

---

## TRIBUNALE DI NOLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Criscuolo Rosalba, nell'Esecuzione Immobiliare 158/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

*Codice fiscale:* \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	5
<b>Completezza documentazione ex art. 567.....</b>	<b>6</b>
<b>Titolarità .....</b>	<b>6</b>
<b>Confini .....</b>	<b>6</b>
<b>Consistenza.....</b>	<b>7</b>
<b>Cronistoria Dati Catastali .....</b>	<b>8</b>
<b>Particella Di Terreno Su Cui Insistono I Manufatti .....</b>	<b>8</b>
<b>Dati Catastali.....</b>	<b>9</b>
<b>Corrispondenza Catastale .....</b>	<b>9</b>
<b>Stato conservativo.....</b>	<b>10</b>
<b>Parti Comuni .....</b>	<b>11</b>
<b>Servitù, censo, livello, usi civici.....</b>	<b>11</b>
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</b>	<b>11</b>
<b>Stato di occupazione .....</b>	<b>11</b>
<b>Provenienze Ventennali.....</b>	<b>12</b>
<b>Formalità pregiudizievoli .....</b>	<b>13</b>
<b>Normativa urbanistica .....</b>	<b>13</b>
<b>Regolarità Edilizia.....</b>	<b>13</b>
<b>Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità.....</b>	<b>16</b>
<b>Vincoli od oneri condominiali .....</b>	<b>16</b>
Stima / Formazione lotti .....	16
<b>Criterio di Stima.....</b>	<b>18</b>
Riepilogo bando d'asta.....	25
<b>Lotto Unico.....</b>	<b>25</b>
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 158/2022del R.G.E.....	28
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 155.000 .....</b>	<b>28</b>
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	31

## INCARICO

All'udienza del 23/11/2022 la sottoscritta Arch. Criscuolo Rosalba, con studio in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, email rosalbacriscuolo@libero.it, PEC rosalba.criscuolo@archiworldpec.it, Tel. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. in data 25/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato in Acerra (NA) – Via Pasquale Grazioso n. 17 (non n. 23 come indicato in visura) piano: 2.  
(Coord. Geografiche: 40.946448355, 14.37371379)

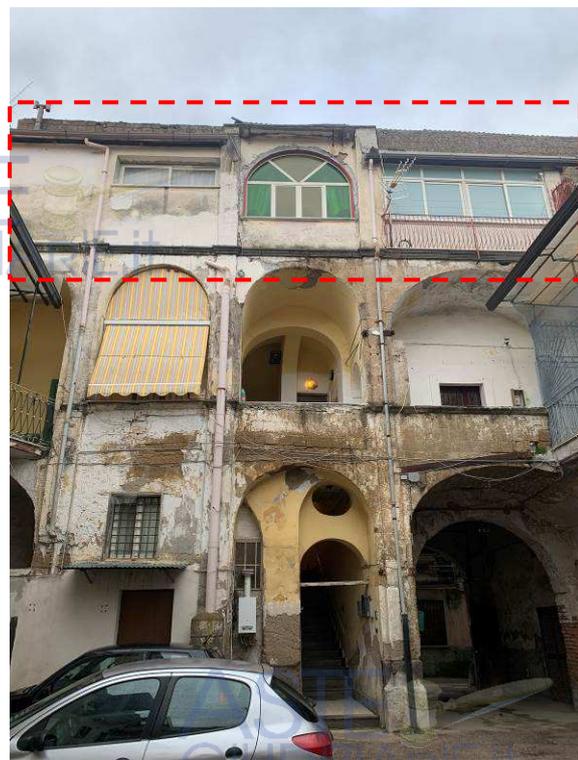
Catasto Fabbricati della provincia di Napoli nel Comune di Acerra al:

- F. 53, P.III 155, Sub. 12, Categoria A/2, Rendita Euro 309,87, Via Pasquale Grazioso n. 23, piano: 2.

## DESCRIZIONE



*Prospetto principale dalla Via Pasquale Grazioso*



*Prospetto secondario dal cortile interno*

**Lotto Unico** costituito da un appartamento posto al piano secondo con annesso sottetto al piano terzo, di un fabbricato ad uso residenziale ubicato nel Comune di Acerra alla Via Pasquale Grazioso con accesso dal civico n. 17 (erroneamente indicato in visura con il n. 23). L'abitazione in analisi, accessibile mediante scala interna condominiale è caratterizzato da una pianta regolare che si distribuisce principalmente lungo la facciata sulla Via Pasquale Grazioso. L'u.i. risulta così distribuita: un ingresso, una cucina, un soggiorno, due camera da letto, una cameretta, due bagni, tre balconi di cui

due con affaccio sulla strada principale ed uno sul vicolo. Al piano terzo sottotetto termico di pertinenza raggiungibile dalla cameretta mediante vano di accesso.



Cucina



Camera da letto



Camera da letto



Soggiorno



Cameretta



Bagno 1

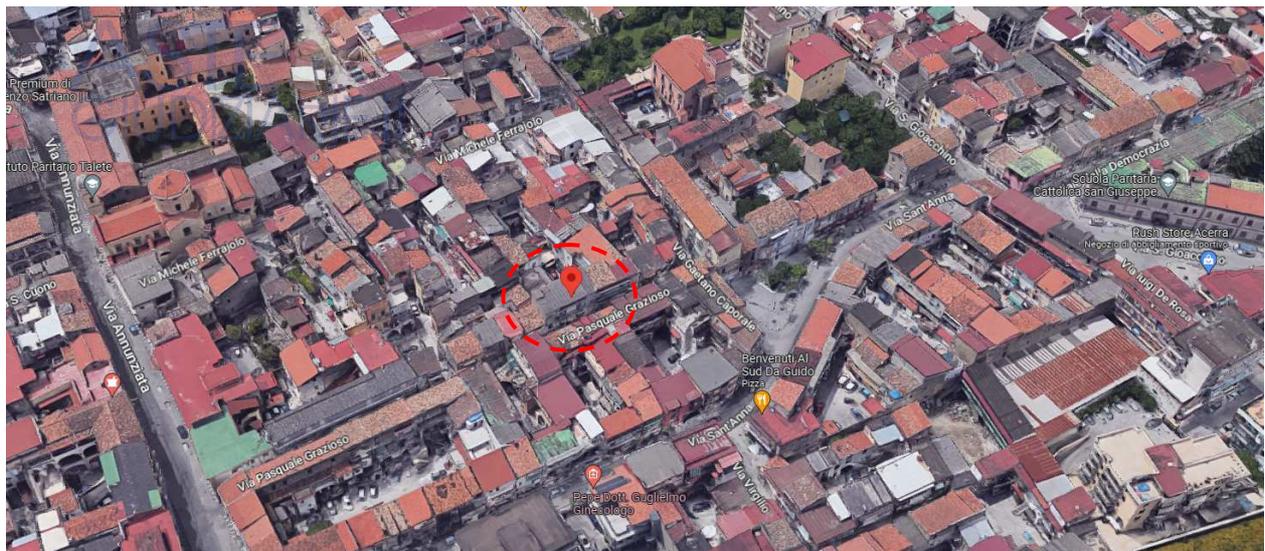


Bagno 2



Sottotetto  
Rilievo fotografico interno

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato all'interno del centro storico, zona centrale a carattere residenziale dotata di servizi primari ed attività commerciali, distante pochi metri dalla piazza principale. Il contesto urbano ad alta densità abitativa è caratterizzato da fabbricati per civili abitazioni di antico impianto. La zona è servita dal trasporto pubblico su gomma che collega la zona con il centro cittadino e con i comuni limitrofi. Il territorio comunale è compreso fra l'Asse di Supporto a settentrione e l'Asse Mediano a meridione -due fondamentali arterie di rilievo comprensorie per lo smistamento e l'alleggerimento del caotico traffico dell'entroterra napoletano-; si sviluppa, inoltre, lungo la strada statale n. 162 Caudina che, innestandosi poco più a nord sulla n. 7 Appia, conduce a Benevento da un lato e a Roma dall'altro; ha comodo accesso alle grandi reti di traffico grazie all'autostrada A1 del Sole (Milano-Roma-Napoli), che corre a soli 6 km con un casello di svincolo per l'Asse Mediano



Localizzazione

Il complesso edilizio di remota costruzione presenta una pianta regolare articolato su tre livelli fuori terra collegati da una scala interna. Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale in muratura con copertura a falda, facciate intonacate e tinte. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare sufficiente; per maggiori dettagli si rimanda alla visione delle fotografie (All. n. 11).

L'accesso principale al complesso avviene direttamente dalla Via Pasquale Grazioso con accesso dal civico n. 17, attraverso un cortile che introduce all'interno di un piccolo androne rettangolare nel cui spazio si articola il corpo scala di accesso ai piani superiori su cui si organizzano gli ingressi alle unità immobiliari disposte per piano.

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare sufficiente.

L'edificio presenta le seguenti dotazioni condominiali:

- Impianto citofonico;
- Impianto illuminazione degli spazi comuni;
- Cortile condominiale;



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

**Bene N° 1** – Appartamento ubicato in Acerra (NA) – Via Pasquale Grazioso n. 17 (non n. 23 come indicato in visura) piano: 2.

(Coord. Geografiche: 40.946448355, 14.37371379)

Catasto Fabbricati della provincia di Napoli nel Comune di Acerra al:

- F. 53, P.III 155, Sub. 12, Categoria A/2, Rendita Euro 309,87, Via Pasquale Grazioso n. 23, piano: 2.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Esaminata la documentazione allegata dal creditore procedente, la stessa è risultata completa ed idonea con quanto richiesto dall'art. 567 del c.p.c. in quanto risulta versata in atti dal creditore procedente la seguente documentazione:

- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 21/09/2022, la sottoscritta rileva che:

- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

- la suddetta certificazione **risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo** od originario in quanto nel ventennio esaminato si rilevano i seguenti atti.

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: S\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Regime patrimoniale separazione legale dei beni.

Il bene pignorato è pervenuto al debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in piena proprietà in virtù di Atto di Compravendita del 06/12/2002 Repertorio n. 5980 Raccolta 3406 firma del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

L'Ufficio stato Civile del Comune di Acerra (All. n. 4) ha rilasciato estratto di matrimonio dal quale si rileva che:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha contratto matrimonio con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 30/05/1998.

Come risulta dall'Atto N. 59 P. 2 S. A anno 1998. Annotazione a margine: Gli sposi ai sensi dell'art. 162 seconda comma del c.c. dichiarano di aver scelto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nei loro rapporti patrimoniali.

L'Ufficio Anagrafe del comune di Acerra ha rilasciato Certificato di Residenza Storico (All. n. 4) dal quale si rileva che:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta residente in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a tutt'oggi.

### CONFINI

---

Nord con strada e cassa scala, sud con cortile, est ed ovest con altra u.i.

## CONSISTENZA

Determinazione Della Superficie Commerciale in riferimento alla Legge n. 392 del 27/07/1978

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La Superficie Commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie viene arrotondata al mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzionale		
Appartamento	132	168	1,00	168,00	3,17	2
Balconi	13	13	0,3	3,90	0	2
Sottotetto	113	134	0,25	33,50	1,50-0,00	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>205,40</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>205,40</b>		

Tabella Superfici

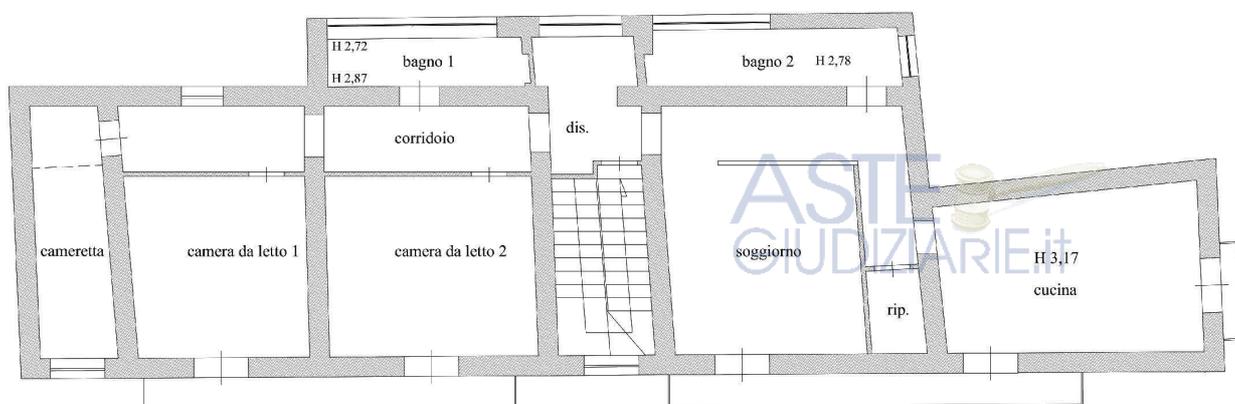
Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'immobile non è pignorato pro quota.

Calcolo delle consistenze

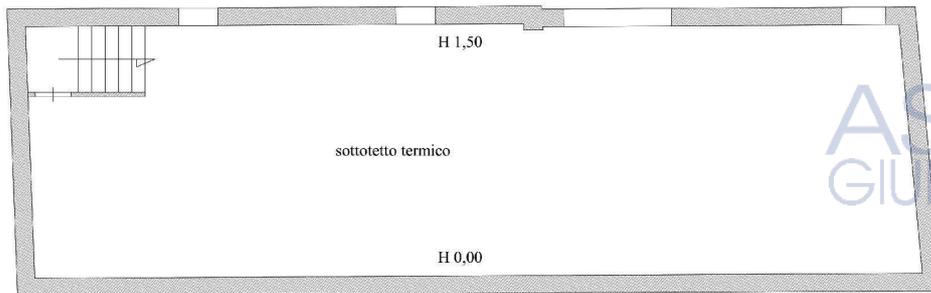
- Superficie utile netta calpestabile interna: mq. 132, superficie lorda mq 168, altezza 3,17, Abitazione al coeff. del 100%;
- Superficie utile netta pertinenze esclusive di ornamento: Balconi: mq. 12,00 Superficie ragguagliata: mq. 3,60; Sottotetto: mq 134, superficie ragguagliata con coeff. pari a 25% in quanto pertinenza diretta.

Superficie complessiva abitazione, arrotondata per eccesso pari a circa: mq. 172 (Comprensiva del 100% sup. utile netta + 100% sup. pareti perimetrali esterne ed interne + 50% sup. pareti divisorie comuni ad altre unità e/o corpo scala. Nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino ad un massimo di 50 cm quelle perimetrali e fino 25 cm i muri in comunione)



PIANTA PIANO SECONDO  
ASTE GIUDIZIARIE.it

Rilievo dello stato dei luoghi



PIANTA PIANO TERZO

*Rilievo dello stato dei luoghi*

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è censita al Catasto Fabbricati della provincia di Napoli nel Comune di Acerra (NA) alla Via Pasquale Grazioso n. 17 (erroneamente indicato in visura con il n. 23) al:

- F. 53, P.lla 155, Sub. 12, Categoria A/2, Rendita Euro 309,87, Via Pasquale Grazioso n. 23, piano: 2

Intestato: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*Proprieta` per 1/1

Si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Sono stati acquisiti i seguenti documenti al fine di identificare correttamente l'attuale consistenza catastale:

- Planimetrie catastali attuale e pregressa (All. n. 5);
- Visura catastale per immobile Catasto Fabbricati attuale e pregressa (All. n. 6);
- Modello 55 Partita D'impianto (All. n. 7);
- Estratto di mappa (All. n. 8)

Alla luce delle indagini condotte, delle visure effettuate, della planimetria catastale e della mappa estratte all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio, è possibile affermare che i dati identificativi dell'immobile indicati nel pignoramento immobiliare sono completi nonché corretti.

Dall'analisi delle visure storiche catastali degli immobili oggetto di pignoramento e si rilevano le seguenti variazioni:

Dalla visura storica NCEU al Foglio 53 Particella 155 Subalterno 12 risulta:

1.- 09/07/2013 - Bonifica Identificativo Catastale Immobile predecessore Foglio 2 Particella 493 Subalterno 14

Dalla visura storica NCEU al Foglio 2 Particella 493 Subalterno 14 Partita: 3877 risulta:

- 1.- 30/06/1987 Impianto meccanografico
- 2.- 12/11/2002 Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione
- 3.- 09/07/2013 - Bonifica Identificativo Catastale, Variazione in soppressione costituito i seguenti immobili: Foglio 53 Particella 155 Subalterno 12

Si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali e non sono intervenute variazioni successive alla data di trascrizione del pignoramento.

## PARTICELLA DI TERRENO SU CUI INSISTONO I MANUFATTI

Dalla visura catastale si rileva la correlazione tra i dati del Catasto Fabbricati con i dati del Catasto Terreni indicato al Foglio 53, Particella 155. Inoltre si rileva che l'Estratto di Mappa della particella di terreno, sulla quale insiste il fabbricato, identificato al Catasto Fabbricati al F. 53 P.lla 155 rappresenta correttamente l'area di sedime del fabbricato.

## DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Z. C.	Categoria	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	Piano
	53	155	12		A/2	3	6	Totale: 170 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 165 m <sup>2</sup>	€ 309,87	2

## CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Alla luce delle indagini condotte, delle visure effettuate, della planimetria catastale e della mappa estratte all'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale del Territorio, è possibile affermare che i dati identificativi dell'immobile indicati nel pignoramento immobiliare sono completi nonché corretti.

Si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Dall'esame della seguente documentazione acquisita: atto di provenienza, visure catastali aggiornate, planimetrie catastali e sopralluogo effettuato si rileva la corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e i dati contenuti nel pignoramento ed il bene risulta univocamente individuato.

Al fine di individuare l'esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento, è stata effettuata sovrapposizione delle foto satellitari (reperibili su Google Maps) con le mappe catastali elaborate all'Agenzia Del Territorio di Napoli



Sovrapposizione vista satellitare con estratto di mappa

Dalla suddetta sovrapposizione si rileva l'individuazione univoca dell'immobile oggetto di pignoramento.

## CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LA PLANIMETRIA CATASTALE

Dall'esame della documentazione acquisita quale l'atto di provenienza, la visura catastale aggiornata, la planimetria catastale in atti e il sopralluogo effettuato si rileva la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

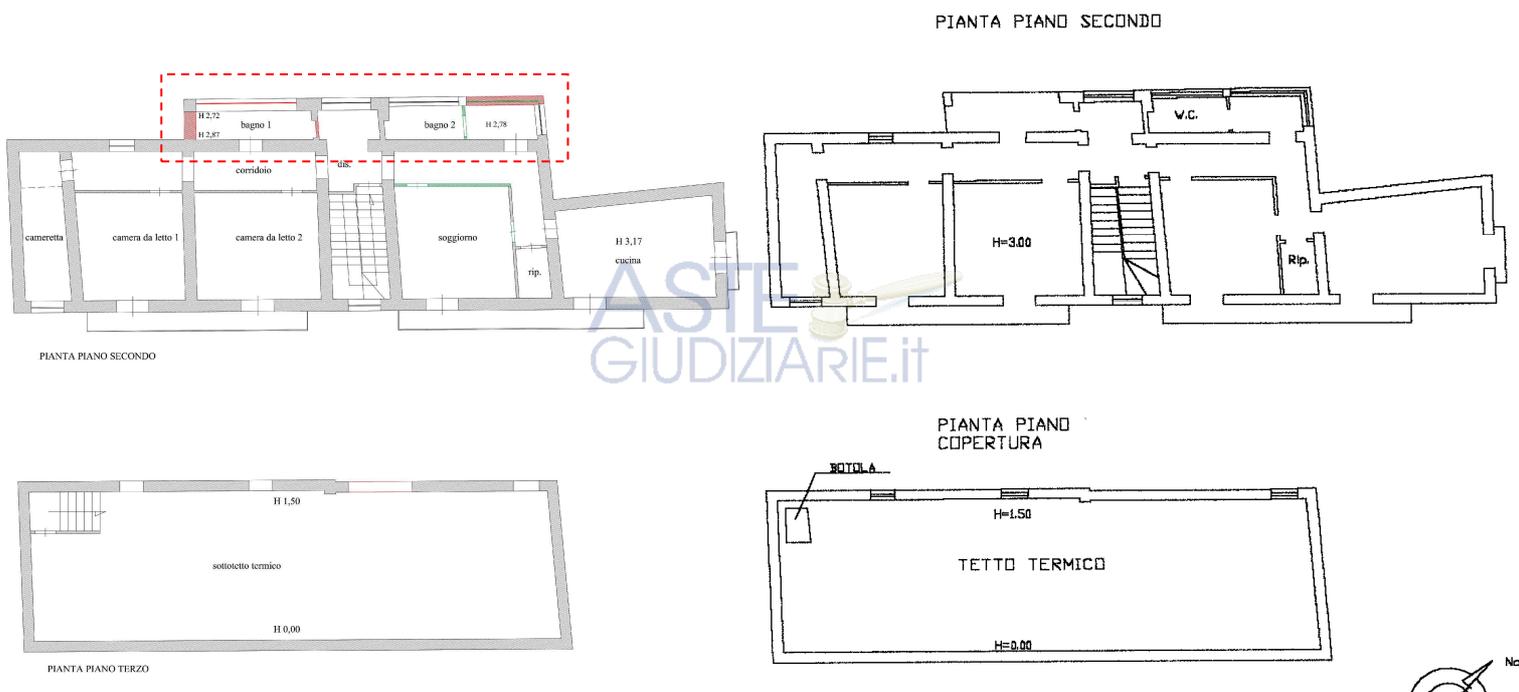
## CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI

All'atto del sopralluogo, è stato eseguito un dettagliato rilievo metrico e fotografico dell' u.i. oggetto di pignoramento al fine di verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale e sono state riscontrate alcune difformità.

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- ampliamento con chiusura di due balconi ad uso bagno;
- apertura di un vano nel locale sottotetto;

Quanto esposto è meglio evidenziato nel rilievo metrico e nella planimetria di comparazione dove in rosso è riportato lo stato dei luoghi e in verde quello rappresentato nella planimetria catastale.

Di seguito vengono riportate entrambe le planimetrie con immagini fuori scala.



Planimetria di comparazione

Planimetria catastale

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile appare in un sufficiente stato manutentivo.

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- l'altezza utile interna al piano terra è di 3,17 mt,
- il pavimento nella zona soggiorno e notte è costituito da piastrelle di ceramica di colore beige. Quello del bagno in ceramica monocottura fino ad un'altezza di circa 2,20 m; tutto il pavimento appare in sufficiente condizioni di manutenzione;

- le pareti sono in tinta chiara, ad esclusione del bagno per le parti suddette e per quelle rivestite con piastrelle del vano cucina, fino ad un'altezza di circa 2,20 m;  
anche gli intonaci esterni si presentano in sufficiente stato di conservazione;  
- gli infissi esterni sono in alluminio e vetro,  
- le porte interne sono in legno;  
- il bagno 1 è dotato di lavabo, completo di servizi igienici vaso, bide e doccia, il bagno 2 è dotato di lavabo, completo di servizi igienici vaso, bide e vasca;  
Sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico, TV, ecc), l'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90; nel merito, si precisa che occorrerà verificare, ovvero adeguare l'impianto elettrico per l'intero appartamento quantificando il costo in € 1.000.

## PARTI COMUNI

L'identificativo catastale non include alcuna porzione aliena, comune o comunque non pignorata.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio in considerazione dell'ubicazione centro storico e della tipologia strutturale è stato realizzato presumibilmente negli anni 30-40. Il fabbricato presenta una pianta regolare articolato su tre livelli fuori terra.

Fondazioni: muratura.

Esposizione: Sud

Altezza interna utile 3,17 mt

Str. verticali: muratura sufficiente

Solai: latero cemento sufficiente

Copertura: piana a falda sufficiente

Manto di copertura: tegole sufficiente

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica

Infissi esterni ed interni: alluminio con doppio vetro

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V, termosifoni

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore) e dal suo nucleo familiare. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non risulta essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge. A seguito di verifica effettuata a mezzo PEC all'ufficio del registro degli atti private non risulta in essere nessun contratto di locazione. (All. n. 14)

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 23/01/1989	**** Omissis **** quota di 1/1PP	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	23/01/1989	62071	62078
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Imm. di S.M.C. Vetere	30/01/1989	2441	2034
Dal 06/12/2002	**** Omissis **** quota di 1/1 PP	Compravendita			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	06/12/2002	5980	3406
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei Registri Imm. di S.M.C. Vetere	16/12/2002	37795	29977

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta invariata.

Presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Napoli si è effettuata ricerca dei titoli ultraventennali regolarmente trascritti a partire dal primo atto traslativo trascritto anteriore al ventennio che precede la trascrizione di pignoramento. Tale ricerca ha rilevato n. 2 Titolo di Provenienza (All. n. 3). Nella fattispecie il bene pignorato è pervenuto al debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in piena proprietà in virtù di:

**1- Compravendita del 23/01/1989** Repertorio n. 62071/62078 a firma del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto il 30/01/1989 Registro Particolare 2441 Registro Generale 2034 con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vende la piena proprietà a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* della seguente unità immobiliare: "appartamento sito in Acerra alla Via Pasquale Grazioso n. 17 di quattro vani, cucina, terrazza e suppenno al terzo piano, a confine con Via Pasquale Grazioso, cortile commune e vicolo cieco, distinto al NCEU al F. 2, P. 493, sub. 14 Via Pasquale Grazioso n. 23 catereg. A/2, vani 6, RC L. 1536, partita 3877 pervenuto in virtù di atto di compravendita del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 25/10/1967 trascritto a S. M. C. Vetere il 13/11/1967 al n. 35245.

**2- Compravendita del 06/12/2002** Repertorio n. 5980 Raccolta n. 3406 a firma del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* trascritto il 16/12/2002 Registro Particolare 29977 Registro Generale 37795 con il quale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vende la piena proprietà a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel commune di Acerra alla Via Pasquale Grazioso n. 17 e precisamente : "appartamento posto al èppiano secondo compost da quattro vani ed accessori con sovrastante terrazzo di copertura. Confinante con Via Pasquale Grazioso, cortile commune e vicolo cieco, distinto al NCEU al F. 2, P. 493, sub. 14 Via Pasquale Grazioso n. 23 catereg. A/2, vani 6, RC € 309,87.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate (All. n. 2) presso l'Agenzia delle Entrate di S. M. C. V. aggiornate, estesi tanto al cespite d'interesse attuale e pregresso, quanto a soggetti suscettibili di incidenza nella procedura, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

#### **IPOTECA VOLONTARIA**

Concessione a Garanzia Di Mutuo

Trascritto a S. M. C. V. il 06/12/2002

Reg. gen. 37796 Reg. part. 4977

Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Quota: 1/1 Per il diritto di proprietà'

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Debitori non datori di ipoteca \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

#### **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a S. M. C. V. il 13/09/2022

Reg. gen. 34248 - Reg. part. 27172

Quota: 1/1 Per il diritto di proprietà'

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Da indagini effettuate presso gli uffici tecnici del Comune si rileva che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito nel Comune di Acerra alla via Via Pasquale Grazioso n. 17 identificato al NCT al F. 53, plla 155 (ex F. 2, P. 493) è individuato nel vigente Piano Regolatore Generale (Il Piano Regolatore Generale è stato approvato con Delibera di Controdeduzioni n. 70 del 28/10/1980) in un'area classificata come zona omogenea ZONA "B1" Ristrutturazione di primo grado- Destinazione d'uso: Residenze, attrezzature pubbliche, attività terziarie. -Strumenti attuativi: Piano Particolareggiato-Area minima d'intervento: ambito. n° (2) "

Il territorio comunale di Acerra per D.P.G.R. n. 5447/2002 è classificato comune sismico di II Categoria.

Risulta inoltre il PUC adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 168/2021. in un'area classificata come zona omogenea A1 nucleo antico principale

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta commerciabile ma non regolare sotto il profilo urbanistico. 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 risulta agibile.

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acerra, inerente reperimento documentazione urbanistica-edilizia relativo all'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento immobiliare, è stata effettuata ricerca sui nominativi dei debitori e danti causa, per identificativo catastale e per indirizzo la cui ricerca non ha rilevato l'esistenza di nessuna pratica edilizia Licenza Edizia, DIA, CIA, CILA ecc, né provvedimenti di repressione di

abusivismo edilizio, né pratiche di condono 47/85, 724/94, 326/03 come da certificazione rilasciata dall'Ufficio Abusivismo/Condono e dall'Ufficio Polizia Municipale e come da verbale di acquisizione documentazione redatto presso l'Ufficio Tecnico. (All. n. 9)

Trattasi di un fabbricato di antico impianto ubicato all'interno del centro storico, caratterizzato da una tipologia costruttiva tipica degli anni 30-40. In assenza di titoli autorizzativi si è effettuata analisi del Modello 55 della partita d'impianto 3877 e quella precedente 2419 (All. n. 7) e dalle voci di carico e scarico non si rilevano variazioni in particolare:

- Atto di compravendita del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del 25/10/1967 trascritto a S. M. C. Vetere il 13/11/1967 al n. 35245 Partita di impianto 3877, identificato al F. 2, P. 493, sub. 14 categ. A/2, Piano T2 cl. 3, vani 6;

- Atto di compravendita del notaio Caruso del 04/11/1965 trascritto a S. M. C. Vetere il 17/11/1965 al n. 2613. Partita di impianto 2419 proveniente dalla 3877, identificato al F. 2, P. 493, sub. 14 categ. A/2, Piano T2 cl. 3, vani 6;

Pertanto la consistenza catastale risulta invariata dalla partita d'impianto del 1965 ad oggi.

Inoltre dalla Cartografia reperita presso l'U.T.C. del comune di Acerra aerofotogrammetria Alisud di Portici anno 1976 (antecedente all'approvazione del PRG del 28/10/1980) si rileva il corpo di fabbrica con relativa copertura del sottotetto.



*Aerofotogrammetria Alisud di Portici anno 1976*

Si fa presente che nel caso in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia è possibile fare riferimento al seguente articolo art 9 bis comma 1 bis DPR 380/01. Secondo l' Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili si rileva che:1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli

eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020).

Alla luce dell'articolo sopraindicato ai fini della verifica dello stato dei luoghi è stata effettuata ricerca presso l'Agenzia del Territorio di Napoli della planimetria d'impianto relativa allo stato pregresso dell'u.i. identificata al F. 53, P. 155, sub. 14 ex P. 493 sub 14, così come rilasciata dall'Agenzia dell'Entrata la stessa risulta però censita al NCEU soltanto in data 12/11/2002. Si precisa che non risulta nella banca dati dall'Agenzia delle Entrate la planimetria d'impianto risalente all'anno 1939 anno di censimento delle u.i. al catasto urbano. Inoltre si rileva una discrepanza tra i dati indicati nell'attuale planimetria catastale agli atti, che riporta negli identificativi catastali in alto i dati dell'u.i. soppressa mentre nella didascalia lungo i bordi vengono riportati i dati degli attuali identificativi catastali. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria d'impianto si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento con chiusura di due balconi ad uso bagno, apertura di un vano nel locale sottotetto.

Di seguito vengono riportate entrambe le planimetrie con immagini fuori scala.

PIANTA PIANO SECONDO

PIANTA PIANO TERZO

Agenzia del Territorio <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio Provinciale di Napoli	Dichiarazione protocollo n. 637881 d42/11/2002 Planimetria di u.i.u.in Comune di Acerra Via Pasquale Grazioso civ. 23 Identificativi Catastali: Sezione: 2 Foglio: 2 Particella: 493 Subalterno: 14 Compilata da: Lettieri Raffaele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Napoli N. 4924
---	--

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO SECONDO

PIANTA PIANO COPERTURA

TETTO TERMICO

Nord

ASTE GIUDIZIARIE.it  
 ASTE GIUDIZIARIE.it  
 ASTE GIUDIZIARIE.it

Ultima planimetria in atti  
 Data: 12/01/2023 - n. T430380 - Richiedente: CRSRLB73L5H501B  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria stato dei luoghi

Planimetria catastale d'impianto

Non risulta certificato di agibilità.

Lo stato dei luoghi risulta difforme dalla planimetria catastale di primo impianto. A parere dell'esperto stimatore, non è possibile sanare le difformità rilevate pertanto non è possibile da parte dell'aggiudicatario presentare un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 né presentare istanza di condono prevista dall'articolo 40, comma sesto, della legge del 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46. Pertanto sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi con demolizione degli ampliamenti realizzati in assenza di titolo

Dall'analisi della documentazione reperita presso i pubblici uffici si rilevano le seguenti problematiche inerenti la verifica della regolarità urbanistica dell'appartamento oggetto di pignoramento in quanto:

- non è stata reperito nessun titolo edilizio presso l' U.T.C. di Acerra;
- non è stata reperita la planimetria catastale d'impianto risalente al 1939 (anno di Accertamento delle u.i. urbane R. Decreto L. 13/04/1939) presso Agenzia delle Entrate;
- dalla partita d'impianto si rileva unicamente che dal 1965 ad oggi la consistenza catastale non risulta variata.

Pertanto alla luce della suddetta documentazione a parere della scrivente non è possibile affermare con certezza che l'unità abitativa sia stata edificata in data antecedente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica del 17.08.1942, n. 1150 e della Legge "Ponte" del 06.08.1967, n. 765 e pertanto non è possibile risalire alla conformazione originaria e vetusta consistenza.

Della suddetta non corrispondenza alla normativa urbanistica se ne terrà conto successivamente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile

## 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.

A seguito di verifica effettuata a mezzo PEC all'ufficio della Regione U.O.D. non risulta alcun certificato (APE) emesso per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (All. n. 13).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Da indagini effettuate anche presso gli uffici tecnici del Comune non si rileva l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici sui beni pignorati.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il fabbricato risulta sprovvisto di amministratore di condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed

infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Dall'analisi dei beni oggetto di pignoramento, si è dedotto che le u.i. oggetto di pignoramento possano essere venduti in un unico lotto.

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

- **Bene N° 1** costituito da un appartamento posto al piano secondo con annesso sottotetto al piano terzo, di un fabbricato ad uso residenziale ubicato nel Comune di Acerra alla Via Pasquale Grazioso con accesso dal civico n. 17 (erroneamente indicato in visura con il n. 23). L'abitazione in analisi, accessibile mediante scala interna condominiale è caratterizzato da una pianta regolare che si distribuisce principalmente lungo la facciata sulla Via Pasquale Grazioso. L'u.i. risulta così distribuita: un ingresso, una cucina, un soggiorno, due camera da letto, una cameretta, due bagni, tre balconi con affaccio sulla strada principale. Al piano terzo sottotetto termico di pertinenza raggiungibile dalla cameretta mediante vano di accesso. L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato all'interno del centro storico, zona centrale a carattere residenziale dotata di servizi primari ed attività commerciali, distante pochi metri dalla piazza principale. Il contesto urbano ad alta densità abitativa è caratterizzato da fabbricati per civili abitazioni di antico impianto. La zona è servita dal trasporto pubblico su gomma che collega la zona con il centro cittadino e con i comuni limitrofi. Il territorio comunale è compreso fra l'Asse di Supporto a settentrione e l'Asse Mediano a meridione -due fondamentali arterie di rilievo comprensoriale per lo smistamento e l'alleggerimento del caotico traffico dell'entroterra napoletano-; si sviluppa, inoltre, lungo la strada statale n. 162 Caudina che, innestandosi poco più a nord sulla n. 7 Appia, conduce a Benevento da un lato e a Roma dall'altro; ha comodo accesso alle grandi reti di traffico grazie all'autostrada A1 del Sole (Milano-Roma-Napoli), che corre a soli 6 km con un casello di svincolo per l'Asse Mediano. Il complesso edilizio di remota costruzione presenta una pianta regolare articolato su tre livelli fuori terra collegati da una scala interna. Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale in muratura con copertura a falda, facciate intonacate e tinteggiate. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare sufficiente. L'accesso principale al complesso avviene direttamente dalla Via Pasquale Grazioso con accesso dal civico n. 17, attraverso un cortile che introduce all'interno di un piccolo androne rettangolare nel cui spazio si articola il corpo scala di accesso ai piani superiori su cui si organizzano gli ingressi alle unità immobiliari disposte per piano. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare sufficiente. L'edificio presenta le seguenti dotazioni condominiali: Impianto citofonico; Impianto illuminazione degli spazi comuni; Cortile condominiale. L'immobile appare in un sufficiente stato manutentivo.

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni:

- l'altezza utile interna al piano terra è di 3,17 mt, il pavimento nella zona soggiorno e notte è costituito da piastrelle di ceramica di colore beige. Quello del bagno in ceramica monocottura fino ad un'altezza di circa 2,20 m; tutto il pavimento appare in sufficienti condizioni di manutenzione, le pareti sono in tinta chiara, ad esclusione del bagno per le parti suddette e per quelle rivestite con piastrelle del vano cucina, fino ad un'altezza di circa 2,20 m, anche gli intonaci esterni si presentano in sufficiente stato di conservazione, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, le porte interne sono in legno, il bagno 1 è dotato di lavabo, completo di servizi igienici vaso, bide e doccia, il bagno 2 è dotato di lavabo, completo di servizi igienici vaso, bide e vasca. Sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico, TV, ecc), l'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90; nel merito, si precisa che occorrerà verificare, ovvero adeguare l'impianto elettrico per l'intero appartamento quantificando il costo in € 1.000. L'immobile risulta occupato dal sig. \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\* (debitore) e dal suo nucleo familiare. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Identificato al Catasto Fabbricati della provincia di Napoli nel Comune di Acerra al F. 53, P.la 155, Sub. 12, Categoria A/2, Rendita Euro 309,87, Via Pasquale Grazioso n. 23, piano: 2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 155.000



## CRITERIO DI STIMA

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, ovvero la quantità di denaro più probabile ottenibile dallo scambio del bene in presenza di mercato caratterizzato da domanda e offerta, si evidenzia come sussistano due distinti criteri aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale). Per la valutazione si può utilizzare un procedimento indiretto (o analitico) o un procedimento diretto (o sintetico comparativo). Per la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene si può adottare sia il metodo di stima diretto (sintetico-comparativo) che quello indiretto (analitico). Tenuto conto della tipologia del cespite da stimare, si ritiene giusto ed appropriato applicare il metodo di comparazione, effettuando consultazioni di banche dati immobiliari e ricerche di mercato per conoscere le quotazioni attuali di vendita di immobili di caratteristiche simili esistenti nella stessa zona.

Il metodo diretto è basato su un criterio di stima volto a determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili, sulla scorta di prezzi noti, reperibili sul mercato. In sintesi, il metodo si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità», e prevede essenzialmente le seguenti fasi procedurali: - rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima; - individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato; - rilevazione quantitativa e qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento; - stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; - determinazione del valore di stima. Quindi, la comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a questo ultimo e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato e soprattutto in condizioni ordinarie. È evidente che la stima è tanto più attendibile quanto più si tratta di una scala omogenea e quanto più i prezzi di riferimento sono numerosi e riguardano beni analoghi a quello oggetto di valutazione e non ultimo devono essersi verificati in tempi prossimi alla data di stima. Il parametro di comparazione rappresentativo prescelto è il prezzo al metro quadrato, espresso in euro; successivamente, così come già innanzi esposto, si individueranno tutte le incidenze delle relative caratteristiche dell'immobile (calcolate rispetto all'ordinarietà) da stimare valutando il peso di ognuna di esse.

Rilevazione dei prezzi di compravendita. Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, onde pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati si è preferito nella fattispecie:

1. - mediare le valutazioni di mercato di immobili analoghi fatte dalle Agenzie Immobiliari operanti nel comune in esame in cui ricade il bene pignorato eseguendo quindi una stima sintetica comparativa;
2. - controllare tale risultato per via indiretta con una stima per valori unitari fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni Immobiliari e del Borsino immobiliare

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto. Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.



## DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). La Superficie Commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Si precisa che nel calcolo delle consistenze a seguito delle verifiche sulla regolarità urbanistiche la superficie dell'ampliamento dei due bagni saranno considerati nello stato legittimo di terrazzo.

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzionale		
Appartamento	120	152	1,00	152,00	3,17	2
Balconi	23	23	0,30	6,90	0,00	2
Sottotetto	113	134	0,25	33,50	1,50-0,00	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>192,40</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>192,40</b>		

## STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Nel caso di specie si adotta il procedimento denominato Market Comparison Approach MCA o metodo del confronto di mercato, il quale è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (soggetto) e un insieme di immobili di confronto simili (comparabili) contrattati di recente di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il suddetto procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili quali termini di paragone del confronto estimativo. L'applicazione dell'MCA consiste in aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in funzione delle caratteristiche degli immobili presi per il confronto e di quelle dell'immobile oggetto di stima.

La procedura prevede la rilevazione del dato immobiliare relativo ad ogni immobile comparabile rapportato a quello da stimare. Il dato immobiliare comprende tutte le caratteristiche dell'immobile significative per la formazione del valore.

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, definito in base alle caratteristiche tecniche ed economiche del fabbricato da stimare (ubicazione, destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione, dimensione, ecc.).

Con la disponibilità dei dati trovati, si potrà procedere con la stesura del rapporto di valutazione e della relazione di stima che comprende:

- I parametri del segmento di mercato
- la tabella dei dati
- i prezzi marginali (aggiustamenti)
- la tabella di valutazione (tabella degli aggiustamenti)
- la sintesi valutativa
- i prezzi marginali (aggiustamenti)

La procedura del MCA consiste nel portare “aggiustamenti” ai prezzi di mercato rilevati in misura pari ai “prezzi marginali” delle caratteristiche immobiliari scelte tra quelle ritenute più importanti da compratori o venditori in quel segmento di mercato.

Determinazione Dei Prezzi Marginali

- Prezzo marginale caratteristica data

$$p(\text{DAT}) = \text{PRZ} * i/12$$

- Prezzo marginale caratteristica superficie principale

$$p1 = \frac{P}{S1 + \sum_{i=2}^k \pi \cdot Si} \cdot \delta$$

- Prezzo marginale della superficie secondaria

$$p = p1 \cdot \pi$$

- Prezzo marginale della caratteristica servizi è dato dal costo di ricostruzione deprezzato del singolo servizio;

$$Ct = C \cdot (1 - \frac{t}{n})$$

- Prezzo marginale della caratteristica impianti tecnologici è calcolato, come per i servizi;

- Prezzo marginale della caratteristica livello di piano.

$$l = \frac{P_{l+1} - P_l}{P_l}$$

### ANALISI DEI COMPARABILI

Le indagini relative alla individuazione dei comparabili sono state compiute per via telematica ed attraverso la consultazione di agenzie di settore. (All. n. 10).

1. - Appartamento: Via Vittorio Veneto, Acerra

Superficie: 140 mq

Piano: primo

Valutazione: € 152.000

Agenzia: Privato

2. - Appartamento: via Raffaello Sanzio, Acerra

Superficie: 177 mq

Piano: secondo

Valutazione: € 214.000

Agenzia: Direct casa

3. - Appartamento: Via Spiniello, Acerra

Superficie: 160 mq

Piano: secondo

Valutazione: € 189.000

Agenzia: Grimaldi

**MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)**

**TABELLA DEI DATI**

CARATTERISTICHE	INDIRIZZO COMP. 1	INDIRIZZO COMP. 2	INDIRIZZO COMP. 3	SUBJECT
PREZZO TOTALE	€ 189.000,00	€ 214.000,00	€ 152.000,00	
SCONTO (%)	3,00%	3,00%	3,00%	
PREZZO SCONTATO	€ 183.330,00	€ 207.580,00	€ 147.440,00	
data (mesi)	6	6	6	6
superficie princip.	160	177	140	192,4
superficie giardino	0	0	0	0
superficie box	0	0	0	0
superficie p.auto coperto	0	0	0	0
superficie p.auto scoperto	0	0	0	0
bagni n.	2	2	2	2
piano	2	2	1	2
ascensore	presente	presente	presente	non presente
stato manutentivo	buono	buono	discreto	discreto
panoramicità - particolarità	non presente	non presente	non presente	non presente
dotazione tecnologica	adeguata	adeguata	adeguata	adeguata
classe energetica	E - F - G	E - F - G	E - F - G	E - F - G
epoca costruttiva	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni
SUPERFICIE MARGINALE	160	177	140	192,4
VALORE UNITARIO SUP. MARGINALE	€ 1.145,81	€ 1.172,77	€ 1.053,14	€ 1.053,14

**ANALISI DEI PREZZI MARGINALI**

PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	-€ 305,55	-€ 345,97	-€ 245,73	
superficie princip.	€ 1.145,81	€ 1.172,77	€ 1.053,14	
superficie giardino	€ 52,66	€ 52,66	€ 52,66	
superficie box	€ 526,57	€ 526,57	€ 526,57	
superficie p.auto coperto	€ 421,26	€ 10,53	€ 10,53	
superficie p.auto scoperto	€ 315,94	€ 52,66	€ 52,66	
bagni	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	
piano	€ 1.833,30	€ 2.075,80	€ 1.474,40	
ascensore	€ 9.166,50	€ 10.379,00	€ 7.372,00	
stato manutentivo	€ 28.860,00	€ 28.860,00	€ 28.860,00	
panoramicità	€ 9.166,50	€ 10.379,00	€ 7.372,00	
dotazione tecnologica	€ 3.666,60	€ 4.151,60	€ 2.948,80	
classe energetica	€ 5.499,90	€ 6.227,40	€ 4.423,20	
epoca costruttiva	€ 5.499,90	€ 6.227,40	€ 4.423,20	

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TABELLA di VALUTAZIONE				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
prezzo totale	€ 183.330,00	€ 207.580,00	€ 147.440,00	€ 185.109,44
data	-€ 1.833,30	-€ 2.075,80	-€ 1.474,40	0
superficie princip.	€ 34.121,83	€ 16.218,40	€ 55.184,69	192,40
superficie giardino	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie box	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
bagni n.	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	2
piano	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.474,40	2
ascensore	-€ 9.166,50	-€ 10.379,00	-€ 7.372,00	non presente
stato manutentivo	-€ 28.860,00	-€ 28.860,00	€ 0,00	discreto
panoramicità	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	non presente
dotazione tecnologica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	adeguata
classe energetica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	E - F - G
epoca costruttiva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	oltre 20 anni
<b>PREZZO MARGINALIZZATO</b>	<b>€ 177.592,03</b>	<b>€ 182.483,60</b>	<b>€ 195.252,69</b>	<b>€ 185.109,44</b>
valore minimo				<b>€ 177.592,03</b>
valore massimo				<b>€ 195.252,69</b>
<b>Divergenza percentuale assoluta:</b>		<b>9,05%</b>		
<b>ATTENDIBILE:</b>		<b>VERO</b>		

	EURO	EURO/MQ
COMPARABLE 1	<b>€ 177.592,03</b>	<b>€ 923,04</b>
COMPARABLE 2	<b>€ 182.483,60</b>	<b>€ 948,46</b>
COMPARABLE 3	<b>€ 195.252,69</b>	<b>€ 1.014,83</b>
<b>SUBJECT</b>	<b>€ 185.109,44</b>	<b>€ 962,11</b>

#### STIMA PER VALORI UNITARI

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2 Provincia: Napoli Comune: Acerra Codice di zona: B1 Abitazioni di tipo civile Valore Mercato (€/mq)

Valore Minimo € 1000      Valore Medio € 1.275      Valore Max € 1.550

Altro dato ricavato dal listino della **Borsa Immobiliare** per la provincia di Napoli, accessibili tramite il sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it), relative al commune di Acerra (NA)

Abitazioni in stabili di fascia media Valore Mercato (€/mq)

Valore minimo € 946      Valore medio € 1.263      Valore Massimo € 1.581

Pertanto, il valore ricavato pari a **€ 962,11** è in linea con i valori minimi statistici dell'OMI e del Borsino Immobiliare, in considerazione dello stato manutentivo, dell'ubicazione centro storico e del livello di piano senza ascensore.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Acerra (NA) - Via Pasquale Grazioso n. 17 Piano 2-3	192,40 mq	962,11€/mq	€ 185.109,44	100,00%	€ 185.109,44
				Valore di stima:	€ 185.109,44

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5	%
Demolizioni abusi non sanabili	5.000	€
Impianto Elettrico	1.000	€
APE	500	€
Irregolarità Urbanistica	10	%

**Valore finale di stima: € 155.000**

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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.

Castellammare di Stabia, li 19/04/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Criscuolo Rosalba

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ • ALL. 1 - VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO
- ✓ • ALL. 2 - ELENCO FORMALITA' E NOTE DI TRASCRIZIONI
- ✓ • ALL. 3 - ATTI DI PROVENIENZA
- ✓ • ALL. 4 - CERTIFICATO DI MATRIMONIO E RESIDENZA STORICO
- ✓ • ALL. 5 - PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ • ALL. 6 - VISURE CATASTALI FABBRICATI
- ✓ • ALL. 7 - MODELLO 55 PARTITA D'IMPIANTO

- ✓ • ALL. 8 – ESTRATTO DI MAPPA
- ✓ • ALL. 9 – RISCONTRO ACCESSO ATTI
- ✓ • ALL. 9 – RISCONTRO UFFICIO ABUSIVISMO E CONDONO
- ✓ • ALL. 10 - COMPARABILI VENDITA
- ✓ • ALL. 11 – RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ • ALL. 12 - RILIEVO STATO DEI LUOGHI
- ✓ • ALL. 13 – VERIFICA APE
- ✓ • ALL. 14 – CONTRATTI DI LOCAZIONE
- ✓ • ALL. 15 – RICEVUTE TRASMISSIONE ALLE PARTI DELLE RELAZIONE DI STIMA



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO



**Bene N° 1** costituito da un appartamento posto al piano secondo con annesso sottetto al piano terzo, di un fabbricato ad uso residenziale ubicato nel Comune di Acerra alla Via Pasquale Grazioso con accesso dal civico n. 17 (erroneamente indicato in visura con il n. 23). L'abitazione in analisi, accessibile mediante scala interna condominiale è caratterizzato da una pianta regolare che si distribuisce principalmente lungo la facciata sulla Via Pasquale Grazioso. L'u.i. risulta così distribuita: un ingresso, una cucina, un soggiorno, due camera da letto, una cameretta, due bagni, tre balconi di cui due con affaccio sulla strada principale ed uno sul vicolo. Al piano terzo sottotetto termico di pertinenza raggiungibile dalla cameretta mediante vano di accesso. L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato all'interno del centro storico, zona centrale a carattere residenziale dotata di servizi primari ed attività commerciali, distante pochi metri dalla piazza principale. Il contesto urbano ad alta densità abitativa è caratterizzato da fabbricati per civili abitazioni di antico impianto. La zona è servita dal trasporto pubblico su gomma che collega la zona con il centro cittadino e con i comuni limitrofi. Il territorio comunale è compreso fra l'Asse di Supporto a settentrione e l'Asse Mediano a meridione -due fondamentali arterie di rilievo comprensoriale per lo smistamento e l'alleggerimento del caotico traffico dell'entroterra napoletano; si sviluppa, inoltre, lungo la strada statale n. 162 Caudina che, innestandosi poco più a nord sulla n. 7 Appia, conduce a Benevento da un lato e a Roma dall'altro; ha comodo accesso alle grandi reti di traffico grazie all'autostrada A1 del Sole (Milano-Roma-Napoli), che corre a soli 6 km con un casello di svincolo per l'Asse Mediano. Il complesso edilizio di remota costruzione presenta una pianta regolare articolato su tre livelli fuori terra collegati da una scala interna Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale in muratura con copertura a falda, facciate intonacate e tinteggiate. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare sufficiente. L'accesso principale al complesso avviene direttamente dalla Via Pasquale Grazioso con accesso dal civico n. 17, attraverso un cortile che introduce all'interno di un piccolo androne rettangolare nel cui spazio si articola il corpo scala di accesso ai piani superiori su cui si organizzano gli ingressi alle unità immobiliari disposte per piano. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare sufficiente. L'edificio presenta le seguenti dotazioni condominiali: Impianto citofonico; Impianto illuminazione degli spazi comuni; Cortile condominiale. L'immobile appare in un sufficiente stato manutentivo.

Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni: l'altezza utile interna al piano terra è di 3,17 mt, il pavimento nella zona soggiorno e notte è costituito da piastrelle di ceramica di colore beige. Quello del bagno in ceramica monocottura fino ad un'altezza di circa 2,20 m; tutto il pavimento appare in sufficienti condizioni di manutenzione, le pareti sono in tinta chiara, ad esclusione del bagno per le parti suddette e per quelle rivestite con piastrelle del vano cucina, fino ad un'altezza di circa 2,20 m, anche gli intonaci esterni si presentano in sufficiente stato di conservazione, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, le porte interne sono in legno, il bagno 1 è dotato di lavabo, completo di servizi igienici vaso, bide e doccia, il bagno 2 è dotato di lavabo, completo di servizi igienici vaso, bide e vasca. Sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico, TV, ecc), l'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90; nel merito, si precisa che occorrerà verificare, ovvero adeguare l'impianto elettrico per l'intero appartamento quantificando il costo in € 1.000. L'immobile risulta occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore) e dal suo nucleo familiare. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Identificato al Catasto Fabbricati della provincia di Napoli nel Comune di Acerra al F. 53, P.IIa 155, Sub. 12, Categoria A/2, Rendita Euro 309,87, Via Pasquale Grazioso n. 23, piano: 2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'immobile risulta commerciabile ma non regolare sotto il profilo urbanistico 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 risulta agibile. A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio

Tecnico del Comune di Acerra inerente reperimento documentazione urbanistica-edilizia relativo all'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento immobiliare è stata effettuata ricerca sui nominativi dei debitori e danti causa, per identificativo catastale e per indirizzo la cui ricercara non ha rilevato l'esistenza di nessuna pratica edilizia Licenza Edizia, DIA, CIA, CILA ecc, né provvedimenti di repressione di abusivismo edilizio, né pratiche di condono 47/85, 724/94, 326/03 come da certificazione rilasciata dall'Ufficio Abusivismo/Condono e dall'Ufficio Polizia Municipale e come da verbale di acquisizione documentazione redatto presso l'Ufficio Tecnico documentazione redatto presso l'Ufficio Tecnico. Trattasi di un fabbricato di antico impianto ubicato all'interno del centro storico, caratterizzato da una tipologia costruttiva tipica degli anni 30-40. In assenza di titoli autorizzativi si è effettuata analisi del Modello 55 della partita d'impianto 3877 e quella precedente 2419 e dalle voci di carico e scarico non si rilevano variazioni in particolare: Atto di compravendita del notaio Terracciano del 25/10/1967 trascritto a S. M. C. Vetere il 13/11/1967 al n. 35245 Partita di impianto 3877, identificato al F. 2, P. 493, sub. 14 categ. A/2, Piano T2 cl. 3, vani 6; Atto di compravendita del notaio Caruso del 04/11/1965 trascritto a S. M. C. Vetere il 17/11/1965 al n. 2613. Partita di impianto 2419 proveniente dalla 3877, identificato al F. 2, P. 493, sub. 14 categ. A/2, Piano T2 cl. 3, vani 6. Pertanto la consistenza catastale risulta invariata dalla partita d'impianto ad oggi. Inoltre dalla Cartografia reperita presso l'U.T.C. del comune di Acerra aerofotogrammetria Alisud di Portici anno 1976 (antecedente all'approvazione del PRG del 28/10/1980) si rileva il corpo di fabbrica con relativa copertura del sottotetto. Si fa presente che nel caso in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia è possibile fare riferimento al seguente articolo art 9 bis comma 1 bis DPR 380/01. Secondo l' Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili si rileva che:1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020). Alla luce dell'articolo sopraindicato ai fini della verifica dello stato dei luoghi è stata effettuata ricerca presso l'Agenzia del Territorio di Napoli della planimetria d'impianto relativa alla stato pregresso dell'u.i. identificata al F. 53, P. 155, sub. 14 ex P. 493 sub 14, così come rilasciata dall'Agenzia dell'Entrata la stessa risulta però censita al NCEU soltanto in data 12/11/2002. Si precisa che non risulta nella banca dati dall'Agenzia delle Entrate la planimetria d'impianto risalente all'anno 1939 anno di censimento delle u.i. al catasto urbano. Inoltre si rileva una discrepanza tra i dati indicati nell'attuale planimetria catastale agli atti, che riporta negli identificativi catastali in alto i dati dell'u.i. soppressa mentre nella didascalia lungo i bordi vengono riportati i dati degli attuali identificativi catastali. Dal confronto tra lo stato dei luigi e la planimetria d'impianto si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento con chiusura di due balconi ad uso bagno, apertura di n un vano nel locale sottotetto. Lo stato dei luoghi risulta difforme dalla palnimetria catastale di primo impianto. A parere dell'esperto stimatore, non è possibile sanare le difformità rilevate pertanto non è possibile da parte dell'aggiudicatario presentare un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 né presentare istanza di condono prevista dall'articolo 40, comma sesto, della legge del 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46. Pertanto sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi con demolizione degli ampliamenti realizzati in assenza di titolo

Dall'analisi della documentazione reperita presso i pubblici uffici si rilevano le seguenti problematiche inerente la verifica della regolarità urbanistica dell'appartamento oggetto di pignoramento in quanto:

non è stata reperito nessun titolo edilizio presso l' U.T.C. di Acerra; - non è stata reperita la planimetria catastale d'impianto risalente al 1939 (anno di Accertamento delle u.i. urbane R. Decreto L. 13/04/1939) presso Agenzia delle Entrate; dalla partita d'impianto si rileva unicamente che dal 1965 ad oggi la consistenza catastale non risulta variata. Pertanto alla luce della suddetta documentazione a parere della scrivente non è possibile affermare con certezza che l'unità abitativa sia stata edificata in data antecedente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica del 17.08.1942, n. 1150 e della Legge "Ponte" del 06.08.1967, n. 765 e pertanto non è possibile risalire alla conformazione originaria e vetusta consistenza. Della suddetta non corrispondenza alla normativa urbanistica se ne terrà conto successivamente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile

**Prezzo base d'asta: € 155.000**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 158/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 155.000**



<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Acerra (NA) – Via Pasquale Grazioso n. 17 (erroneamente idindicato in visura con il n. 23), piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento al piano secondo con annesso sottotetto termico al piano terzo identificato al catasto Fabbricati  - Fg. 53, Part. 155, Sub. 12, Categoria A/2	<b>Superficie</b>	192,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile appare in un sufficiente stato manutentivo. Di seguito si elencano le caratteristiche interne rilevate nel corso delle ispezioni: l'altezza utile interna al piano terra è di 3,17 mt, il pavimento nella zona soggiorno e notte è costituito da piastrelle di ceramica di colore beige. Quello del bagno in ceramica monocottura fino ad un'altezza di circa 2,20 m; tutto il pavimento appare in sufficiente condizioni di manutenzione, le pareti sono in tinta chiara, ad esclusione del bagno per le parti suddette e per quelle rivestite con piastrelle del vano cucina, fino ad un'altezza di circa 2,20 m, anche gli intonaci esterni si presentano in sufficiente stato di conservazione, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro, le porte interne sono in legno, il bagno 1 è dotato di lavabo, completo di servizi igienici vaso, bide e doccia, il bagno 2 è dotato di lavabo, completo di servizi igienici vaso, bide e vasca. Sono presenti i normali impianti tecnici (idrico, elettrico, igienico-sanitario, nonché telefonico, TV, ecc), l'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia, in particolare, anche se allo stato l'impianto elettrico appare provvisto di elementi a norma, non è presente alcuna certificazione che attesti i requisiti di cui al D.M. 37/2008 ex 46/90; nel merito, si precisa che occorrerà verificare, ovvero adeguare l'impianto elettrico per l'intero appartamento quantificando il costo in € 1.000.		
<b>Descrizione:</b>	<p><b>Bene N° 1</b> costituito da un appartamento posto al piano secondo con annesso sottotetto al piano terzo, di un fabbricato ad uso residenziale ubicato nel Comune di Acerra alla Via Pasquale Grazioso con accesso dal civico n. 17 (erroneamente idindicato in visura con il n. 23). L'abitazione in analisi, accessibile mediante scala interna condominiale è caratterizzato da una pianta regolare che si distribuisce principalmente lungo la facciata sulla Via Pasquale Grazioso. L'u.i. risulta così distribuita: un ingresso, una cucina, un soggiorno, due camera da letto, una cameretta, due bagni, tre balconi di cui due con affaccio sulla strada principale ed uno sul vicolo. Al piano terzo sottotetto termico di pertinenza raggiungibile dalla cameretta mediante vano di accesso. L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato all'interno del centro storico, zona centrale a carattere residenziale dotata di servizi primari ed attività commerciali, distante pochi metri dalla piazza pricipale. Il contesto urbano ad alta densità abitativa è caratterizzato da fabbricati per civili abitazioni di antico impianto. La zona è servita dal trasporto pubblico su gomma che collega la zona con il centro cittadino e con i comuni limitrofi. Il territorio comunale è compreso fra l'Asse di Supporto a settentrione e l'Asse Mediano a meridione -due fondamentali arterie di rilievo comprensoriale per lo smistamento e l'alleggerimento del caotico traffico dell'entroterra napoletano-; si sviluppa, inoltre, lungo la strada statale n. 162 Caudina che, innestandosi poco più a nord sulla n. 7 Appia, conduce a Benevento da un lato e a Roma dall'altro; ha comodo</p>		

accesso alle grandi reti di traffico grazie all'autostrada A1 del Sole (Milano-Roma-Napoli), che corre a soli 6 km con un casello di svincolo per l'Asse Mediano. Il complesso edilizio di remota costruzione presenta una pianta regolare articolato su tre livelli fuori terra collegati da una scala interna Trattasi di un fabbricato ad uso residenziale in muratura con copertura a falda, facciate intonacate e tinteggiate. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare sufficiente. L'accesso principale al complesso avviene direttamente dalla Via Pasquale Grazioso con accesso dal civico n. 17, attraverso un cortile che introduce all'interno di un piccolo androne rettangolare nel cui spazio si articola il corpo scala di accesso ai piani superiori su cui si organizzano gli ingressi alle unità immobiliari disposte per piano. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare sufficiente. L'edificio presenta le seguenti dotazioni condominiali: Impianto citofonico; Impianto illuminazione degli spazi comuni; Cortile condominiale. L'immobile risulta occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore) e dal suo nucleo familiare. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Identificato al Catasto Fabbricati della provincia di Napoli nel Comune di Acerra al F. 53, P.la 155, Sub. 12, Categoria A/2, Rendita Euro 309,87, Via Pasquale Grazioso n. 23, piano: 2.

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 risulta agibile. A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acerra inerente reperimento documentazione urbanistica-edilizia relativo all'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento immobiliare è stata effettuata ricerca sui nominativi dei debitori e danti causa, per identificativo catastale e per indirizzo la cui ricercara non ha rilevato l'esistenza di nessuna pratica edilizia Licenza Edizia, DIA, CIA, CILA ecc, né provvedimenti di repressione di abusivismo edilizio, né pratiche di condono 47/85, 724/94, 326/03 come da certificazione rilasciata dall' Abusivismo e Condono e Polizia Municipale e come da verbale di acquisizione documentazione redatto presso l'Uffico Tecnico. Trattasi di un fabbricato di antico impianto ubicato all'interno del centro storico, caratterizzato da una tipologia costruttiva tipica degli anni 30-40. In assenza di titoli autorizzativi si è effettuata analisi del Modello 55 della partita d'impianto 3877 e quella precedente 2419 e dalle voci di carico e scarico non si rilevano variazioni in particolare: Atto di compravendita del notaio Terracciano del 25/10/1967 trascritto a S. M. C. Vetere il 13/11/1967 al n. 35245 Partita di impianto 3877, identificato al F. 2, P. 493, sub. 14 categ. A/2, Piano T2 cl. 3, vani 6; Atto di compravendita del notaio Caruso del 04/11/1965 trascritto a S. M. C. Vetere il 17/11/1965 al n. 2613. Partita di impianto 2419 proveniente dalla 3877, identificato al F. 2, P. 493, sub. 14 categ. A/2, Piano T2 cl. 3, vani 6. Pertanto la consistenza catastale risulta invariata dalla partita d'impianto ad oggi. Inoltre dalla Cartografia reperita presso l'U.T.C. del comune di Acerra aerofotogrammetria Alisud di Portici anno 1976 (antecedente all'approvazione del PRG del 28/10/1980) si rileva il corpo di fabbrica con relativa copertura del sottotetto. Si fa presente che nel caso in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia è possibile fare riferimento al seguente articolo art 9 bis comma 1 bis DPR 380/01. Secondo l' Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili si rileva che:1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120

	<p>del 2020). Alla luce dell'articolo sopraindicato ai fini della verifica dello stato dei luoghi è stata effettuata ricerca presso l'Agenzia del Territorio di Napoli della planimetria d'impianto relativa alla stato pregresso dell'u.i. identificata al F. 53, P. 155, sub. 14 ex P. 493 sub 14, così come rilasciata dall'Agenzia dell'Entrata la stessa risulta però censita al NCEU soltanto in data 12/11/2002. Si precisa che non risulta nella banca dati dall'Agenzia delle Entrate la planimetria d'impianto risalente all'anno 1939 anno di censimento delle u.i. al catasto urbano. Inoltre si rileva una discrepanza tra i dati indicati nell'attuale planimetria catastale agli atti, che riporta negli identificativi catastali in alto i dati dell'u.i. soppressa mentre nella didascalia lungo i bordi vengono riportati i dati degli attuali identificativi catastali. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria d'impianto si rilevano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento con chiusura di due balconi ad uso bagno, apertura di un vano nel locale sottotetto. Lo stato dei luoghi risulta difforme dalla planimetria catastale di primo impianto. A parere dell'esperto stimatore, non è possibile sanare le difformità rilevate pertanto non è possibile da parte dell'aggiudicatario presentare un Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 né presentare istanza di condono prevista dall'articolo 40, comma sesto, della legge del 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46. Pertanto sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi con demolizione degli ampliamenti realizzati in assenza di titolo. Dall'analisi della documentazione reperita presso i pubblici uffici si rilevano le seguenti problematiche inerente la verifica della regolarità urbanistica dell'appartamento oggetto di pignoramento in quanto: non è stata reperita nessun titolo edilizio presso l' U.T.C. di Acerra; - non è stata reperita la planimetria catastale d'impianto risalente al 1939 (anno di Accertamento delle u.i. urbane R. Decreto L. 13/04/1939) presso Agenzia delle Entrate; dalla partita d'impianto si rileva unicamente che dal 1965 ad oggi la consistenza catastale non risulta variata. Pertanto alla luce della suddetta documentazione a parere della scrivente non è possibile affermare con certezza che l'unità abitativa sia stata edificata in data antecedente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica del 17.08.1942, n. 1150 e della Legge "Ponte" del 06.08.1967, n. 765 e pertanto non è possibile risalire alla conformazione originaria e vetusta consistenza. Della suddetta non corrisponda alla normativa urbanistica se ne terrà conto successivamente per il calcolo del valore di mercato dell'immobile</p>
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato occupazione: di</b>	Attualmente l'appartamento risulta occupato dal debitore **** Omissis **** e dal suo nucleo familiare

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

#### **IPOTECA VOLONTARIA**

Concessione a Garanzia Di Mutuo

Trascritto a S. M. C. V. il 06/12/2002

Reg. gen. 37796 Reg. part. 4977

Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Quota: 1/1 Per il diritto di proprieta'

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Debitori non datori di ipoteca \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### *Trascrizioni*

#### **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a S. M. C. V. il 13/09/2022

Reg. gen. 34248 - Reg. part. 27172

Quota: 1/1 Per il diritto di proprieta'

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

