

TRIBUNALE DI NOLA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Santacroce Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2024 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Partita IVA:

Conegliano (TV)

contro

Omissis

Codice fiscale: Omissis

Partita IVA: Omissis

Omissis

80011 - Acerra (NA)



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	7
Patti	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 65/2024 del R.G.E.	20
Lotto Unico	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	21

INCARICO

In data 10/02/2025, il sottoscritto Arch. Santacroce Marco, con studio in Via Raffaele Leonetti, 27 - 81100 - Caserta (CE), email santacroce@libero.it, Tel. 333 9595532, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Acerra (NA) - Via Pasquale Grazioso, 26, piano 2 (Coord. Geografiche: 40.94627, 14.37400)

DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione di fabbricato articolata su due livelli: piano secondo e sottotetto, in fase di ristrutturazione, sita in via Pasquale Grazioso, 26.

Vi si accede attraverso una scala comune posta immediatamente a sinistra del portone che divide l'intero fabbricato da via Grazioso.

In pieno centro storico è privo di posto auto, ma la zona è ben servita da tutti i servizi essenziali, come Supermercati, piccoli esercizi alimentari, ferramenta, farmacie etc...

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in corso di ristrutturazione ubicato a Acerra (NA) - Via Pasquale Grazioso, 26, piano 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione depositata, presente negli atti giudiziari, ex art. 567 c.p.c., risulta completa, ovvero, non ha evidenziato atti mancanti o inidonei: in particolare la certificazione notarile sostitutiva è stata depositata nei termini dei 120 giorni dal deposito dell'istanza di vendita.

Il modulo per controllo documentazione, ex art. 173 bis comma 2 disp. att. c.p.c. per l'esperto, viene riportato in allegato e separato alla presente relazione, **COMPLETO DI TUTTI I DATI**, nella

Giudice: **Dott. Gennaro Beatrice**

Custode: Dott.ssa Daniela Cicirello

Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

sua stesura definitiva, in risposta al presente quesito.

In riferimento al bene pignorato si evidenzia che nella certificazione notarile sostitutiva le iscrizioni si estendono al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.

Esiste un pignoramento successivo sullo stesso immobile, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV in data 07.03.2025 ai numeri 39593/49544.

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

CONFINI

Piena ed esclusiva proprietà della Porzione di Fabbricato, sito in Acerra (NA), Via Pasquale Grazioso, 26, costituito da ingresso, ampio locale, camera e bagno al piano secondo, tre camere con bagno al piano sottotetto.

Confinante a nord con p.lla 216, ad est con corte p.lla 221, a sud con cortile comune e ad ovest con Via P. Grazioso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,39 mq	71,89 mq	1	71,89 mq	4,00 m	secondo
Balcone scoperto	0,83 mq	0,83 mq	0,25	0,21 mq	0,00 m	
Sottotetto (autonomo)	61,26 mq	67,38 mq	1	67,38 mq	2,50 m	terzo
Balcone scoperto	19,86 mq	19,86 mq	0,25	4,96 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				144,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,44 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Piena ed esclusiva proprietà della Porzione di Fabbricato, sito in Acerra (NA), Via Pasquale Grazioso, 26, costituito da ingresso, ampio locale, camera e bagno al piano secondo, tre camere con bagno al piano sottotetto.

Un piccolo balcone con affaccio su via P. Grazioso al piano secondo, e un più ampio balcone al piano terzo con affaccio su corte comune completano la dotazione del cespite.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/1976 al 21/03/2005	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 826, Sub. 4 Categoria A5 Cl.5, Cons. 2,5 vani Rendita € 85,22 Piano Secondo
Dal 22/03/2005 al 16/10/2006	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 826, Sub. 4 Categoria A5 Cl.5, Cons. 2,5 vani Rendita € 85,22 Piano Secondo
Dal 17/10/2006 al 22/08/2013	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 826, Sub. 4 Categoria A5 Cl.5, Cons. 2,5 vani Rendita € 85,22 Piano Secondo
Dal 23/08/2013 al 18/11/2025	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 220, Sub. 4 Categoria A5 Cl.5, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 93 mq Rendita € 85,22 Piano Secondo

Dall'accertamento fatto dal sottoscritto esperto, risulta esatta la corrispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento ed in quello della nota di trascrizione e tra di loro con le risultanze catastali.

Non sono intervenute variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento.

DATI CATASTALI

Giudice: **Dott. Gennaro Beatrice**

Custode: Dott.ssa Daniela Cicirello

Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	220	4		A5	5	2,5 vani	93 mq	85,22 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

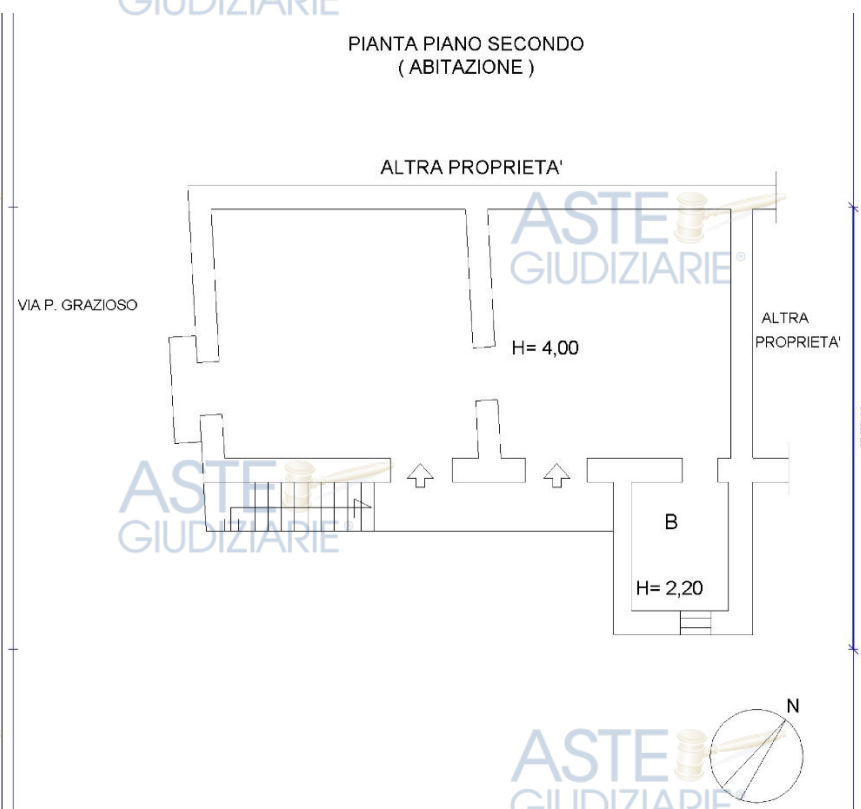
L'immobile oggetto di pignoramento è stato oggetto di ristrutturazione e recupero del sottotetto trasformato ad abitazione.

La consistenza catastale riguarda solamente la porzione posta al piano secondo, regolarmente accatastata, mentre il sottotetto trasformato ad oggi è ancora privo di identificazione catastale.

Il fabbricato è ancora in corso di costruzione, allo stato i lavori sono sospesi.

Una volta ultimati sarà necessario presentare pratica di accatastamento con procedura docfa.

Il costo per la presentazione dell'aggiornamento catastale si stima in via forfettaria in €. 1.500,00.



PRECISAZIONI

Le ricerche presso il Comune di Acerra si sono prorogate a causa della mancanza di personale, motivo per cui la presente relazione è stata depositata oltre i termini previsti dalle prescrizioni contenute nell'incarico ricevuto.

PATTI

Non risultano patti sanciti e/o trascritti sul bene oggetto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è posto al piano secondo di un fabbricato più grande, in condizioni di scarsissima manutenzione nelle parti comuni.

Lo stesso immobile oggetto della presente stima si trova allo stato grezzo, privo di infissi e finiture sia interne che esterne.

La scala che conduce all'immobile presenta crepe estese e profonde nelle pareti interne ed esterne. In alcuni punti l'intonaco è completamente distaccato, lasciando scoperto il supporto murario.
zone, potenzialmente indicative di problemi strutturali o cedimenti localizzati.

I solai e le volte mostrano degrado del copriferro, distacchi dell'intonaco e segni di infiltrazioni.

Alcuni elementi in cemento (es. parapetti, architravi) appaiono ammalorati, con parti mancanti o deteriorate.

Le aree esterne, come balconi o ballatoi, sono invase dalla vegetazione spontanea, indice di lungo abbandono.

Accumuli di detriti, rifiuti e materiali caduti dalle strutture.

PARTI COMUNI

Sono compresi i diritti sulla corte interna comune e dell'androne di accesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'ispezione cartacea, ovvero dall'indagine analitica degli atti consultati dal sottoscritto esperto presso il comune e da quella parallela all'Ufficio Usi Civici della Regione Campania, risulta verificato che il terreno, sul quale è stata realizzata la costruzione, non è gravato da livello, censo o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come già descritto, il bene è parte di un fabbricato più grande costituito da tre piani fuori terra, adibito a residenza.

L'esposizione dell'intero appartamento è sud-ovest.

Le strutture portanti verticali sono in muratura di tufo in stato precario.

Le strutture orizzontali sono costituite da solai in laterocemento.

L'altezza media interna è pari a 4,00 mt. per il piano secondo e di 2,5 per il sottotetto.

La pavimentazione è completamente assente.

Gli impianti idrici ed elettrici non sono presenti.

Infissi interni non presenti.

Porte d'ingresso non presente.

Infissi esterni non presenti.

Il tutto si presenta allo stato grezzo ancora da completare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile è in corso di ristrutturazione e al momento del sopralluogo risultava libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/1976 al 21/03/2005	Omissis, nato a Acerra (NA), il Omissis, proprietario per l'intero. Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Successione Testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Salvatore [REDACTED]	26/09/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Caserta-SMCV	05/04/1978	6404	5583
		Registrazione			
Dal 22/03/2005 al 16/10/2006	Omissis, nato a Acerra (NA), il Omissis, proprietario per	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli	07/12/1976	4257/2	
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	l'1/2 in regime di comunione dei beni. Omissis, nata a Frattamaggiore (NA), il Omissis, proprietaria per l'1/2 in regime di comunione dei beni. Codice Fiscale/P.IVA: OMISSIS	Notaio [REDACTED] Giuseppe	22/03/2005	23548	8312
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Caserta-SMCV	06/04/2005	16383	9780
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Giuseppe [REDACTED]	17/10/2006	32671	11049
Dal 17/10/2006 al 18/11/2025	Omissis con sede in Acerra (NA) Omissis Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Caserta-SMCV	25/10/2006	63328	31090
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Esiste un pignoramento successivo sullo stesso immobile, del 29 novembre 2024 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV in data 23.12.2024 ai numeri 49544/39593, pendente innanzi al Tribunale di Nola, G.E. dott.ssa Valenti con R.E. 219/2024 udienza ex art. 569 c.p.c. il 16.12.2025.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Giudice: **Dott. Gennaro Beatrice**

Custode: Dott.ssa Daniela Cicirello

Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 07/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Caserta-SMCV il 22/06/2011
Reg. gen. 22598 - Reg. part. 3354
Quota: Intero
Importo: € 290.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro Omissis
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 145.000,00
Spese: € 145.000,00
Percentuale interessi: 3,75 %
Rogante: Notaio [REDACTED] Giuseppe
Data: 10/03/2011
N° repertorio: 41123
N° raccolta: 17171
Note: LA PRESENTE NOTA E' IN RETTIFICA A QUELLA PUBBLICATA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANTA MARIA CAPUA VETERE IN DATA 25/03/2011 AI NN.9811/1383, IN QUANTO PER MERO ERRORE MATERIALE, NEL QUADRO "C - SOGGETTI", NON VENNERO INSERITI I SIGNORI [REDACTED]
[REDACTED] QUALI PARTI DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Caserta-SMCV il 13/06/2024
Reg. gen. 23326 - Reg. part. 18964
Quota: Intero
A favore di [REDACTED]
Contro Omissis
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**
Trascritto a Caserta-SMCV il 23/12/2024
Reg. gen. 49544 - Reg. part. 39593
Quota: Intero
A favore di [REDACTED]
Contro Omissis
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento successivo a quello della procedura.

Oneri di cancellazione

Giudice: **Dott. Gennaro Beatrice**

Custode: Dott.ssa Daniela Cicirello

Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile staggito è adibito ad uso residenziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Si è proceduto alla verifica della regolarità sotto il profilo urbanistico, dalla quale è risultato che l'immobile oggetto di perizia è conforme: dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso il Comune di Acerra (NA) è stato rilevato quanto segue:

- L'immobile in oggetto è ubicato in un fabbricato già esistente ai primi anni del '900, pertanto non vi sono dubbi sulla preesistenza dell'immobile al 1942, e quindi antecedente alla istituzione della "Licenza Edilizia"
- Quanto detto si evince anche dall'analisi del testamento del 1976, fatto dal sig. Omissis nei confronti del figlio Omissis allora proprietario.
- Dalle indagini effettuate presso l'archivio dell'ufficio tecnico del Comune di Acerra (NA) sulla base dei dati in possesso, per atti di concessione, pratiche di agibilità ed istanze di condono, è stato rinvenuto il Permesso a Costruire 85/A/07 del 10/09/2007.
Le opere oggetto di concessione riguardavano la ristrutturazione dei due vani al piano secondo ed il recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 15/2000.
Il Permesso risulta scaduto pertanto allo stato l'immobile è privo del titolo urbanistico.

L'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della Legge 47/85, pertanto è possibile presentare nuova richiesta di Concessione Edilizia.

L'immobile non è dotato del Certificato di abitabilità.

Si evidenzia, inoltre, che gli atti notarili trascritti riportano, correttamente ai fini della vendita, la dichiarazione per la legge urbanistica.

Non risultano altri tipi di variazioni costruttive del manufatto pignorato.

L'immobile non è dotato dell'Attestato di certificazione energetica: il costo per l'emissione dell'Attestato da parte di un tecnico è quantificabile in €. 700,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo abilitativo ed esattamente al Permesso a Costruire 85/A/07 del 10/09/2007.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Verificato lo stato dei luoghi ed assunte le debite informazioni non risulta costituito condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Acerra (NA) - Via Pasquale Grazioso, 26, piano 2 sottotetto, in fase di ristrutturazione, sita in via Pasquale Grazioso, 26. Vi si accede attraverso una scala comune posta immediatamente a sinistra del portone che divide l'intero fabbricato da via Grazioso. In pieno centro storico è privo di posto auto, ma la zona è ben servita da tutti i servizi essenziali, come Supermercati, piccoli esercizi alimentari, ferramenta, farmacie etc...
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 220, Sub. 4, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 62.109,20

Per poter determinare il valore di mercato del bene in oggetto all'attualità, è preliminare la **scelta del criterio di stima**, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Occorre stabilire il prezzo che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e ciò mi induce a ritenere idoneo allo scopo il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto *"esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato"*.

Nel caso in questione, ritengo sia opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, **il procedimento di stima per confronto diretto (Income Approach)**, che oggi giorno è il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione, attesta la variabilità dei prezzi, che sono in continua crescita: esso si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Ciò premesso, ho proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, nel rispetto degli Standard di Valutazione Internazionali ed Europei (IVS ed EVS), col metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

- **Parametri del segmento di mercato:** Descrizione, Localizzazione, Tipo di contratto (compravendita), Destinazione, Tipologia Immobiliare, Tipologia Edilizia, Dimensione, Caratteri della domanda e dell'offerta, Forma di mercato, Livello di prezzo.
- **Scelta delle unità comparabili:**
Le indagini, sono state condotte mediante l'analisi di 3 comparabili (contratti di compravendite recenti della stessa tipologia del bene pignorato). Purtroppo, le indagini, mediante l'analisi dei comparabili (contratti di compravendite recenti, ultimi 18 mesi, della stessa tipologia del bene) non ha prodotto risultati.

Gli standard di valutazione prevedono quindi il ricorso all'indagine conoscitiva delle offerte di vendita (Siti di annunci immobiliari), di immobili simili o con le stesse caratteristiche, con stessa tipologia, opportunamente ridotte in quanto non transazioni (vedi report A.d.E. o Nomisma per la percentuale da applicare) ed integrate da interviste (IVS 2007 – punto 9.2.1.1 – Metodo del confronto di mercato)¹.

¹ "...omissis .. In generale un immobile da valutare (subject) è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse nel libero mercato. Anche i listini e le offerte possono essere prese in considerazione." oppure procedere alla stima con altro metodo (finanziario o a costo)

1. Il **primo comparabile (Unità A)**, è un annuncio dell'Agenzia Intermedia Immobiliare di Acerra (NA), che ha come oggetto una Soluzione Parzialmente Ristrutturata, al Corso della Resistenza, soluzione in corte, composta da 2 unità abitative. La prima sita al piano Terra, di circa 30 mq, composta da un unico vano con annesso bagno, completamente da ristrutturare, la seconda è situata al primo piano, in parte in corrispondenza del piano terra, di circa 80 mq, composta da 3 camere, cucina e bagno, ed in parte già ristrutturata, con solai recenti, e completa la soluzione soffitta di circa 50 mq.. Il prezzo richiesto è di €. 65.000,00.



2. Il **secondo comparabile (Unità B)**, è un annuncio dell'Agenzia Intermedia Immobiliare di Acerra (NA), che ha come oggetto un Appartamento al Corso Vittorio Emanuele II n.58, in corte sito al secondo piano, senza ascensore, completamente ristrutturato di recente, composto da un ampio soggiorno con angolo cottura, camera da letto, cameretta, e 2 bagni. La superficie dell'immobile è di circa 105,00 Mq.. Il prezzo richiesto è di €. 110.000,00.



3. Il **terzo atto comparabile (Unità C)**, è un annuncio Privato, che ha come oggetto, un appartamento situato in una corte in via P. Grazioso, composto da una camera da letto grande, due camerette, cucina, ingresso/soggiorno, bagno è un piccolo ripostiglio. Inoltre presente posto auto in corte. La superficie totale pari a mq. 70,00 circa. Il prezzo richiesto è di €. 90.000,00.



Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto			
	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
				
Prezzo di mercato in €.	€ 52 000,00	€ 88 000,00	€ 72 000,00	
Data di compravendita (mesi)	0	0	0	0
Superficie principale (mq)	120	105	70	138
Balconi	5	6	32	21
Box Auto	0	0	20	0
Terrazzo	0	0	0	0
Livello di piano	1	2	1	2
Stato di manutenzione	0	1	1	0

Riepilogo indici mercantili:

Indici e informazione	Importo
Saggio annuale di svalutazione	0,02
Rapporto mercantile dei balconi	0,25
Rapporto mercantile corti	0,1
Saggio del livello di piano	0,005
Posto Auto	0,2

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Data:**

$$P_{(A)} = \text{€ } 86,67$$

$$P_{(B)} = \text{€ } 146,67$$

$$P_{(C)} = \text{€ } 120,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Balconi:**

$$P_{(Bal)} = \text{€ } 106,51$$

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Posto Auto:**

$$P_{(Auto)} = \text{€ } 85,21$$

Tabella di valutazione:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Prezzo di mercato e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo di mercato in €.	€ 52 000,00	€ 88 000,00	€ 72 000,00
Data di compravendita (m)	€ -	€ -	€ -
Superficie principale (mq)	€ 7 719,59	€ 27 267,61	€ 55 636,36
Balconi	€ 1 704,20	€ 1 597,69	€ -1 171,64
Posto Auto	€ -	€ -	€ -1 704,20
Terrazzo	€ -	€ -	€ -
Livello di piano	€ 893,49	€ -	€ 893,49
Stato di manutenzione	€ 50 000,00	€ -	€ -
Prezzo corretto	€ 112 317,28	€ 116 865,29	€ 125 654,02

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fonti di informazione: Catasto di Napoli, Conservatoria dei Registri Immobiliari di S. Maria C.V. (CE), Ufficio Tecnico del Comune di Acerra (NA), Regione Campania, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Gabetti Immobiliare, Tecnocasa, IB Immobiliare, Osservatorio Immobiliare, Rivista specializzata "Il Consulente Immobiliare" edizione "Il sole 24 ore".

Giudice: **Dott. Gennaro Beatrice**

Custode: Dott.ssa Daniela Cicirello

Esperto Stimatore: Arch. Marco Santacroce

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**Valutazione Cespite Pignorato**

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (*subject*) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, nella sintesi conclusiva, salva considerare altre circostanze influenti sulla rivelazione e sulla stima si ha:

$$V = \frac{€ 112.317,28 + € 116.865,29 + € 125.654,02}{3} = € 118.278,86 - € 50.000,00$$

**Equivalente Valore unitario valore complessivo**

- Valore del bene pignorato: **€ 68.278,86**

- Valore complessivo intero: **€ 68.278,86**

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 6.827,86.**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

Valore complessivo diritto e quota:	€.	68.278,86
Riduzione del valore del 5%	€.	- 6.827,86
Regolarizzazione Urbanistica (Nuova Concessione)	€.	- 8.000,00
Regolarizzazione Catastale	€.	- 800,00
APE (Attestato di prestazione Energetica)	€.	- 700,00
Sommano	€.	51.951,00



PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

Il valore finale dei beni, suggerito, al netto delle decurtazioni e correzioni, è determinato in **Euro 52.000,00 (cinquantaduemila/00)**.

Dagli accertamenti si è rilevato che non esistono rifiuti tali da richiedere la bonifica.



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



Caserta, li 19/11/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Santacroce Marco



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Porzione di fabbricato in corso di ristrutturazione ubicato a Acerra (NA) - Via Pasquale Grazioso, 26, piano 2

Trattasi di una porzione di fabbricato articolata su due livelli: piano secondo e sottotetto, in fase di ristrutturazione, sita in via Pasquale Grazioso, 26. Vi si accede attraverso una scala comune posta immediatamente a sinistra del portone che divide l'intero fabbricato da via Grazioso. In pieno centro storico è privo di posto auto, ma la zona è ben servita da tutti i servizi essenziali, come Supermercati, piccoli esercizi alimentari, ferramenta, farmacie etc...

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 220, Sub. 4, Categoria A5

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

Destinazione urbanistica: L'immobile staggito è adibito ad uso residenziale.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 65/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Acerra (NA) - Via Pasquale Grazioso, 26, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 220, Sub. 4, Categoria A5	Superficie	144,44 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è posto al piano secondo di un fabbricato più grande, in condizioni di scarsissima manutenzione nelle parti comuni. Lo stesso immobile oggetto della presente stima si trova allo stato grezzo, privo di infissi e finiture sia interne che esterne. La scala che conduce all'immobile presenta crepe estese e profonde nelle pareti interne ed esterne. In alcuni punti l'intonaco è completamente distaccato, lasciando scoperto il supporto murario. Le crepe non sono semplici fessurazioni superficiali: appaiono ampie, irregolari e in più zone, potenzialmente indicative di problemi strutturali o cedimenti localizzati. I solai e le volte mostrano degrado del copriferro, distacchi dell'intonaco e segni di infiltrazioni. Alcuni elementi in cemento (es. parapetti, architravi) appaiono ammalorati, con parti mancanti o deteriorate. Le aree esterne, come balconi o ballatoi, sono invase dalla vegetazione spontanea, indice di lungo abbandono. Accumuli di detriti, rifiuti e materiali caduti dalle strutture.		
Descrizione:	Trattasi di una porzione di fabbricato articolata su due livelli: piano secondo e sottotetto, in fase di ristrutturazione, sita in via Pasquale Grazioso, 26. Vi si accede attraverso una scala comune posta immediatamente a sinistra del portone che divide l'intero fabbricato da via Grazioso. In pieno centro storico è privo di posto auto, ma la zona è ben servita da tutti i servizi essenziali, come Supermercati, piccoli esercizi alimentari, ferramenta, farmacie etc...		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Caserta-SMCV il 22/06/2011

Reg. gen. 22598 - Reg. part. 3354

Quota: Intero

Importo: € 290.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro Omissis

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 145.000,00

Spese: € 145.000,00

Percentuale interessi: 3,75 %

Rogante: Notaio Dr. Cioffi Giuseppe

Data: 10/03/2011

N° repertorio: 41123

N° raccolta: 17171

Note: LA PRESENTE NOTA E' IN RETTIFICA A QUELLA PUBBLICATA PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI SANTA MARIA CAPUA VETERE IN DATA 25/03/2011 AL NN.9811/1383, IN QUANTO PER MERO ERRORE MATERIALE, NEL QUADRO "C - SOGGETTI", NON VENNERO INSERITI I SIGNORI [REDACTED]

[REDACTED] QUALI PARTI DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Caserta-SMCV il 13/06/2024

Reg. gen. 23326 - Reg. part. 18964

Quota: Intero

A favore di [REDACTED]

Contro Omissis

Formalità a carico della procedura

- **Pignoramento**

Trascritto a Caserta-SMCV il 23/12/2024

Reg. gen. 49544 - Reg. part. 39593

Quota: Intero

A favore di [REDACTED]

Contro Omissis

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento successivo a quello della procedura.