
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.


Perizia dell'Esperto
ex art. 568 c.p.c.
Arch. Emilia Tufano

nell'Esecuzione Immobiliare **111/2020 R.G.E.**

(versione privacy redatto in conformità alla direttiva del Garante del 7.2.2008 G.U.
N°47 del 25.02.2008)

promossa da

OMISSIS

contro

 **OMISSIS**



GIUDICE DELL' ESECUZIONE : Dott. ssa GUARDASOLE

SOMMARIO

INCARICO	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
A DATI GENERALI (BENI PIGNORATI)	8
B UBICAZIONE (NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE)	8
C VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2°COMMA C.P.C.	10
E CONSISTENZA	12
F TITOLARITÀ	13
G PROVENIENZE VENTENNALI	13
H CRONISTORIA CATASTALE	15
I DATI CATASTALI	17
L PRECISAZIONI	18
M STATO CONSERVATIVO	18
N PARTI COMUNI	18
O SERVITÙ-CENSO-LIVELLO-USI CIVICI	18
P DATI GENERALI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	18
STATO DI OCCUPAZIONE	28
FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI	29
NORMATIVA URBANISTICA	30
REGOLARITÀ EDILIZIA	31
VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI	33
STIMA / FORMAZIONE LOTTI	33
STIMA DELL' UNITA' IMMOBILIARE	35
ELENCO ALLEGATI	42

INCARICO

Premesso che :

- In data 13/10/2020, il sottoscritto Arch. Tufano Emilia, residente in Via Centore, 11 - 80039 Saviano (NA), email emiliatufano@libero.it, PEC emilia.tufano@archiworldpec.it, Tel. 347 76 45 562, Fax 081 198 02 545, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/10/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito ricevendo il seguente mandato:

1. **verificare** la completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma 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. **effettuare** 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;
3. **consultare** i registri immobiliari dell' Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, 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.....
4. **predisporre** sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (pignoramenti, sequestri.....);
5. **acquisire**, ove non depositati le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
6. **consultare** i registri dello stato civile del Comune di nascita o di residenza dell'esecutato, acquisire ove non depositati l'atto di matrimonio con annotazione marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o visura camerale;

7. **descrivere, 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, accessori e millesimi di parti comuni;
8. **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando le difformità; a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l' immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono la sua identificazione; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia del compendio pignorato;
9. **verifichi** se vi sia la corrispondenza la descrizione del cespite contenuto nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendone il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità nel caso in cui i manufatti pignorati debordino parzialmente, invadendole su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto indichi l' esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori e i costi di separazione e ripristino;
10. **segnalare** se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di impossibilità; **segnali**, per converso se gli immobili congiunti risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur consentendo autonomi identificativi catastali;
11. **precisare**, nel caso in cui l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. **procedere**, 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 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;

13. **indicare** l' utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

14. **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l' esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata in violazione alla normativa urbanistico – edilizia, descrivere la tipologia di abuso e indicare se l' illecito sia stato sanato o sia sanabile in base all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n 47;

15. **indicare** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest' ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell' esecuzione) all' identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegare, in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

16. **indicare** se l' immobile è pignorato solo *pro quota* se esso sia divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all' identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote di qualsiasi comproprietario e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; procedere, in caso contrario, alla stima dell' intero compendio compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art.577 e.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla l.3 giugno 1940, n.1078;

17. **accertare** se l' immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la determinazione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verificare se risultano registrati presso l' ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione

18. ove l' immobile sia occupato dal congiunto separato o dall' ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verificare se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l' assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei);

19. **indicare** l' esistenza sul bene di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) **rilevare** l'esistenza di vincoli demaniali;

20. **determinare** il valore dell' immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero dati relativi alla vendita forzata effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante dei dati accessibili sul sito astegiudiziali.it; indagini di mercato con la precisa indicazioni dell'agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali.....;

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

22. **Fornire** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata primo lo schema dei punti appena esposti, tramite la piattaforma

23. **Inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

24. **depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza relativa all'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale; completo di tutti gli allegati.....

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 29.12.2020 la sottoscritta Consulente in accordo con il Custode Avv. Tommasina Valentina Panico compieva il primo accesso presso i luoghi di causa, e pur avendo preventivamente inviata relativa comunicazione alle parti in causa, non si rinveniva presso il compendio immobiliare sito nel Comune di Acerra alla via Corso Giuseppe Garibaldi n°19 il debitore, che in qualità di proprietario degli immobili pignorati avrebbe dovuto consentire l'accesso, ma in tale sede si constatava che entrambe unità immobiliari risultano occupate da soggetti di nazionalità straniera con difficoltà a comunicare in lingua italiana.

Sicché di poi da informazioni assunte in loco veniva fornito al custode recapito telefonico della persona che si occupava della gestione degli immobili.

Di poi l'Avv. Panico avendo contattato il legale del debitore, fissava quale data per procedere alle operazioni peritali il 15/01/2021.

Alla suddetta data, presa visione dello stato dei luoghi, si dava inizio alle operazioni peritali con un esame complessivo delle caratteristiche degli immobili pignorati, corredato da una serie di fotografie atte a riprodurre lo stato interno dei vani ed esterno, procedendo poi al rilievo metrico necessario per verificare la conformità urbanistica e catastale dell'immobile, nonché per determinare il valore di mercato del bene oggetto di stima. Il sopralluogo si conclude con la lettura del verbale e la contestuale sottoscrizione dello stesso. (Cfr. Allegato 1 – Verbali di accesso).

Per l'espletamento dell'incarico, presa visione della documentazione già agli atti, sono state eseguite ulteriori indagini per la completa identificazione dell'immobile, acquisendo presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio e del Comune di Acerra la documentazione catastale ed urbanistica di rilevanza ai fini estimativi, verificando poi identità e titolo dell'occupante, rilevando stato e consistenza effettiva, e svolgendo le rituali indagini di mercato per la corretta valutazione estimativa richiesta. (Cfr. Allegato 1 – Verbale di accesso).

A DATI GENERALI (beni pignorati)

I cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti dalle seguenti unità immobiliari:

BENE 1: Dati Toponomastici: Unità immobiliari - Piano Terzo site nel Comune di Acerra
(NA) alla via Corso Giuseppe Garibaldi n°19

Dati Catastali: N.C.E.U del Comune di Acerra - Foglio 53 P.la 775 Sub. 38

BENE 2: Dati Toponomastici: Unità immobiliari - Piano Terzo site nel Comune di Acerra
(NA) alla via Corso Giuseppe Garibaldi n°19

Dati Catastali: N.C.E.U del Comune di Acerra - Foglio 53 P.la 775 Sub. 39

B UBICAZIONE (notizie di carattere generale)

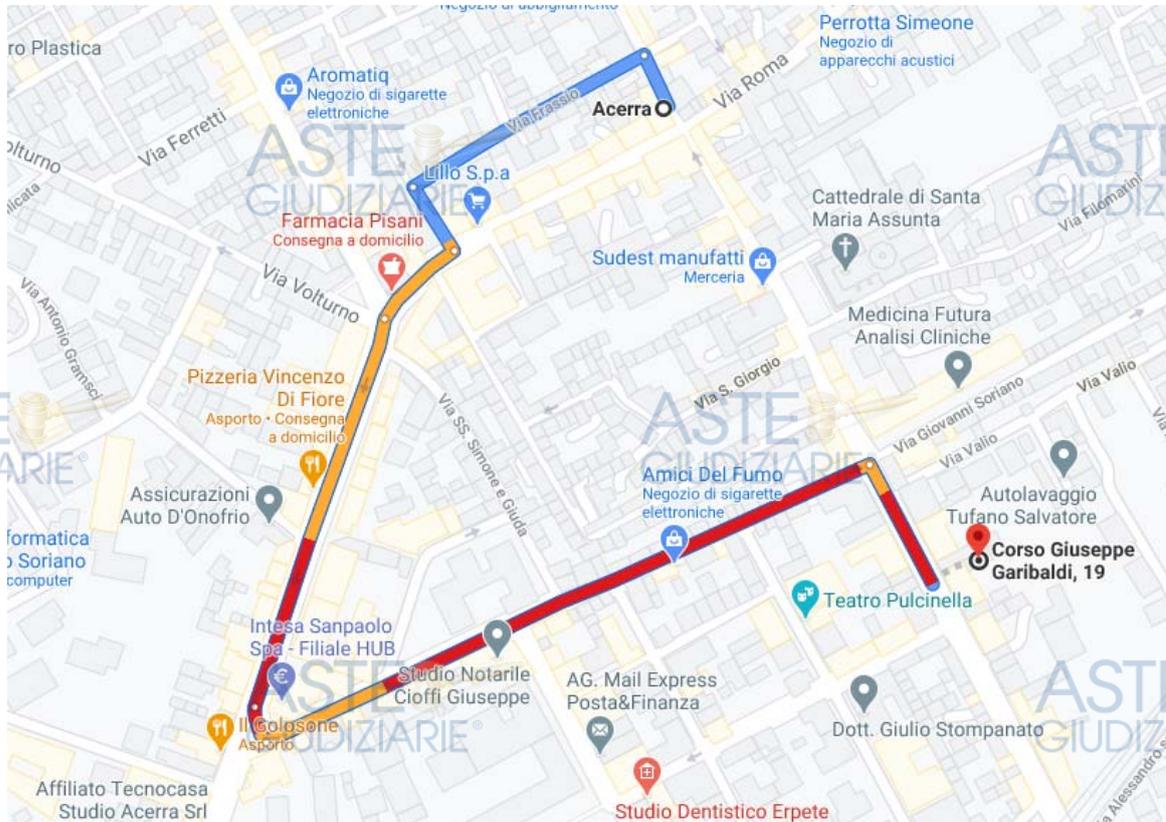
Urbanizzazione ed Accessibilità toponomastica dei luoghi

I beni oggetto di pignoramento consistono in:

due unità immobiliari adibite a carattere residenziale collocate entrambe al piano terzo con accesso a mezzo di scala comune è costituito la prima identificata con il sub. 38 da ingresso, cucina, quattro camere più servizio a coprire una superficie calpestabile pari a mq. 132,00 circa. La seconda identificata con il sub.39 con accesso percorrendo ballatoio comune e costituito da cucina, due camere + accessorio dalla superficie di mq. 88.42.

Entrambe unità oggetto di pignoramento risultano parte integranti di un fabbricato edificato nel periodo ante-67 e collocato nella parte antica del territorio di Acerra, esso risulta parte di un territorio caratterizzato da immobili non di recente edificazione, un'area fortemente urbanizzata e servita da una buona viabilità e dalle stesse urbanizzazioni in genere che si manifestano funzionali al costruito. L' immobile gode di tutti i servizi commerciali utili e necessari.

Localizzazione dell'immobile rispetto al centro di Acerra



2 Ambientazione

Il capoluogo comunale di Acerra, lambito a sud-ovest dal canale dei Regi Lagni, è compreso fra l'Asse di Supporto a settentrione e l'Asse Mediano a meridione -due fondamentali arterie di rilievo comprensoriale per lo smistamento e l'alleggerimento del caotico traffico dell'entroterra napoletano-; si sviluppa, inoltre, lungo la strada statale n. 162 Caudina che, innestandosi poco più a nord sulla n. 7 Appia, conduce a Benevento da un lato e a Roma dall'altro; ha comodo accesso alle grandi reti di traffico grazie all'autostrada A1 del Sole (Milano-Roma-Napoli), che corre a soli 6 km con un casello di svincolo per l'Asse Mediano; è dotata di un proprio scalo sulla linea ferroviaria Napoli-Cancello e dista 15 km dall'aeroporto e 20 dal porto commerciale, sul quale dirotta una parte del traffico di merci e persone. Il comune è nella sfera di attrazione delle strutture burocratiche di Casoria, Nola, Santa Maria Capua Vetere (CE) e Napoli. Sul territorio comunale insistono due zone industriali: Acerra e Pomigliano d'Arco, infatti, lo stabilimento dell'Alfa Romeo è ubicato per metà' della sua estensione nel territorio comunale di Acerra. La città è servita da due stazioni ferroviarie: quella di Trenitalia e quella della Circumvesuviana.

Posizionamento planimetrico



C VERIFICARE LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA C.P.C.

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

La sottoscritta consulente ha inoltre provveduto a completamento della su indicata documentazione a fornire i seguenti documenti:

- 1 Copia dell'Atto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (Cfr. Allegato 3);
- 2 Certificati di residenza ed estratto di famiglia del debitore (Cfr. Allegato 2)

CRITERI DI FORMAZIONE LOTTI

Come emerge dagli atti di causa i cespiti oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- 1- Appartamento** - Piano Terzo site nel Comune di Acerra (NA) alla via Corso Giuseppe Garibaldi n°19- N.C.E.U del Comune di Acerra - Foglio 53 P.lla 775 Sub. 38

2- Appartamento Piano Terzo site nel Comune di Acerra (NA) alla via Corso Giuseppe Garibaldi n°19 - N.C.E.U del Comune di Acerra - Foglio 53 P.lla 775 Sub. 39

Tenuto conto della localizzazione territoriale, della morfologia e delle caratteristiche architettoniche dei cespiti in oggetto, nonché del mercato immobiliare, per alienare convenientemente i beni si ritiene appropriato formare **2** lotti di vendita ossia:

LOTTO N°1 Costituito dal BENE 1 Appartamento - Piano Terzo site nel Comune di Acerra (NA) alla via Corso Giuseppe Garibaldi n°19- N.C.E.U del Comune di Acerra - Foglio 53 P.lla 775 Sub. 38

LOTTO N°2 Costituito dal BENE 2 - Appartamento - Piano Terzo site nel Comune di Acerra (NA) alla via Corso Giuseppe Garibaldi n°19- N.C.E.U del Comune di Acerra - Foglio 53 P.lla 775 Sub. 39

La divisione dei beni pignorati in più lotti può avvenire senza effettuare nessun frazionamento catastale posto che ogni singolo bene è già dotato di identificativi catastali che li riconosce autonomamente.

CONFINI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono parte di un edificio realizzato nell'ambito di un'area costituente un corpo unico fra le seguenti coerenze:

LOTTO N°1 Appartamento Piano Terzo s - N.C.E.U - Foglio 53 P.lla 775 Sub. 38 confina:

- ★ a NORD : Corso Giuseppe Garibaldi ;
- ★ a SUD: cortile comune
- ★ a EST: parte con la particella 755 e parte con la il appartamento oggetto di esecuzione sub.39
- ★ a OVEST : parte con vano scale comune e parte con altra ditta sub .14

LOTTO N°2 Appartamento Piano Terzo - N.C.E.U - Foglio 53 P.lla 775 Sub. 39 confina:

- ★ a NORD : appartamento oggetto di esecuzione sub.39 ;
- ★ a SUD: cortile comune
- ★ a EST : con la p.lla 755 altra ditta;
- ★ a OVEST : parte con il sub. 38 oggetto di esecuzione e parte con cortile comune

E CONSISTENZA

Condizioni generali

Nell'accertare la consistenza dei cespiti in oggetto la sottoscritta consulente ha verificato l'esatta composizione degli immobili valutando ed individuando nel reale, oltre ai vani utili, anche i locali accessori, le pertinenze, cantine, balconi, box auto o parti comuni.

Difatti nella tabella di calcolo relativa alla consistenza dell'immobile viene riportata la **superficie convenzionale** che è data dalla somma dei seguenti elementi

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune; i muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri che vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25
- b) il 50 % della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 % della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 % della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 18 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 % della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

LOTTO 1						
APPARTAMENTO– Piano TERZO - N.C.E.U - Foglio 53 P.lla 775 Sub. 38						
Destinazione	S.N.R.	S.L	Coefficiente	Sup. Convenzionale	H	Piano
Abitazione	132.28 mq	158.00 mq	1	158,00 mq	3.50 m	3°
Totale superficie convenzionale:				158.00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				158.00 mq		

LOTTO 2						
APPARTAMENTO– Piano TERZO- N.C.E.U - Foglio 53 – P.lla 775 – Sub. 39						
Destinazione	S.N.R.	S.L	Coefficiente	Sup. Convenzionale	H	Piano
Abitazione	88.42 mq	109.00 mq	1	109,00 mq	3.50 m	3°
Totale superficie convenzionale:				109.00 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				109.00 mq		

Entrambe unità immobiliari oggetto di pignoramento risulta per l'intera quota di proprietà del Sign.r OMISSIS a in virtù di Atto di Compravendita per Notar Michele Ronza rep. 7493, e considerato che la procedura di vendita forzata opera sull'intera proprietà, lo scrivente non si esprime in merito alla **divisibilità in natura** del bene in quanto il caso non occorre. Pertanto il CTU procederà alla stima dell'intera proprietà esprimendo compiutamente il **GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ**.

F TITOLARITÀ

I cespiti oggetto dell'esecuzione, appartengono :

❖ **OMISSIS** (Proprietà 1000/1000)

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

OMISSIS (Proprietà 1000/1000)

Nello specifico

In virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Atto di Compravendita per Notar Michele Ronza rep. 7493 il Sign.r OMISSIS acquistava gli immobili staggiti divenendo unico proprietario.

Dallo stato di famiglia emerge che il debitore risulta non sposato ma convivente con la Sign.ra OMISSIS (Cfr. Allegato 2)

G PROVENIENZE VENTENNALI

Di seguito verranno elencati tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati sia per lotto 1 che per il lotto 2 intervenuto tra le trascrizioni del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento avvenuta in data 31/07/2020.

Il Sign.r OMISSIS risulta proprietario per effetto dei seguenti atti giuridici :

PERIODO / PROPRIETÀ	Atti		
Periodo: dal 10/11/1967 OMISSIS	SENTENZA DI DIVISIONE vol. 768		
	Presso	Data	N°
	Tribunale di Napoli	10/11/1967	15464

	TRASCRIZIONE			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		06/04/1973	15739	14515
Periodo: dal 03/03/1994 OMISSIS	Successione ereditaria			
	TRASCRIZIONE			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		03.03.1994	6151	5315
Periodo: dal 03/03/1994 OMISSIS	Successione ereditaria			
	TRASCRIZIONE			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		03.03.1994	6160	5324
Periodo: dal 17/08/2006 OMISSIS	Successione ereditaria			
	TRASCRIZIONE			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		17/08/2006	51121	25575
Periodo: dal 25/01/2018 OMISSIS	ATTO DI COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Reper. N°	Raccolta N°
	Notaio Ronza Giuliano	24/01/2018	1615	1460
	TRASCRIZIONE			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria Santa Maria Capua a Vetere	25.01.2018	2993	2420
Periodo: dal 16/02/2018 OMISSIS	ATTO DI COMPRAVENDITA			
	Rogante	Data	Reper. N°	Raccolta N°
	Notaio Ronza Michele	16/02/2018	7493	6003
	TRASCRIZIONE			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria Santa Maria Capua a Vetere	20.02.2018	6281	5080

- ☞ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

H CRONISTORIA CATASTALE

Con la cronistoria delle variazioni catastali di seguito riportata verranno specificati i periodi di appartenenza dei beni a ciascun proprietario.

Per una corretta identificazione del bene sono state acquisite presso l'Agenda del territorio - Ufficio Provinciale di Napoli, Estratto planimetrico catastale, le Visure storiche per immobile con le relative planimetrie (Cfr. Allegato 4 – Documentazione catastale)

Non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30, comma 2 del DPR n. 380/2011 e s.m.i. in quanto trattasi di una consistenza edificatoria.

Per il LOTTO 1: FOGLIO 53-P.LLA 775 SUB. 38

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 31/05/2005	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1553 Sub 12 Classe 4 Categoria A/2 Vani 9,5 Rendita L. 2.907
Dal 31/05/2005 al 20/09/2013	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1553 Sub 12 Classe 4 Categoria A/2 Vani 9,5 Rendita L. 2.907
Dal 20/09/2013 al 24/01/2018	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1553 Sub 12 Classe 4 Categoria A/2 Vani 9,5 Rendita Euro 588,76 L. 1.140.000
Dal 24/01/2018 al 16/02/2018	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1553 Sub 13 Classe 4 Categoria A/2 Vani 9,5 Rendita Euro 588,76 L. 1.140.000
Dal 16/02/2018 al 26/09/2018	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1553 Sub 13 Classe 4 Categoria A/2 Vani 9,5

		Rendita Euro 588,76
Dal 29/09/2019	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 775 Sub 38 Classe 4 Categoria A/2 Vani 6 Totale SUPERF.: 158 m ² Rendita Euro 371,85
<u>ULTIMO DATO</u> <u>CATASTALE</u>		VARIAZIONE del 26/09/2018 protocollo n. NA0274081 in atti dal 28/09/2018 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 97604.1/2018)

Per il LOTTO 2: FOGLIO 53-P.LLA 775 SUB. 39

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 31/05/2005	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1553 Sub 12 Classe 4 Categoria A/2 Vani 9,5 Rendita L. 2.907
Dal 31/05/2005 al 20/09/2013	OMISSIS 2	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1553 Sub 12 Classe 4 Categoria A/2 Vani 9,5 Rendita L. 2.907
Dal 20/09/2013 al 24/01/2018	OMISSIS 2	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1553 Sub 12 Classe 4 Categoria A/2 Vani 9,5 Rendita Euro 588,76 L. 1.140.000
Dal 24/01/2018 al 16/02/2018	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1553 Sub 13 Classe 4 Categoria A/2 Vani 9,5 Rendita Euro 588,76 L. 1.140.000
Dal 16/02/2018 al 26/09/2018	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1553 Sub 13 Classe 4

L PRECISAZIONI

I dati riportati negli atti di causa consentono l'univoca identificazione del bene.

M STATO CONSERVATIVO

Per quel che concerne lo stato conservativo entrambe lotti oggetto di esecuzione nel loro insieme costituiscono un fabbricato la cui edificazione risale agli Ante 67', esternamente tale fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione, funzionale alla sua destinazione non si ravvisano finiture di pregio. (Cfr. Allegato 5 – 6 Rilievo fotografico e Architettonico).

Internamente i singoli lotti risultano costituiti da rifiniture non di recente posa ma in discreto stato di conservazione conformi alla funzione a cui è sono destinati.

Al fine di migliorare lo stato abitativo di entrambe unità andrebbero solo eseguiti interventi di manutenzione con il solo scopo di migliorare le condizioni di igiene e salubrità degli ambienti. (Cfr. Allegato 5-6 Rilievo fotografico e Architettonico).

N PARTI COMUNI

Come emerge dallo stato dei luoghi le unità immobiliari a costituire i lotti 1-2 in oggetto sono parte di un fabbricato caratterizzato da più unità immobiliari.

Risultano quali parte in comune alle altre unità facente predetto immobile l'androne e la corte di accesso da via Corso Giuseppe Garibaldi; la scala in muratura collocata sul alto destro del cortile che consente il raggiungimento delle unità immobiliari in oggetto.

O SERVITÙ-CENSO-LIVELLO-USI CIVICI

Dall'analisi della documentazione a corredo della procedura e dalla verifica dello stato dei luoghi non sono risultate in essere alcuna servitù attiva e passiva gravanti sul bene pignorato.

P DATI GENERALI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

A seguito dell'accesso agli immobili oggetto di pignoramento è emerso quanto segue:

★ Identificazione dei beni :

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento consistono in un due appartamenti al piano terzo siti nel:

- Comune : **ACERRA (NA)**
 - Via : **alla via Corso Giuseppe Garibaldi**
 - Piano : **Piano 3 ;**
 - Catastali : **Foglio 53 P.IIa 775 Sub. 38**
 - Categoria : **A2**
 -
- } **LOTTO 1**
- Comune : **ACERRA (NA)**
 - Via : **alla via Corso Giuseppe Garibaldi**
 - Piano : **Piano 3 ;**
 - Catastali : **Foglio 53 P.IIa 775 Sub. 39**
 - Categoria : **A2**
 -
- } **LOTTO 2**

★ **Caratteristiche costruttive del fabbricato e finiture interne ed esterne:**

I cespiti in oggetto risulta parte di un corpo di fabbrica la cui edificazione dato le caratteristiche architettoniche è avvenuta nel periodo antecedente al 1942, trattasi di edificio a corte interna con struttura portante in muratura di tufo e solaio del tipo gettato in opera. Esso si articola su tre livelli fori terra collegati tra loro mediante ballatoi comuni, elevati su caratterizzati da un unico accesso a mezzo di androne da via Corso Giuseppe Garibaldi.

Entrando nella corte interna appaiono subito evidenti le pesanti manipolazioni che l'edificio ha subito nel corso degli anni difatti non si riscontra un'uguaglianza di stile architettonico per quel che concerne le rifiniture esterne.

Il collegamento tra i vari livelli avviene attraverso scale in muratura esse consentono l'accesso a tutti i livelli del fabbricato. Tali scale sono caratterizzate da rampe con pedate dei gradini di 30 cm. e alzate di 16 cm. costituite da pietra in battuto di lapillo e corrimano ferro lavorato. La distanza tra le due rampe (pozzo scala) è di 20 cm.

Lo stabile si presenta in condizioni di manutenzione scadenti non si riscontrano finiture di pregio nelle parti comuni. (Cfr. Allegato 5-6 Rilievo fotografico e Rilievo architettonico), Esternamente alcune parti risultano ammalorate si evidenzia la mancanza di manutenzione dimostrata dalla condizioni di conservazione delle facciate che mostrano i segni del tempo. (Cfr. Allegato 6 – Rilievo fotografico)

RILIEVO FOTOGRAFICO (si rimanda all' Allegato n°5)

Foto 1



Foto 2



LOTTO 1

APPARTAMENTO – Piano TERZO - N.C.E.U - Foglio 53 – P.lla 775 – Sub. 38

L' **immobile** in oggetto individuato all'N.C.E.U del Comune di Acerra (Na) al foglio 53 p.la 775 sub.38 categoria A/2 (abitazione di tipo popolare) si colloca al piano terzo con ingresso posto dalla prima porta a sinistra per chi giunge sul medesimo piano percorrendo la scala comune in muratura posta sul lato destro del cancello di ingresso al cortile comune.

Dall' impianto planimetrico rettangolare, sin dal primo accesso presso i luoghi di causa l'immobile staggito presenta la seguente suddivisione interna: ingresso, cucina; 4 camera; servizio, per una superficie totale netta residenziale di 132.28 mq. ed altezza interna di 3.50 ml; (Cfr. Allegato 5 – 6 Rilievo fotografico e Rilievo architettonico).

Tutti gli ambienti costituenti l' unità immobiliare sono illuminati e arieggiati direttamente. La superficie illuminante delle finestre, che si aprono direttamente all'aria libera è conforme ai valori previsti dalla legge ovvero non inferiore a 1/8 della superficie del locale.

Per le rifiniture dell'appartamento sono stati utilizzati i seguenti materiali:

- Pavimento in gres, in discreto stato di conservazione non di recente posa in opera;
- Pareti e soffitti : intonacati con malta adeguata e tinteggiati; nel mentre le superfici verticali della cucina e del bagno sono rivestite da piastrelle in gres porcellanato 20 x 20.
- Infissi : semplice tipologia lineari in alluminio, protetti da persiane avvolgibili in plastica.

★ Impianti tecnologici

L' immobile risulta fornito dai seguenti impianti :

- elettrico con contatore;
- idrico sanitario;

Per quel che concerne la conformità degli impianti in considerazione del fatto che la sottoscritta presso l'UTC non ha rinvenuto certificato di Agibilità, che potesse in parte dimostrare la conformità degli impianti alla normativa vigente, è possibile relazionare che allo stato attuale tutti gli impianti necessitano di verifica per l'adeguamento alla Normativa vigente 37/08.

Nel complesso l'appartamento non presenta elementi di rifinitura di particolare pregio, si presenta in uno stato di conservazione mediocre.

★ **Calcolo superfici nette :**

L'unità immobiliare rispetta gli standards minimi della superficie e dell'altezza dei singoli ambienti così come stabilito dal D.M. 05/07/75.

La tabella di seguito riportata riassume i valori di superficie dell'unità immobiliare.

Tabella superficie TERZO

Ingresso	mq	6.90
Cucina	mq	17.00
Bagno	mq	7.12
Ripostiglio	mq	2.60
Camera 1	mq	12.15
Camera 2	mq	28.61
Camera 3	mq	29.97
Camera 4	mq	9.63
Disimpegno	mq	18.40
Totale Superfici calpestabile	Mq	132.28

★ **Totale superficie lorda - commerciale :**

La superficie totale lorda ossia l'intera superficie dell'unità immobiliare computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune; i muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri che vengono computati per intero, **è stata definita nel seguente modo:**

SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE pari a 158.00 mq

RILIEVO FOTOGRAFICO
PIANO TERZO
(si rimanda all' Allegato n°5)

Foto n°1



Foto n°2



Foto n° 3

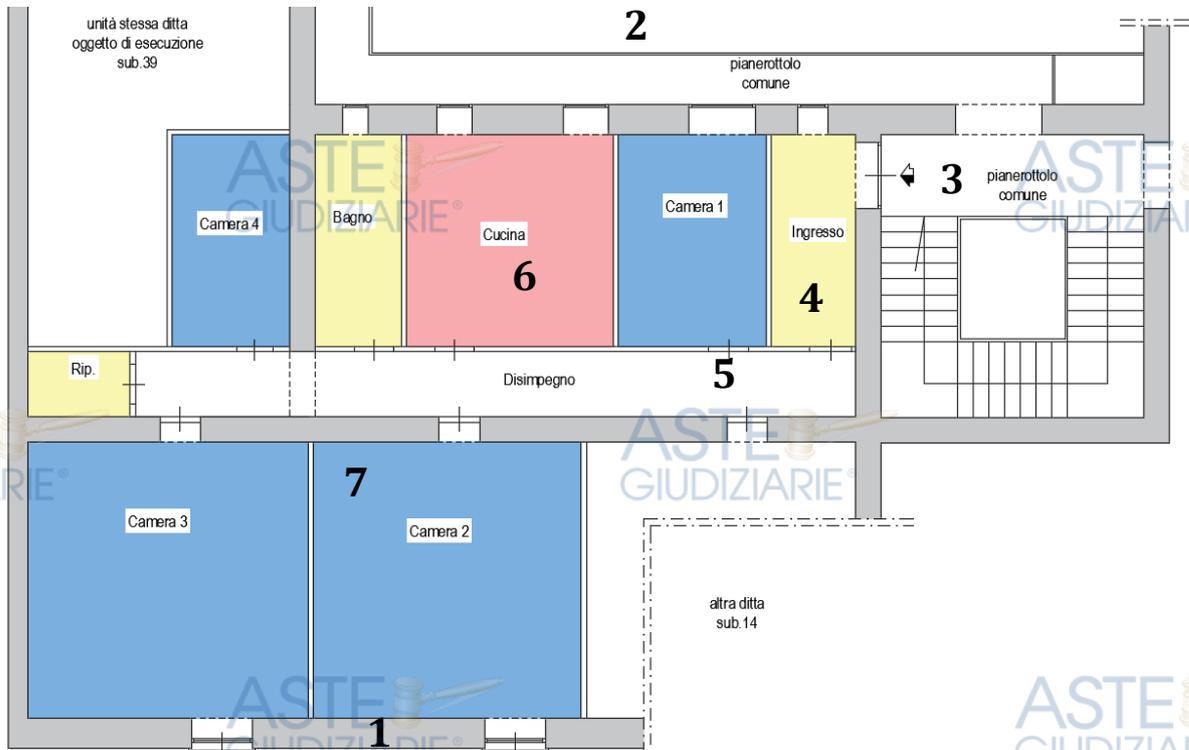


Foto n° 4



Foto n°5



Foto n°6



Foto n°7



LOTTO 2

APPARTAMENTO– Piano TERZO - N.C.E.U - Foglio 53 – P.Illa 775 – Sub. 39

L'unità immobiliare Lotto 2 oggetto della presente relazione, parte integrante della costruzione sopra indicata, è individuata all'N.C.E.U del Comune di Acerra al foglio 53 p.Illa 775 sub. 39 categoria A/2 (civile abitazione), occupa parte del piano Terzo percorrendo ballatoio posto lunga la facciata posteriore.

L'appartamento presenta la seguente divisione interna: cucina; 2 camera; servizio e ripostiglio per una superficie totale netta residenziale di 88.42 mq. ed altezza interna di 3.50 ml;.(Cfr. Allegato 5 – 6 Rilievo fotografico e Rilievo architettonico).

Tutti gli ambienti costituenti l'unità immobiliare sono illuminati e arieggiati direttamente. La superficie illuminante delle finestre, che si aprono direttamente all'aria libera è conforme ai valori previsti dalla legge ovvero non inferiore a 1/8 della superficie del locale.

Per le rifiniture dell'appartamento sono stati utilizzati i seguenti materiali:

- Pavimento in gres, in sufficiente stato di conservazione non di recente posa in opera;
- Pareti e soffitti: intonacati con malta adeguata e tinteggiati ; nel mentre le superfici verticali della cucina e del bagno sono rivestite da piastrelle in gres porcellanato 20 x 20.
- Infissi : semplice tipologia lineari in alluminio protetti da avvolgibili in plastica.

★ Impianti tecnologici

L'immobile risulta fornito dai seguenti impianti :

- elettrico con contatore;
- idrico sanitario;

Per quel che concerne la conformità degli impianti in considerazione del fatto che la sottoscritta presso l'UTC non ha rinvenuto certificato di Agibilità, che potesse in parte dimostrare la conformità degli impianti alla normativa vigente, è possibile relazionare che allo stato attuale tutti gli impianti necessitano di verifica per l'adeguamento alla Normativa vigente 37/08.

★ Calcolo superfici nette :

L'unità immobiliare rispetta gli standards minimi della superficie e dell'altezza dei singoli ambienti con destinazione d'uso residenziale, primo quanto stabilito dal D.M. 05/07/75.

In particolare, l'altezza interna netta di tutti gli ambienti a costituire l'unità immobiliare è di 3,10 ml. La tabella di seguito riportata riassume i valori di superficie dell'unità immobiliare. (Cfr. Allegato 6 Rilievo architettonico).

Tabella superficie piano terzo

Cucina	mq	24.76
Camera 1	mq	12.96
Camera 2	mq	17.40
Bagno	mq	6.50
Disimpegno	mq	20.80
Totale Superfici calpestabile	Mq	88.45

★ Totale superficie lorda - commerciale :

La **superficie totale lorda** ossia l'intera superficie dell'unità immobiliare computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune; i muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri che vengono computati per intero, **è stata definita nel seguente modo:**

SUPERFICIE LORDA RESIDENZIALE pari a 109.00 mq.

RILIEVO FOTOGRAFICO
APPARTAMENTO – Piano TERZO - N.C.E.U - Foglio 53 – P.lla 775 – Sub. 39
(si rimanda all' Allegato n°5)

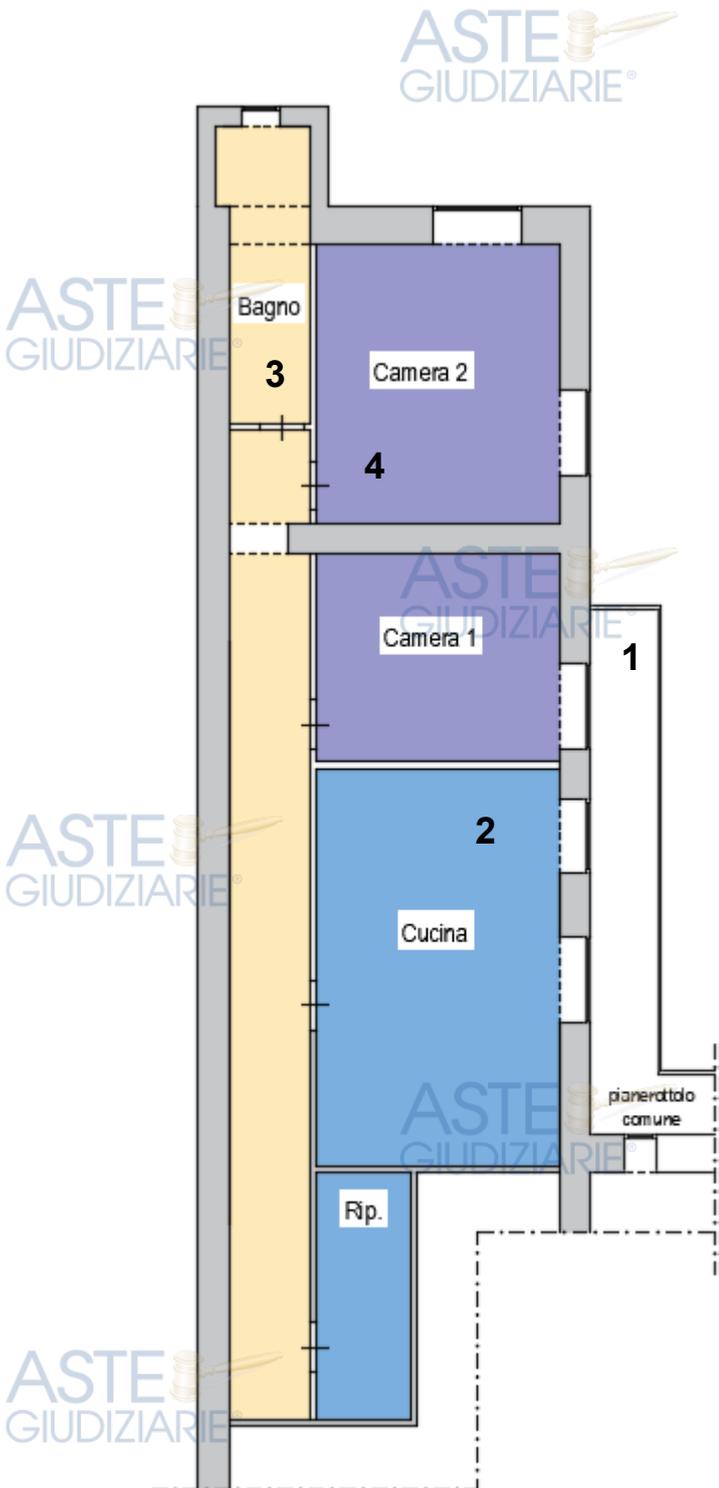


Foto n°1



Foto n°2



Foto n°3



Foto n°4



STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili staggiti come si evince dalla Nota di trascrizione si trova nel diritto di proprietà del Sign.r OMISSIS in forza di Atto di Compravendita a rogito per Notar Michele Ronza rep. 7493 del 16/02/2018 (Cfr. Allegato 3 Atto di Compravendita).

Accedendo presso l'immobile si rinveniva tal Sig.

Durante l'accesso avvenuto in data 15/01/2021 nel quale si procedeva alla presa visione degli immobili oggetto di pignoramento, si rinveniva presso i cespiti il Sign.r Domenico Vicchiariello nato a Napoli il 25.02.1967 e ivi residente alla via Pietro Giannone 11 in qualità di delegato dall'esecutato stante l'impossibilità di quest'ultimo di presenziare a sui luoghi in tale data.

In tale sede si costata che gli immobili pignorati risultano occupati rispettivamente:

LOTTO 1: dal Sign.r OMISSIS, in virtù di Contratto di Locazione stipulato il 30.10.2019 e registrato presso l'Agenzie dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Nola n° 008486 - serie 3T (Cfr. Allegato n°7 – Contratto di Locazione) per una durata dal 01/11/2019 al 30/10/2023.

Come emerge dal predetto Contratto di Locazione (Cfr. Allegato n.7) l'immobile risulta essere stato concesso in locazione dal Sign.r OMISSIS (esecutato) al quale viene versato mensilmente quale canone di locazione Euro 500,00 come da contratto.

LOTTO 2: Occupato dal Sign.r OMISSIS, in virtù di Contratto di Locazione stipulato il 20.10.2020 e registrato presso l'Agenzie dell'Entrate – Ufficio Territoriale di Nola n° 013391-serie 3T (Cfr. Allegato n°7 – Contratto di Locazione) per una durata dal 21/10/2020 al 19/10/2024.

Come emerge dal predetto Contratto di Locazione (Cfr. Allegato n.7) l'immobile risulta essere stato concesso in locazione dal Sign.r OMISSIS (esecutato) al quale viene versato mensilmente quale canone di locazione Euro 430,00 come da contratto.

- OPPONIBILITA' DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

Fermo restando quanto in precedenza relazionato occorre puntualizzare quanto segue.

La SV.Ill.ma nel mandato conferito chiede al sottoscritto CTU al punto 17, laddove l'immobile pignorato risulta locato a terzi, di verificare se i contratti di locazione siano opponibili alla procedura. Ed invero nel caso che ci occupa i compendi pignorati sono costituiti da due appartamenti locati in virtù di Contratti di Locazione:

LOTTO 1 : stipulato in data antecedente al pignoramento ossia il 30.10.2019 e con scadenza il 30/10/2023 dunque risulta opponibile alla procedura, e pertanto nel presente elaborato peritale al valore del bene immobile verrà applicato un coefficiente correttivo relativo alla svalutazione del bene in ragione del suddetto contratto di locazione.

LOTTO 2: per tale lotto 2 si evidenzia l'assoluta inopponibilità alla procedura in quanto il contratto è stato stipulato in data posteriore (20/10/2020) alla notifica del pignoramento avvenuta in data 31/07/2020 quando il debitore non poteva disporre del bene pignorato.

Quindi in considerazione dell'inopponibilità del contratto di locazione l'immobile in questione verrà valutato come **libero da persone e da cose** dove il prezzo di base d'asta verrà considerato senza applicare il deprezzamento dovuto alla sussistenza di canoni di locazione.

In riferimento a ciò, per quel che concerne il calcolo di un'eventuale indennità di occupazione da richiedere ad un terzo occupante, da indagini di mercato svolte dalla sottoscritta rispetto ai valori individuati per gli immobili della stessa conformazione e grandezza ubicati nel Comune Acerra la scrivente ritiene congruo il canone di locazione così come indicato nel suddetto contratto pari a Euro 430,00 mensili.

FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto concerne le iscrizioni e trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento si osserva quanto segue.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caserta aggiornate al 26/02/2021 (Cfr. Allegato 8 Ispezione Ipotecaria), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti su entrambi LOTTI :

ISCRIZIONI (gravante sull'originaria consistenza identificata catastalmente al foglio 53 p.lla 775 sub.13)

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARAZIA DI MUTUO

Trascritto presso la Conservatoria di Santa Maria Capua a Vetere il 20/02/2018

Reg. gen. 6284 - Reg. part. 618

Importo: € 275.000.000

A favore di OMISSIS

Contro OMISSIS

TRASCRIZIONE

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato in data 31.07.2020

Trascritto presso la Conservatoria di Santa Maria Capua a Vetere il 28/08/2020

Reg. gen. 24486 - Reg. part. 18658

A favore OMISSIS

Contro OMISSIS

NORMATIVA URBANISTICA

I cespiti in oggetto ricadono nella perimetrazione urbana Comune di Acerra nella **Zona B2** Ristrutturazione di secondo grado del Piano Regolatore Generale modificato con delibera n°70 del 28/10/1980.

Stralcio PRG



Zona B2 : RISTRUTTURAZIONE DI SECONDO GRADO

- Destinazione d'uso:

Residenziale, attrezzature pubbliche, attività terziarie.

- Strumenti attuativi

Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata.

- Aree minime di intervento

Sia per il Piano Particolareggiato che per la Lottizzazione Convenzionata l'area minima d'intervento coincide con gli ambiti n°3 al 32, entrambi inclusi;

- Indice di fabbricabilità

2,60 MC/MQ comprensivo della volumetria esistenti che si conservano.

- Indice di fabbricabilità fondiaria:
- Da definire, per i vari eventuali lotti, con il Piano Particolareggiato o la Lottizzazione Convenzionata e tali da consentire una volumetria totale per l'intero ambito non superiore a quella ottenuta con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale di cui sopra;
- Aree per urbanizzazione secondaria:
da prevedere nel Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata:
mq. 6,00 per ogni cento metri cubi realizzati applicando l'indice di fabbricabilità territoriale alla superficie totale dell'ambito.

- Altezze dei fabbricati, distanze fra i fabbricati e dai confini:

- Da definire in sede di redazione del Piano Particolareggiato o della Lottizzazione Convenzionata. Le caratteristiche di progetto del Piano Particolareggiato o della Lottizzazione Convenzionata devono essere tali da :
 - 1 – rispettare le norme specifiche del Regolamento Edilizio e della presente normativa;
 - 2 – conservare, possibilmente, la viabilità di contorno agli ambiti secondo l'andamento esistente, curando che la nuova viabilità sia prevalentemente di penetrazione e non di attraversamento;
 - 3- individuare rispettivamente per quanto è possibile le caratteristiche spaziali dell'edilizia esistente, come per esempio: quinte stradali continue, ampi cortili, ecc..
- 3° ottenere l'accorpamento delle aree previste per le attrezzature pubbliche realizzando possibilmente il collegamento pedonale con le altre aree simili dei comparti limitrofi.

In assenza del Piano Particolareggiato o della Lottizzazione convenzionata sono consentiti soltanto i lavori di ordinaria manutenzione necessari al risanamento statico ed igienico degli edifici compresa inoltre la ristrutturazione funzionale di essi senza alterazione della forma volumetrica, delle superfici e del numero dei piani esistenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1942. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

- ❖ L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.
- ❖ Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla verifica documentale presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acerra eseguita mediante formale accesso agli atti la scrivente è riuscita a ricostruire la storia urbanistico-amministrativa degli immobili in oggetto che risulta essere la seguente.

Dall'analisi delle strutture, dei materiali e dello stato dei luoghi entrambe appartamenti sono parte integrante di un fabbricato la cui edificazione risale al periodo antecedente al 1942, dunque in base alle conoscenze e a parere del sottoscritto tecnico per quanto ha potuto accertare, appurare e verificare, salvo errori e/o omissioni è possibile relazione che la conformità urbanistica per quel che concerne la sua edificazione è da considerarsi sottintesa ed implicita essendo la costruzione esistente prima dell'entrata in vigore dal 1° settembre 1967, della Legge 6 agosto 1967, n. 765 – (c.d. legge Ponte) (in G.U. 31 agosto 1967, n. 218) – “Modifiche ed interventi alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150”; difatti la legge 1150/1942 (legge urbanistica), consentiva la costruzione senza la necessità di ottenere alcun titolo abilitativo.

Di poi, dagli atti e dalle visure catastali storiche emerge che i due appartamenti risultano nascenti da un'unica originaria unità immobiliare avente identificativo catastale foglio 53 p.lla 775 sub.13 caratterizzato da una consistenza di 9,5 vani, che nell'anno 2018 ha subito variazione mediante frazionamento e diversa distribuzione interna generando i due sub.38-39 corrispondenti alla situazione attuale.

Dunque da tali notizie la scrivente procedeva ad ulteriori indagini eseguite presso UTC del Comune di Acerra al fine di rinvenire qualche pratica edilizia che potesse legittimare tale intervento. In merito tale ricerca risultava nulla e pertanto ne consegue che il suddetto frazionamento immobiliare sia avvenuto illecitamente e quindi trattasi di opera abusiva.

Nel caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, è possibile ottenere il “permesso in sanatoria” se l'intervento risulta essere conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. doppia conformità).

Dunque considerato che tale illecito urbanistico risulta intervento edilizio consentito in tale zona urbanistica si procede ad una sanatoria richiamando l'art. 36 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 del 20.10.2001 che si riferisce esplicitamente ad interventi già ultimati e stabilisce come la doppia conformità debba sussistere sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria, procedendo poi all'aggiornamento catastale.

Pertanto si procederà successivamente al Calcolo della Sanzione con le relative spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia.

Entrambe andranno sottratti al valore conclusivo del bene.

Si precisa altresì che nel caso in oggetto la sanabilità degli abusi commessi non può avvenire secondo l'art. 40 della legge 47/85 che prevede "*nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo quarto della presente legge, e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene siano di data anteriore all'entrata in vigore alla presente legge.*"; in quanto il pignoramento è avvenuto il 31/07/2020 data posteriore all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio n°326/2003.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- ❖ Non esiste il certificato energetico. L'importo per la redazione è pari a Euro 500 ,00.
- ❖ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- ❖ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- ❖ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Non risultano vincoli di natura storico, artistica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità, né l'esistenza di vincoli demaniali sui beni pignorati.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Stante la natura e a tipologia del bene pignorato non si ravvisa la necessità e la possibilità, di procedere ad una suddivisione in lotti. Si procederà pertanto alla valutazione estimativa dell'intera unità immobiliare.

1 METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

1 Procedimenti adottati nella valutazione delle unità immobiliari

1.1. Aspetti economici e procedimenti estimativi

La stima dell'unità immobiliare consiste nel determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "più probabile valore di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro

tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): **il primo diretto o sintetico, il primo indiretto o analitico.**

Relativamente al procedimento diretto questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- **per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;**
- **per valori tipici ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;**
- **per punti di merito.**

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento indiretto, noto anche con il nome di capitalizzazione dei redditi, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima. Naturalmente dovrà essere tenuto in debita considerazione lo stato di manutenzione. In sintesi, quindi, al valore di mercato si può pervenire in base a procedimenti:

- a) **di stima sintetica**
 - per confronto valori globali e/o unitari;
 - per valori tipici;
 - per punti di merito;
- b) **di stima analitica per capitalizzazione dei redditi.**

2 CRITERI DI DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è stata calcolata in base alle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare”* ricercati nell'ambito delle indagini di mercato svolte dagli Uffici del Territorio nell'espletamento degli incarichi d'istituto.

Le fonti principali dell'analisi di mercato sono costituite dai prezzi effettivi di compravendite e locazioni così come risultano dalle valutazioni eseguite dagli Uffici nell'interesse e per conto delle Amministrazioni pubbliche, da indagini dirette e da informazioni derivanti dagli

operatori privati del settore. Un paniere di dati eterogeneo che viene successivamente elaborato e sintetizzato, con cadenza semestrale, a cura di un'apposita Commissione istituita presso ciascun Ufficio periferico e di cui fanno parte tecnici interni particolarmente esperti del settore estimale.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo dell'Agenzia del Territorio ed oscillano, comunque, in un intervallo i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per una determinata zona omogenea comunale.

Al fine di avere un quadro uniforme del Mercato Immobiliare sull'intero territorio nazionale viene definita la fascia come un'area territoriale con precisa collocazione geografica nel Comune.

L'intero territorio comunale viene, quindi, ripartito nelle seguenti fasce:

- Centrale
- Semicentrale
- Periferica
- Suburbana

All'interno di ciascuna fascia, la zona omogenea OMI rappresenta la porzione di territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Ciascuna zona viene descritta attraverso l'indicazione del quartiere e delle vie principali di appartenenza.

Le microzone definite dai Comuni e/o dagli Uffici Provinciali del Territorio, rappresentano, primo quanto previsto dal Regolamento di attuazione della revisione degli Estimi e del Classamento, porzioni di territorio omogeneo per caratteristiche storico-ambientali, socio-economiche, urbanistiche; in ciascuna di esse "...le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti; le microzone individuano ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori...." ai sensi del DPR n°138 del 23 Marzo 1998.

STIMA DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto ad una stima immobiliare fondata sull'individuazione del più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio della stima **sintetico-comparativa**, basato sul confronto **diretto** tra il

bene oggetto di stima ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

La valutazione è stata pertanto definita facendo riferimento per le quotazioni immobiliari:

- ai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) valore medio di mercato ;
- ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari simili a quella in oggetto (per quadratura, esposizione, stato di conservazione e manutenzione, ecc.) valore medio di mercato ;

Per il computo della superficie commerciale e conseguentemente per l'individuazione dei coefficienti di omogeneizzazione, si fa riferimento ai criteri dell'Agenzia del Territorio, nonché alle indicazioni in materia definite dal D.P.R. del 23/03/1998 n. 138, a cui si rinvia per il dettaglio.

Per il caso in esame, è comunque opportuno precisare che:

- per i vani principali ed accessori diretti, 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 25 cm;
- per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, quali balconi, terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, quali balconi, terrazze e similari va computata, qualora le pertinenze siano comunicanti con i
- vani principali e con i vani accessori, nella misura del 30% fino a 25m²; nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 m².

Per il cespite in oggetto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, quali: qualità delle finiture (livelli dei materiali con riferimento a pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, serramenti ed infissi); pertinenze accessorie; caratteristiche posizionali; funzionalità degli ambienti, si assume il valore di mercato, **pari a 1000 euro** per metro quadrato di superficie commerciale al quale si applicano i coefficienti correttivi (A-B-C) adeguando il valore al caso specifico.

Le caratteristiche analizzate saranno raggruppate in tre distinti coefficienti che rappresentano tre passaggi di scala nell'area geografica di riferimento delle nostre analisi: un coefficiente di

zona o di quartiere, un coefficiente relativo all'edificio nel quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di valutazione e un coefficiente relativo all'unità immobiliare vera e propria.

$$V = V_m \times A \times B \times C$$

V_m = valore medio unitario di riferimento

A = coefficiente correttivo relativo alla zona che considera la centralità o la vicinanza con elementi di pregio posti nei pressi dell'unità da periziare, le caratteristiche funzionali che rappresentano sia la presenza di funzioni relative all'urbanizzazione primaria e secondaria, che la presenza nelle vicinanze di negozi, cinema, e luoghi di ritrovo in genere oppure di elementi il cui impatto estetico e spirituale non è positivo ecc..

B = coefficiente correttivo relativo all'edificio che tiene conto delle caratteristiche funzionali (impianto elettrico, idraulico, riscaldamento, condizionamento, giardino privato, piscina, ecc.,) estetiche (decoro facciata, atrio comune, accesso alle unità immobiliari, porte d'ingresso, pregio architettonico, ecc..) e dello stato conservativo (strutturale, impiantistico, di facciat, ecc.);

C = coefficiente correttivo relativo all'unità immobile che tiene conto degli aspetti funzionali (illuminazione e distribuzione degli ambienti, ventilazione, qualità dei servizi, ecc.), posizionali (esposizione, affaccio, piano) e dimensionali.

Nel caso di specie avremmo:

Coefficiente correttivo relativo alla zona : $A = A_1 \times A_2 \times A_3$

Caratteristiche posizionali $A_1 = 1,00$ (distanza oltre il km)

Caratteristiche funzionali $A_2 = 1,00$ (presenza di servizi primari)

Caratteristiche estetiche $A_3 = 1,00$ (elemento naturale predominante)

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \underline{1,00}$$

Nel caso di specie avremmo:

Coefficiente correttivo relativo alla zona : $A = A_1 \times A_2 \times A_3$

Caratteristiche posizionali $A_1 = 1,00$ (distanza oltre il km)

Caratteristiche funzionali $A_2 = 1,00$ (presenza di servizi primari)

Caratteristiche estetiche $A_3 = 1,00$ (presenza di parco o verde fruibile nella zona)

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \underline{1,00}$$

Coefficiente correttivo relativo all'edificio: $B_1 \times B_2 \times B_3 \times B_4$

Caratteristiche funzionali $B_1 = 1,00$

Caratteristiche estetiche $B_2 = 0,98$ (facciata e decori nell'insieme mediocri)

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,90**

$$\mathbf{B (1,00 \times 0,98 \times 1,00 \times 0,90) = \underline{0,88}}$$

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare **C1 x C2 x C3 x C4 x C5**

Aspetti funzionali **C1 = 0,90 (dimensione ambienti normale)**

Aspetti funzionali **C2 = 1,00 (rifiniture alloggio)**

Varianti posizionali **C3 = 0,95 (alloggio piano secondo - terzo)**

Varianti dimensionali **C4 = 1.20 (taglio dimensionale dell'alloggio)**

Varianti di conservazione **C5 = 0,90 (opere generali)**

$$\mathbf{C (0,90 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,20 \times 0,90) = \underline{0,92}}$$

Coeff. Svalutativo alloggio occupato **K lotto 1**

Contratto equo canone nel secondo quadriennio **k= 0,80**

Pertanto applicando la riduzione complessiva si ottiene:

$$\mathbf{LOTTO 1 = (1,00 \times 0,88 \times 0,92 \times 0,80) = 0,70 \times 1000 \text{ €/mq} = \mathbf{700 \text{ €}}$$

$$\mathbf{LOTTO 2 = (1,00 \times 0,880 \times 0,92) = 0,80 \times 1000 \text{ €/mq} = \mathbf{800 \text{ €}}$$

STIMA LOTTO 1

Appartamento sito nel Comune di Acerra (NA) alla via Corso Giuseppe Garibaldi n°19 – Piano TERZO - N.C.E.U - Foglio 53 – P.lla 775 – Sub. 38

S.L. Lotto 1 = Superficie commerciale pari a 158 mq

$$\mathbf{\underline{V.M. lotto 1 = 158 \text{ mq} \times \text{€ } 700 = \text{€ } 110.600,00}}$$

A tale valore occorre apportare le seguenti correzioni in detrazione:

1. DETRAZIONI RELATIVE AD ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

1.1 Richiesta di Sanatoria per opere realizzate in assenza di autorizzazione edilizia:

1 Sanzione relativa alla realizzazione di opere in assenza di autorizzazione = € **516,00**

2 Spese tecniche per la richiesta di PDC in Sanatoria **€ 1.000,00**

TOTALE= € 1.516,00

2. DETRAZIONI PER MANCATA OPERATIVITÀ DELLA GARANZIA PER VIZI E MANCANZA DI QUALITÀ IN RELAZIONE ALLA VENDITA FORZATA

Il 5% segue:

€. 5.530

CALCOLO DEFINITIVO LOTTO 1

Il valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti (nn. 1-2) risulta:

€ 110.600,00 – [€ 1.516,00 + € 5.530] =

V. LOTTO 1 = € 110.600,00 – € 7.000 = € 103.400,00

STIMA LOTTO 2

Appartamento sito nel Comune di Acerra (NA) alla via Corso Giuseppe Garibaldi n°19 – Piano TERZO - N.C.E.U - Foglio 53 – P.Ila 775 – Sub. 39

S.L. Lotto 2 = Superficie commerciale pari a 109 mq

V.M. lotto 2 = 109 mq x € 800 = € 87.200,00

A tale valore occorre apportare le seguenti correzioni in detrazione:

1. DETRAZIONI RELATIVE AD ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

1.1 Richiesta di Sanatoria per opere realizzate in assenza di autorizzazione edilizia:

1 Sanzione relativa alla realizzazione di opere in assenza di autorizzazione = € **516,00**

2 Spese tecniche per la richiesta di PDC in Sanatoria **€ 1.000,00**

TOTALE= € 1.516,00

2. DETRAZIONI PER MANCATA OPERATIVITÀ DELLA GARANZIA PER VIZI E MANCANZA DI QUALITÀ IN RELAZIONE ALLA VENDITA FORZATA

Il 5% segue:

€. 4.360

CALCOLO DEFINITIVO LOTTO 2

Il valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti (nn. 1-2) risulta:

€ 87.200,00 – [€ 1516,00 + € 4.360] =

V. LOTTO 2 = € 87.200,00 – € 5.876 = € 81.324,00

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

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

Arch. Tufano Emilia

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.400,00

Bene appartamento			
Ubicazione:	Acerra (NA) – Corso Giuseppe Garibaldi n°19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento piano 3° N.C.E.U. – Foglio 53 P.III 775 Sub.38, Categoria A2 – classe 4 - vani 6 – Rendita Euro 371,85	Superficie Lorda	158.00 mq
Stato conservativo:	<p>Per quel che concerne lo stato conservativo il cespite in oggetto è parte integrante di un fabbricato la cui edificazione risale agli Ante 67', esternamente tale fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione, funzionale alla sua destinazione non si ravvisano finiture di pregio.</p> <p>Internamente l'appartamento risulta costituito da rifiniture non di recente posa ma in discreto stato di conservazione conformi alla funzione a cui è sono destinati.</p> <p>Al fine di migliorare lo stato abitativo andrebbero solo eseguiti interventi di manutenzione con il solo scopo di migliorare le condizioni di igiene e salubrità degli ambienti. (Cfr. Allegato 5-6 Rilievo fotografico e Architettonico).</p>		
Descrizione:	<p>Appartamento collocato al piano terzo con accesso a mezzo scala comune è costituito da ingresso, cucina, quattro camere più servizio a coprire una superficie calpestabile pari a mq. 132,00 circa; parte integranti di un fabbricato edificato nel periodo ante-67 e collocato nella parte antica del territorio di Acerra, esso risulta parte di un territorio caratterizzato da immobili non di recente edificazione, un'area fortemente urbanizzata e servita da una buona viabilità e dalle stesse urbanizzazioni in genere che si manifestano funzionali al costruito.</p> <p>L'immobile gode di tutti i servizi commerciali utili e necessari.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da terzi in virtù di regolare contratto di locazione, opponibile alla procedura.		

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2020 DEL R.G.E.

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: **€ 81.324,00**

Bene appartamento			
Ubicazione:	Acerra (NA) – Corso Giuseppe Garibaldi n°19		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento piano 3° N.C.E.U. – Foglio 53 P.Illa 775 Sub.39, Categoria A2 – classe 4 - vani 4 – Rendita Euro 247,90	Superficie Lorda	109.00 mq
Stato conservativo:	Il cespite al suo interno si presenta in uno stato di conservazione scadente, soprattutto per quel che concerne il piano terzo, nel quale si ravvisano condizioni di igiene e salubrità precarie; difatti si rilevano evidenti macchi con conseguente fenomeni di efflorescenza dal soffitto, dovuti a presunta infiltrazione di acqua dal lastrico solare.		
Descrizione:	Appartamento collocato al piano terzo con con accesso percorrendo ballatoio comune e costituito da cucina, due camere + accessorio dalla superficie di mq. 88.42; parte integranti di un fabbricato edificato nel periodo ante-67 e collocato nella parte antica del territorio di Acerra, esso risulta parte di un territorio caratterizzato da immobili non di recente edificazione, un'area fortemente urbanizzata e servita da una buona viabilità e dalle stesse urbanizzazioni in genere che si manifestano funzionali al costruito. L' immobile gode di tutti i servizi commerciali utili e necessari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da terzi in virtù di regolare contratto di locazione, non opponibile alla procedura perché stipulato in data posteriore al pignoramento.		

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.
Saviano, li 16/03/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tufano Emilia

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 – VERBALE DI ACCESSO

Allegato 2 – CERTIFICATO DI RESIDENZA – ESTRATTO DI FAMIGLIA

Allegato 3 – ATTO DI COMPRAVENDITA

Allegato 4 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Visura storica – Elaborato planimetrico - Planimetria catastale

Allegato 5 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 6 – GRAFICI DELLO STATO DEI LUOGHI

- Pianta – Prospetti
- Calcolo superfici nette e lorde

Allegato 7 – CONTRATTO DI LOCAZIONE

Allegato 8 – ISPEZIONE IPOTECARIA

Allegato 9 - RICEVUTE DI INVIO E CONSEGNA BOZZA CONSULENZA