

TRIBUNALE DI NOLA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE
CONTRASSEGNA DAL NUMERO DI RUOLO GENERALE 121/2018

AVVIATA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Roberta Guardasole

[REDACTED]

Il CTU
arch. Rosalba Criscuolo

[REDACTED]



<u>CAP. 1 - PREMESSA</u>	4
1.1.- PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA.	4
1.2.- OPERAZIONI PERITALI.....	5
<u>CAP. 2 - QUESITO N. 1</u>	7
2.1.- VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C.	7
<u>CAP. 3 - QUESITO N. 2</u>	8
3.1.- VERIFICA CATASTALE.	8
3.2 - PARTICELLA DI TERRENO SU CUI INSISTONO I MANUFATTI.	10
<u>CAP. 4 - QUESITO N. 3</u>	12
4.1.- TITOLI DI PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE.	12
4.2 - VARIAZIONI CATASTALI.....	14
<u>CAP. 5 - QUESITO N. 4</u>	20
5.1.- ELENCO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI.....	20
<u>CAP. 6 - QUESITO N. 5</u>	20
6.1.- IDENTIFICAZIONE DEL BENE	20
<u>CAP. 7 - QUESITO N. 6</u>	20
7.1.- ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI	20
7.2.- CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO	26
<u>CAP. 8- QUESITO N. 7</u>	22
8.1.- TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	22
8.2.- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	22
8.2.- SUPERFICIE COMMERCIALE	32
<u>CAP. 9- QUESITO N. 9</u>	33
9.1.- IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE	33
9.2 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI.....	34
<u>CAP. 10- QUESITO N. 10</u>	35
10.1.- CORRISPONDENZA TRA LA DESCRIZIONE DEL CESPITE CONTENUTA NEL TITOLO DI PROVENIENZA E LA PLANIMETRIA CATASTALE	35
10.1.- CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI.....	36
<u>CAP. 11- QUESITO N. 10-11</u>	36
<u>CAP. 12- QUESITO N. 12</u>	37
<u>CAP. 13- QUESITO N. 13</u>	37



<u>CAP. 14- QUESITO N. 14</u>	37
14.1.- CONFORMITÀ EDILIZIA	38
<u>CAP. 15- QUESITO N. 15</u>	39
<u>CAP. 16- QUESITO N. 16</u>	40
<u>CAP. 17- QUESITO N. 17</u>	41
<u>CAP. 18- QUESITO N. 18</u>	41
<u>CAP. 19- QUESITO N. 19</u>	41
19.1.- ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI E STORICI.....	22
19.2.- USI CIVICI.....	22
19.2.- ONERI CONDOMINIALI	32
<u>CAP. 20- QUESITO N. 20</u>	43
20.1. - CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO	43
20.2- STIMA SINTETICA COMPARATIVA	47
20.3 - STIMA PER VALORI UNITARI.....	52
20.4 – CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE	53
20.5 - CALCOLO DELLE DETRAZIONI.....	53
<u>CAP. 21- QUESITO N. 21</u>	54
<u>RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE</u>	55
<u>CONGEDO ESPERTO</u>	58



ALL'ONOREVOLE GIUDICE DELL'ESECUZIONE

TRIBUNALE DI NOLA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CAP. 1 – PREMESSA

1.1. - PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA

La sottoscritta Arch. Rosalba Criscuolo nata a [REDACTED], iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli sez. A con il n° d'ordine [REDACTED]

AVENDO RICEVUTO

in data 03/12/2018 (All. n. 1) nomina di Esperto Estimatore, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Nola Dott.ssa Roberta Guardasole, relativamente all'esecuzione immobiliare contrassegnata dal numero di Ruolo Generale 121/2018 promossa da [REDACTED]

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenuti sia nello stesso verbale di conferimento dell'incarico, nonché alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Pertanto, la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme anche alle prescrizioni di cui all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C..



1.2. - OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta esperto estimatore in accordo con l'avv. Antonio Tanzillo, nella qualità di custode giudiziario del compendio pignorato dava inizio alle operazioni peritali di accesso comunicando al debitore a mezzo raccomandata la data del sopralluogo all'immobile in oggetto fissata per il giorno 11/01/2019.

La sottoscritta unitamente all'avv. Antonio Tanzillo si è recata presso l'immobile oggetto di pignoramento sito nel comune di Acerra alla Via Bormida n. 17 al fine di esperire le operazioni peritali.

Le operazioni di sopralluogo, sono iniziate in data 11/01/2019 alle ore 10:00.

In quella occasione, presso l'immobile pignorato, unitamente alla sottoscritta era presente il custode giudiziario, inoltre era presente il Sig.re Selvaggio Raffaele (debitore) nella circostanza si è proceduto ad una ispezione generale dei luoghi effettuando nel contempo cospicui rilievi fotografici interni ed esterni, rilievo metrico di tutti i locali verificando altresì lo stato di fatto.

Successivamente il CTU ha effettuato le dovute indagini presso:

- AGENZIA DEL TERRITORIO di NAPOLI CATASTO:

in data 21/12/2018 e 28/01/2019 all'Ufficio del Catasto sono stati acquisiti lo stralcio del foglio di mappa attuale, le visure storiche degli immobili pignorati e le relative planimetrie catastali.

- CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI:

Nelle date del 28/01/2019 presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 2° sono state effettuate ispezioni ipotecarie, tanto per immobile quanto per nominativo per verificare la completezza e l'esattezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c. allegata agli atti; sono state inoltre acquisite le formalità di interesse.

- ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI NAPOLI:



In data 10/01/2018 è stata consegnata copia conforme di titolo di provenienza.

- UFFICIO TECNICO Comune di Acerra:

con richiesta del 21/12/2018 è stata acquisita il giorno 28/12/2018 e 11/01/2019
certificazione urbanistica dei titoli autorizzativi oltre a Copia Stralcio P.R.G. -
Zonizzazione e Norme Tecniche di Attuazione;

- UFFICIO ANAGRAFE E STATO CIVILE Comune di Acerra:

Certificato storico di residenza di [REDACTED]

- UFFICIO USI CIVICI Assessorato Regionale Campania:

Rilascio di certificazione con attestazione se l'immobile pignorato sia gravato da usi
civici.

Esaminata la documentazione prodotta dal creditore precedente, la documentazione
della Conservatoria dei RR.II., effettuate le visure catastali, i sopralluoghi, le
ricognizioni, i rilievi metrici e fotografici degli immobili, gli accertamenti presso
l'ufficio tecnico comunale, esperite le opportune indagini di mercato, il C.T.U.
stendeva la seguente relazione di consulenza.



CAP. 2 - QUESITO 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti

2.1. - VERIFICA DOCUMENTAZIONE ART. 567 COMMA 2 C.P.C

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:

- 1 - Certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari a firma del Notaio [REDACTED], depositata in atti in data 15/06/2018, la sottoscritta rileva che la certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.
- 2 - Estratto di mappa e visure catastali storiche;
- 3 - Nota di trascrizione pignoramento



CAP. 3 - QUESITO 2

*effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando **gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento**, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l' idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione.*

*deve acquisire estratto catastale anche storico per ciascun bene aggiornato all'attualità, nonché la planimetria catastale corrispondente (procedendo sempre al deposito della stessa tra gli allegati alla relazione o precisando eventualmente l'assenza della stessa agli atti del Catasto); - deve ricostruire la storia catastale del bene, indicando le variazioni intervenute nel tempo e precisando, nel caso di **immobili riportati in C.F., la p.lla del terreno identificato al C.T. sul quale il fabbricato sia stato edificato**; - deve indicare le **variazioni (riguardanti esclusivamente i dati identificativi essenziali: comune censuario, foglio, p.lla e subalterno) che siano state eventualmente richieste dall'esecutato o da terzi o disposte di ufficio e che siano intervenute in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati correttamente nel pignoramento**, precisando se a tali variazioni corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, scorporo o frazionamento di un vano o di una pertinenza dell'unità immobiliare che vengono accorpati ad un'altra; fusione di più subalterni), o se a tali variazioni non corrisponda una modifica nella consistenza materiale dell'immobile (ad esempio, riallineamento delle mappe).*

3.1 - VERIFICA CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è censita al Catasto Fabbricati della provincia di Napoli nel Comune di Acerra alla Via Bormida n. 17 (e non al n. 76 come indicato al catasto) al:

- F. 38 P.lla 647, Sub. 7, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 227,24, Via Bormida n. 76 piano: T;
- F. 38 P.lla 647, Sub. 2, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 35 mq, Superficie Catastale mq 40, Rendita Euro 75,92, Via Bormida n. 76 piano: T;

Intestato:

██████████ nata a ██████████ per
1000/1000

██████████ nato a Acerra il ██████████ proprietà
per 1000/1000.



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 (All. n. 5);
- Visura catastatale per immobile Catasto Fabbricati (All. n. 6);
- Visura storica per immobile Catasto Terreni (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 si rilevano le seguenti variazioni:

Dalla visura storica del sub. 7 risulta:

1. **05/06/1987** variazione classamento Tipo P 3171 anno 1987 categ. A/3 Vani 4
2. **05/06/1987** Variazione Identificativo Provvisorio F. 38, P. 647, Sub. 7, categ. A/3 Vani 4
3. **09/11/2015** Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dalla visura storica del sub. 2 risulta:

1. **28/10/1992** in atti dal 15/10/1998 PF98 Frazionamento Tipo V Protocollo 18488 Anno 1992
2. **28/10/1992** Sostituzione Riferimenti Di Mappa F. 38, P. 647, Sub. 2, categ.C/2, Cons. 35 mq.
3. **09/11/2015** Inserimento in visura dei dati di superficie.

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

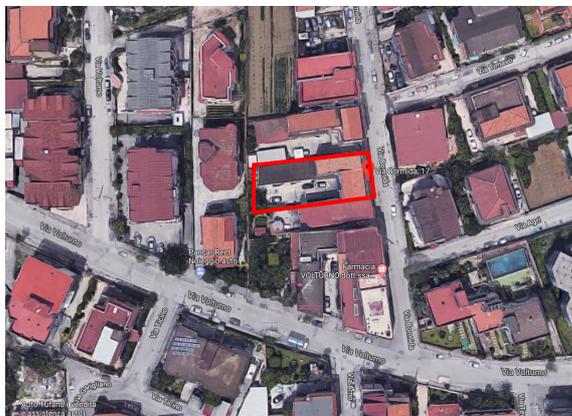


3.2 - PARTICELLA DI TERRENO SU CUI INSISTONO I MANUFATTI

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli si rileva che l'Estratto di Mappa della particella di terreno, sulla quale insiste il fabbricato, identificato al Catasto Fabbricati al **F. 38 P.lla 647 rappresenta correttamente l'area di sedime del fabbricato.**



Sovrapposizione Estratto Di Mappa con Vista satellitare



Vista satellitare



Estratto Di Mappa

Dalla visura storica si rileva la correlazione tra i dati del Catasto Fabbricati con i dati del **Catasto Terreni ovvero Foglio 38, Particella 647.**

Dall'analisi della visura catastale storica sulla particella di terreno, su cui è stato edificato il fabbricato si rilevano le seguenti variazioni:



Dalla visura storica della P. 647 risulta:

1. **02/01/1980** Impianto meccanografico Frutt Irrig mq 413
2. **25/03/1992** Variazione D'ufficio Ente Urbano mq 668.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: **foglio 38 particella 797**

3. **10/01/2017** Frazionamento mq 595

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

foglio 38 particella 1122 - foglio 38 particella 1123 - foglio 38 particella 1124 - foglio
38 particella 1128 - foglio 38 particella 651.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

*foglio 38 particella 1051 - foglio 38 particella 2771 - foglio 38 particella 1085 -
foglio 38 particella 2772 - foglio 38 particella 1086 - foglio 38 particella 2773 - foglio
38 particella 1087 - foglio 38 particella 2774 - foglio 38 particella 1088 - foglio 38
particella 2775 - foglio 38 particella 1089 - foglio 38 particella 2776 - foglio 38
particella 1118 - foglio 38 particella 2777 - foglio 38 particella 1120 - foglio 38
particella 2778 - foglio 38 particella 1121 - foglio 38 particella 2779 - foglio 38
particella 2780 - foglio 38 particella 2781 - foglio 38 particella 2782 - foglio 38
particella 2783 - foglio 38 particella 2784 - foglio 38 particella 2785 - foglio 38
particella 1125 - foglio 38 particella 2786 - foglio 38 particella 2787 - foglio 38
particella 2788 - foglio 38 particella 1313 - foglio 38 particella 2789 - foglio 38
particella 1846 - foglio 38 particella 2790 - foglio 38 particella 2041 - foglio 38
particella 2791 - foglio 38 particella 605 - foglio 38 particella 2792 - foglio 38
particella 606 - foglio 38 particella 2793 - foglio 38 particella 632 - foglio 38
particella 2794 - foglio 38 particella 644 - foglio 38 particella 2795 - foglio 38
particella 646 - foglio 38 particella 2796 - foglio 38 particella 2797 - foglio 38
particella 648 - foglio 38 particella 2798 - foglio 38 particella 649 - foglio 38
particella 2799 - foglio 38 particella 650 - foglio 38 particella 2800 - foglio 38
particella 2801 - foglio 38 particella 2802 - foglio 38 particella 652 - foglio 38
particella 2803 - foglio 38 particella 711 - foglio 38 particella 2804 - foglio 38
particella 728 - foglio 38 particella 2805 foglio 38 particella 734 - foglio 38 particella
2806 - foglio 38 particella 2807 - foglio 38 particella 1119 - foglio 38 particella 2808
- foglio 38 particella 2809 - foglio 38 particella 607 - foglio 38 particella 2810 - foglio
38 particella 2072 - foglio 38 particella 90*



CAP. 4 - QUESITO 3

consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati

4.1 - VERIFICA DEI TITOLI DI PROVENIENZA

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. **3 Titolo di Provenienza** (All. n. 3).

Nella fattispecie il bene pignorato è pervenuto ai debitori [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di :

1- Donazione del 19/03/1993 Repertorio n. 12552 Raccolta 2087 a firma del notaio [REDACTED]

[REDACTED] 02/11/1934 dona al proprio [REDACTED]

l'intera nuda proprietà riservando a sé stessi l'usufrutto vitalizio con diritto di accrescimento le seguenti porzioni immobiliari siti in Acerra alla via Volturmo oggi via Bormida n. 63,

*1 - Appartamento al piano terra di tre vani ed accessori, con corte comune, confinante con proprietà Cannavacciuolo Alessandro, Via Bormida, androne comune e cortile comune. **Al NCEU F. 38, P. 647 sub 2, scheda di Variazione n. I/3171 del 05/06/1987.***

*2 - Locale deposito al piano terra confinante con proprietà Cannavacciuolo Alessandro, cortile comune e residua proprietà del donante. **Al NCEU F. 38, P. 647 sub b, scheda di n. 18488 del 28/10/1992.***



2- Compravendita del 29/04/1972 Repertorio 24068 a firma del notaio [REDACTED] di [REDACTED] trascritto il 25/01/1973 al N. 5762/5446 con il quale Maisto Silvia nata ad Acerra il 28/01/1934 vende ai coniugi [REDACTED] che accettano la piena proprietà della *zona di terreno di mq 255 facente parte della maggiore consistenza del fondo in Acerra alla contrada Tappia distinta al catasto rustico di Acerra giusto frazionamento approvato dall'UTE di Napoli al F. 38, P. 88/b, ora 796 sem irriguo, are 5.35* a margine del titolo con la nota n. 1 si corregge si cancella da "88/b a 17.12" **sostituendosi con "88/c ora 797 di are 2.55"**

3- Compravendita del 21/04/1967 Repertorio 1726 Raccolta 196 a firma del notaio [REDACTED] trascritto il 29/04/1967 al N. 13978/79/80 con il quale [REDACTED] nata ad [REDACTED] vende ai coniugi [REDACTED] che accettano in parti uguali tra di loro la piena proprietà di *zona di terreno sita in Acerra alla contrada Tappia dell'estensione di mq 413 da distaccare da più ampio appezzamento di terreno di proprietà delle venditrici. La zona di terreno venduta confina con eredi Maisto, restante proprietà delle venditrici, eredi Rocco, e appezzamento venduto ai coniugi Cannavacciuolo e De Maria, è riportato al Catasto alla partita 508 in ditta Russo Spena Attilia di Michele per i 9/10 e Melorio Giuseppina fu Giovanni per 1/10 , F 38, P. 20, frazionamento in "D" per are 4.13*

*La sottoscritta Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle parti comuni e alle servitù e quant'altro, si rimanda ai titoli di provenienza (Allegato 3), i quali devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

La quota di 1/1 di [REDACTED] si consolida a seguito di decesso in data 05/11/2007 del coniuge [REDACTED] nato ad Acerra il 12/06/1931.



TIPO FORMALITA'	DATI CATASTALI	SOGGETTO FAVORE	QUOTE	SOGGETTO CONTRO	QUOTE
Compravendita del 21/04/1967	F. 38, P. 647 ex P. 20/d	[REDACTED]	1/1 PP	[REDACTED]	9/10 PP
		[REDACTED]	1/2 PP	[REDACTED]	1/10 PP
Compravendita del 29/04/1972	F. 38, P. 797 ex P. 88/c	[REDACTED]	1/1 PP	[REDACTED]	1/1 PP
		[REDACTED]	1/2 PP	[REDACTED]	
Donazione del 19/03/1993	F. 38, P. 647 sub 2 e 7	[REDACTED]	1/1 Nuda Proprietà	[REDACTED]	1/2 Usufrutto
		[REDACTED]		[REDACTED]	1/2 Usufrutto

Tabella riepilogativa

4.1 - VARIAZIONI CATASTALI

Di seguito si indicano i frazionamenti e le variazioni catastali eseguiti con indicazione delle ex particelle di terreno su cui insistono i manufatti subastati.

Originaria P.IIa	Variazione 1980	Fusione 1992	Frazionamento 2017
P. 88/c mq 413	P. 797 mq 413	P. 647 mq 668 (Soppressione P. 797)	P. 647 mq 595
P. 20/d mq 255	P. 647 mq 255		

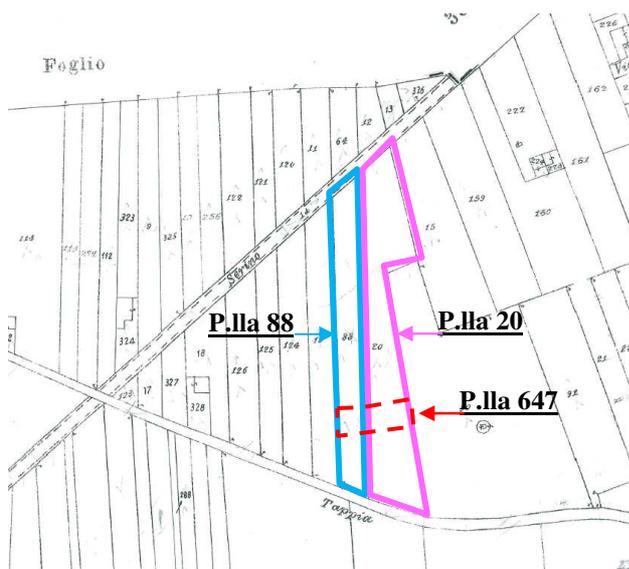
Tabella variazioni

Al fine di verificare la **continuità tra le particelle indicate nell'atto di provenienza:**

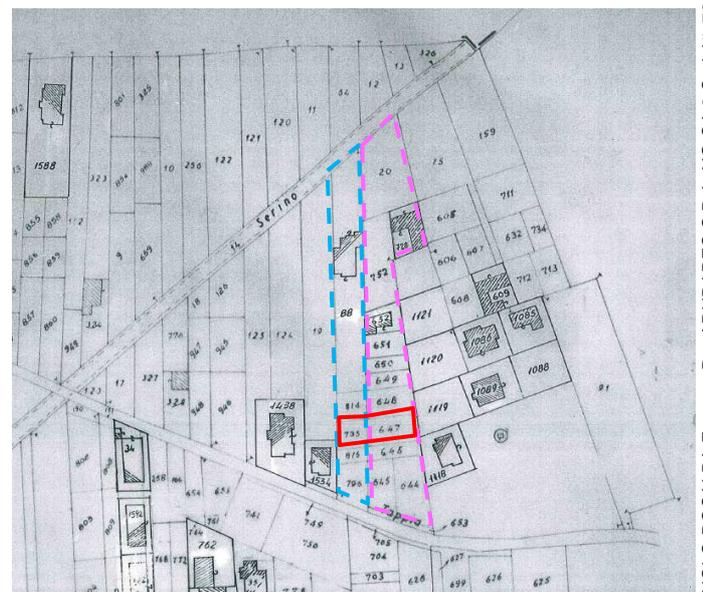
F. 38, P. 797 ex F. 38, P.88/c di are 2.55 - Atto di compravendita del 1972

F. 38, P. 647 ex F. 38, P. 20/d di are 4.13 - Atto di compravendita del 1967

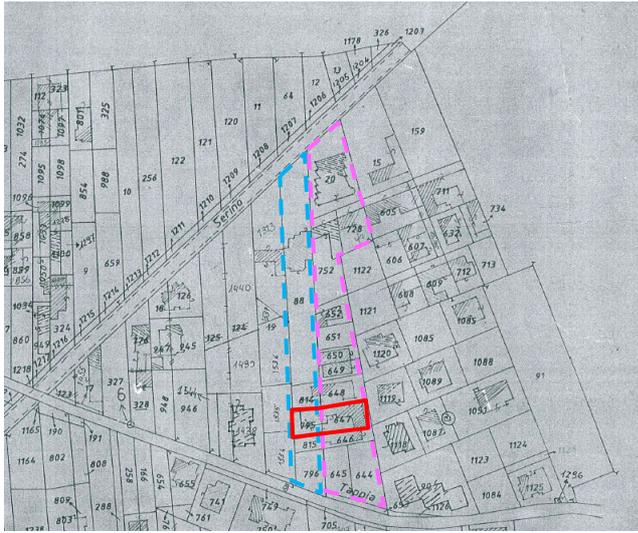
con gli attuali identificativi catastali P. 647 su cui è stato edificato il fabbricato oggetto di pignoramento è stata effettuata attraverso la comparazione degli estratti storici catastali delle ex particelle con l'attuale estratto di mappa.



Mappa Revisione



Mappa Terreni



Mappa fabbricati

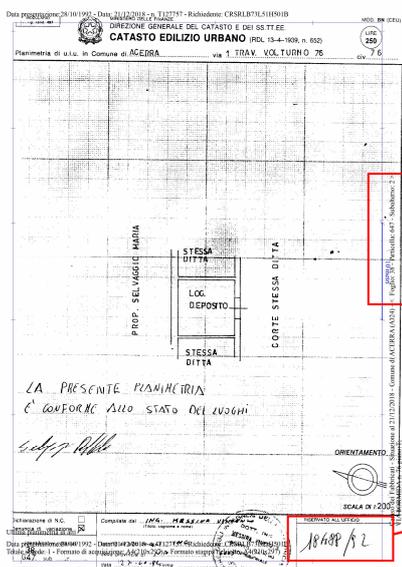


Estratto Di Mappa attuale

Comparazione degli estratti storici catastali delle ex particelle con l'attuale estratto di mappa

In conclusione l'attuale P.Ila 647 deriva dalla ex P.Ila 88/c e 20/d corrispondente a quanto verificato mediante la comparazione degli stralci di mappa storici delle ex particelle di terreno e quanto indicato nell'atto di provenienza.

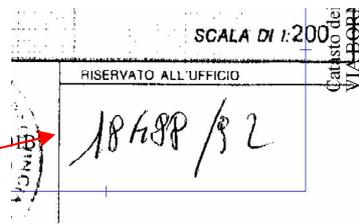
Inoltre per il locale depositato al fine di verificare la **continuità tra i dati catastali indicati nell'Atto di Donazione del 1993** in cui risulta **NCEU F. 38, P. 647 sub b, scheda di n. 18488 del 28/10/1992**, **con gli attuali identificativi catastali F. 38, P. 647 Sub. 2** è stata effettuata analisi della planimetria catastale dalla quale si rileva che i dati dell'originaria scheda risulta collegata agli attuali subalterni, nello specifico:



nuovo foglio
Foglio: 38 - Particella: 647 - Subalterno: 2

attuali identificativi catastali
F. 38, P. 647 Sub. 2

Atto di Donazione del 1993
F. 38, P. 647 sub b, scheda di n. 18488 del 28/10/1992



CAP. 5 - QUESITO 4

*predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento. In particolare, verifichi – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa, laddove, poi, l'atto di acquisto del bene in capo all'esecutato contenga una **riserva di usufrutto** in favore del dante causa o di un terzo, l'esperto dovrà avere cura di verificare sempre e se tale riserva sia stata trascritta e se l'usufruttuario sia ancora in vita. A tale scopo acquisirà il certificato di esistenza in vita ed eventualmente di morte di quest'ultimo*

5.1 - ELENCO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalla documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei RR.II. di Caserta (All. n. 2) è stato effettuato Elenco Formalità:

- Ispezione n. T327118 del 28/01/2019 per immobile Comune di Acerra (NA) Tipo catasto: Fabbricati **Foglio: 38 - Particella 647, Sub. 2;**

Ispezione n. T327367 del 28/01/2019 per immobile Comune di Acerra (NA) Tipo catasto: Fabbricati **Foglio: 38 - Particella 647, Sub. 7;**

- Ispezione n. T327749 del 28/01/2019 per nominativo [REDACTED] nato ad Acerra il 12/06/1931 (proprietario ultraventennale)

- Ispezione n. T327621 del 28/01/2019 per nominativo [REDACTED] nata ad Acerra il 02/11/1934 (debitore);

- Ispezione n. T327537 del 28/01/2019 per nominativo [REDACTED] nato a Acerra il 28/01/1967 (debitore);

con relative Note Trascrizioni ed Iscrizioni per i beni oggetto di espropriazione, risulta quanto segue:

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui sono presenti gli immobili richiesti: Note individuate: **7**



TRASCRIZIONE A FAVORE

1 - Compravendita del 21/04/1967 Repertorio 1726 Raccolta 196 a firma del notaio

Antonino De Rosa trascritto il 29/04/1967 al N. 13978/79/80

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2 - Compravendita del 29/04/1972 Repertorio 24068 a firma del notaio Enrico Chiari di

Roberto trascritto il 25/01/1973 al N. 5762/5446

A favore [REDACTED]

[REDACTED]

Contro [REDACTED]

3 - Donazione del 19/03/1993 Repertorio n. 12552 Raccolta 2087 a firma del notaio

Armida Lombardi trascritto il 06/04/1993 - Registro Particolare 6470 Registro

Generale 7922

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ISCRIZIONE CONTRO

4- Ipoteca volontaria del 20/03/2012 Repertorio 42803/18516 derivante da concessione

a garanzia di mutuo fondiario trascritto il 21/03/2012 -Registro Particolare 807 Registro

Generale 10506 notaio Cioffi Giuseppe

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 4973 del 22/12/2017

5- Ipoteca Legale del 09/03/2015 Repertorio2450/7115 trascritto il 17/03/2015 -
Registro Particolare 736 Registro Generale 7894 Pubblico ufficiale Equitalia Sud S.P.A

[REDACTED]

[REDACTED]

Per la quota di 1/1

6- Ipoteca volontaria del 20/03/2012 Repertorio 42803/18516 derivante da concessione
a garanzia di mutuo fondiario trascritto il 22/12/2017 - Registro Particolare 4973 Registro
Generale 42241 notaio Cioffi Giuseppe

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 807 del 2012

*La presente iscrizione e' in rettifica a quella pubblicata presso la conservatoria dei
registri immobiliari di Caserta - S.M.C.V. In data 21/03/2012 ai nn.10506/807, in quanto
per mero errore materiale furono sbagliati i diritti spettanti ai datori di ipoteca, che per
mero errore materiale vennero indicati come segue: - Selvaggio Raffaele 1/2 di piena
proprietà e D'Anna Giovanna 1/2 di piena proprietà; **anziché'**: - [REDACTED]
[REDACTED]. Si precisa quindi che i diritti*



esatti dei datori di ipoteca sono: - [REDACTED]

[REDACTED]. Fermo tutto il resto.

TRASCRIZIONE CONTRO

7- Verbale Di Pignoramento Immobili del 16/04/2018 Repertorio 223 trascrizione del
16/05/2018 - Registro Particolare 13373 Registro Generale 16970 Pubblico ufficiale
Tribunale Di Nola

A favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] 1

TIPO FORMALITÀ		SOGGETTO FAVORE		QUOTE	SOGGETTO CONTRO		QUOTE	DATA TRASCRIZIONE
Trascrizione	A favore	Compravendita del 21/04/1967	Selvaggio Mario	1/2 PP	Russo Spena Attilia	9/10 PP	29/04/1967	
			D'Anna Giovanna	1/2 PP	Melorio Giuseppina	1/10 PP		
		Compravendita del 29/04/1972	Selvaggio Mario	1/2 PP	Maisto Silvia	1/1 PP	25/01/1973	
	D'Anna Giovanna	1/2 PP						
		Donazione del 19/03/1993	Selvaggio Raffaele	1/1 NP	Selvaggio Mario	1/2 U	06/04/1993	
					D'Anna Giovanna	1/2 U		
Iscrizione	Contro	Ipoteca volontaria del 20/03/2012	Banco Di Napoli	1/2 PP	Selvaggio Raffaele	1/1 NP	21/03/2012	
				1/2 PP	D'Anna Giovanna	1/1 U		
		Ipoteca Legale del 09/03/2015	Equitalia Sud	1/1 NP	Selvaggio Raffaele	1/1 NP	17/03/2015	
Trascrizione	Contro	Verbale Di Pignoramento Immobili del 16/04/2018	Banco Di Napoli	1/1 NP	Selvaggio Raffaele	1/1 NP	16/05/2018	
				1/1 Usufrutto	D'Anna Giovanna	1/1 U		
				1/1 Usufrutto	D'Anna Giovanna	1/1 U		

Tabella riepilogativa

*La sottoscritta Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento alle ispezioni ipotecarie, alle note e quant'altro, si rimanda a tutte le ispezioni ipotecarie, agli elenchi per nominativo e per immobile e alle note allegate alla presente quale Allegato 2, le quali devono intendersi qui integralmente trascritte e riportate.



CAP. 6 - QUESITO 5

acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene

6.1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Dall'esame della seguente documentazione acquisita: atto di provenienza, visure catastali aggiornate, planimetrie catastali, estratto di mappa e sopralluogo effettuato in data 11/01/2019 si rileva la corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e i dati contenuti nel pignoramento ed il bene risulta univocamente individuato.

CAP. 7 - QUESITO 6

consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore; acquisisca, ove non depositati, certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali

7.1 - ATTO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI MARGINALI

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

1- [REDACTED]
[REDACTED]

Annotazione a margine:

Con atto in data [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

1- [REDACTED]
[REDACTED]



7.2 - CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO

Ufficio Anagrafe del comune di Acerra ha rilasciato Certificato di Residenza Storico

(All. n. 4) dal quale si rileva che:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



CAP. 8 - QUESITO 7

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, devono essere indicate eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni; giardino; ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. In particolare, l'esperto deve precisare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e quantificare – in caso di assenza – i costi per l'acquisizione dello stesso.

8.1. - TIPOLOGIA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di **Lotto Unico** composto da un appartamento con annesso locale deposito ubicato nel Comune di Acerra alla via Bormida n. 17 (e non al n. 76 come indicato al catasto).





Vista dal cortile interno.

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Acerra alla Via Bormida con accesso diretto dalla strada dal civico n. 17. Trattasi di zona semicentrale a carattere residenziale con sufficiente dotazione di servizi primari ed attività commerciali, distante circa 1 km dal centro cittadino e dai principali servizi, servita dal trasporto pubblico su gomma.

Distante circa 3 km dall'uscita della Strada Statale 162 arteria di collegamento con l'A56 Tangenziale di Napoli e la rete autostradale italiana. Il contesto urbano a media densità abitativa è caratterizzato da fabbricati per civili abitazioni realizzati negli anni 60-70.

La zona è servita dal trasporto pubblico su gomma e dalla linea della circumvesuviana che collega la zona con il centro cittadino e con i comuni limitrofi.

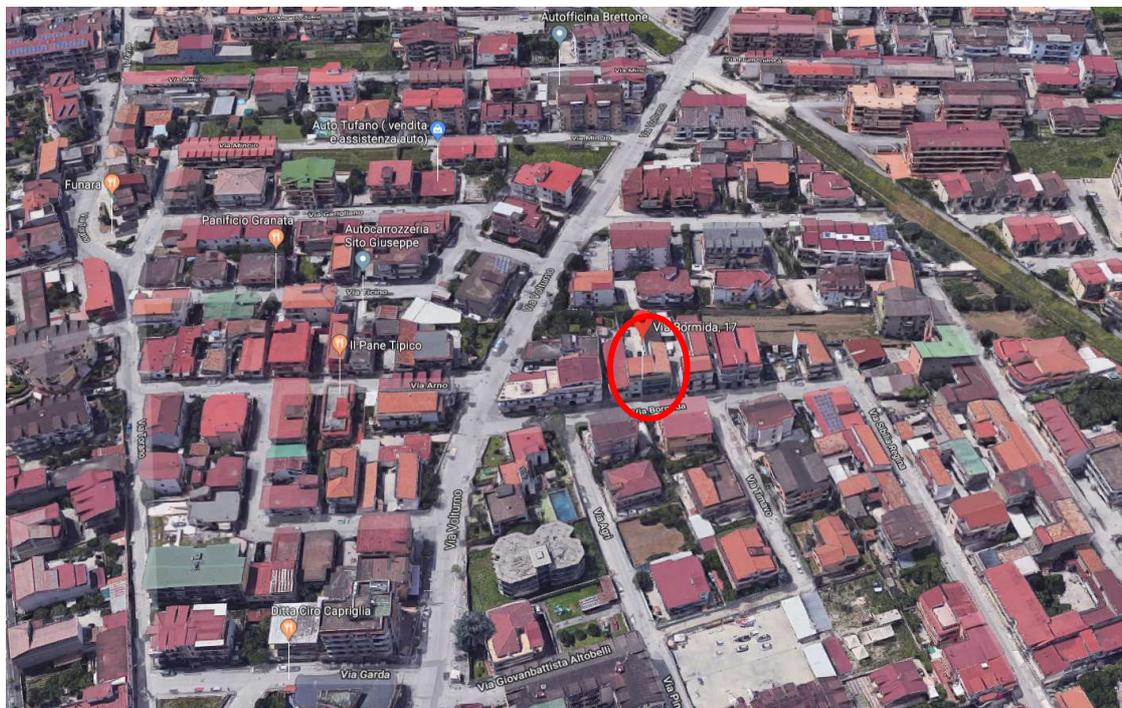
Il complesso edilizio realizzato nel 1967 presenta una pianta regolare a forma rettangolare. Trattasi di un fabbricato in c.a. con copertura piana non praticabile con



manto bituminoso, per tipologia costruttiva tipica dei fabbricati analoghi presenti lungo la strada. Lo stato di manutenzione generale del fabbricato appare sufficiente; per maggiori dettagli si rimanda alla visione delle fotografie (All. n. 12).



Macro localizzazione

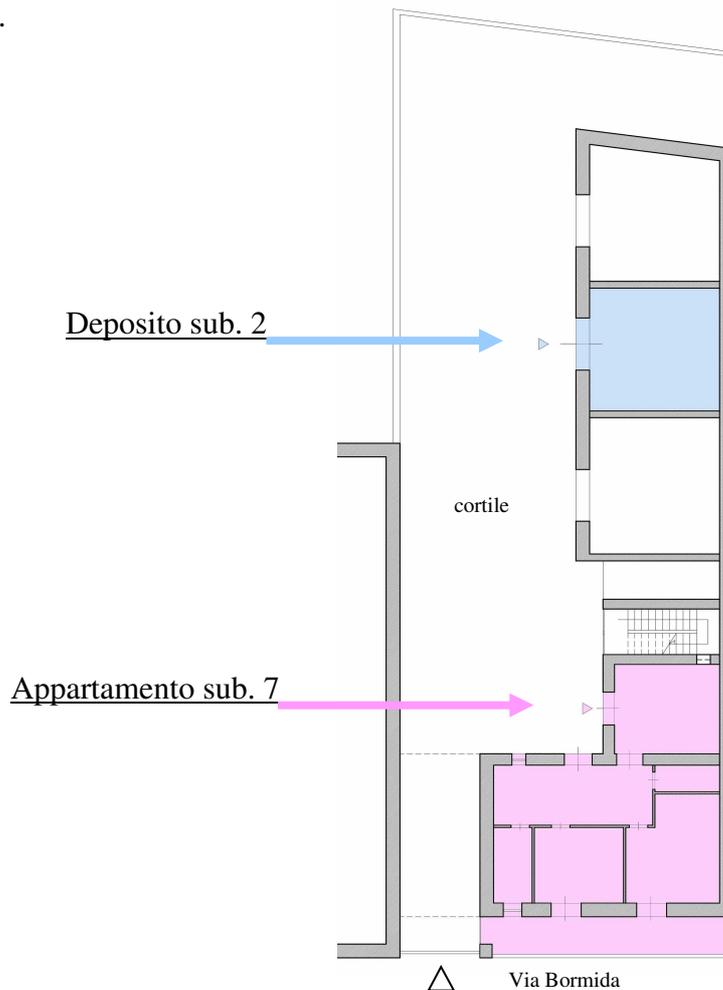


Micro localizzazione



La volumetria complessiva si sviluppa per quattro livelli fuori terra articolate con tre unità abitative per piano e locale sottotetto al piano quarto: Inoltre al piano terra all'interno del cortile tre locali ad uso deposito.

I prospetti sono caratterizzati da facciate intonacate e tinteggiate di colore giallino ritmati da finestre e balconi regolari che ne definiscono il carattere estetico finale della fabbricato. L'ingresso principale al complesso avviene direttamente dalla Via Bormida mediante cancello in ferro dotato di accesso carrabile e pedonale, attraverso il quale ci si immette nell'ampio spazio cortilizio, nel cui spazio si articola il corpo scala su cui si organizzano gli ingressi alle unità immobiliari. L'accesso principale, esposto a est avviene direttamente dal cortile interno attraverso un portone in alluminio.



Elaborato planimetrico con indicazione dei subalterni



8.2 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

APPARTAMENTO

Descrizione: Appartamento posto al piano terra ubicato nel Comune di Acerra alla Via Bormida n. 17.

L'abitazione in analisi si compone di cucina, due camere da letto, un disimpegno, un bagno, un balcone con affaccio sulla strada.



Cucina



camera da letto 1



camera da letto 2



disimpegno



bagno





Ripostiglio

balcone

L'immobile appare in un sufficiente stato manutentivo.

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

- l'altezza utile interna è variabile da 2,80 m;
- 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 2,60 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 a doppia battuta in legno e vetro con grate in ferro;
- le porte interne delle camere e del bagno, sono a battente unico in legno e vetro;
- il bagno è dotato di lavabo, completo di servizi igienici vaso, bidè 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.

Attualmente l'appartamento risulta occupato dal [REDACTED]

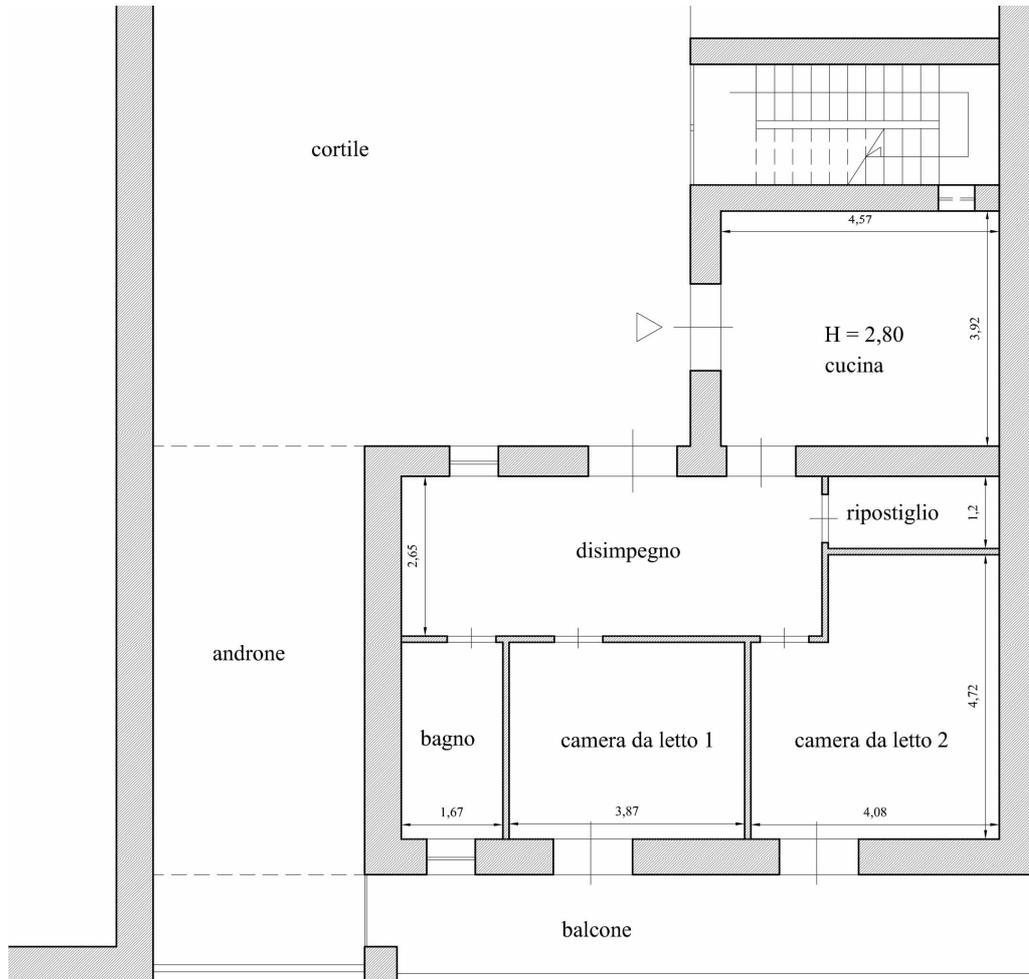


Di seguito si elencano le superfici nette calpestabili relative ad ogni singolo vano:

Destinazione	Piano	Porzione	mq
Appartamento	T	cucina	17,90
		ripostiglio	3,37
		disimpegno	18,32
		camera 1	17,42
		camera 2	12,65
		bagno	5,46
		quota muratura	26,46
		balconi	19,57
Superficie		totale	121,15

Tabella superfici

Di seguito si riporta planimetria dello stato dei luoghi con immagine fuori scala.



VIA BORMIDA

Rilievo metrico Appartamento



Dall'analisi della documentazione **non si rileva la presenza dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE)** e sarà necessario per l'appartamento redigere la suddetta attestazione con costi quantificati in **€ 500**.

Dati catastali -

- F. 38 P.IIIa 647, Sub. 7, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 227,24, Via Bormida n. 76 piano: T;

Confini – Nord con cortile e cassa scala, ovest con androne condominiale, est con altra u.i., sud con strada.



PERTINENZA – LOCALE DEPOSITO

Descrizione: Locale deposito posto al piano terra, ubicato nel Comune di Acerra alla Via Bormida n. 17.

Il locale accessibile dal cortile comune si compone di un unico locale.



Rilievo fotografico locale deposito

L'immobile appare in un sufficiente stato manutentivo.

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

- l'altezza utile interna è di 2,50 m;
- tutto il pavimento è in piastrelle di ceramica è appare in sufficiente condizioni di manutenzione, le pareti sono al rustico;

Il locale è dotato di impianto elettrico e idrico

Attualmente il locale commerciale risulta occupato dalla Sig.ra D'Anna Giovanna

Dall'analisi della documentazione **non si rileva la presenza dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE)** e non sarà necessario redigere la suddetta attestazione.

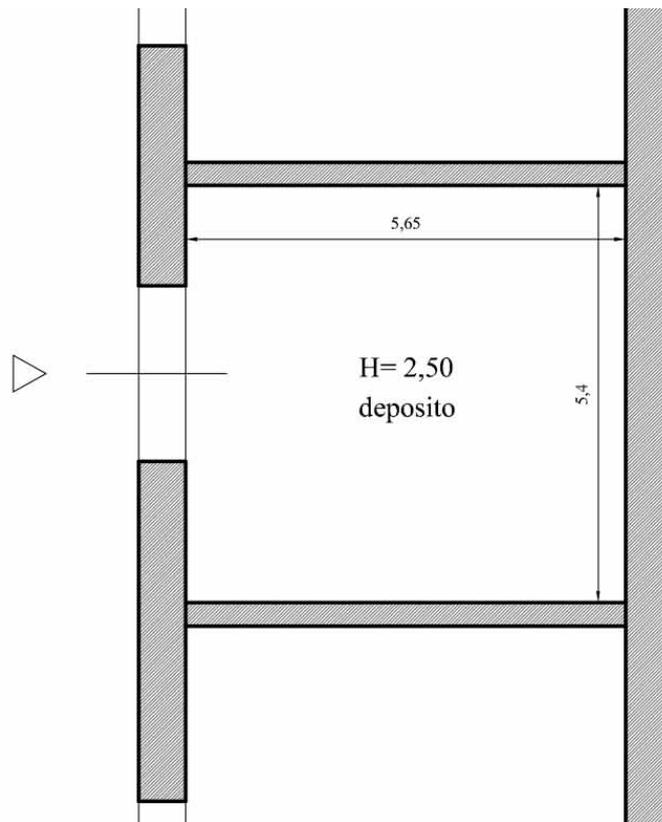


Dati catastali -

- F. 38 P.IIIa 647, Sub. 2, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 35 mq, Superficie Catastale mq 40, Rendita Euro 75,92, Via Bormida n. 76 piano: T;

Confini – Nord con cortile, est con sub 1, ovest con sub 3, sud con altra u.i..

Di seguito si riporta planimetria dello stato dei luoghi con immagine fuori scala.



Rilievo metrico Deposito

Di seguito si elencano le superfici nette calpestabili relative ad ogni singolo vano:

Destinazione	Piano	Porzione	mq
Deposito	T	deposito	30,50
		quota muratura	7,30
Superficie		totale	37,80

Tabella superfici



8.3 - SUPERFICIE COMMERCIALE

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 mezzeria 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).

La superficie commerciale sarà computata nello stato legittimato nello specifico:

Destinazione	Piano	Porzione	mq	altezza	Coefficiente	Superficie lorda
Appartamento	T	cucina	17,90	2,80	100%	17,90
		ripostiglio	3,37		100%	3,37
		disimpegno	18,32		100%	18,32
		camera 1	17,42		100%	17,42
		camera 2	12,65		100%	12,65
		bagno	5,46		100%	5,46
		quota muratura	26,46		100%	26,46
		balconi	19,57		30%	5,87
Deposito	T	deposito	30,50	2,50	50%	15,25
		quota muratura	7,30		50%	3,65
Superficie		totale	158,95		commerciale	126,35

Tabella superfici



CAP. 9 - QUESITO 8

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nel predetto atto, precisando, in caso di rilevata "differmità formale" (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo) tale differmità riscontrata.

Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore effettui una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari (reperibili anche sul web) con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (l'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito);

9.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è censita al Catasto Fabbricati della provincia di Napoli nel Comune di Comune di Acerra alla Via Bormida n. 17 (e non al n. 76 come indicato al catasto) al:

- F. 38 P.IIIa 647, Sub. 7, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 227,24, Via Bormida n. 76 piano: T;
- F. 38 P.IIIa 647, Sub. 2, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 35 mq, Superficie Catastale mq 40, Rendita Euro 75,92, Via Bormida n. 76 piano: T

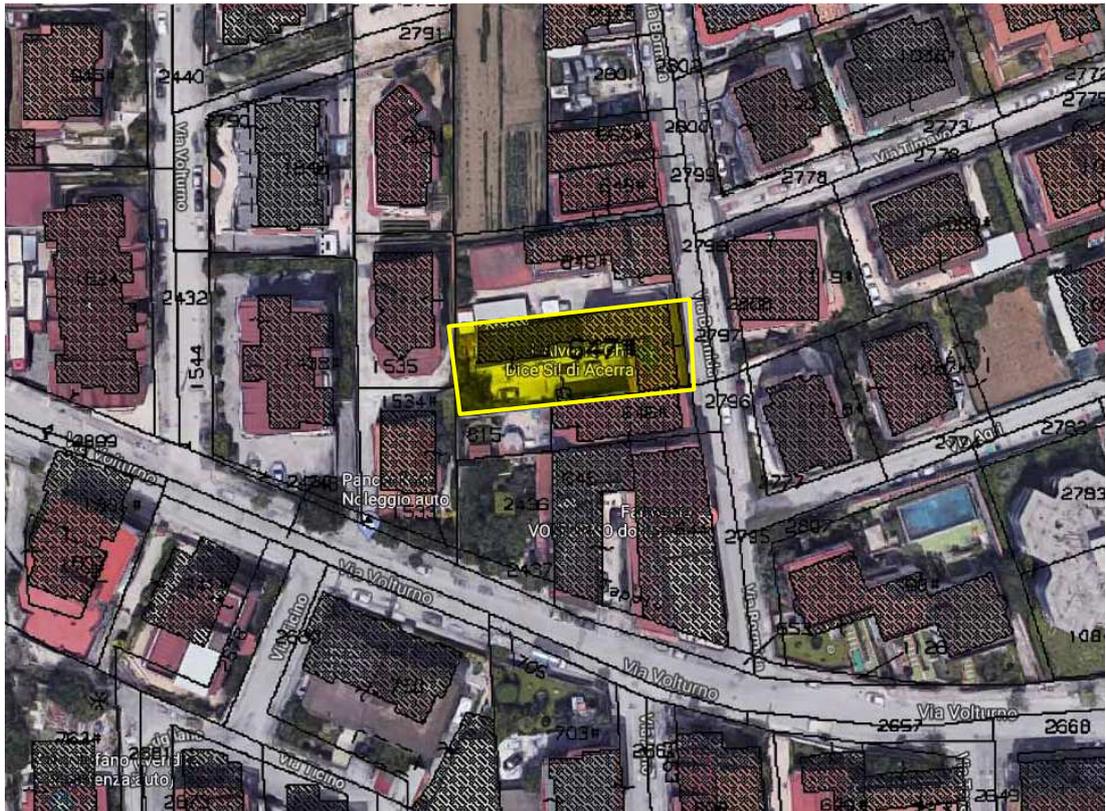
Si rileva la corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Dall'esame della seguente documentazione acquisita: atto di provenienza, visure catastali aggiornate, planimetrie catastali e sopralluogo effettuato in data 11/01/2019 si **rileva la corrispondenza tra la descrizione attuale del bene e i dati contenuti nel pignoramento ed il bene risulta univocamente individuato.**



8.2 - ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI

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 foto satellitari con mappe catastali

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



CAP. 10 - QUESITO 9

verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti

10.1 - 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, le visure catastali aggiornate, le planimetrie catastali in atti e il sopralluogo **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.

9.2 - CORRISPONDENZA TRA LA PLANIMETRIA CATASTALE E LO STATO DEI LUOGHI

All'atto del sopralluogo, effettuato in data 11/01/2019, 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 **non sono state riscontrate difformità.** La planimetria castale risulta conforme allo stato dei luoghi.



CAP. 11 - QUESITO 10-11

*Segnali se l'identificativo catastale eventualmente **include** ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

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

L'immobile **non deriva** da una maggiore consistenza originaria frazionata e/o ceduta a terzi.

Le particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, non sono state oggetto di pignoramento con un **identificativo differente** e contro un soggetto diverso dall'attuale esecutato.

CAP. 12 - QUESITO 12

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al G.E. e solo in caso non siano necessari titoli abilitativi

La planimetria castale risulta conforme allo stato dei luoghi pertanto non è necessario predisporre nessuna variazione.



CAP. 13 - QUESITO 13

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo **strumento urbanistico comunale***

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 Bormida n. 17 identificato al NCT al F. 38, plla 647 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 "C1"**

Riqualificazione di primo grado

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

CAP. 14 - QUESITO 14

*indichi la **conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. Indichi in quale epoca l'immobile è stato realizzato, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di opere abusive, l'esperto effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e degli eventuali costi della stessa; altrimenti, provveda alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, provveda alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge del 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo del conseguimento del titolo in sanatoria***



14.1 - CONFORMITA' EDILIZIA

A seguito di richiesta mezzo PEC di accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Acerra inerente reperimento documentazione urbanistica-edilizia relativo all'edificazione del fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare:

- licenza o concessione edilizia, eventuali istanze di condono, autorizzazione di abitabilità, ordinanze di demolizioni.

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Acerra ed esaminata la documentazione acquisita agli atti (All. n. 9) si rileva, per il fabbricato ad oggetto, quanto segue:

- **Licenza Edilizia n. 2275 rilasciata in data 30/04/1967 a [REDACTED]** per la realizzazione di un quartino al piano rialzato di tre vani ed accessori in Acerra alla Via Tappia.

- **Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 15/03/1971.**

- **Titolo Abitativo in Sanatoria Provvedimento n. 1896 del 28/07/2010** a seguito di domanda di condono n. 282 del 11/03/1986 Prot. n. 5746 ai sensi della L 47/85 per le opere abusive consistenti nell'ampliamento al piano terra di un fabbricato esistente con la realizzazione di un pennatone, locali deposito aggiunti al pennatone (sub 1, 2, 3 categ. C/2).

Successivamente non risulta registrata alcuna pratica, né provvedimenti di abusivismo edilizio, come da riscontro effettuato sia su nominativo dei debitori e danti causa, sia per identificativo dell'immobile, come da certificato rilasciato dal Comune .

Dal confronto dei grafici allegati al Provvedimento n. 1896 del 28/07/2010 e il rilievo dello stato dei luoghi si rileva la seguente difformità.

- frazionamento locale pennatone in tre distinti subalterni;



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

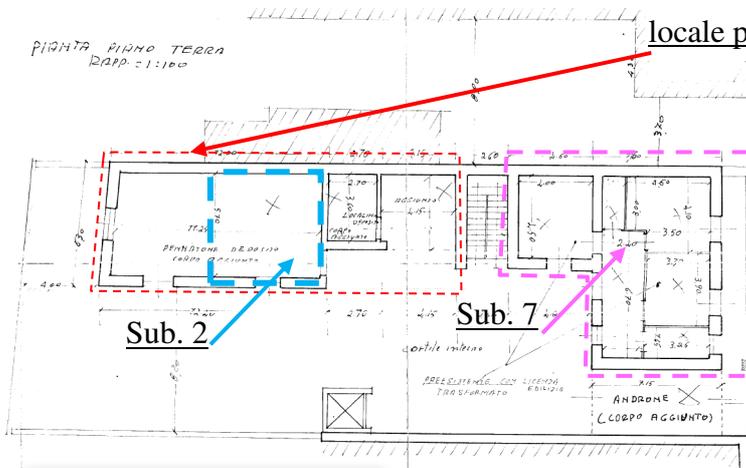


Grafico allegato al Titolo in Sanatoria n. 1896 del 28/07/2010

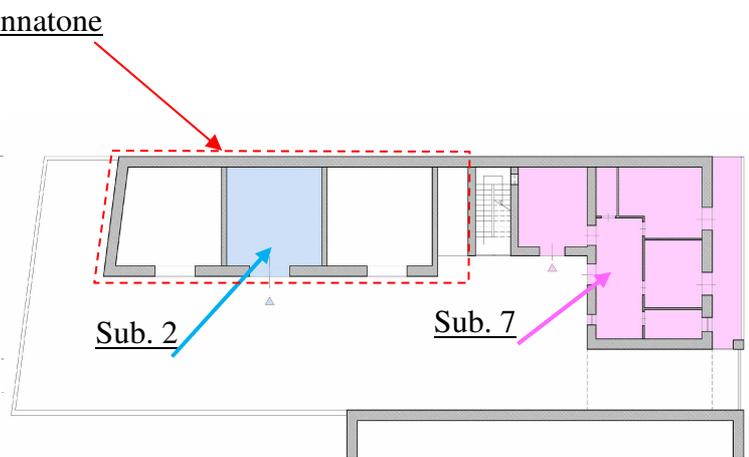


Grafico dello stato dei luoghi

Si precisa che nel testo del rilascio del titolo in sanatoria vengono sanati abusi relativi ai locali deposito aggiunti al pennatone individuati con i sub 1, **2 (u.i. oggetto di pignoramento), 3.**

PROVVEDIMENTO N° 1896 DEL 28-07-2010

Pratica di Condono Edilizio
N° 282 del 11-03-1986
Prot. n° 5746
Legge 28-02-85 n° 47

TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA

NUM. 001

VISTA la domanda presentata dal Sig. [redacted] intesa ad ottenere il condono delle opere abusive realizzate in località Acerra (NA) alla Via Volturmo (ora Via Bormida n. 76), al Fig. 38 - P.Illa 647 del N.C.E.U., consistenti nell' ampliamento a piano terra di un fabbricato esistente con realizzazione di un pennatone, locali deposito aggiunti al pennatone (sub 1 cat. C/2 mq. 35 - sub 2 cat. C/2 mq. 35 - sub 3 cat. C/2 mq. 35) ed androne, corpo aggiunto all'appartamento a primo piano (facente parte del sub 4 cat. A/3 vani catastali 5,5 di maggiore consistenza), appartamento al secondo piano (sub 5 cat. A/3 vani catastali 5,5) oltre al sottotetto di copertura al terzo piano (sub 6 cat. C/2 mq. 104);

VISTA la relazione istruttoria in data 29-11-89, prot. n. 28172, è stato accertato che:

- l'istanza è stata presentata nei termini previsti dall'art. 31 della L. 47/85;
- le opere sono suscettibili di sanatoria;

Stralcio del Titolo in Sanatoria n. 1896 del 28/07/2010

CAP. 17 - QUESITO 17

*Accerti se l'immobile è **libero o occupato**; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazioni opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare attualmente risulta essere occupato da

██████████.

A seguito di verifica effettuata a mezzo pec all'ufficio del registro degli atti privati non risultano contratti di locazione (All. n. 16) a nome dei debitori relativi all'immobile oggetto di pignoramento.

CAP. 18 - QUESITO 18

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non risulta essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

CAP. 19 - QUESITO 19

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali **vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**; accerti l'esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo, l'importo annuo delle spese fisse e di gestione o manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali cause in corso); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, censi o livelli evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto*



19.1 – ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI E STORICI

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

19.2 - USI CIVICI

Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Usi Civici presso la Regione Campania (All. n. 10) si rileva che con nel quale si attesta che nel il territorio di Acerra **non vi sono terreni gravati da usi civici** distinti al catasto al foglio 38

19.3 – ONERI CONDOMINIALI

Il fabbricato risulta sprovvisto di amministratore di condominio.



CAP. 20 - QUESITO 20

*Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per **gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura (domande giudiziali, convenzioni matrimoniali o atti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso), nonché per eventuali spese condominiali insolute; indichi, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni. Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute.***

20.1. - CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA LOTTO UNICO

Considerazioni di carattere generale e qualitativo

L'unità immobiliare in oggetto, composta da un appartamento ubicato nel Comune di Acerra (NA) alla Via Bormida 17. Esso è situato in una zona semicentrale a carattere residenziale, con sufficiente presenza di servizi ed infrastrutture. Trattasi di una zona con una sufficiente richiesta commerciale. Il fabbricato si presenta con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di sufficiente livello. Per ulteriori dettagli descrittivi si rimanda alla descrizione dell'immobile di cui ai punti precedenti ed alla documentazione fotografica allegata.



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



individuano 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 nella zona di Acerra 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.

I dettagli di calcolo dei 2 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti considerando che nel caso in esame la **superficie commerciale** a seguito della demolizione degli abusi e il ripristino così come da istanza di Condonò.



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 mezzeria 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).

La superficie commerciale sarà computata nello stato legittimato nello specifico:

Destinazione	Piano	Porzione	mq	altezza	Coefficiente	Superficie lorda
Appartamento	T	cucina	17,90	2,80	100%	17,90
		ripostiglio	3,37		100%	3,37
		disimpegno	18,32		100%	18,32
		camera 1	17,42		100%	17,42
		camera 2	12,65		100%	12,65
		bagno	5,46		100%	5,46
		quota muratura	26,46		100%	26,46
		balconi	19,57		30%	5,87
Deposito	T	deposito	30,50	2,50	50%	15,25
		quota muratura	7,30		50%	3,65
Superficie		totale	158,95		commerciale	126,35

Tabella superfici

Superficie commerciale: circa 126,35 mq.



20.2- 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



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

$$p(DAT) = PRZ * i/12$$

- Prezzo marginale caratteristica superficie principale

$$p_1 = \frac{P}{S_1 + \sum_{i=2}^k \pi \cdot S_i} \cdot \delta$$

- Prezzo marginale della superficie secondaria

$$p = p_1 \cdot \pi$$

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

$$C_t = C \cdot \left(1 - \frac{t}{n}\right)$$

- 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. 11).

1. Appartamento: via Calabria, Acerra

Superficie: 100 mq

Piano: terzo

Stato: Buono

Valutazione: € 165.000

Agenzia: Coletta Immobiliare

2. Appartamento: traversa Volturmo, Acerra

Superficie: 110 mq

Piano: terzo

Stato: Sufficiente

Valutazione: € 155.000

Agenzia: Gabetti

3. Appartamento: via Basilicata, 8, Acerra

Superficie: 100 mq

Piano: secondo

Stato: Buono

Valutazione: € 158.000

Agenzia: Tecnocasa

Richiesta €	mq	Parametro (€/mq.)	Ubicazione	Stato	Note
€ 165.000	100	€ 1.650	via Calabria, Acerra	Sufficiente	P 3
€ 155.000	110	€ 1.409	traversa Volturmo, Acerra	Sufficiente	P 3
€ 158.000	100	€ 1.580	via Basilicata, 8, Acerra	Sufficiente	P 2



MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)				
TABELLA DEI DATI				
CARATTERISTICHE	INDIRIZZO COMP. 1	INDIRIZZO COMP. 2	INDIRIZZO COMP. 3	SUBJECT
Prezzo totale	€ 158.000,00	€ 155.000,00	€ 165.000,00	
Sconto (%)	10,00%	10,00%	10,00%	
Prezzo scontato	€ 142.200,00	€ 139.500,00	€ 148.500,00	
data (mesi)	6	6	6	0
superficie princip.	100	110	100	107,45
superficie giardino	0	0	0	0
superficie box	25	20	20	37,8
superficie p.auto coperto	0	0	0	0
superficie p.auto scoperto	0	0	0	0
bagni n.	2	2	2	1
piano	3	3	2	0
ascensore	presente	presente	presente	non presente
stato manutentivo	buono	sufficiente	buono	sufficiente
panoramicità - particolarità	non presente	non presente	non presente	non presente
dotazione tecnologica	adeguata	adeguata	adeguata	adeguata
classe energetica	C -D	C -D	C -D	C -D
epoca costruttiva	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni	oltre 20 anni
Superficie marginale	112,5	120	110	126,35
Valore unitario sup. Marginale	€ 1.264,00	€ 1.162,50	€ 1.350,00	€ 1.162,50

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
data	-€ 237,00	-€ 232,50	-€ 247,50	
superficie princip.	€ 1.264,00	€ 1.162,50	€ 1.350,00	
superficie giardino	€ 58,13	€ 58,13	€ 58,13	
superficie box	€ 581,25	€ 581,25	€ 581,25	
superficie p.auto coperto	€ 465,00	€ 11,63	€ 11,63	
superficie p.auto scoperto	€ 348,75	€ 58,13	€ 58,13	
bagni	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00	
piano	-€ 1.422,00	-€ 1.395,00	-€ 1.485,00	
ascensore	€ 7.110,00	€ 6.975,00	€ 7.425,00	
stato manutentivo	€ 18.952,50	€ 18.952,50	€ 18.952,50	
panoramicità	€ 7.110,00	€ 6.975,00	€ 7.425,00	
dotazione tecnologica	€ 2.844,00	€ 2.790,00	€ 2.970,00	
classe energetica	€ 4.266,00	€ 4.185,00	€ 4.455,00	
epoca costruttiva	€ 4.266,00	€ 4.185,00	€ 4.455,00	



TABELLA di VALUTAZIONE				
PREZZO CARATTERISTICA	COMP. 1	COMP. 2	COMP. 3	SUBJECT
prezzo totale	€ 142.200,00	€ 139.500,00	€ 148.500,00	€ 126.666,13
data	-€ 1.422,00	-€ 1.395,00	-€ 1.485,00	0
superficie princip.	€ 8.660,63	-€ 2.964,38	€ 8.660,63	107,45
superficie giardino	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie box	€ 7.440,00	€ 10.346,25	€ 10.346,25	37,8
superficie p.auto coperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
superficie p.auto scoperto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	0
bagni n.	-€ 8.000,00	-€ 8.000,00	-€ 8.000,00	1
piano	€ 4.266,00	€ 4.185,00	€ 2.970,00	0
ascensore	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	Non presente
stato manutentivo	-€ 37.905,00	€ 0,00	-€ 37.905,00	Sufficiente
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	C -D
epoca costruttiva	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	oltre 20 anni
PREZZO MARGINALIZZATO	€ 115.239,63	€ 141.671,88	€ 123.086,88	€ 126.666,13
valore minimo				€ 115.239,63
valore massimo				€ 141.671,88

	EURO	EURO/MQ
COMPARABLE 1	€ 115.239,63	€ 912,07
COMPARABLE 2	€ 141.671,88	€ 1.121,27
COMPARABLE 3	€ 123.086,88	€ 974,17
SUBJECT	€ 126.666,13	€ 1.002,50

Per quanto sopra esposto, scaturisce che il valore di mercato dell'immobile in oggetto è il seguente:

$$\text{VALORE LOTTO UNICO} = 126,35 \text{ mq} \times 1.002,50 = \text{€ } 126.666,13$$



20.3 - 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 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.



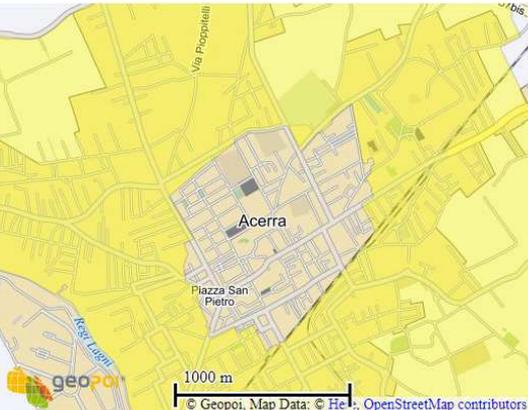
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1
 Provincia: NAPOLI
 Comune: ACERRA
 Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE: TRA ASSE MEDIANO, ASSE DI SUPPORTO E PROV. CAIVANO-CANCELLO
 Codice zona: C1
 Microzona: 2
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1700	L	3,2	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1150	L	2,2	3,4	L
Box	Normale	620	940	L	2,1	3,1	L
Ville e Villini	Normale	1150	1750	L	3,4	5,1	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

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 2018 - Semestre 1

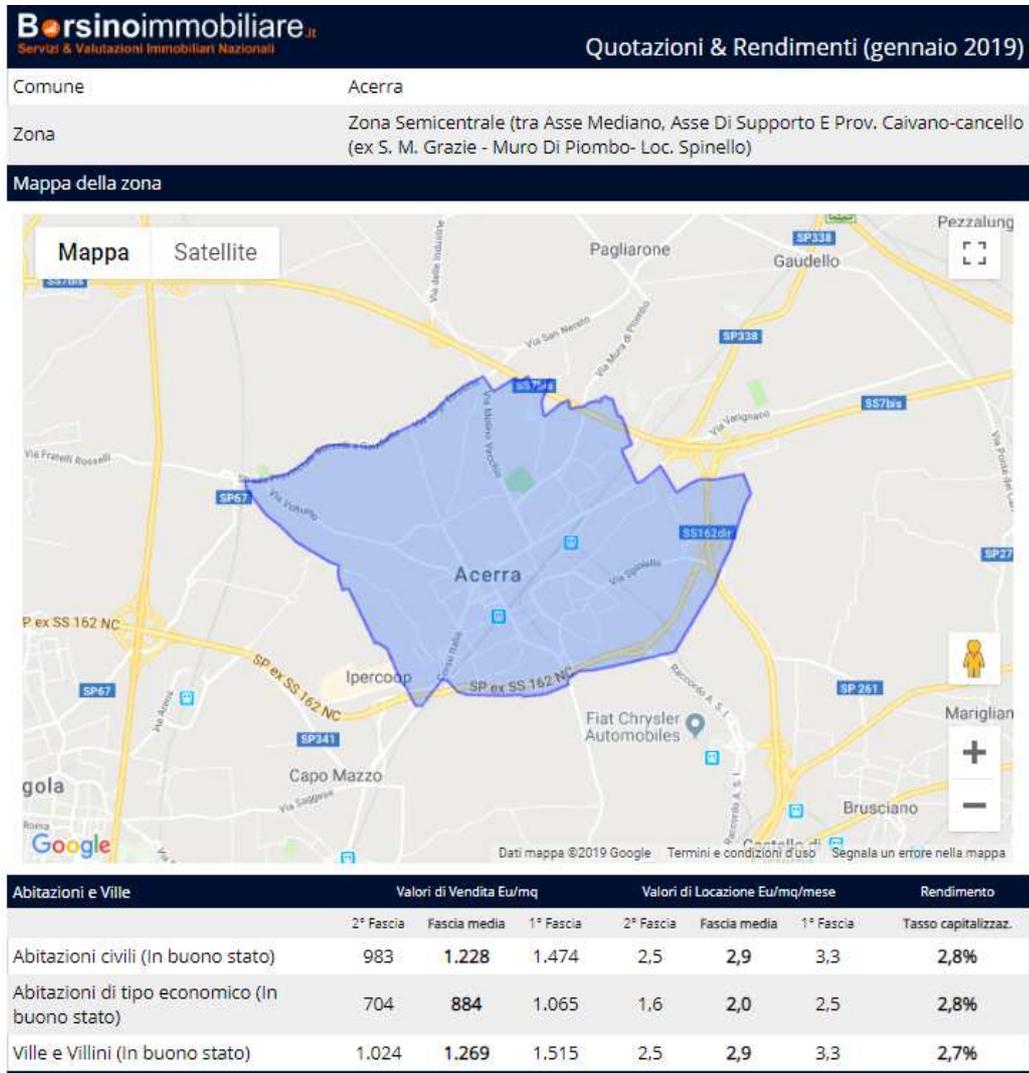
Comune: Acerra Fascia/zona: Semicentrale/zona semicentrale: tra asse mediano, asse di supporto e prov. Caivano-cancello

Codice zona: C1 Microzona: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Da cui si rileva per

Abitazioni di tipo economico: Valore di Mercato Min € 760 - Max € 1.150

Abitazioni di tipo civile: Valore di Mercato Min € 1.100- Max € 1.700

Altro dato ricavato dal listino della **Borsa Immobiliare** per la provincia di Napoli, accessibili tramite il sito www.borsinoimmobiliare.it, relativo alle quotazioni di Dicembre 2018, riporta per il Comune di Acerra



Zona Semicentrale: tra asse mediano, asse di supporto e prov. Caivano-cancello

Da cui si rileva che per

Abitazioni di tipo economico: Valore di Mercato Min € 704- Max € 884

Abitazioni di tipo civile: Valore di Mercato Min € 983- Max € 1.228

Pertanto, il valore ricavato pari a **1.002,50 €/mq** è in linea con i valori statistici dell'OMI e del Borsino Immobiliare.

20.4 – CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE

VALORE LOTTO UNICO = 126,35 MQ x 1.002,50 = € 126.666,13

20.5 - CALCOLO DELLE DETRAZIONI

Il Valore di Mercato sopra indicato andrà adeguato e corretto in ragione degli oneri che il futuro acquirente dovrà sostenere al fine di soddisfare tutti gli aspetti legati alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, nello specifico:

- Costi adeguamento impianto elettrico	€ 1.000
- Attestazione di Prestazione Energetica (APE)	€ 500
Per un totale arrotondato di	€ 1.500

€ 126.666 – € 1.500= € 125.166

In conclusione, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto quanto lo scrivente ha potuto osservare e rilevare, anche eventualmente non riportato in perizia e considerata la mancanza di garanzia per i vizi del bene venduto, allo scrivente appare congruo e ragionevole applicare una riduzione complessiva pari a circa il 5% dell'importo precedentemente stimato, per cui si avrà:

PREZZO-BASE = € 120.000

CAP. 21 - QUESITO 21

Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare attualmente risulta essere occupato

██

██



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 121/2018

CONCLUSIONI

All' ill.^{mo} Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale di Nola
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RIEPILOGO E DESCRIZIONE FINALE

Espletato e concluso il processo di indagine se ne riepilogano per maggiore comodità e facilità di lettura i risultati salienti nelle righe seguenti in cui si fornisce al fine, la configurazione del lotto nonché il risultato conclusivo della stima così come estrapolato dalla presente relazione peritale e appresso riportato:

“LOTTO UNICO”

Piena Proprietà di un appartamento con annesso locale deposito ubicato nel Comune di Acerra alla via Bormida n. 17 (e non al n. 76 come indicato al catasto).
L'abitazione in analisi si compone di cucina, due camere da letto, un disimpegno, un bagno, un balcone con affaccio sulla strada.

Dati catastali -

- F. 38 P.IIIa 647, Sub. 7, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita Euro 227,24, Via Bormida n. 76 piano: T;

Confini – Nord con cortile e cassa scala, ovest con androne condominiale, est con altra u.i., sud con strada.



Locale deposito accessibile dal cortile comune si compone di un unico locale.

Dati catastali -

- F. 38 P.IIIa 647, Sub. 2, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 35 mq, Superficie Catastale mq 40, Rendita Euro 75,92, Via Bormida n. 76 piano: T;

Confini – Nord con cortile, est con sub 1, ovest con sub 3, sud con altra u.i..

Di seguito si elencano le superfici nette calpestabili relative ad ogni singolo vano:

Destinazione	Piano	Porzione	mq	altezza
Appartamento	T	cucina	17,90	2,80
		ripostiglio	3,37	
		disimpegno	18,32	
		camera 1	17,42	
		camera 2	12,65	
		bagno	5,46	
		quota muratura	26,46	
		balconi	19,57	
Deposito	T	deposito	30,50	2,50
		quota muratura	7,30	
Superficie		totale	158,95	

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Acerra ed esaminata la documentazione acquisita agli atti si rileva, per il fabbricato ad oggetto, quanto segue:

- **Licenza Edilizia n. 2275 rilasciata in data 30/04/1967 a [REDACTED]** per la realizzazione di un quartino al piano rialzato di tre vani ed accessori in Acerra alla Via Tappia
- **Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 15/03/1971.**
- **Titolo Abitativo in Sanatoria Provvedimento n. 1896 del 28/07/2010** a seguito di domanda di condono n. 282 del 11/03/1986 Prot. n. 5746 ai sensi della L 47/85 per le opere abusive consistenti nell'ampliamento al piano terra di un fabbricato esistente con la realizzazione di un pennatone, locali deposito aggiunti al pennatone (sub 1, 2, 3 categ. C/2).



Successivamente non risulta registrata alcuna pratica, né provvedimenti di abusivismo edilizio, come da riscontro effettuato sia su nominativo dei debitori e danti causa, sia per identificativo dell'immobile, come da certificato rilasciato dal Comune .

Il Valore di Mercato andrà adeguato e corretto in ragione degli oneri che il futuro acquirente dovrà sostenere al fine di soddisfare tutti gli aspetti legati alla regolarizzazione urbanistico-edilizia, nello specifico:

- Costi adeguamento impianto elettrico	€ 1.000
- Attestazione di Prestazione Energetica (APE)	€ 500
Per un totale arrotondato di	€ 1.500

PREZZO-BASE = € 120.000

I beni oggetto di esecuzione sono pervenuti all'esecutato in virtù di Atto di **Donazione del 19/03/1993** Repertorio n. 12552 Raccolta 2087 a firma del notaio Armida Lombardi



CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio della sottoscritta il valore del Lotto così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza

Castellammare di Stabia, lì 31/01/2019

IL C.T.U.

Arch. Rosalba Criscuolo

Nota conclusiva:

La Presente relazione si compone di n° 58 pagine complessive intestazione compresa oltre agli Allegati



ALLEGATI

Gli allegati peritali e l'istanza di liquidazione sono stati, per renderne più agevole la consultazione, fascicolati separatamente dalla presente relazione peritale, all'attenzione del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Roberta Guardasole.

- **ALL. 1** - VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO
- **ALL. 2** – ELENCO FORMALITA' E NOTE DI TRASCRIZIONI
- **ALL. 3** – ATTI DI PROVENIENZA
- **ALL. 4** - CERTIFICATO RESIDENZA E DI MATRIMONIO DEBITORE PIGNORATO
- **ALL. 5** - PLANIMETRIE CATASTALI
- **ALL. 6** – VISURE CATASTALI FABBRICATI
- **ALL. 7** – VISURE CATASTALI TERRENI
- **ALL. 8** – ESTRATTO DI MAPPA
- **ALL. 9** – TITOLI AUTORIZZATIVI
- **ALL. 10** – USI CIVICI
- **ALL. 11** - COMPARABILI VENDITA
- **ALL. 12** – RILIEVO FOTOGRAFICO
- **ALL. 13** - VERBALE DI ACCESSO
- **ALL. 14** - RILIEVO STATO DEI LUOGHI
- **ALL. 15** – VERIFICA CONTRATTO DI LOCAZIONE
- **ALL. 16**– RICEVUTE TRASMISSIONE ALLE PARTI DELLE RELAZIONE DI STIMA

