       |
|---------------------|--------|-------|-----|---------------------|-----|--------|-------------|----------------------------------------------------|----------|-------|
| Sez.                | Foglio | Part. | Sub | Zona Cens.          | Cat | Classe | Consistenza | Superficie catastale                               | Rendita  | Piano |
|                     | 53     | 431   | 74  |                     | A/2 | 4      | 4,5 vani    | Totale 96 mq<br>(Tot. escluse aree scoperte 88 mq) | € 278,89 | 5     |

#### *Corrispondenza catastale con i dati contenuti nel pignoramento*

Si evidenzia che, per mancata voltura, l'intestatario catastale non coincide con la società esecutata.

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali sono esattamente rispondenti a quelli delle risultanze catastali.

Dalla data di trascrizione del pignoramento ad oggi non risultano intervenute variazioni catastali.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire la visura catastale storica, la planimetria catastale e la mappa terreni (cfr. Allegato 2).

#### *Corrispondenza catastale con i dati contenuti negli atti di provenienza*

Nell'atto di provenienza a favore della società esecutata, coincidente con il primo titolo a carattere intervivos antecedente i vent'anni dalla data di trascrizione del pignoramento, l'appartamento al quinto piano int.10 (immobile pignorato), viene individuato con i dati provvisori, scheda 1801 del 26.5.1981 (cfr. Allegato 5), che si rinvencono anche nella relativa visura catastale.

#### *Corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi rinvenuto*

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale emerge che vi è conformità (cfr. Allegato 3 – doc.3).

L'Esperto ha effettuato la sovrapposizione dell'immagine satellitare con la mappa catastale, dalla quale si evince la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la mappa catastale (cfr. Allegato 3 – doc.5).

## PRECISAZIONI

---

Nell'atto di compravendita a favore della società esecutata viene trasferito, oltre all'appartamento pignorato, anche il lastrico sovrastante, quest'ultimo individuato con un proprio identificativo catastale provvisorio, scheda n. 2344 del 25.6.1981, oggi sub 75, allo stato non pignorato.

## PATTI

---

Il compendio viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi attualmente, in una a tutti gli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive e come esistenti in fatto e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite in oggetto è parte ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. e con le riserve, limitazioni e quant'altro risulti dai titoli di provenienza e dal Regolamento di condominio, cui si rimanda integralmente (cfr. Allegato 5 e 8).

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si trova in mediocri condizioni di manutenzione, con finiture datate e, in alcuni ambienti, macchie di infiltrazioni a soffitto ed a parete.

## PARTI COMUNI

---

Il compendio viene trasferito con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui il cespite in oggetto è parte ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. e con le riserve, limitazioni e quant'altro risulti dai titoli di provenienza e dal Regolamento di condominio cui si rimanda integralmente (cfr. Allegato 5 e 8).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e, come verificato dalla banca dati dell'Agenzia del Demanio dal portale Open Demanio, l'immobile pignorato non ricade tra gli immobili di proprietà dello Stato.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili pignorati non è gravato da usi civici come da Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici in Napoli di assegnazione di terreni a categoria del 12.9.1935.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il LOTTO UNICO è costituito da un appartamento in Acerra, alla via Giovambattista del Tufo n.18, posto al quinto piano della scala C, int.10 di un fabbricato in c.a. composto da tre scale e dotato di ascensore. Il fabbricato, in sufficienti condizioni di manutenzione, è caratterizzato da rivestimenti in

maioliche di colore giallo alle facciate esterne e presenta segni di macchie da infiltrazione all'intradosso ed ai frontali dell'ultimo solaio, in corrispondenza dell'immobile in oggetto. L'abitazione consta di ingresso, disimpegno, due camere, soggiorno, cucina ed un bagno. L'accesso all'immobile avviene dalla porta di fronte, salendo le scale, con accesso in un ingresso collegato al disimpegno, dai quali sono accessibili tutti gli ambienti. Entrando nell'immobile, a sinistra dell'ingresso, è collocato il soggiorno dotato di porta finestra di accesso al balcone n.1 che segue l'intero lato nord del cespite e sul quale hanno accesso anche la camera n.1 e la camera n.2, queste ultime, accessibili dal disimpegno. A sud è collocata la cucina, dalla quale ha accesso il balcone n.2 che prospetta su via Giovanbattista del Tufo ed accanto alla cucina, è collocato l'unico bagno dell'immobile, corredato di vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno e dotato di finestra.

Il cespite si trova in mediocri condizioni di manutenzione, con finiture ormai datate, macchie di infiltrazioni a soffitto ed a parete di alcuni ambienti, è pavimentato con mattonelle vetuste di colore marrone/beige dalle diverse decorazioni ed è rifinito alle pareti con un colore giallo paglierino. Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite a parete, a tutta altezza, nel bagno, con mattonelle di colore beige che si rinvengono anche a pavimento e nella cucina, con mattonelle di colore chiaro riquadrate con fasce di colore marrone. Le porte interne sono di vecchia fattura, gli infissi esterni sono in legno douglas con vetro singolo, non vi è impianto gas e la sua fornitura avviene mediante bombole di gas. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è assicurata da un boiler di tipo elettrico.

L'appartamento è privo di attestato di prestazione energetica aggiornato alla normativa vigente, gli impianti sono ormai vetusti e non a norma. Il certificato di conformità degli impianti alla normativa vigente, può essere effettuato con un costo pari almeno a € 500,00, oltre opere di sostituzione ed integrazione impiantistica, mentre l'attestato di prestazione energetica può essere acquisito e/o aggiornato ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).

## STATO DI OCCUPAZIONE

Come appreso in sede di accesso, l'immobile pignorato è occupato dalla sig.ra XXX in virtù di contratto di locazione opponibile, stipulato in data 8.7.2020, registrato a Nola il 6.7.2021 al n.5531/3T (antecedentemente alla notifica del pignoramento). Il contratto prevede un canone annuo di € 3.600,00, di cui € 3.000,00 a titolo di canoni di locazioni e € 600,00 a titolo di pagamento degli oneri condominiali e ha una durata dal 8.7.2020 al 7.7.2024, con tacito rinnovo (cfr. Allegato 9).

## CONGRUITÀ DEL CANONE

## DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DI MERCATO

Al fine di determinare la congruità del canone, si procede dapprima al calcolo del canone di locazione di mercato.

La determinazione del canone di locazione avverrà attraverso il “metodo sintetico comparativo” che conduce alla definizione della locazione facendo esclusivo riferimento all’andamento del mercato delle locazioni di immobili simili a quello da valutare.

Ai fini del calcolo del canone di locazione di mercato dell’immobile pignorato, sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall’Agenzia del Territorio

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall’Agenzia del Territorio:

valore min € 3,50                      valore max € 5,30

Indagini dirette:

valore medio € 5,30

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

| COMPARABILI                             | Prezzo Offerto | Valore unitario |
|-----------------------------------------|----------------|-----------------|
| N.1 - Appartamento Via Piave - 120 mq   | € 550,00       | € 4,58          |
| N.2 - Appartamento Via Kulsciov - 70 mq | € 450,00       | € 6,43          |
| N.3 - Appartamento Via Diaz - 100 mq    | € 550,00       | € 5,50          |
| Valori medi                             |                | € 5,50          |

La ricerca delle offerte di locazione di immobili nella zona a ridosso di via G. del Tufo, evidenzia un valore unitario medio di 4,70/mq, ottenuto attraverso la media dei valori sopra riportati. Tuttavia, il valore medio deve essere ponderato in considerazione delle diverse condizioni e caratteristiche dell’immobile (stato di manutenzione mediocre con finiture datate e presenza di macchie di infiltrazione, assenza impianto gas e riscaldamento), in oggetto attraverso i seguenti coefficienti correttivi:

| Coefficienti di merito      |      |
|-----------------------------|------|
| Stato di manutenzione       | 0.90 |
| Assenza gas e riscaldamento | 0.85 |

che conduce ad un valore di indennità di occupazione pari a

$$V_{\text{indennità}} = € 4,70 \times 0,90 \times 0,85 = € 3,60$$

Applicando il valore ottenuto alla superficie lorda, deriva che il canone minimo di locazione mensile è pari a:

$$V_{\text{locazione}} = € 3,60 \times 103,00 \text{ mq} = € 370,80$$

ovvero, arrotondato

**CANONE DI LOCAZIONE**

**€ 370,00/mese**

**CANONE DI LOCAZIONE MINIMO**

**€ 370,00 – (1/3 di € 370,00)**

**€ 246,00/mese**

Si rileva un canone locativo contrattuale pari ad € 250,00/mese (al netto degli oneri condominiali di circa € 50,00/mese), non inferiore rispetto al valore minimo di € 246,00/mese, ovvero non inferiore di un terzo al canone minimo di mercato ad oggi pari ad € 370,00/mese e pertanto, non vile.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo             | Proprietà                                  | Atti                            |             |                   |                   |
|---------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Dal <b>9.6.1983</b> | <b>XXX</b> con sede in <b>XXX C.F. XXX</b> | <b>Atto di compravendita</b>    |             |                   |                   |
|                     |                                            | <b>Rogante</b>                  | <b>Data</b> | <b>Repertorio</b> | <b>Raccolta</b>   |
|                     |                                            | XXX                             | 9.6.1983    | 56024             | 11164             |
|                     |                                            | <b>Trascrizione</b>             |             |                   |                   |
|                     |                                            | <b>Presso</b>                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>  | <b>Reg. part.</b> |
|                     |                                            | Conservatoria di Caserta - SMCV | 21.6.1983   | 14508             | 13081             |

Si riporta di seguito la provenienza al ventennio, specificando che la copia del titolo è allegata alla presente relazione e che è rispettata la continuità delle trascrizioni.

#### Provenienza al ventennio

L'immobile risulta di proprietà della società esecutata **XXX** con sede in **XXX C.F. XXX**, in virtù dell'atto a rogito del Notaio **XXX** del 9.6.1983, repertorio n.56024, raccolta n11164, registrato a Napoli il 7.6.1983 al n.10851/A, reperito in copia (cfr. Allegato 5 – doc.1), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta - SMCV il 21.6.1983 Registro Generale 14508 Registro Particolare 13081, da potere **XXX** con sede in **XXX C.F. XXX**.

Con tale atto viene trasferito l'appartamento al quinto piano interno 10, composto di tre vani ed accessori individuato con i dati provvisori, scheda 1801 del 26.5.1981 che si rinvencono anche nella relativa visura catastale.

Si chiarisce che nell'atto di compravendita viene trasferito, oltre all'appartamento pignorato, anche il lastrico sovrastante, quest'ultimo individuato però con un proprio identificativo catastale provvisorio, scheda n. 2344 del 25.6.1981, oggi sub 75, allo stato non pignorato.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E/O INERENTI (cfr. Allegato 2 – doc.4)

---

##### **Trascrizioni**

Verbale di pignoramento immobili derivante da atto giudiziario del Tribunale di Nola del 29.2.2024 repertorio n.1283 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta/SMCV il 22.3.2024 Registro Particolare 9539 Registro Generale 11608

**a favore** XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**Contro** XXX con sede in XXX C.F. XXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**Grava su:** abitazione in Acerra in N.C.E.U. Foglio 53 - Particella 431 - Subalterno 74 - categoria A/2 - Consistenza 4,5 vani - Via Giovanbattista del Tufo n.18 - Piano 5 - int. 10

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile pignorato, come da certificato di destinazione urbanistica (cfr. Allegato 7), ricade in zona B2 di ristrutturazione di secondo grado, come indicato nel vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Ppresidente della Giunta Regionale n. 8462 del 26.10.1982.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Dalla lettura del titolo di provenienza ed in seguito ad accesso agli atti presso l'UTC del comune di Acerra, si è riscontrato che il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato edificato in virtù della concessione edilizia n. 4858 del 21.9.1977, rilasciata per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni di 5 piani, oltre al piano terra, volturata a favore della società XXX in data 15.5.1979. In data 29.6.1981, il Comune di Acerra rilasciava certificato di abitabilità parziale del fabbricato, rettificato ed integrato in data 2.7.1981, per chiarire che l'abitabilità rilasciata riguarda esclusivamente la salubrità e l'igienicità degli immobili (cfr. Allegato 6).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati alla concessione edilizia, si rilevano le seguenti difformità (cfr. Allegato 3 – doc.4):

- 1) modifica delle facciate mediante la variazione delle aperture esterne (finestre e porte finestre) e la variazione della sagoma dei balconi

Le difformità indicate al punto 1) possono essere sanate, ad opera dell'intero condominio, mediante acquisizione di titolo abilitativo in sanatoria per accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001. Il costo dovrà essere calcolato dall'ufficio preposto con apposita determina. In

questa sede, al solo fine di determinare il valore di stima del bene, viene valutato forfettariamente, per l'immobile pignorato, un costo pari almeno € 4.500,00, previo pagamento di una sanzione pecuniaria conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00 ed al massimo pari a € 5.000,00, costo che verrà decurtato dal valore di stima finale.

Si specifica che gli importi potrebbero variare in sede di liquidazione presso gli organi preposti e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti alle quali è rinviata ogni determinazione riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni.

Va ancora evidenziato che non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, considerato che si intende salvo il potere di controllo ed autoritativo delle autorità competenti, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come appreso in sede di sopralluogo, è costituito Condominio ed in seguito a corrispondenza con l'Amministratore di Condominio, si rappresenta quanto segue:

- Millesimi di Tabella A1 generale 20,870; millesimi Tabella Scala C 129,610; millesimi Tabella ascensore C 131,120; millesimi Tabella generale Scala C 86,710;
- Situazione debitoria, per quote ordinarie, al 2.12.2024 pari a € 2.189,00;
- Situazione debitoria pari a € 2.200,00 per un intervento del condominio su lastrico di proprietà esclusiva, debiti per i quali è stato richiesto decreto ingiuntivo;
- Situazione debitoria, per quote straordinarie, pari a € 891,66;
- Il condominio ha due giudizi in corso con la ditta che ha effettuato i lavori, uno per le quote non versate ed uno per quote per lavori in più effettuati. In tutti e due i casi, il condominio si è opposto invocando la rinuncia al vincolo di solidarietà della ditta al momento della stipula del contratto di appalto;
- Non ci sono altri lavori straordinari deliberati, al momento;
- Il condominio non ha pertinenze;
- Non vi sono diffide da parte del Comune di Acerra.

L'immobile viene trasferito con le riserve, limitazioni e quant'altro risulti dai titoli di provenienza e dal Regolamento di condominio, cui si rimanda integralmente (cfr. Allegato 8).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

---

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

---

**LOTTO UNICO**

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

*Determinazione di Sc*Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata, come sopra determinata, a **103.00 mq.**

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

*Determinazione di Pm*

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 1.050,00      valore max € 1.600,00

Indagini dirette:

valore € 1.180,00 - € 1.400,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari

| COMPARABILI                                      | Prezzo Offerto | Prezzo di realizzo = - 15% | Valore unitario sul prezzo di realizzo | Valore unitario sul prezzo offerto |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------------------------------|------------------------------------|
| N.1- Appartamento via Caterina da Siena - 120 mq | € 125 000,00   | € 106 250,00               | € 885,42                               | € 1 041,67                         |
| N.2- Appartamento c.so V. Emanuele - 70 mq       | € 110 000,00   | € 93 500,00                | € 1 335,71                             | € 1 571,43                         |
| N.3- Appartamento via Cilea - 110 mq             | € 149 000,00   | € 126 650,00               | € 1 151,36                             | € 1 354,55                         |
| N.4- Appartamento via del Pennino - 157 mq       | € 85 000,00    | € 72 250,00                | € 460,19                               | € 541,40                           |
| N.5- Appartamento via Della Porta - 110 mq       | € 155 000,00   | € 131 750,00               | € 1 197,73                             | € 1 409,09                         |
| Valori medi                                      |                |                            | € 1 006,08                             | € 1 183,63                         |

La ricerca delle offerte di vendita di immobili nella zona a ridosso di via del Tufo, evidenzia valori unitari medi arrotondati di 1.000,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 1.180,00/mq (sul prezzo offerto).

## ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO

Nell'effettuare l'indagine di mercato si è fatto riferimento anche all'analisi dei prezzi sul "venduto", nella zona immediatamente a ridosso di via G. del Tufo ed indicati dal Sistema dell'Agenzia del Territorio, che qui si riportano per facilità di lettura:

| COMPARABILI                                                 | Prezzo Vendita | Valore unitario sul prezzo venduto |
|-------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------|
| N.1- Appartamento Venduto - Gennaio 2023 - Zona B1 - 80 mq  | € 146 000,00   | € 1 825,00                         |
| N.2- Appartamento Venduto - Novembre 2023 - Zona B1 - 49 mq | € 55 000,00    | € 1 122,45                         |
| N.3- Appartamento Venduto - Novembre 2023 - Zona B1 - 53 mq | € 65 000,00    | € 1 226,42                         |
| Valori medi unitari                                         |                | € 1 391,29                         |

Tali indagini conducono a definire il reale prezzo unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari a € 1.400,00/mq, valore contenuto nel range dei valori OMI.

I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

| Prezzo e caratteristica                 | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B | Subject |
|-----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------|
| Prezzo di mercato (euro)                | 155.000                 | 149.000                 |         |
| Data (mesi)                             | 12                      | 12                      |         |
| Superficie principale (mq)              | 110                     | 110                     | 103     |
| Superficie secondaria - Balcone (mq)    |                         |                         |         |
| Superficie secondaria - Terrazzo (mq)   |                         |                         |         |
| Superficie secondaria - Portico (mq)    |                         |                         |         |
| Superficie secondaria - Sottotetto (mq) |                         |                         |         |
| Superficie secondaria - Soffitta (mq)   |                         |                         |         |
| Superficie secondaria - Cantina (mq)    |                         |                         |         |
| Superficie secondaria - Garage (mq)     |                         |                         |         |
| Superficie secondaria - Box Auto (mq)   | 15                      | 15                      |         |
| Superficie secondaria - Posto Auto (mq) |                         |                         |         |
| Livello di piano                        | 4                       | 4                       | 5       |
| Impianto ascensore                      | 1                       | 1                       | 1       |
| Riscaldamento autonomo                  | 1                       | 1                       | 0       |
| Superficie esterna (mq)                 |                         | 0                       | 0       |
| Servizi (n)                             | 1                       | 2                       | 1       |
| Stato di manutenzione edificio (n)      | 4                       | 4                       | 4       |
| Stato di manutenzione immobile (n)      | 5                       | 5                       | 4       |

- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

| Prezzo e caratteristica                 | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B |
|-----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Prezzo di mercato (euro)                | 155.000,00              | 149.000,00              |
| Data (mesi)                             | 387,50                  | 372,50                  |
| Superficie principale (mq)              | 1.268,09                | 1.268,09                |
| Superficie secondaria - Balcone (mq)    |                         |                         |
| Superficie secondaria - Terrazzo (mq)   |                         |                         |
| Superficie secondaria - Portico (mq)    |                         |                         |
| Superficie secondaria - Sottotetto (mq) |                         |                         |
| Superficie secondaria - Soffitta (mq)   |                         |                         |
| Superficie secondaria - Cantina (mq)    |                         |                         |
| Superficie secondaria - Garage (mq)     |                         |                         |
| Superficie secondaria - Box Auto (mq)   | 634,04                  | 634,04                  |
| Superficie secondaria - Posto Auto (mq) |                         |                         |
| Livello di piano                        | 3.100                   | 2.980                   |
| Impianto ascensore                      | 12.500                  | 12.500                  |
| Riscaldamento autonomo                  | 1.167                   | 1.167                   |
| Superficie esterna (mq)                 | 150,00                  | 150,00                  |
| Servizi (n)                             | 5.000,00                | 5.000,00                |
| Stato di manutenzione edificio (n)      | 1,00                    | 1,00                    |
| Stato di manutenzione immobile (n)      | 1,00                    | 1,00                    |

▪ Tabella di valutazione

| Prezzo e caratteristica                 | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B |
|-----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Prezzo di mercato (euro)                | 155.000,00              | 149.000,00              |
| Data (mesi)                             | -4.650,00               | -4.470,00               |
| Superficie principale (mq)              | -8.876,60               | -8.876,60               |
| Superficie secondaria - Balcone (mq)    |                         |                         |
| Superficie secondaria - Terrazzo (mq)   |                         |                         |
| Superficie secondaria - Portico (mq)    |                         |                         |
| Superficie secondaria - Sottotetto (mq) |                         |                         |
| Superficie secondaria - Soffitta (mq)   |                         |                         |
| Superficie secondaria - Cantina (mq)    |                         |                         |
| Superficie secondaria - Garage (mq)     |                         |                         |
| Superficie secondaria - Box Auto (mq)   | -9.510,64               | -9.510,64               |
| Superficie secondaria - Posto Auto (mq) |                         |                         |
| Livello di piano                        | 3.100                   | 2.980                   |
| Impianto ascensore                      |                         |                         |
| Riscaldamento autonomo                  | -1.167                  | -1.167                  |
| Superficie esterna (mq)                 |                         |                         |
| Servizi (n)                             |                         | -5.000,00               |
| Stato di manutenzione edificio          |                         |                         |
| Stato di manutenzione immobile          | -13.000,00              | -13.000,00              |
| Prezzo corretto                         | € 120.896,10            | € 109.956,10            |

**PREZZO MEDIO UNITARIO**

**€ 1.110,00**

**VALORE DI MERCATO ARROTONDATO**

**€ 115.000,00**

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO LOCATO**

Stante la presenza del contratto di locazione opponibile, si dovrà valutare la riduzione di valore, tenendo conto della scadenza del contratto, con un'incidenza dello stato occupazionale pari al 10%.

Il valore di mercato locato in virtù di contratto opponibile, è pari arrotondato:

$$\begin{aligned}
 & \text{€ } 115.000,00 \times 10 \% = \text{€ } 11.500,00 \\
 V = & \text{€ } 115.000,00 - \text{€ } 11.500,00 = \text{€ } 103.500,00 \\
 & \text{Vm locato} = \text{€ } 103.500,00
 \end{aligned}$$

### **VALORE A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE LOCATO**

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- ✓ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- ✓ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- ✓ costi per regolarizzazione urbanistica pari a € 5.016,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = \text{€ } 103.500,00 - \text{€ } 500,00 - \text{€ } 600,00 - \text{€ } 5.016,00 = \text{€ } 97.384,00$$

**Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015**

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

✓ **la condizione urbanistica del compendio pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;

✓ riduzione del valore di mercato praticata per **l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto**;

✓ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti**;

✓ eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;

✓ eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **3%** e quindi pari a:

$$€ 97 384,00 \times 3 \% = € 2 921,52$$

Pertanto il VALORE dell'intero è pari a:

$$V = € 97 384,00 - € 2 921,52 = € 94 462,48$$

Ovvero, il valore a base d'asta della quota di 1/1 del LOTTO UNICO è, arrotondato, pari a:

**VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO  
UNICO LOCATO**

**€ 95.000,00**

## **RIEPILOGO LOTTO UNICO**

### **LOTTO UNICO**

Il compendio pignorato, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, è costituito da appartamento al quinto piano sito in Acerra (Na) alla via Giovanbattista del Tufo n.18, scala C, int.10, composto da ingresso, disimpegno, due camere, soggiorno, cucina ed un bagno.

### **DATI CATASTALI**

#### **APPARTAMENTO AL QUINTO PIANO - N.C.E.U. COMUNE DI ACERRA**

| Dati identificativi |        |       |     | Dati di classamento |     |        |             |                                                    |          |       |
|---------------------|--------|-------|-----|---------------------|-----|--------|-------------|----------------------------------------------------|----------|-------|
| Sez                 | Foglio | Part. | Sub | Zona Cens.          | Cat | Classe | Consistenza | Superficie catastale                               | Rendita  | Piano |
|                     | 53     | 431   | 74  |                     | A/2 | 4      | 4,5 vani    | Totale 96 mq<br>(Tot. escluse aree scoperte 88 mq) | € 278,89 | 5     |

Lo scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto.

#### **Allegati RG 50/2024**

##### **Allegato 1 - Corrispondenza**

doc.1 – Richiesta UTC comune di Acerra

doc.2 – Comunicazione Amministrazione di Condominio

##### **Allegato 2 – Visure catastali**

doc.1 – Visura catastale

doc.2 – Planimetria catastale

doc.3 – Estratto di mappa attuale

doc.4 – Ispezioni ipotecarie

##### **Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento**

doc.1 – Inquadramento urbano

doc.2 – Pianta di rilievo dello stato di fatto

doc.3 – Pianta di confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale

doc.4 – Pianta di confronto tra lo stato di fatto ed il grafico allegato alla concessione edilizia

doc.5 – Sovrapposizione tra mappa catastale ed immagine satellitare

##### **Allegato 4 – Rilievo fotografico**

##### **Allegato 5 – Titoli di provenienza**

doc. 1 – Atto di compravendita per Notaio Gennaro Incoronato del 9.6.1983, repertorio n.56024

##### **Allegato 6 – Documentazione urbanistica**

doc.1 – Concessione edilizia n. 4858 del 21.9.1977

##### **Allegato 7 – Certificato di Destinazione urbanistica**

##### **Allegato 8 – Trascrizione Regolamento di condominio**

##### **Allegato 9 – Contratto di locazione**

##### **Allegato 10 – Visura Camerale**

Nola, li 24/1/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Raoul Massimiliano De Bono