

# TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Gaudiano Sabino Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                    | 3  |
| Premessa.....                                                    | 3  |
| Descrizione.....                                                 | 3  |
| Lotto Unico.....                                                 | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                      | 3  |
| Titolarità.....                                                  | 4  |
| Confini.....                                                     | 5  |
| Consistenza.....                                                 | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                  | 6  |
| Dati Catastali.....                                              | 7  |
| Stato conservativo.....                                          | 7  |
| Parti Comuni.....                                                | 8  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                         | 8  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                      | 8  |
| Stato di occupazione.....                                        | 9  |
| Provenienze Ventennali.....                                      | 9  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                   | 11 |
| Normativa urbanistica.....                                       | 12 |
| Regolarità edilizia.....                                         | 12 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                               | 14 |
| Stima / Formazione lotti.....                                    | 14 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                      | 20 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                         | 20 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2024 del R.G.E..... | 21 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 122.081,69</b> .....      | 21 |

All'udienza del 27/02/2024, il sottoscritto Ing. Gaudiano Sabino Maria, con studio in Via Martiri D'Ungheria, 38 - 81055 - Santa Maria Capua Vetere (CE), email sabino.gaudiano2@gmail.com, PEC sabinomariamassimiliano.gaudiano@ordingce.it, Tel. / Fax 0823 799 484, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Gaetano Dublino n. 62, edificio 5, scala H, interno 3, piano T

## DESCRIZIONE

L'immobile pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione facente parte del complesso immobiliare di maggiore consistenza denominato "Parco Il Savorana", ubicato in Via Gaetano Dublino n. 62, edificato su cinque livelli fuori terra ed uno seminterrato.

L'appartamento è ubicato al piano terra rialzato del fabbricato n. 5, scala "H", identificato con il numero interno 3, con ingresso dalla prima porta posta sul lato sinistro per chi entra nell'androne scale comune. Esso è composto da soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, un bagno, oltre a tre balconi e area pertinenziale scoperta.

Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale del Comune di Acerra, posta a circa 2 km ad Est del centro storico, caratterizzata dalla presenza di fabbricati per civili abitazioni e parchi residenziali, con una scarsa presenza di attività commerciali e servizi.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Gaetano Dublino n. 62, edificio 5, scala H, interno 3, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Lo scrivente ha eseguito preliminarmente alla redazione della presente relazione il controllo della documentazione depositata dal creditore procedente ex art. 567 c.p.c. con riferimento alla procedura di esecuzione immobiliare N. 19/24 R.G.E. In dettaglio, nel fascicolo d'ufficio è stata rilevata la presenza della seguente documentazione:

- Certificazione notarile ex art. 567, co. 2 c.p.c. a firma del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, depositata telematicamente in data 23/02/2024.

L'esame della sopra elencata documentazione consente di affermare che la detta certificazione contiene l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla data del pignoramento con riferimento al suolo su cui è stato edificato l'immobile pignorato. In particolare, la certificazione risale ad una denuncia di successione trascritta il 02/01/1999, e quindi in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

Ai fini della continuità, si precisa che la predetta denuncia di successione è munita di accettazione tacita di eredità trascritta il 23/06/2006.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha acquistato i diritti di proprietà dell'immobile pignorato con atto di compravendita del 27/04/2006 (cfr. paragrafo "Provenienze ventennali"). All'epoca dell'acquisto il debitore era coniugato in regime di separazione dei beni.

Infatti, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio acquisito dallo scrivente presso l'ufficio di stato civile del Comune di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ove si sono celebrate le nozze, il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha contratto matrimonio in data 29/06/2005 con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Vi sono le seguenti annotazioni marginali:

- Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;
- Con provvedimento del Tribunale di Nola n. 841/2020 in data 19/05/2020, è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Acerra 19/08/2020.

L'estratto dell'atto di matrimonio del debitore, unitamente al certificato di residenza, è stato acquisito dallo scrivente ed entrambi sono riportati nell'allegato N. 9.

## CONFINI

L'appartamento e la sua corte pertinenziale confinano nell'insieme con viale condominiale sub. 24 a Nord-Ovest, con Via Gaetano Dublino a Nord-Est, con androne scale sub. 24 a Sud-Ovest, con appartamento sub. 75 a Sud-Est.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano          |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|----------------|
| Abitazione                            | 66,09 mq         | 79,48 mq         | 1            | 79,48 mq                 | 2,70 m  | Terra rialzato |
| Balcone                               | 33,29 mq         | 33,29 mq         | 0,25         | 8,32 mq                  | 0,00 m  | Terra rialzato |
| Cortile                               | 62,39 mq         | 62,39 mq         | 0,15         | 9,36 mq                  | 0,00 m  | Terra          |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 97,16 mq                 |         |                |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |                |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 97,16 mq                 |         |                |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento pignorato è posto al piano terra rialzato del fabbricato di cui fa parte, indicato come fabbricato n. 5, scala "H" del complesso immobiliare "Parco Il Savorana".

L'appartamento è raggiungibile dall'androne condominiale che ha accesso dalla strada mediante un vialetto pavimentato. L'accesso avviene dalla prima porta a sinistra per chi entra nell'androne. L'appartamento è composto da: soggiorno di mq. 18,81, cucina di mq. 9,44, corridoio di mq. 4,39, bagno di mq. 4,64, tre camere da letto di mq. 12,78, mq. 8,47 e mq. 7,56. L'altezza interna utile è di m. 2,70. Completano l'appartamento tre balconi per complessivi mq. 33,29, due dei quali dotati di rampa di scale per l'accesso alla corte pertinenziale scoperta.

La porta di ingresso immette direttamente nel soggiorno, sul cui lato destro si apre il vano cucina. Una seconda porta consente di accedere al corridoio che disimpegna la zona notte, composta da tre camere e un bagno.

La corte pertinenziale scoperta si sviluppa su tre lati dell'appartamento per una superficie di mq. 62,39. La corte è interamente pavimentata ed è dotata di un cancello carrabile accessibile direttamente da Via G. Dublino, contraddistinto con il numero civico 64/A.

Si precisa che due camere da letto hanno superficie inferiore a mq. 9 previsti dalla normativa vigente (D.M. 05/07/1975) per l'utilizzo con tale destinazione d'uso.

Il tutto come riportato nel rilievo fotografico (cfr. allegato N. 1) e rappresentato nella planimetria rilevata e redatta dallo scrivente (cfr. allegato N. 2).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                              |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 16/02/2006 al 27/04/2006 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati<br>Fg. 40, Part. 675,<br>Sub. 76<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. vani 4,5                                                                 |
| Dal 27/04/2006 al 03/12/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati<br>Fg. 40, Part. 675,<br>Sub. 76<br>Categoria A2<br>Cl.5, Cons. vani 5,5<br>Superficie catastale<br>94 mq<br>Rendita € 397,67<br>Piano T |

### Catasto terreni

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                      |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 03/02/1999 al 09/06/2004 | **** Omissis **** | Catasto Terreni<br>Fg. 40, Part. 675<br>Qualità Seminativo<br>irriguo<br>Cl.1<br>Superficie (ha are<br>ca) 00.18.63 |
| Dal 09/06/2004 al 25/05/2005 | **** Omissis **** | Catasto Terreni<br>Fg. 40, Part. 675<br>Qualità Seminativo<br>irriguo<br>Cl.1<br>Superficie (ha are<br>ca) 00.18.63 |
| Dal 25/05/2005 al 25/05/2005 | **** Omissis **** | Catasto Terreni<br>Fg. 40, Part. 675<br>Qualità Ente urbano<br>Superficie (ha are<br>ca) 00.18.63                   |
| Dal 25/05/2005 al 11/03/2024 | **** Omissis **** | Catasto Terreni<br>Fg. 40, Part. 675<br>Qualità Ente urbano<br>Superficie (ha are<br>ca) 00.18.77                   |

Dalla disamina della cronistoria catastale risulta identità tra gli intestatari catastali e quelli reali.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali (fino alla data del 03/12/2024 in cui sono state effettuate le visure da parte dello scrivente).

Non vi sono state variazioni dei dati catastali dal 27/04/2006 (data di acquisto da parte del debitore) alla data di deposito della presente perizia.

Ai fini della ricostruzione anteventennale, lo scrivente ha esteso le visure catastali anche all'area di sedime su cui insiste l'immobile pignorato fino a giungere alla data del primo titolo di acquisto anteventennale (cfr. anche Paragrafo "Provenienze ventennali").

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile attualmente censito in C.F. al foglio 40, particella 675 sub. 76 insiste su suolo censito in C.T. al foglio 40, particella 675, ente urbano di are 18.77.

La predetta particella deriva da due tipi mappali del 25/05/2005 mediante i quali l'originaria particella 675 veniva unita alle particelle 827, 96, 98 e 193 del foglio 40.

A supporto della ricostruzione eseguita, si vedano le visure catastali eseguite dallo scrivente, riportate nell'allegato n. 3.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 40     | 675   | 76   |                     | A2        | 5      | vani 5,5    | 94 mq                | 397,67 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

Gli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli esistenti attualmente. Le visure catastali storiche dei beni eseguite dallo scrivente e aggiornate alla data del 03/12/2024 sono riportate nell'allegato N. 3.

In ordine alla corrispondenza tra le planimetrie catastali e l'attuale stato dei luoghi, non si riscontrano significative difformità.

## STATO CONSERVATIVO

Sulla base di quanto riscontrato in occasione dei sopralluoghi effettuati, lo stato conservativo dell'immobile pignorato si può definire complessivamente discreto. Infatti, le finiture interne ed esterne presentano usura compatibile con la loro vetustà, tenuto anche conto che esse risalgono alla recente epoca di costruzione. Tuttavia, si è riscontrata l'assenza di alcuni elementi dell'impianto elettrico e dell'impianto termico e l'esecuzione di interventi non a regola d'arte. Inoltre, le porte interne appaiono particolarmente usurate.

Non sono stati riscontrati particolari problemi che necessitano di interventi di manutenzione urgenti.

## PARTI COMUNI

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento è a sua volta ricompreso in un più ampio complesso immobiliare, denominato "Parco Il Savorana", costituito da dieci fabbricati per civili abitazioni e locali commerciali edificati su più lotti di terreno.

L'unità immobiliare in argomento fa parte del fabbricato individuato nei titoli abilitativi edilizi come "Fabbricato n. 5", costituito dalle scale "H" e "I".

Costituiscono parti comuni del fabbricato gli androni scale, le casse scala, nonché gli anditi comuni scoperti posti al piano terra, come risultanti dai regolamenti di condominio del parco e del fabbricato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Le visure catastali eseguite e le informazioni acquisite presso il Comune di Acerra non hanno evidenziato l'esistenza di censi, livelli o usi civici né a favore di soggetti pubblici né a favore di soggetti privati relativamente al terreno su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il cespite oggetto di pignoramento.

A conferma di ciò, l'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania ha prodotto, su richiesta dello scrivente, copia dell'ordinanza del 05/03/1928 emessa dal Regio Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici in Napoli, nel quale si legge che nel Comune di Acerra non risultano terre di uso civico appartenenti al foglio di mappa catastale n. 40 in cui ricade l'immobile in oggetto (cfr. allegato N. 8).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato ha struttura portante costituita da pilastri e travi in cemento armato e solai latero-cementizi. L'appartamento oggetto di stima ha esposizione sui lati Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Est con infissi esterni di dimensioni adeguate alla superficie degli ambienti interni.

Tutti i vani sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni sono in legno tamburato di discreta fattura, con apertura a scorrimento e finitura laccata di colore bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera, protetti da persiane in alluminio con apertura a battente dotate di serratura. La porta di ingresso è a battente singolo dotata di blindatura e serratura di sicurezza.

I pavimenti sono in gres di colore beige in tutti i vani, ad eccezione del servizio igienico. Il bagno ha rivestimento del pavimento e delle pareti in piastrelle di ceramica monocottura di colore bianco e azzurro ed è provvisto di lavabo a incasso, vaso, bidet e vasca.

L'area di corte scoperta pertinenziale è interamente pavimentata con piastrelle in ceramica da esterni ed è delimitata sul lato da muretto in mattoni sormontato da inferriata metallica. L'accesso avviene sia dall'appartamento per mezzo di due rampe di scale che si dipartono dai balconi, sia dalla strada pubblica per mezzo di un cancello carrabile motorizzato con apertura a scorrimento. La corte è dotata di impianto di smaltimento delle acque meteoriche costituito da tubazioni in PVC poste al di sotto della pavimentazione che raccolgono le acque provenienti dai chiusini muniti di pozzetto.

L'impianto elettrico è sottotraccia, con alimentazione a 220 V, dotato di quadro elettrico munito di interruttori magnetotermico e differenziale. Vi è necessità di manutenzione e verifica della rispondenza alla normativa vigente.

L'impianto idrico ha alimentazione da acquedotto.

L'impianto di smaltimento delle acque nere del condominio è dotato di vasche di raccolta tipo imhoff.

L'impianto termico è costituito da radiatori in alluminio in tutti i vani ed è alimentato da caldaia a gas esterna con installazione a parete. La medesima caldaia produce acqua calda sanitaria. L'impianto non era funzionante alla data del sopralluogo effettuato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore, nonché dai seguenti familiari:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - sorella;

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - nipote ex sore.

Il tutto come da certificato di residenza e di stato di famiglia riportato in allegato N. 9.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                               |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 03/02/1999 al 09/06/2004 | **** Omissis **** | Dichiarazione di successione       |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Ufficio del Registro di Napoli     | 02/08/1999 | 6075          | 4142        |
|                              |                   | Trascrizione                       |            |               |             |
|                              |                   | Presso                             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Agenzia delle Entrate - UP Caserta | 02/01/2009 | 72            | 65          |
|                              |                   | Registrazione                      |            |               |             |
|                              |                   | Presso                             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 09/06/2004 al 27/04/2006 | **** Omissis **** | Compravendita                      |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Vincenzo Pulcini            | 09/06/2004 | 20882         |             |
|                              |                   | Trascrizione                       |            |               |             |
|                              |                   | Presso                             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Agenzia delle                      | 25/06/2004 | 24704         | 17836       |

|                |                   |                                          |            |               |             |
|----------------|-------------------|------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
|                |                   | Entrate - UP<br>Caserta                  |            |               |             |
|                |                   | Registrazione                            |            |               |             |
|                |                   | Presso                                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   |                                          |            |               |             |
| Dal 27/04/2006 | **** Omissis **** | Compravendita                            |            |               |             |
|                |                   | Rogante                                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | Notaio Vincenzo<br>Pulcini               | 27/04/2006 | 39838         |             |
|                |                   | Trascrizione                             |            |               |             |
|                |                   | Presso                                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | Agenzia delle<br>Entrate - UP<br>Caserta | 12/05/2006 | 28365         | 13768       |
|                |                   | Registrazione                            |            |               |             |
|                |                   | Presso                                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   |                                          |            |               |             |
|                |                   |                                          |            |               |             |

Il titolo di provenienza è costituito dall'atto sopra indicato con il quale il debitore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistava la piena ed intera proprietà dell'immobile oggetto dell'odierno pignoramento.

La copia del titolo di provenienza del 27/04/2006, non depositata in atti, è stata acquisita dallo scrivente ed è allegata alla presente relazione (cfr. allegato N. 6).

Inoltre, si riporta nell'allegato N. 5 l'elenco sintetico delle formalità relativo al nominativo del debitore e dei suoi danti causa, nonché la copia delle note di trascrizione degli atti di provenienza e delle formalità pregiudizievole.

Per completezza si precisa quanto segue con riferimento all'elenco dei titoli di provenienza.

L'area di sedime su cui insiste il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato (costituito dalla particella 675 del foglio 40) era in origine di proprietà dei germani \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in ragione di 1/4 ciascuno, in virtù di successione del padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduto il 03/02/1999, la cui denuncia di successione è stata trascritta il 02/01/2009.

La citata successione è munita di accettazione tacita di eredità trascritta in data 23/06/2006 ai NN. 37660/17983 in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Vincenzo Pulcini il 09/06/2004, rep. n. 20882, con il quale i predetti germani \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* vendevano il terreno alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, che ha edificato il complesso immobiliare denominato "Parco Il Savorana".

Tenuto conto che il titolo di provenienza anteventennale è costituito dalla dichiarazione di successione sopra elencata, lo scrivente ha provveduto a verificare l'esistenza di un titolo di provenienza precedente a carattere *inter vivos*. Tuttavia, dalle ricerche eseguite risulta che il dante causa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha acquisito a sua volta la piena ed intera proprietà del terreno su cui è stato edificato il cespite pignorato in virtù di successione

testamentaria del padre \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* apertasi in Napoli il 24/11/1956 e regolata da testamento olografo depositato negli atti del notaio Alberto Vitolo con verbale del 25/08/1955 n. 5 di repertorio, pubblicato con verbale del medesimo notaio il 05/02/1957. La relativa denuncia di successione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Napoli, n. 2495 del vol. 1489, e trascritta in data 08/07/1957 ai NN. 18607/16584.

Non è stato possibile risalire ad ulteriori titoli mediante la consultazione dei repertori cartacei dell'Agenzia delle Entrate.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta-SMCV aggiornate al 03/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di mutuo condizionato

Iscritto a Caserta il 21/04/2005

Reg. gen. 19480 - Reg. part. 6538

Quota: 1/1

Importo: € 16.500.000,00

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

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

Capitale: € 11.000.000,00

Percentuale interessi: 3,60 %

Rogante: Notaio Vincenzo Pulcini

Data: 15/04/2005

N° repertorio: 28908

N° raccolta: 6823

Note: La formalità di cui sopra è relativa al suolo su cui è stata edificata l'unità immobiliare pignorata, per la quale vi è stato il frazionamento in quota più sotto elencato.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta il 06/10/2011

Reg. gen. 34946 - Reg. part. 24497

Quota: 1/1

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

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

Note: La formalità di cui sopra ha dato origine alla procedura esecutiva immobiliare n. 273/2011 R.G.E. del Tribunale di Nola, che è stata estinta per inefficacia in data 28/03/2018

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta il 13/02/2024

Reg. gen. 6251 - Reg. part. 5202

Quota: 1/1

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

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

Note: La formalità di cui sopra ha dato origine alla procedura esecutiva immobiliare n. 19/24 R.G.E. del Tribunale di Nola per la quale è stata redatta la presente relazione di stima.

**Annotazioni a iscrizioni**

- **Frazionamento in quota**

Iscritto a Caserta il 07/06/2006

Reg. gen. 33825 - Reg. part. 4468

Quota: 1/1

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

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

Note: La formalità deriva dal frazionamento in quota del contratto di mutuo stipulato il 15/04/2005 dalla società costruttrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Con atto del 11/04/2006, rep. n. 39350, per notaio Vincenzo Pulcini all'immobile in oggetto veniva attribuita una quota di mutuo di € 80.000,00 con quota di ipoteca di € 102.600,00.

**NORMATIVA URBANISTICA**

La verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stata eseguita sulla base della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale e delle prescrizioni del vigente P.R.G., stante la mancata approvazione del P.U.C. adottato con Delibera di C.C. del 30/09/2021.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

Dalle informazioni acquisite dall'Ufficio Tecnico - Settore urbanistica del Comune di Acerra, il complesso immobiliare di cui il cespite pignorato fa parte è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi edilizi:

- Concessione Edilizia n. 85/01 del 11/09/2001, rilasciata alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la costruzione di fabbricati per civili abitazioni e locali commerciali in Acerra alla Contrada Spiniello;

- Concessione Edilizia in variante n. 150/A/03 del 04/07/2003, rilasciata alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la costruzione di fabbricati per civili abitazioni e locali commerciali in Acerra alla Contrada Spiniello;

- Dichiarazione di Inizio Attività prot. n. 11188 del 12/04/2006, presentata dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per l'esecuzione di lavori in variante alla C.E. n. 150/A/03.

L'ultimo titolo sopra elencato è riferito esclusivamente al fabbricato n. 4, contenente le scale "G" e "G1".

Non risulta rilasciato Certificato di abitabilità per l'unità immobiliare pignorata.

La copia dei predetti titoli e dei grafici di progetto allegati all'ultimo titolo rilasciato in ordine di tempo, ritenuti dallo scrivente utili per la valutazione della regolarità urbanistica, sono riportati nell'allegato N. 7.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

La valutazione della regolarità urbanistica dell'immobile pignorato verrà eseguita tenendo conto della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico comunale.

Innanzitutto si osserva che il fabbricato è stato edificato in virtù delle due concessioni edilizie sopra elencate, rilasciate per l'edificazione del complesso immobiliare "Parco Il Savorana", composto da dieci fabbricati. Successivamente, vi è stata la presentazione di una pratica D.I.A. per interventi edilizi in variante relativi al solo fabbricato n. 4 che non hanno determinato modifiche alle superfici e alle volumetrie originarie.

Le difformità riscontrate tra l'attuale stato dei luoghi e i grafici di progetto allegati all'ultima concessione rilasciata in ordine di tempo (C.E. n. 150/A/03) sono le seguenti:

- incremento della superficie residenziale derivante dallo spostamento del viale condominiale di accesso e dalla variazione di superficie dell'androne scale;
- riduzione della superficie non residenziale dei balconi;
- variazione della superficie dell'area di corte pertinenziale;
- spostamento di tramezzature interne;
- variazione dei prospetti per effetto dello spostamento delle bucatore sulle pareti perimetrali e della diversa dimensione e disposizione dei balconi.

Gli interventi elencati costituiscono degli abusi edilizi, essendo stati realizzati in difformità del titolo abilitativo, e sono rappresentati graficamente nell'allegato n. 4.

La sanatoria delle predette difformità può essere ottenuta esclusivamente ai sensi del D.P.R. 380/01 mediante accertamento di conformità, non ricorrendo i presupposti per accedere al condono edilizio ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85.

Si analizza, pertanto, la possibilità di presentare istanza di sanatoria per il rilascio di un titolo abilitativo idoneo ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 (Testo Unico dell'Edilizia).

Al riguardo lo scrivente osserva che le difformità riscontrate derivano da una sostanziale modifica della distribuzione degli spazi interni del fabbricato e delle facciate. Infatti, l'osservazione delle tavole grafiche allegate ai titoli edilizi consente di verificare che vi è stato lo spostamento del viale condominiale di accesso al fabbricato con conseguente variazione di dimensioni della cassa scale, dell'androne e degli anditi comuni a vantaggio degli appartamenti che risultano di superficie maggiore rispetto alle previsioni progettuali. In definitiva, la modifica apportata non determina una significativa variazione di superfici e volumetrie del fabbricato nel suo insieme, ma una diversa distribuzione delle superfici interne oltre che dei prospetti. Inoltre, lo spostamento del viale di accesso ha determinato anche una variazione di dimensioni e di conformazione delle aree scoperte del piano terra, tra le quali quella di pertinenza dell'unità immobiliare pignorata.

Sulla base delle considerazioni che precedono, lo scrivente non è in grado di verificare la concreta possibilità di sanatoria di tutte le difformità riscontrate, in quanto le stesse dovranno essere oggetto di una pratica edilizia che tenga conto delle modifiche apportate all'intero fabbricato di appartenenza, con costi da quantificare e ripartire tra le unità immobiliari che lo compongono.

In conclusione, stante l'impossibilità di determinare oneri economici per la sanatoria delle difformità, lo scrivente ritiene opportuno apportare una detrazione percentuale al valore di stima pari al 5% in via cautelativa per l'eventuale aggiudicatario.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'appartamento pignorato fa parte del Condominio denominato "Parco Il Savorana", e precisamente del fabbricato n. 5 contenente le scale "H" e "I". Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore P.T. del Condominio informazioni relative alle quote condominiali di pertinenza del predetto immobile, nonché ad eventuali insoluti riferiti al biennio antecedente il pignoramento.

Le informazioni acquisite sono di seguito riportate:

- Rata condominiale annua 2023: € 90,92;
- Rata condominiale annua 2024: € 284,64 (salvo conguaglio);
- Spese condominiali straordinarie: acqua € 76,00; causa civile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*/ Condominio: € 160,72 (+ spese legali € 92,47); debito verso terzi: € 108,12.

Si precisa che le informazioni sopra riportate sono aggiornate al 08/10/2024.

La comunicazione dell'Amministratore di condominio è riportata nell'allegato N. 10.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico, in quanto il cespite pignorato non è suscettibile di alcuna comoda divisione in natura. Pertanto, il lotto unico è così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Gaetano Dublino n. 62, edificio 5, scala H, interno 3, piano T

L'immobile pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione facente parte del complesso immobiliare di maggiore consistenza denominato "Parco Il Savorana", ubicato in Via Gaetano Dublino n. 62, edificato su cinque livelli fuori terra ed uno seminterrato. L'appartamento è ubicato al piano terra rialzato del fabbricato n. 5, scala "H", identificato con il numero interno 3, con ingresso dalla prima porta posta sul lato sinistro per chi entra nell'androne scale comune. Esso è composto da soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, un bagno, oltre a tre balconi e area pertinenziale scoperta. Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale del Comune di Acerra, posta a circa 2 km ad Est del centro storico, caratterizzata dalla presenza di fabbricati per civili abitazioni e parchi residenziali, con una scarsa presenza di attività commerciali e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 675, Sub. 76, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 132.914,88

Lo scopo della stima è determinare il prezzo minimo al quale il bene immobile in oggetto potrà essere venduto. Pertanto, la determinazione del valore di mercato verrà eseguita ricercando i più probabili valori attribuibili ad essi da compratori e venditori ordinari.

Nella attuale pratica estimativa i metodi applicati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile sono i seguenti:

- Metodo del confronto di mercato;
- Metodo finanziario per capitalizzazione del reddito;
- Metodo dei costi.

Lo standard di riferimento per l'attività valutativa è costituito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" edito da Tecnoborsa, che recepisce gli standard per la valutazione immobiliare IVS (International Valuation Standards) e EVS (European Valuation Standards), oltre alle Linee guida pubblicate dall'ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

L'applicazione dei metodi sopra elencati viene effettuata in alternativa tra loro in funzione della disponibilità di dati, alle circostanze di mercato e alle condizioni dell'immobile oggetto di stima.

In linea generale la scelta del metodo di stima è subordinata alle seguenti considerazioni:

- Il metodo del confronto di mercato è il metodo più diretto, probante e documentato per la valutazione di un immobile qualora il mercato di riferimento sia attivo, in modo da consentire la disponibilità di dati per il confronto. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il Market Comparison Approach;
- Il metodo finanziario si basa sulla capacità degli immobili di produrre reddito mediante la capitalizzazione dello stesso e può essere applicato per la determinazione del valore di stima purché esistano dati di mercato che ne consentano l'applicazione, quali canoni d'affitto e caratteristiche immobiliari. Tra i metodi che rispettano i principi degli standard vi è il Income Approach;
- Il metodo dei costi (o Cost Approach) consente di determinare il valore di un immobile come somma del valore dell'area edificata ed il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per tenere conto di vetustà ed obsolescenza. Esso viene solitamente utilizzato nel caso di valutazione di immobili speciali quali capannoni industriali o beni aventi caratteristiche di unicità.

In questa sede lo scrivente ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene pignorato e della disponibilità di dati.

I valori di riferimento sono stati determinati a seguito di una accurata ricerca di mercato, come di seguito descritto, con riferimento ad immobili aventi caratteristiche analoghe e ubicati nella medesima zona.

#### 1) Banca dati O.M.I.

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari istituita dall'Agenzia del Territorio, riferiti ad appartamenti per civile abitazione siti in zona semicentrale del comune di Acerra (C1- Semicentrale/ Zona semicentrale tra Asse mediano, Asse di supporto e Prov. Caivano-Cancello) per il primo semestre 2024:

Abitazioni civili in stato cons. normale: min. €/mq 1.150,00 – max. €/mq 1.800,00.

#### 2) Banca dati Borsino Immobiliare

Si riportano i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari reperibili sul sito web borsinoimmobiliare.it, riferiti ad appartamenti per civile abitazione siti in zona semicentrale del comune di Acerra validi per l'anno 2024:

Abitazioni in stabili di fascia media: min. €/mq 1.025,00 – max. €/mq 1.713,00.

### 3) Analisi di mercato

L'indagine di mercato eseguita dallo scrivente è relativa alle compravendite immobiliari di appartamenti per civile abitazione, ubicati in località semicentrale del comune di Acerra presso le agenzie immobiliari di seguito elencate. Si precisa che i valori indicati dalle agenzie immobiliari sono esclusivamente riferiti ad un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie lorda.

Agenzia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Acerra: min. €/mq 1.150,00 – max. €/mq 1.800,00;

Agenzia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Acerra: min. €/mq 1.200,00 – max. €/mq 1.750,00.

### 4) Determinazione del valore di stima

La scelta del metodo di stima da impiegare nel caso in esame è ovviamente influenzato in maniera determinante dal risultato dell'analisi di mercato che, come già precedentemente osservato, è caratterizzato da un unico parametro, espresso in euro per metro quadrato di superficie.

Ne consegue che la base di dati a disposizione dello scrivente non consente l'utilizzo del metodo Market Comparison Approach, che è invece basato sulla comparazione sistematica di una serie di parametri del segmento di mercato di riferimento, rilevabili in maniera certa da un numero sufficiente di transazioni recenti.

L'unica possibile alternativa per effettuare una valutazione attendibile dell'immobile sulla base dei valori riscontrati è l'applicazione del metodo del confronto di mercato di tipo monoparametrico, ovvero riferito ad un unico parametro che nel caso in esame, si ribadisce, è espresso in euro per metro quadrato di superficie. Tale metodo è da ritenersi attendibile proprio perché riferito all'unico parametro certamente individuabile con un'analisi di mercato riferita ad un territorio caratterizzato da un discreto numero di transazioni recenti.

Pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di stima degli immobili oggetto della presente relazione con l'utilizzo del metodo sopra descritto.

Il valore unitario di stima considerato come base per la stima degli immobili pignorati è il seguente: €/mq. 1.440,00, corrispondente al valore medio globale ottenuto a partire dai dati sopra elencati, approssimato per difetto. A tale valore devono essere apportate opportune correzioni in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, così come rilevate in occasione del sopralluogo effettuato, secondo la seguente formula:

Valore di stima = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito

Coefficienti di merito principali (in grassetto i coefficienti riferiti all'immobile in argomento):

| STATO LOCATIVO                                         | CONTRATTO         | COEFFICIENTE |
|--------------------------------------------------------|-------------------|--------------|
| <b>Abitazioni libere</b>                               |                   | <b>0%</b>    |
| Abitazioni locatate a canone libero                    | Durata anni 4 + 4 | - 20%        |
| Abitazioni locatate stagionalmente o per brevi periodi |                   | - 5%         |

| PIANO                         | CON ASCENSORE                       | SENZA ASCENSORE              |
|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Seminterrato                  | - 25%                               | - 25%                        |
| <b>Piano terra o rialzato</b> | - <b>10%</b><br>-20% senza giardino | - 10%<br>-20% senza giardino |
| Piano primo                   | - 10%                               | - 10%                        |
| Piano secondo                 | - 3%                                | - 15%                        |
| Piano terzo                   | 0%                                  | - 20%                        |
| Piani superiori al terzo      | + 5%                                | - 30%                        |
| Ultimo piano                  | + 10%                               | - 30%                        |
| Attico                        | + 20%                               | - 20%                        |

| STATO CONSERVATIVO      | COEFFICIENTE |
|-------------------------|--------------|
| Da ristrutturare        | - 10%        |
| <b>Buono stato</b>      | <b>0%</b>    |
| Ristrutturato           | + 5%         |
| Finemente ristrutturato | + 10%        |
| Nuova costruzione       | + 10%        |

| LUMINOSITA'                | NOTE                                                          | COEFFICIENTE |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------|
| Molto luminoso             | Soleggiatura diretta presente tutto il giorno                 | + 10%        |
| Luminoso                   | Soleggiatura diretta presente buona parte del giorno          | + 5%         |
| <b>Mediamente luminoso</b> | <b>Soleggiatura diretta presente parte del giorno</b>         | <b>0%</b>    |
| Poco luminoso              | Soleggiatura diretta presente poco tempo del giorno o assente | - 5%         |

| ESPOSIZIONE E VISTA   | COEFFICIENTE |
|-----------------------|--------------|
| Esterna panoramica    | + 10%        |
| Esterna               | + 5%         |
| <b>Mista</b>          | <b>0%</b>    |
| Interna               | - 5%         |
| Completamente interna | - 10%        |

| VETUSTA' EDIFICIO  | OTTIMO STATO | NORMALE   | SCADENTE |
|--------------------|--------------|-----------|----------|
| <b>1 - 20 anni</b> | 0%           | <b>0%</b> | - 5%     |
| 20 - 40 anni       | + 5%         | 0%        | - 10%    |

| RISCALDAMENTO                     | COEFFICIENTE |
|-----------------------------------|--------------|
| <b>Autonomo</b>                   | <b>+ 5%</b>  |
| Centralizzato                     | 0%           |
| Centralizzato c/ contabilizzatore | + 2%         |
| Assente                           | - 5%         |

La superficie commerciale dell'appartamento è stata determinata con l'ausilio delle tabelle allegate al Codice delle Valutazioni Immobiliari, edizione Agenzia delle Entrate e Tecnoborsa, come già riportato in risposta al quesito "Consistenza immobile", ed è pari a mq. 97,16.

Risulta, di conseguenza, il seguente valore di stima, inteso per un immobile in piena proprietà, perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero da persone e cose:

Valore di stima piena proprietà appartamento: mq. 97,16 x €/mq 1.440,00 x (1 + 0 - 0,10 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0,05) = Euro 132.914,88.

#### 5)Correzioni del valore di stima

Il valore di stima dei beni pignorati, come precedentemente determinato, deve essere oggetto di alcune correzioni ed adeguamenti che si rendono necessari per tenere conto, ad esempio, degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dello stato di occupazione, dei vincoli ed oneri giuridici.

Gli adeguamenti e le correzioni sono apportati nella misura indicata nell'elenco seguente:

#### - Regolarizzazione catastale

Non necessaria.

#### - Regolarizzazione urbanistica

L'appartamento pignorato presenta alcune difformità rispetto ai grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato. Pertanto, in considerazione della necessità di regolarizzazione urbanistica come prospettato in risposta al quesito "Regolarità Edilizia", in questa sede si apporta una decurtazione forfettaria pari al 5% del valore di stima.

#### - Rilascio certificazioni

L'appartamento oggetto della presente relazione non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. In via approssimativa il costo per il rilascio di nuova certificazione è pari a Euro 200,00.

#### - Stato d'uso e manutenzione

In questa sede non si ritiene necessario applicare decurtazioni in considerazione delle discrete condizioni rilevate in fase di accesso e già considerate nell'attribuzione del valore unitario di stima.

#### - Assenza di garanzia

In questa sede si applica una detrazione percentuale del 3%, per tenere conto della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità, delle particolari modalità di vendita.

#### 6) Determinazione del valore di stima finale

Le considerazioni esposte sopra consentono di determinare il valore venale dell'immobile in oggetto, sottraendo al valore di stima calcolato le correzioni sopra quantificate, come indicato nella tabella riportata di seguito.

| Identificativo corpo                                                                                      | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Acerra (NA) - Via Gaetano Dublino n. 62, edificio 5, scala H, interno 3, piano T | 97,16 mq                 | 1.368,00 €/mq   | € 132.914,88       | 100,00%          | € 132.914,88 |
| Valore di stima:                                                                                          |                          |                 |                    |                  | € 132.914,88 |

Valore di stima: € 132.914,88

#### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|--------|------|
| Attestato di prestazione energetica   | 200,00 | €    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 5,00   | %    |
| Rischio assunto per mancata garanzia  | 3,00   | %    |

Valore finale di stima: € 122.081,69

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.

Santa Maria Capua Vetere, li 06/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Gaudiano Sabino Maria

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Gaetano Dublino n. 62, edificio 5, scala H, interno 3, piano T

L'immobile pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione facente parte del complesso immobiliare di maggiore consistenza denominato "Parco Il Savorana", ubicato in Via Gaetano Dublino n. 62, edificato su cinque livelli fuori terra ed uno seminterrato. L'appartamento è ubicato al piano terra rialzato del fabbricato n. 5, scala "H", identificato con il numero interno 3, con ingresso dalla prima porta posta sul lato sinistro per chi entra nell'androne scale comune. Esso è composto da soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, un bagno, oltre a tre balconi e area pertinenziale scoperta. Il fabbricato è ubicato in zona

semicentrale del Comune di Acerra, posta a circa 2 km ad Est del centro storico, caratterizzata dalla presenza di fabbricati per civili abitazioni e parchi residenziali, con una scarsa presenza di attività commerciali e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 675, Sub. 76, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: La verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento è stata eseguita sulla base della documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale e delle prescrizioni del vigente P.R.G., stante la mancata approvazione del P.U.C. adottato con Delibera di C.C. del 30/09/2021.

**Prezzo base d'asta: € 122.081,69**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.081,69

| Bene N° 1 - Appartamento |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |          |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:              | Acerra (NA) - Via Gaetano Dublino n. 62, edificio 5, scala H, interno 3, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |          |
| Diritto reale:           | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 40, Part. 675, Sub. 76,<br>Categoria A2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Superficie | 97,16 mq |
| Stato conservativo:      | Sulla base di quanto riscontrato in occasione dei sopralluoghi effettuati, lo stato conservativo dell'immobile pignorato si può definire complessivamente discreto. Infatti, le finiture interne ed esterne presentano usura compatibile con la loro vetustà, tenuto anche conto che esse risalgono alla recente epoca di costruzione. Tuttavia, si è riscontrata l'assenza di alcuni elementi dell'impianto elettrico e dell'impianto termico e l'esecuzione di interventi non a regola d'arte. Inoltre, le porte interne appaiono particolarmente usurate. Non sono stati riscontrati particolari problemi che necessitano di interventi di manutenzione urgenti.                                                                                                                                                                                                                                      |            |          |
| Descrizione:             | L'immobile pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione facente parte del complesso immobiliare di maggiore consistenza denominato "Parco Il Savorana", ubicato in Via Gaetano Dublino n. 62, edificato su cinque livelli fuori terra ed uno seminterrato. L'appartamento è ubicato al piano terra rialzato del fabbricato n. 5, scala "H", identificato con il numero interno 3, con ingresso dalla prima porta posta sul lato sinistro per chi entra nell'androne scale comune. Esso è composto da soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, un bagno, oltre a tre balconi e area pertinenziale scoperta. Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale del Comune di Acerra, posta a circa 2 km ad Est del centro storico, caratterizzata dalla presenza di fabbricati per civili abitazioni e parchi residenziali, con una scarsa presenza di attività commerciali e servizi. |            |          |
| Vendita soggetta a IVA:  | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |          |
| Stato di occupazione:    | L'immobile risulta occupato dal debitore, nonché dai seguenti familiari: - **** Omissis **** - sorella; - **** Omissis **** - nipote ex sore. Il tutto come da certificato di residenza e di stato di famiglia riportato in allegato N. 9.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |          |