
TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 68_2024**

PERIZIA IMMOBILIARE

VERSIONE PRIVACY

SOMMARIO

Identificazione preliminare dei beni	3
LOTTO UNICO	4
Identificazione	4
Titolarità', diritti reali e regime patrimoniale	4
Confini	4
Dati Catastali	4
Censi, livelli, usi civici.....	6
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)	6
Consistenza.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali	10
Formalità, Vincoli e Oneri	11
Regolarità edilizia	12
Normativa urbanistica	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Criteri di stima.....	14
Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato	14
Adeguamenti e correzioni.....	15
Determinazione del valore a base d'asta.....	16
ELENCO ALLEGATI	18

IDENTIFICAZIONE PRELIMINARE DEI BENI

Il bene oggetto del pignoramento, e dunque della presente, risulta così identificato:

Identificazione dei beni

Appartamento, composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno e balconi, sito in Acerra (Na) alla Via Brindisi n. 1.

Identificazione catastale

I riferimenti catastali del bene risultano i seguenti:

C.F. comune di Acerra: foglio 43, particella 804, subalterno 35, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 5, superficie 89-95 mq, rendita 361,52 euro

I dati riportati sono coincidenti con quelli di pignoramento.

Confini

I confini del bene risultano essere i seguenti:

via Brindisi, proprietà aliena (p.lla 804, sub 36), piccolo disimpegno comune ai sub 35 e 36 della p.lla 804, pianerottolo condominiale

Titolarietà e Diritti reali

L'unità in oggetto risulta appartenere, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, al sig. **OMISSIS**.

Tanto premesso, il compendio in oggetto viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **1/1 della piena proprietà**

I diritti in titolarità del debitore, come sopra riportati, sono correttamente richiamati nell'atto di pignoramento a carico dello stesso.

Formazione dei lotti

Trattandosi di un bene unico il **lotto di vendita è unico**, così identificato e descritto:

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un appartamento, composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno e balconi, posto al piano sesto, interno 23, di un fabbricato per civili abitazioni sito in Acerra (Na) alla via Brindisi n. 1. L'unità risulta censita in C.F. al foglio 43, p.lla 804, sub 35, cat. A2.

ATTESA LA FORMAZIONE DEI PRECEDENTI LOTTI, DI SEGUITO, SI DA RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO STIMATORE, CHE SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATO.

IDENTIFICAZIONE

Quota pari a 1/1 della piena proprietà di un appartamento, composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno e balconi, posto al piano sesto, interno 23, di un fabbricato per civili abitazioni sito in Acerra (Na) alla via Brindisi n. 1. L'unità risulta censita in C.F. al foglio 43, p.lla 804, sub 35, cat. A2.

TITOLARITÀ', DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

L'unità in oggetto risulta appartenere, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, al sig. *OMISSIS*, per averlo esso acquisito in virtù di atto di compravendita rogato in data 19/06/2009 dal notaio Loredana Grimaldi, rep. 40096, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV il 23/06/2009 ai nn. 29497/18668. Al tempo il sig. *OMISSIS* era celibe. Lo stesso, infatti, ha contratto matrimonio solo successivamente, in data 05/12/2009, con la sig.ra *OMISSIS*. In data 21/06/2016 il Tribunale di Nola ha omologato la separazione mentre in data 03/03/2023, con la sentenza n. 5425/2023, è intervenuta la sentenza di divorzio, in virtù della quale l'unità oggetto della presente è stata assegnata alla sig. *OMISSIS* quale genitore collocatario del figlio minore della coppia (/nato nel 2014). Il provvedimento di assegnazione non risulta trascritto.

CONFINI

I confini del bene risultano essere i seguenti:

via Brindisi, proprietà aliena (p.lla 804, sub 36), piccolo disimpegno comune ai sub 35 e 36 della p.lla 804, pianerottolo condominiale

DATI CATASTALI

I dati catastali del bene risultano essere i seguenti:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		43	804	35			A/2	5	5 vani	Totale: 95 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 89 m ²	Euro 361,52	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CORSO ARMANDO DIAZ n. 64 -Scala U Interno 23 Piano 6										
Notifica		Notifica in corso con protocollo n. 433624 del 12/07/2002				Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (d.m. 701/94)										

Osservazioni generali

- ❖ I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- ❖ I dati relativi all'indirizzo non sono corretti in quanto in visura è riportato il pregresso identificativo (Corso Armando Diaz) in luogo dell'attuale e corretto via Brindisi n. 1;
- ❖ La planimetria catastale in atti (risalente al 2002) non è pienamente conforme allo stato attuale dei luoghi per sopraggiunte difformità di distribuzione degli ambienti;
- ❖ I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche attuali del bene;

- ❖ L'intestazione attuale è correttamente in capo all'esecutato, per la relativa quota di proprietà.

Cronistoria

- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:
C.F. comune di Acerra: **foglio 43, particella 804, subalterno 35**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 5, superficie 89-95 mq, rendita 361,52 euro, Corso Armando Diaz n. 64, Scala U Interno 23 Piano 6; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 06/08/2015:
C.F. comune di Acerra: **foglio 43, particella 804, subalterno 35**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 5, rendita 361,52 euro, Corso Armando Diaz n. 64, Scala U Interno 23 Piano 6; dati derivanti da variazione toponomastica del 06/08/2015 Pratica n. NA0329772 in atti dal 06/08/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 133942.1/2015).
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 02/02/2015:
C.F. comune di Acerra: **foglio 43, particella 804, subalterno 35**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 5, rendita 361,52 euro, Via Armando Diaz n. 64, Scala U Interno 23 Piano 6; dati derivanti da variazione toponomastica del 20/02/2015 Pratica n. NA0064651 in atti dal 20/02/2015 variazione di toponomastica (n. 19600.1/2015).
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 03/10/2003:
C.F. comune di Acerra: **foglio 43, particella 804, subalterno 35**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 5, rendita 361,52 euro, Via Diaz Generale Armando n. 64, Scala U Interno 23 Piano 6; dati derivanti da variazione toponomastica del 03/10/2003 Pratica n. 685207 in atti dal 03/10/2003 variazione di toponomastica (n. 65659.1/2003).
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 10/07/2002:
C.F. comune di Acerra: **foglio 43, particella 804, subalterno 35**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 5, rendita 361,52 euro, Via Armando Diaz n. 64, Scala U Interno 23 Piano 6; dati derivanti da variazione nel classamento del 10/07/2002 Pratica n. 426332 in atti dal 10/07/2002 (n. 17166.2/2002).
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dal 10/07/2002:
C.F. comune di Acerra: **foglio 43, particella 804, subalterno 35**, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 5, rendita 258,23 euro, Via Armando Diaz n. 64, Scala U Interno 23 Piano 6; dati derivanti da DIVISIONE del 10/07/2002 Pratica n. 426332 in atti dal 10/07/2002 divisione (n. 17166.1/2002).
- L'odierno subalterno 35 deriva, come il limitrofo subalterno 36, dal frazionamento dell'originario sub 31 della medesima p.lla 804:***
- ❖ Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992:
C.F. comune di Acerra: **foglio 43, particella 804, subalterno 31**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 7,5, rendita 542,28 euro – 1.050.000 lire, Via Armando Diaz n. 64, Interno 23 Piano 6; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 - variazione del quadro tariffario.
- ❖ Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:
C.F. comune di Acerra: **foglio 43, particella 804, subalterno 31**, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 7,5, rendita 1,43 euro – 2.760 lire, Via Armando Diaz n. 64, Interno 23 Piano 6; dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987.

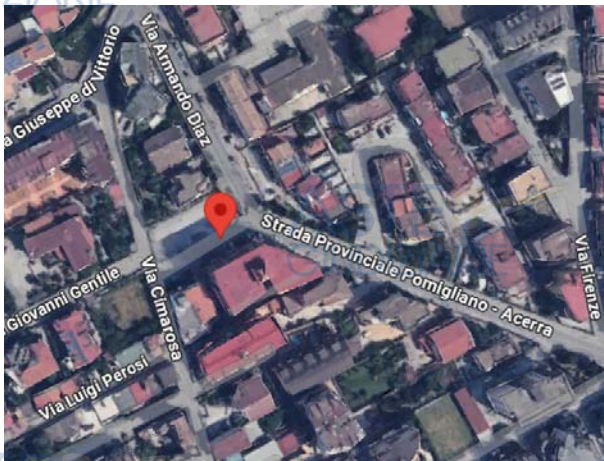
ASTE GIUDIZIARIE® CENSI, LIVELLI, USI CIVICI

Il manufatto pignorato non risulta gravato da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE)

Oggetto del presente lotto è una unità abitativa afferente al piano sesto di un fabbricato per civili abitazioni sito in Acerra (Na) alla via Brindisi n. 1, all'angolo con via Armando Diaz, in una zona semicentrale e discretamente servita del comune.

Il fabbricato risulta caratterizzato da sette livelli fuori terra: piano terra con locali commerciali e unità deposito, oltre all'androne di accesso allo stesso, e sei livelli soprastanti con quattro appartamenti ciascuno. L'ingresso avviene, in corrispondenza del civico n. 1 di via Brindisi, da un portoncino che immette nell'androne condominiale. Dal fondo di questi partono ascensore e scala a doppio rampante che servono tutti i livelli.



Viste aerea e prospettica del fabbricato di via Brindisi n. 1, Acerra (Na)



Vista di portone di ingresso al fabbricato e del relativo androne

Il fabbricato è caratterizzato da struttura portante in c.a., tanto per le fondazioni quanto per la parte in elevazione, e da solai in latero-cemento; l'involucro è realizzato con tamponamenti in blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati con inserti di rivestimento in klinker, oltre un lambris in pietra che caratterizza la fascia basamentale; la copertura è piana a lastrico solare, protetta da guaina verniciata. Le finiture delle parti comuni sono rappresentate da intonaco tinteggiato

alle pareti, con inserti in piastrelle decorate di gres porcellanato, e ancora gres per i pavimenti di androne e pianerottoli nonché marmo per la scala. Gli infissi comuni sono in alluminio.

Il livello qualitativo delle finiture comuni, come delle dotazioni impiantistiche presenti (impianto di illuminazione delle parti comuni e impianto citofonico), risulta discreto, in un appena sufficiente stato generale di manutenzione, ad eccezione delle solette dei balconi e del cornicione di coronamento che necessiterebbe di un intervento di risanamento corticale.

L'unità oggetto di pignoramento si trova al sesto piano, con accesso dalla porta di caposcala posta sul fondo a destra, accanto all'ascensore, del corridoio a sinistra rispetto allo smonto della scala condominiale.



Vista del corpo scala e dettaglio di corridoio e porta di accesso all'unità staggita

La detta porta, giacché l'unità in oggetto deriva dal frazionamento di un originario, più ampio, appartamento, immette in un piccolo disimpegno comune sul quale si aprono le porte di ingresso alle due unità derivanti dal citato frazionamento. Quella del bene staggito è posta sulla sinistra. Subito dopo la stessa, un corridoio di disimpegno conduce ad un piccolo soggiorno e, a seguire, alla cucina abitabile. Da quest'ultima si accede poi ad un ulteriore piccolo connettivo che disimpegna due camere da letto e un bagno. Cucina, camera padronale e bagno risultano rialzate, di circa 20 cm, rispetto alla quota di corridoio, soggiorno e cameretta. Quest'ultima era la quota dell'originario, unico, appartamento. L'accorgimento si è reso probabilmente necessario all'atto del frazionamento, o della successiva ristrutturazione, per risolvere problematiche di ordine impiantistico.



Vista di corridoio di ingresso e piccola zona soggiorno

L'appartamento, nel detto assetto, presenta una superficie commerciale pari a circa 90,00 mq ed un'altezza interna netta di 2,90 ml per ingresso, soggiorno e cameretta nonché 2,70 ml per la

rimanente porzione. All'unità sono annessi due balconi, l'uno principale e maggiore, con conformazione ad L e affaccio su via Brindisi, e l'altro, minore, posto sul fronte posteriore del fabbricato.

La qualità generale delle finiture dell'appartamento è buona e lo stato di conservazione e manutenzione delle stesse, come degli impianti, è complessivamente discreto. In particolare, si rileva: alle pareti, rivestimenti in pittura lavabile/parato per le camere e gres ceramico per bagno e cucina; pavimenti in laminato a doghe di colore chiaro e gres porcellanato per il bagno; infissi interni in legno ed infissi esterni invetriati in alluminio, con elementi oscuranti integrati.



Vista della cucina-living



Vista della cameretta con evidenza, sulla destra, del salto di quota



Dettagli di camera e bagno

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e di illuminazione, di cui non si rinviene la conformità; di impianto di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas; gli impianti idrici, di adduzione e scarico, versano in discreto stato di conservazione e servizio. Presso gli ambienti sono presenti unità di climatizzazione.



Dettagli del balcone su via Brindisi

CONSISTENZA

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato, verrà considerata quale principale unità di misura del manufatto la superficie commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite), determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche del bene oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori".

Ciò premesso, per quanto concerne il compendio oggetto dell'odierna valutazione, è possibile riportare la seguente determinazione delle *superfici commerciali (con piccoli arrotondamenti finali)*, cui si applicano, ove necessario, dei *coefficienti di omogeneizzazione*, rispetto agli standard medi della destinazione principale, al fine di ottenere la *superficie convenzionale complessiva*, alla base della successiva stima:

Destinazione	Superficie commerciale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Abitazione	90,00 mq	1,00	90,00 mq
Balconi	20,00 mq	0,25	5,00 mq
Totale sup. convenzionale			95,00 mq

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità risulta occupata dalla sig.ra *OMISSIS*, ex coniuge dell'esecutato, unitamente al proprio figlio minore (nato nel 2014), in virtù della sentenza di divorzio n. 5425/2023 intervenuta in data 03/03/2023 (mentre quella relativa alla separazione risale al 21/06/2016) che le ha assegnato l'immobile quale genitore collocatario. L'assegnazione della casa coniugale non risulta trascritta. Si allega la citata sentenza di divorzio e assegnazione della casa coniugale.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'unità in oggetto risulta appartenere, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, al sig. *OMISSIS*, per averlo esso acquisito in virtù di atto di compravendita rogato in data 19/06/2009 dal notaio Loredana Grimaldi, rep. 40096, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV il 23/06/2009 ai nn. 29497/18668. Con tale atto l'esecutato acquista la piena proprietà dell'appartamento staggito dai sig.ri *OMISSIS*.

Nel titolo l'unità trasferita risulta così descritta:

Con il presente i signori [redacted] ciascuno per i propri diritti e precisamente: =====
- il signor [redacted] per i diritti di comproprietà pari ad un mezzo e per il diritto di usufrutto pari all'altro mezzo, =====
- la signora [redacted] per i diritti pari ad un mezzo della nuda proprietà, =====
e tutti e due insieme per l'intero e solidalmente fra loro, vendono e trasferiscono al signor [redacted] che accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Acerra (NA) alla Via Brindisi n. 1 (già ed in catasto Via Generale Armando Diaz n.ro 64), e precisamente: =====
- appartamento posto al sesto piano, della scala unica, distinto con il numero interno ventitre (23), della consistenza di cinque vani catastali, =====
confinante con Via Brindisi, con appartamento distinto con il numero interno ventitre bis, con pianerottolo di scala. ===
nel N.C.E.U. del detto Comune al foglio 43, particella 804 sub 35, Via Diaz Generale Armando n. 64, piano 6, interno 23, scala U, categoria A/2, classe 5, vani 5, R.C. Euro 361,52. ==
Si precisa che l'immobile in oggetto, in maggior consistenza, era precedentemente riportato nel N.C.E.U. al foglio 43, particella 804 sub 31 che in seguito a frazionamento ha generato i sub 35 e 36. =====

Ai sig.ri *OMISSIS* la complessiva piena proprietà dell'appartamento sito in Acerra alla via Brindisi n. 1 (già corso Armando Diaz) e censito con il sub 31 della p.lla 804 al foglio 43, da cui sono derivati, per successivo frazionamento, gli attuali sub 35 e 36 della medesima p.lla 804, era pervenuta per successione alla sig.ra *OMISSIS*, in virtù di testamento olografo del 15/06/2001, pubblicato con verbale del notaio Claudio De Vivo in data 29/05/2002, rep. 92255. La relativa dichiarazione risulta registrata all'ufficio del registro di Napoli in data 14/03/2002 al n.1922, vol.4394. La detta successione NON risulta invece trascritta; si segnala che risulta, però, trascritta in data 17/12/2007 ai nn. 68915/37814 l'accettazione tacita dell'eredità in morte della sig.ra *OMISSIS* da parte degli eredi *OMISSIS*, nascente da atto rogato dal notaio Emilia Spedaliere in data 06/12/2007, rep. 6788.

Con il suddetto testamento la sig.ra *OMISSIS* lascia tutti i suoi beni alla figlia *OMISSIS*, per la quota di 1/2 della nuda proprietà gravato da usufrutto vitalizio a favore di *OMISSIS*, e a quest'ultimo *OMISSIS*, suo coniuge, la quota di 1/2 della piena proprietà dell'appartamento al piano sesto di via Brindisi n. 1.

Giacché morendo, però, la stessa sig.ra *OMISSIS* lasciava a sé superstiti non solo il marito *OMISSIS* e la figlia *OMISSIS* ma anche i figli *OMISSIS*, tutti gli eredi hanno prestato adesione e acquiescenza al testamento, rinunciando espressamente e reciprocamente ad ogni azione di riduzione e riconoscendo l'eredità devoluta al padre e alla sorella, rispettivamente *OMISSIS*, con atto rogato dal notaio Giuseppe Cioffi in data 06/04/2006, rep. 30352, trascritto il 21/04/2006 ai nn. 24082/11775.

A beneficio della continuità, si segnala che alla sig.ra *OMISSIS* la piena proprietà dell'unità originaria, da cui deriva quella staggita per frazionamento del 2002 (catastalmente ratificato in data 07/10/2002), era pervenuta per acquisto da potere di *OMISSIS*, in virtù di atto rogato dal notaio Enrico Chiari in data 23/12/1972, rep. 528, registrato in data 29/12/1972 al n. 4502.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Vincoli e oneri

- ❖ Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- ❖ Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- ❖ Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza dei beni (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- ❖ Non risultano vincoli a carattere paesaggistico (D.Lgs. 42/04 – ex legge 1497/39) vigenti ed insistenti sulla zona di afferenza dei beni;
- ❖ Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura trascritte;
- ❖ L'unità risulta occupata dalla sig.ra *OMISSIS*, ex coniuge dell'esecutato, unitamente al proprio figlio minore (nato nel 2014), in virtù della sentenza di divorzio n. 5425/2023 intervenuta in data 03/03/2023 (mentre quella relativa alla separazione risale al 21/06/2016) che le ha assegnato l'immobile quale genitore collocatario. L'assegnazione della casa coniugale non risulta trascritta;
- ❖ Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

Formalità

Iscrizioni

- ❖ ISCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta-SMCV) del 04/04/2017 - Registro Particolare 1257 Registro Generale 11267 - di ipoteca volontaria (capitale 110.000,00 euro – totale 220.000,00 euro) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio Sergio Pasquale Bigliardo, rep. 1201/969 del 30/03/2017, a FAVORE di *OMISSIS* e CONTRO *OMISSIS*, gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente.

Trascrizioni

- ❖ TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta-SMCV) del 05/04/2024 - Registro Particolare 11408 Registro Generale 13895 - di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Nola, rep. 1145 del 11/03/2024, a FAVORE di *OMISSIS* e CONTRO *OMISSIS*, gravante sulla piena proprietà dell'unità oggetto della presente, correttamente identificata.

A beneficio della risposta al quesito si sono eseguite, e si allegano alla presente, le ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutato e bene staggito. I dati dei soggetti sono stati incrociati con quelli delle formalità relative ai beni pignorati. Non ne risulta altro rispetto a quanto già richiamato nel corpo delle risposte al presente quesito.

Il fabbricato cui afferisce il bene in oggetto, come innanzi descritto, è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia n. 2523 del 25/07/1968 e di successive due varianti: la 2723 autorizzata in data 28/08/1968 e la 2723 autorizzata in data 27/03/1971.

Il titolo originario viene rilasciato al sig. *OMISSIS* mentre le varianti volturate e riconosciute al sig. *OMISSIS*; il tutto ai fini dell'edificazione di un fabbricato per civili abitazioni di sei piani, oltre quello terra, da realizzarsi all'angolo tra via Brindisi e via Armando Diaz.

Nella seconda variante, autorizzata nel 1971, in particolare, l'appartamento al piano sesto, interno 23, risulta così caratterizzato e assentito:

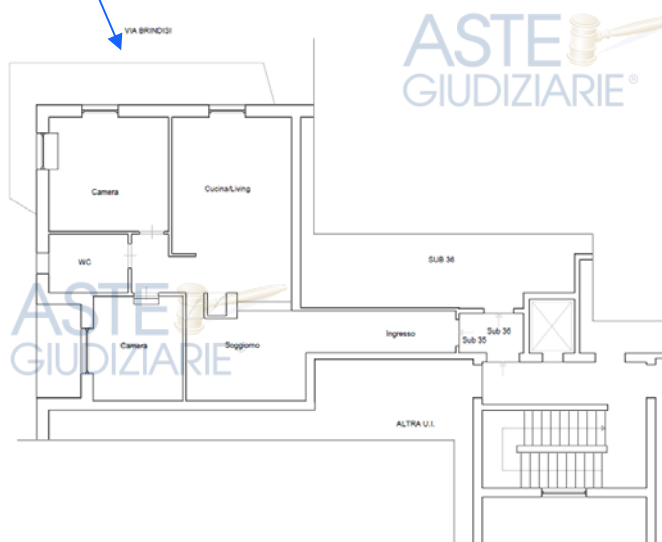
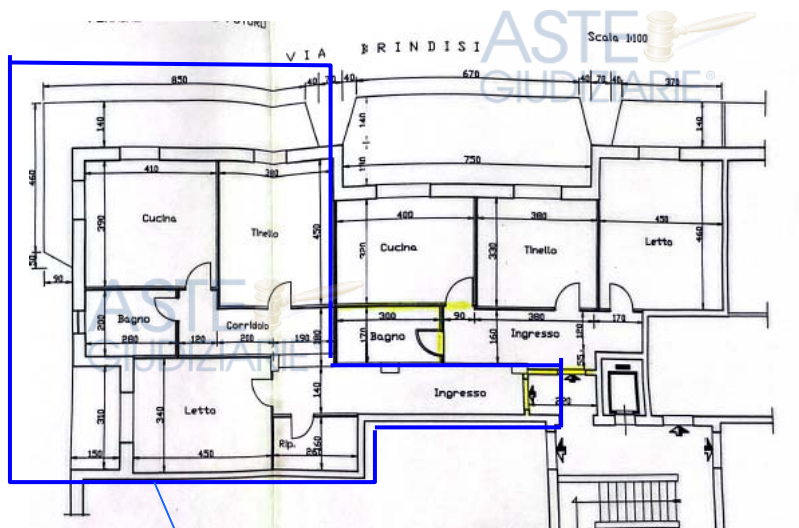


A completamento dell'iter urbanistico del fabbricato, nel maggio del 1971 viene altresì rilasciata la relativa Licenza di abitabilità.

Il costruttore sig. *OMISSIS* vende l'appartamento int. 23 del piano sesto (censito con il sub 31 della p.lla 804 al foglio 43) alla sig. *OMISSIS* nel 1972. Quest'ultima decede nel 2001, lasciando l'appartamento al marito e alla figlia. Il sig. marito, alla fine dello stesso anno 2001, fraziona l'appartamento originario, sub 31 della p.lla 804, ottenendo due unità minori, i sub 35 e 36 della medesima p.lla 804. Urbanisticamente il detto frazionamento viene ratificato con la DIA prot. 38564 del 15/11/2001, a fronte del progetto redatto dal geom. *OMISSIS*.

Nessun ulteriore titolo risulta rilasciato o pratica a vocazione volontaria presentata per l'appartamento in oggetto. Pertanto, ai fini della valutazione della regolarità dei luoghi, bisogna confrontare lo stato attuale degli stessi, fermo rimanendo la conformazione planovolumetrica e prospettica della Licenza in variante del 1971, con il contenuto della DIA del 2001.

Orbene, rispetto alla detta conformazione generale e alla Dichiarazione di Inizio Lavori del 2001, come si apprezza dall'analisi dei grafici allegati ai fascicoli di competenze archiviati presso il competente ufficio tecnico comunale, l'unità staggita risulta conforme per la consistenza generale ma difforme per la distribuzione interna degli ambienti.



In alto, estratto del grafico di cui alla DIA del 2001; in basso, lo stato attuale dei luoghi

La diversa distribuzione interna è, però, conformabile. Di tali circostanze si terrà conto nella successiva stima del bene, nella misura in cui dal valore di mercato dello stesso verranno dettratti gli oneri per la presentazione della pratica edilizia deputata alla conformazione della variazione operata sine titulo, ivi incluse le spese accessorie del caso, come quelle tecniche.

A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva altresì che:

- non si rinviene l'*attestato di prestazione energetica (APE)* dell'unità. Si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento ai fini della trasferibilità dell'appartamento;
- nel maggio 1971 è stata rilasciata la Licenza di abitabilità relativa al fabbricato di afferenza dell'unità staggita, realizzato in conformità alla II variante del marzo 1971. Nel 2001 i luoghi sono stati oggetto di straordinaria manutenzione, ivi incluso il frazionamento in due sub-unità minori, tra cui quella staggita. Per tale variato assetto non risulta alcuna agibilità/abitabilità rilasciata;
- non si rinviene attestazione relativa alla *conformità degli impianti* dei luoghi.

Si opererà, all'uopo, una detrazione, per la quale si rinvia al successivo paragrafo di stima.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato cui afferisce l'unità in oggetto ricadeva nella **zona territoriale omogenea B - sottozona B3 – Tessuto d'isolato ad elevata densità (art. 19 NTA/O)** - del PUC vigente per il territorio comunale di Acerra.

Per la medesima area non risultano specifiche limitazioni di natura vincolistica, con particolare riferimento a vincoli di natura paesaggistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

- ❖ Il condominio di cui al fabbricato di afferenza dell'appartamento in oggetto risulta amministrato da soggetto terzo, il dott. *OMISSIS*;
- ❖ Con l'allegata comunicazione, l'amministratore ha dichiarato:
 - che il fabbricato non è dotato di regolamento condominiale;
 - che i millesimi di competenza dell'appartamento sono pari a 22/1000;
 - che la quota ordinaria mensile è pari a 28,00 euro;
 - che risultano morosità per quote non versate complessivamente pari a circa 1.421,00 euro, oggetto di decreto ingiuntivo. A riguardo, però, l'amministratore non ha chiarito il periodo di riferimento della maturata morosità ma ha solo evidenziato che la somma non è stata recuperata.
- ❖ L'amministrazione di condominio non ha segnalato la presenza di particolari vincoli o di uso esclusivo di parti condominiali.

CRITERI DI STIMA

Il valore venale di mercato del compendio oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificato, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc.), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, aggiornato al primo semestre 2024, a cura dell'Agenzia delle Entrate (*zona OMI C1 – Semicentrale*) e il **Borsino Immobiliare**, relativamente alla medesima zona.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE DI MERCATO

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, considerando *la destinazione e l'uso del manufatto, il contesto, la centralità, o meno, della zona di afferenza nonché la dotazione di servizi ed infrastrutture della stessa, a fronte delle caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, del compendio* e confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determina il seguente valore unitario:

Unità	Valore unitario (medio)
Unità abitativa in zona semicentrale, discretamente servita, piano medio-alto, discrete condizioni	1.500,00 €/mq

Alla luce del suddetto valore unitario e della superficie convenzionale calcolata (95,00 mq) si avrà, dunque, il seguente prospetto (*con piccoli arrotondamenti finali*):

Unità	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Unità abitativa (p.lla 804, sub 35)	95,00 mq	1.500,00 €/mq	142.500,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore sopra determinato deve, però, essere **adeguato, corretto e pesato** sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano i seguenti elementi:

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Natura della correzione
Stato di manutenzione/conservazione	Non comporta detrazione/correzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto dello stato conservativo sia del fabbricato nel suo complesso che delle specifiche unità ad esso afferenti
Regolarità edilizia	Comporta detrazione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità dei luoghi, si opera qui una detrazione legata alla necessità di conformare la diversa distribuzione interna e connessa alla assenza di abitabilità dell'unità nell'attuale assetto. Per il primo punto potrà provvedersi alla presentazione di una mancata CILA mentre per il secondo, all'esito della prima, il futuro aggiudicatario dovrà preliminarmente operare una revisione impiantistica (con tutti gli oneri del caso), redigere l'Ape e quindi presentare una SCA, secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui al DPR 380/2001 e sue modifiche ed integrazioni. Alla luce di quanto sopra, pertanto, considerando altresì le spese tecniche e gli oneri amministrativi, si stabilisce di operare una detrazione, complessivamente e forfettariamente, pari a 5.000,00 euro.
Stato di possesso	Non comporta detrazione/correzione	La scrivente non ritiene di dover all'uopo operare una detrazione in quanto il provvedimento di assegnazione è sì anteriore al pignoramento ma posteriore all'ipoteca da cui detto pignoramento deriva. Si rimette al giudizio dell'Ill.mo

		GE ogni diversa determinazione. .
Vincoli e oneri giuridici	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
Modifiche catastali	Non comporta detrazione/correzione	Le detrazioni da apportarsi per il pieno allineamento catastale dei beni si intendono assorbite in quelle applicate per la regolarizzazione urbanistica dei luoghi in quanto le prime sono attese dovute a chiusura delle pratiche di cui alle seconde.
Spese condominiali insolite	Non comporta detrazione/correzione	Pur sussistendo una morosità, non si opera qui la relativa detrazione per la poca chiarezza del dato ricevuto dall'amministrazione così come per la mutabilità dello stesso con il passare del tempo.
Assenza di garanzia per vizi	Comporta correzione	Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento (a tutti le unità del compendio) stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di mercato sopra calcolato.
Altro	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale del compendio di proprietà dell'esecutata (*con piccoli arrotondamenti*) risulta così determinato:

Identificativo	Valore di mercato stimato	Valore di mercato corretto
Unità staggita	142.500,00 €	129.950,00 €
Valore del compendio		130.000,00 €

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.

Napoli, 22/01/2025

L'Esperto



Documentazione catastale

- ALL. 1 – Documentazione catastale
 - Visura storica C.F. foglio 43, p.IIa 804, sub 35
 - Planimetria catastale C.F. foglio 43, p.IIa 804, sub 35
 - Estratto di mappa dell'area

Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

- ALL. 2 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi

Documentazione relativa alle provenienze

- ALL. 3 – Atto di compravendita rogato in data 19/06/2009 dal notaio Loredana Grimaldi, rep. 40096
- ALL. 4 – Nota dell'atto di rinuncia ad azione di riduzione per atto rogato in data 06/04/2006 dal notaio Giuseppe Cioffi, rep. 30352
- ALL. 5 – Atto di compravendita rogato in data 23/12/1972 dal notaio Enrico Chiari, rep. 528

Ispezioni ipotecarie aggiornate

- ALL.6 – Ispezioni ipotecarie aggiornate

Documentazione relativa alla Regolarità Edilizia e Urbanistica

- ALL. 7 – Estratto del fascicolo di cui alla Licenza Edilizia n. 2523 del 1968 e sue successive variante n. 2723 del 1968 e del 1971
- ALL. 8 – Estratto del fascicolo di cui alla DIA prot. 38564 del 201

Documentazione relativa al condominio

- ALL. 9 – Comunicazione dell'amministratore di condominio

Documentazione fotografica

- ALL. 10 – Documentazione fotografica dei luoghi

Documentazione relativa allo stato di occupazione

- ALL. 11 – Sentenza di divorzio e provvedimento di assegnazione della casa coniugale