

TRIBUNALE DI PISTOIA



STUDIO DI CONSULENZA TECNICO GIUDIZIARIO
GEOMETRA SALVATORE SEGRETI



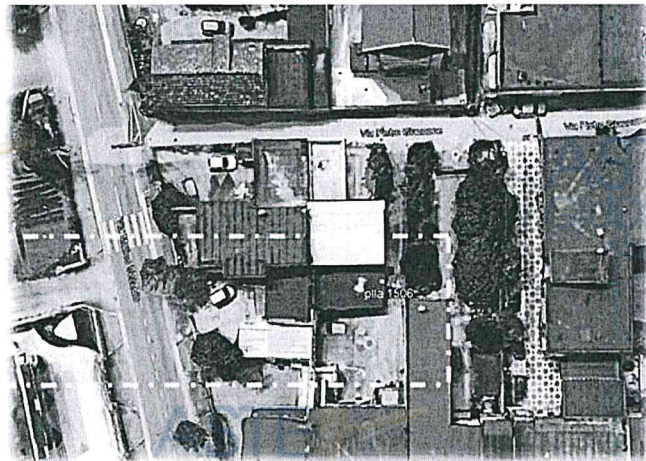
Collegio Geometri
 e Geometri Laureati
 della Provincia di Napoli

- Procedura di L.G. : n.36/2023 R.G.E.
- Giudice delegato : Dott. S. Garofalo
- Curatore Dott. Monica Sarti



- Ditta intestataria

- Immobili oggetto di stima : - - Porzione di fabbricato di tipo rurale **semidiruto** costituito da un locale deposito - piano terra e piano s/1 - con antistante piccola corte :-



Comune di Acerra (Na)

Via Molino Vecchio 1° traversa di Via Pietro Giannone s.n.c.

INDICE

C1- dati generali - ubicazione e confini dell'immobile ;	pag.01	C5- vincoli ed oneri anche di natura condominiali	pag.13
C2- identificazione e conformità catastale dell'immobile;	pag.04	C6 - verifica della regolarità urbanistica ed edilizia	pag.13
C3 - provenienza titolare e descrizione tipologica del bene	pag.09	C7- detreminazione del valore del bene	pag.15
C4 - stato di occupazione dell'immobile	pag.13	C8- divisibilità e piano di vendita	pag.17

C1 - Dati generali - ubicazione e confini dell'immobile -

premessa) - L'immobile in esame ubicato nel Comune di Acerra (NA) alla Via Molino Vecchio 1° traversa di Via Pietro Giannone s.n.c. - è - nel merito rappresentato da una porzione di fabbricato composta da un piano terra ed un sottostante piano s/1 in scadenti e precarie condizioni tipologiche - il tutto identificato dai seguenti dati catastali :-

DATI CATASTALI	Foglio 34	Particella 1506	Subalterno 1	Categ. C/2	Consistenza mq 55,00
----------------	-----------	-----------------	--------------	------------	----------------------

ACCERTAMENTI CARTOGRAFICI :

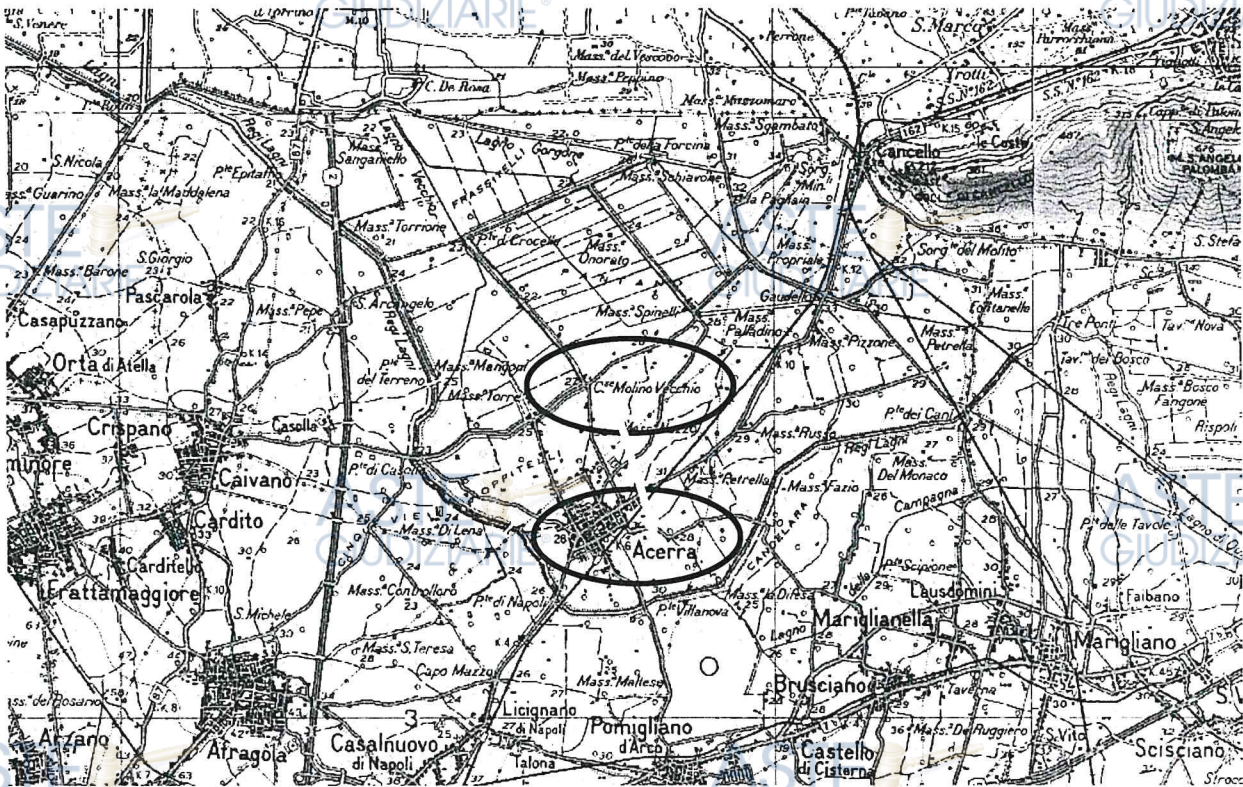
L'esame dei luoghi ed il riscontro degli atti catastali ha evidenziato in maniera corretta l'individuazione della particella nell'apposita mappa catastale (fg.34 - p.lla 1506) e la conseguente materiale identificazione - il tutto così come di seguito graficamente dimostrato - :

Localizzazione orto-catastale p.IIa 1506



Localizzazione generale e descrizione dell'ambito territoriale) - Il Comune ove si sviluppa l'immobile in esame - ACERRA (Na) è posto a circa 14 chilometri a nord est di Napoli occupa una vasta area pianeggiante nel quadrante nord-orientale dell'entroterra napoletano ed è il terzo comune per estensione territoriale dopo il capoluogo e Giugliano in Campania ; la parte nord è prevalentemente rurale e confina con il casertano e con il Nolano.

- MAPPA IGM -



La zona ove si sviluppa l'immobile in esame - (sub.1) - Via Molino Vecchio - 1° traversa di Via Pietro Giannone s.n.c - dista circa 1,300 km dal centro cittadino e si sviluppa in una zona semi-periferica del territorio comunale caratterizzata da un nucleo centrale formato da agglomerati urbani a destinazione abitativa con annessi ai margini laterali ampie zone a destinazione agricola.

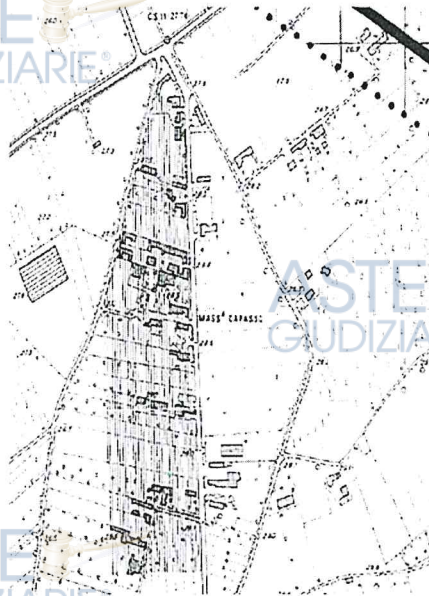
In termini infrastrutturali) - la zona è caratterizzata da un livello di strutture primarie e secondarie consono alle caratteristiche tipologiche dettate dagli strumenti di pianificazione comunale vigenti.

- Le arterie viarie primarie di collegamento sono : **Via degli Etruschi - Via Boris Giuliano e Viale della Democrazia.**

- **Inquadramento urbanistico)** - La zona ove si sviluppa il corpo di fabbrica in esame secondo il P.R.G è identificata come Zona C/4 OSSIA :

DA ZONA: **RICLASSIFICAZIONE DI SECONDO GRADO**

- **Destinazione d'uso:**
La zona è destinata, per il 30% della superficie totale dell'ambito, a residenza e attività terziarie, per il 5% alla urbanizzazione secondaria (standard urbanistici) e per il restante 65% a zona agricola.
- **Strumenti attuativi:**
Piano Particolareggiato o lottizzazione convenzionata.
- **Area minima d'intervento:**
Sia per il Piano Particolareggiato che per la lottizzazione convenzionata l'area minima d'intervento coincide con gli edifici dal n° 55 al 67, entrambi compresi.
- **Indice di fabbricabilità territoriale:**
(riferito alla superficie complessiva della parte destinata a residenza e attività terziarie): 0,30 mc/mq
- **Indice di fabbricabilità familiare:**
(riferiti all'area destinata a residenza): da definirsi, per i vari eventuali lotti, con il Piano Particolareggiato o la lottizzazione convenzionata e tali da consentire una volumetria totale, per l'area destinata alle residenze, non superiore a quella ottenuta applicando l'indice



C4 # QUALIFICAZIONE DI SECONDO GRADO
COMUNE DI ACERRA

PIANO REGOLATORE GENERALE

oggetto: **NORME DI ATTUAZIONE**

MODIFICATO CON DELIBERA DI
CONTRORRIZIONE N° 73 DEL 24-10-200

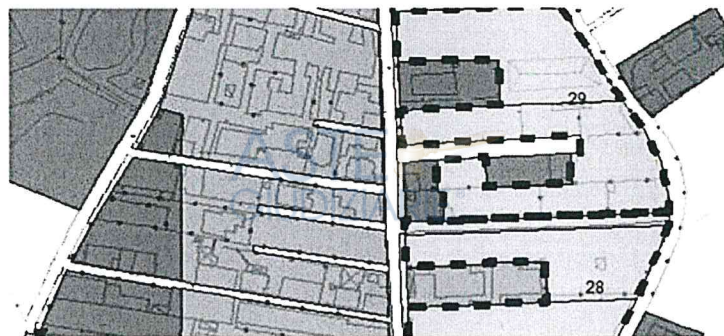


progettisti:

ARCH. FRANCESCO LA ROSA
ARCH. GIUSEPPE MISTRO
ARCH. CESARE VITTORE

- PUC adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 168/2021. - ART.22

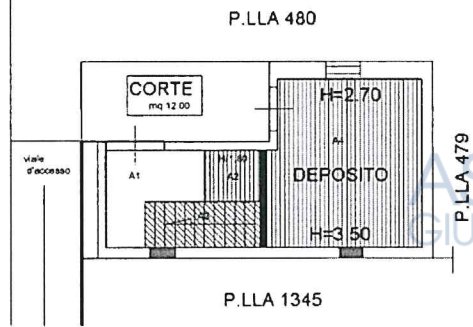
- A1_nucleo abitativo principale (da art. 10 al art. 14 NTA/O)
- Edifici extra-moenia (art. 15 NTA/O)
- 4A B. LA CITTA' CONSOLIDATA**
- B0_tessuto a cornice extra-moenia (art. 16 NTA/O)
- B1_tessuto parzialmente a cornice (art. 17 NTA/O)
- B2_tessuto d'isolato estensivo (art. 18 NTA/O)
- B3_tessuto d'isolato ad elevata densità (art. 19 NTA/O)
- B4_complessi a carattere unitario (art. 20 NTA/O)
- B5_Complessi a carattere unitario d'iniziativa pubblica (art. 21 NTA/O)
- B5_tessuto privo di connotazioni tipologiche unitarie (art. 22 NTA/O)



- **Non si riscontrano significativi vincoli art.32/33 legge 47/85 - ARCHEOLOGICI ed usi civici e/o demaniali :** -

Confini : - L'immobile in esame risulta avere i seguenti confini :

A sud	Con corpo di fabbrica p.lla 1345 ;
A ovest	Con viale d'accesso alla p.lla 480 ;
A nord	Con la p.lla 480 ;
A est	Con la p.lla 479
SUB.1	



PLANIMETRIA GENERALE → → → →

C2 - Identificazione e conformità catastale dell'immobile -

il bene in esame in termini catastali è così identificato - :

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/01/2024

Dati identificativi: Comune di ACERRA -

Foglio 34 Particella 1506 Subalterno 1

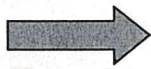
Particelle corrispondenti al catasto terreni :

Foglio 34 Particella 1506

Classamento :

- Rendita: Euro 139,19
- Categoria C/2 - Classe 4 - **Consistenza 55 m2**
- Indirizzo: VIA MOLINO VECCHIO n. 13 Piano T-S1
- Dati di superficie: Totale: 80 m2

Intestati catastali



Diritto di : Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni



Dati di classamento

dal 29/04/2011 al 23/04/2012

Immobile attuale

Comune di ACERRA (A024) (NA)

Foglio 34 Particella 1506 Subalterno 1

Rendita: Euro 139,19

Categoria C/2 - Classe 4 - Consistenza 55 m2

COSTITUZIONE del 29/04/**2011** Pratica n. NA0414645
in atti dal 29/04/2011 **COSTITUZIONE** (n. 6187.1/2011)
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)

dal 23/04/2012

Immobile attuale

Comune di ACERRA (A024) - (NA)

Foglio 34 Particella 1506 Subalterno 1

Rendita: Euro 139,19

Categoria C/2 - Classe 4 - Consistenza 55 m2

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/04/2012
Pratica n. NA0243513 in atti dal 23/04/2012
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 30079.1/2012)
Annotazioni: classamento e rendita validati

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ACERRA (A024)(NA)
Foglio 34 Particella 1506 Sub. 1

1. _____) (_____)
nato a _____ (NA)
dal 29/04/2011 al 27/12/2011
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 in regime di
comunione dei beni con
_____ (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 29/04/2011 Pratica n.
NA0414645 in atti dal 29/04/2011 COSTITUZIONE (n. 6187.1/2011)

2. I
(CF _____)
nata a _____ (NA) i _____)
dal 29/04/2011 al 27/12/2011
Diritto di: Proprieta' per 500/1000 in regime di
comunione dei beni con
(deriva dall'atto 1)

1.
nato a _____)
dal 27/12/2011
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni
(deriva dall'atto 2)

2. Atto del 27/12/2011 Pubblico ufficiale IAZZETTI
MARIO Sede SANT'ANTONIO ABATE (NA) Repertorio
n. 24473 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 1355.1/2012 Reparto PI di CASERTASMCV
in atti dal 13/01/2012

CATASTO TERRENI : -

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/03/2024
Dati identificativi: Comune di ACERRA (A024) (NA)
Foglio 34 Particella 1506

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di ACERRA (A024) (NA)
Foglio 34 Particella 1506

Classamento : -
dall'impianto al 26/07/2005

Immobile predecessore
Comune di ACERRA (A024) (NA)
Foglio 34 Particella 223
Redditi: dominicale Euro 0,00
agrario Euro 0,00
Particella con qualità: FABB RURALE Superficie: 242 m²
Partita: 15669

Impianto meccanografico del 02/01/1980
dal 26/07/2005 al 08/10/2010

Immobile predecessore
Comune di ACERRA (A024) (NA)
Foglio 34 Particella 1346
Redditi: dominicale Euro 0,00
agrario Euro 0,00
Particella con qualità: FABB RURALE Superficie: 49 m²

Tipo Mappale del 26/07/2005 Pratica n. NA0499507 in

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ACERRA (A024) (NA)**
Foglio 34 Particella 1345
Foglio 34 Particella 223

dal 08/10/2010

Immobile attuale

Comune di **ACERRA (A024) (NA)**
Foglio 34 Particella 1506
Redditi: dominicale Euro 0,00
agrario Euro 0,00
Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie: 49 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1
Tipo Mappale del 08/10/2010 Pratica n. NA0856692 in
atti dal 08/10/2010 presentato il 01/10/2010 PER
NUOVA COSTRUZIONE (n. 856692.1/2010)
Annotazione di immobile: sr

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: **ACERRA (A024) (NA)**

Foglio 34 Particella 1346

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di ACERRA (A024) (NA) Foglio 34 Particella 223

1. () o (CF () nato a () il dall'impianto al 02/03/1985 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 02/01/1980

1. () ; dal 02/03/1985 al 07/06/2005 Diritto di: Oneri beneficiario (deriva dall'atto 2)

2. Atto (DONAZIONE) del 02/03/1985 Pubblico ufficiale CHIARI ENRICO Sede ACERRA (NA) Repertorio n. 47233 - UR Sede NAPOLI (NA) Registrazione n. 3559 registrato in data 08/03/1985 - n. 5904.2/1985 in atti dal 23/03/1995

2. () F CI () nato a (NA) il dal 02/03/1985 al 07/06/2005 Diritto di: Usufrutto (deriva dall'atto 2)

3. (CF C) nata a () dal 02/03/1985 al 07/06/2005 Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

1. () zo (CF () nato a (NA) il dal 07/06/2005 al 07/06/2005 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 07/06/2005 Pubblico ufficiale IAZZETTI MARIO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 14633 - UR Sede CASTELLAMMARE DI STABIA (NA) Registrazione n. 448 registrato in data 15/06/2005 - ATTO DI RETTIFICA- IST.485820/05 Voltura n. 20117.1/2005 -

1. nato a ,
dal 07/06/2005 al 26/07/2005
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione
dei beni
(deriva dall'atto 4)

4. Atto del 07/06/2005 Pubblico ufficiale NOT. IAZZETTI
Sede SANT'ANTONIO ABATE (NA) Repertorio n.
14633 - PU Sede CASTELLAMMARE DI STABIA (NA)
Registrazione n. 2640 registrato in data 15/06/2005 -
ATTO DI RETTIFICA CATASTALE Voltura n.
20860.1/2005 - Pratica n. NA0422978 in atti dal
26/07/2005

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di ACERRA (A024) (NA)
Foglio 34 Particella 1346

1. nato a A (NA) i
dal 26/07/2005 al 08/10/2010
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione
dei beni (deriva dall'atto 5)

5. TABELLA DI VARIAZIONE del 26/07/2005 - n.
499507.1/2005 - Pratica n. NA0499507 in atti dal 26/07/2005

CATASTO TERRENI :

dall'impianto al 26/07/2005

Immobile predecessore
Comune di ACERRA (A024) (NA)

Foglio 34
Particella 223

Impianto meccanografico del 02/01/1980

dal 26/07/2005 al 08/10/2010

Immobile predecessore
Comune di ACERRA (A024) (NA)
Foglio 34 Particella 1346

Tipo Mappale del 26/07/2005 Pratica n. NA0499507 in
atti dal 26/07/2005 (n. 499507.1/2005)
Annotazione di immobile: sr

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**

Comune: ACERRA (A024) (NA)

Foglio 34 Particella 1345

Foglio 34 Particella 223

dal 08/10/2010

Immobile attuale

Comune di ACERRA (A024) (NA)
Foglio 34 Particella 1506

Tipo Mappale del 08/10/2010 Pratica n. NA0856692 in
atti dal 08/10/2010 presentato il 01/10/2010 PER
NUOVA COSTRUZIONE (n. 856692.1/2010)

Annotazione di immobile: sr

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti

immobili:

Comune: ACERRA (A024) (NA)

Foglio 34 Particella 1346

dall'impianto al 26/07/2005

Immobile predecessore

Comune di ACERRA (A024) (NA)

Foglio 34 Particella 223

Redditi: dominicale Euro 0,00
agrario Euro 0,00

Particella con qualità: FABB RURALE Superficie:
242 m²

Partita: 15669

Impianto meccanografico del 02/01/1980

dal 26/07/2005 al 08/10/2010

Immobile predecessore

Comune di ACERRA (A024) (NA)

Foglio 34 Particella 1346

Redditi: dominicale Euro 0,00
agrario Euro 0,00

Particella con qualità: FABB RURALE
Superficie: 49 m²

Tipo Mappale
del 26/07/2005 Pratica n. NA0499507 in
atti dal 26/07/2005 (n. 499507.1/2005)
Annotazione di immobile: sr

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**

Comune: ACERRA (A024) (NA)

Foglio 34 Particella 1345

Foglio 34 Particella 223

Tipo Mappale
del 08/10/2010 Pratica n. NA0856692 in
atti dal 08/10/2010 presentato il 01/10/2010 PER
NUOVA COSTRUZIONE (n. 856692.1/2010)

dal 08/10/2010

Immobile attuale

Comune di ACERRA (A024) (NA)

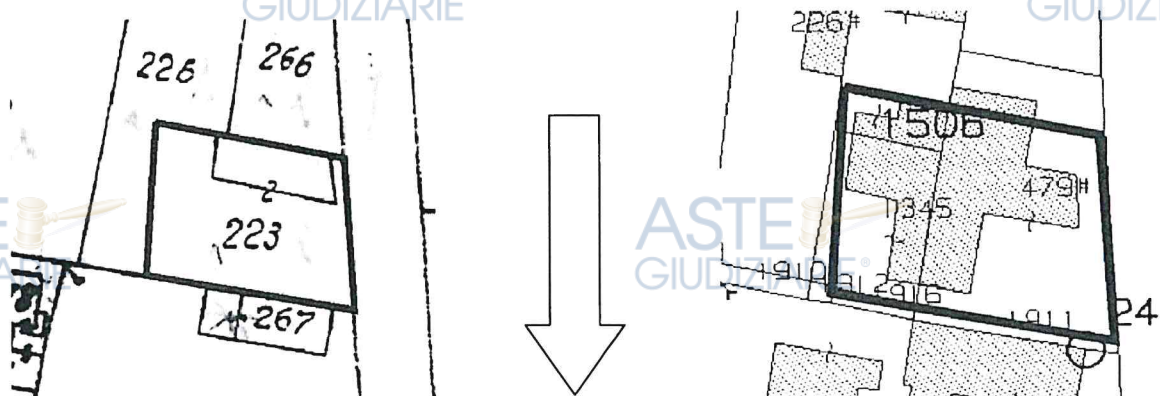
Foglio 34 Particella 1506

Redditi: dominicale Euro 0,00
agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:
49 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Storia grafica ex p.lla 223 : - Mappa terreni - Mappa fabbricati -



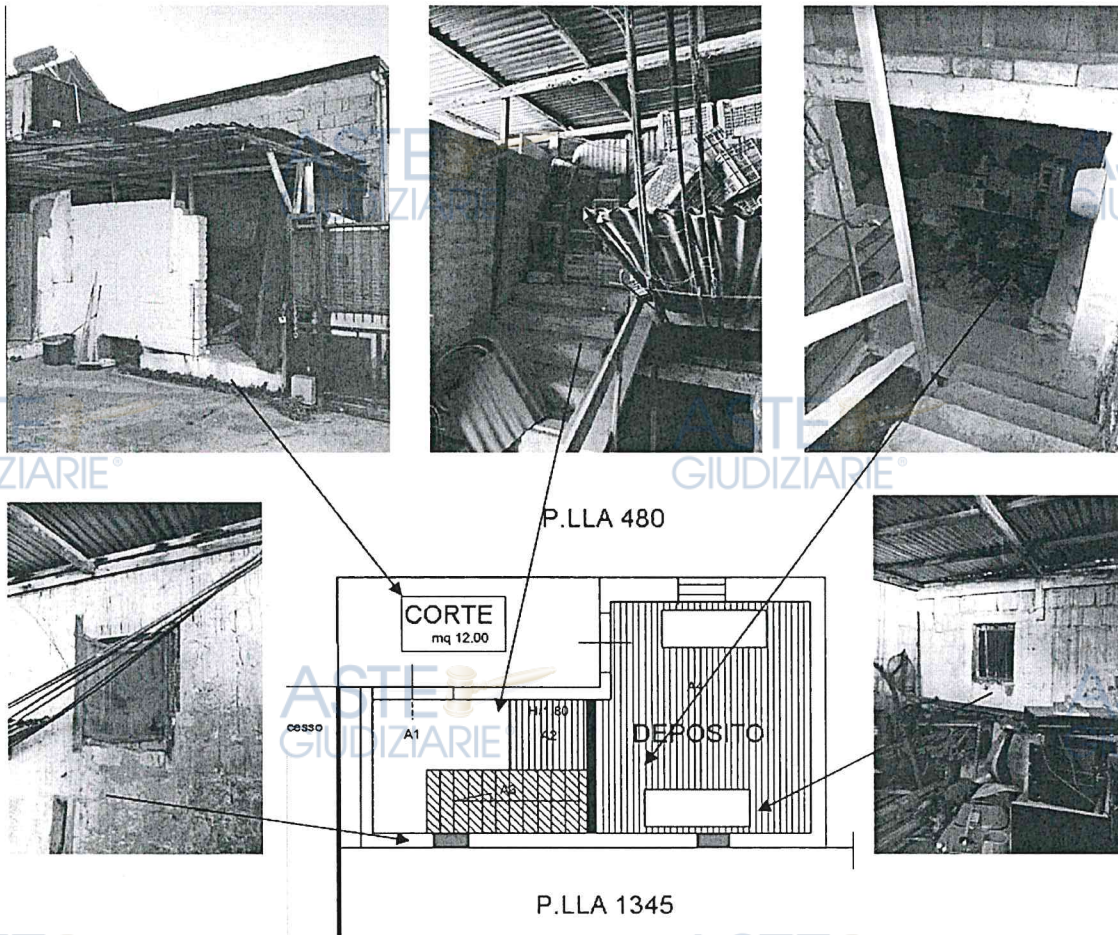
CONFORMITA' CATASTALE

I dati catastali relativi al bene oggetto della presente procedura sono coerenti e identificano in maniera corretta il cespite in oggetto. - **ciò nonostante** - si evidenziano carenze oggettive relative alla scheda catastale sub.1 - **CHE** presenta delle difformità grafiche rispetto allo stato dei luoghi - nella specie : - alterazioni prospettiche interne concernenti la presenza di due vani finestra (vedute) corrispondenti ad altre unità immobiliare limitrofa - rif. muro di confine con il corpo di fabbrica p.lla 1345 ; - diversa distribuzione degli spazi volumetrici interni con conseguenti differenti ripartizioni distributive ed ampliamento del vano scala ;

Giudizio di conformità: - non conforme -

n.B.) - I costi di regolarizzazione delle predette difformità - da effettuarsi previo l'acquisizione del titolo edilizio in sanatoria - ammontano ad € 500,00 - vedi succ. capitolo regolarità edilizia.

- Report stato dei luoghi con evidenziazione delle parti interne oggetto di difformità -



C3 - Provenienze titolari e descrizione tipologica -

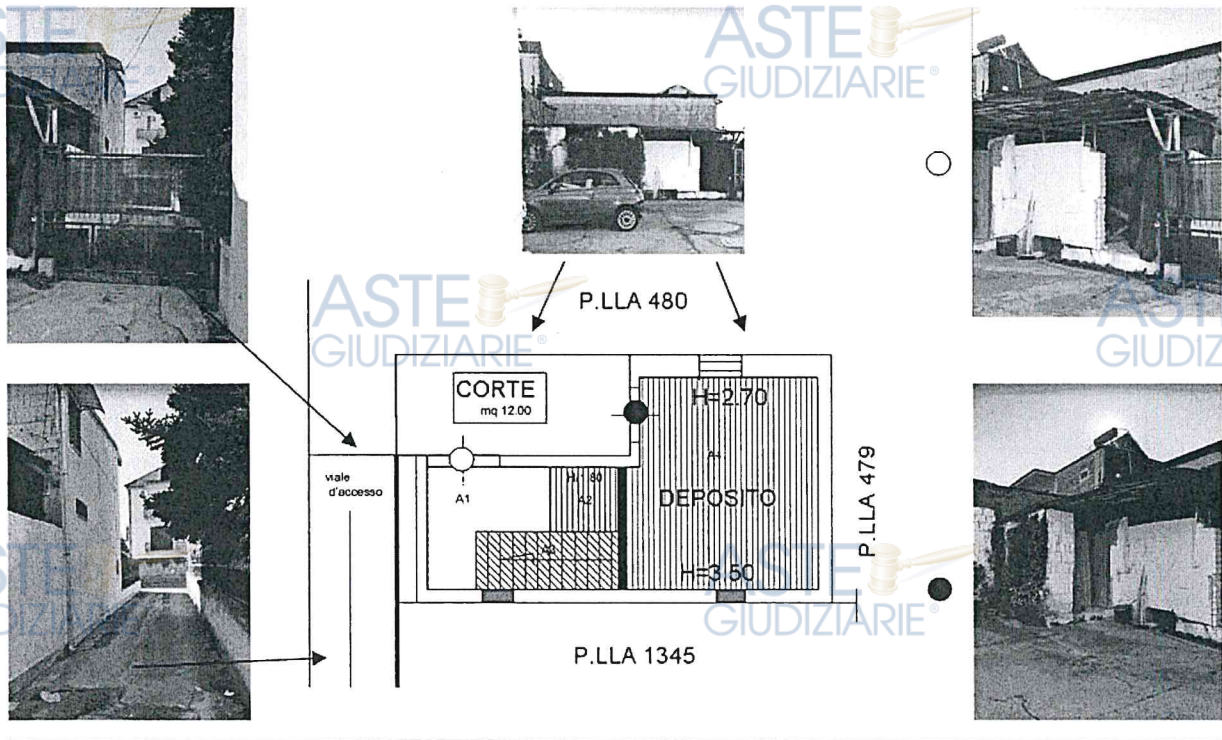
Provenienza titolare) - L'immobile in esame è pervenuto al Sig. _____ con **atto di compravendita** rep.24473 del 27/12/2011 per Notar Mario Iazzetti - trascritto alla Conservatoria di S.M.C.V. il 13/01/2012 ai

Ultimo titolo di derivazione nel ventennio riferito al dante causa e F ra : - si riscontra l'atto di compravendita per notar Enrico Chiari di Acerra del 27/11/1990 rep.66095/7409 - trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di S.M.C.V il 10/12/1990 Al NN.27453/22395 contro e , poi rettificato rif. p.lla catastale 223 ex fabbricato rurale. E l'atto di donazione rep.4667 del 20/03/1985 a favore di) - da cui si rileva che) (proprietario dell'appezzamento fg.34 p.lla 480 e del fabbricato rurale fg.34 p.lla 223 a confine con stradone comune con la p.lla 480 e con proprietà zo. (beni pervenuti dalla successione del proprio genitore nel 19/04/1959) - **dona in parti uguali a il 50% del terreno p.lla 480 - inoltre dona sempre alla figlia (riservando l'usufrutto successivamente) alla moglie il fabbricato rurale p.lla 223 - con ogni precisazione e servitù circa l'accesso ai beni.**

- Descrizione Tipologica -

Descrizione 1 - Parti generali) - L'immobile in esame è rappresentato da un corpo di fabbrica **dirurto** in scadenzi condizioni d'uso e manutenzione formato da una struttura esterna portante in muratura di tufo con copertura in lamiera fissata ad una sottostante **precaria** struttura in legno. **L'accesso avviene da un apposito preliminare viale comune** (adiacente la Via di transito pubblico esterna denominata Via Pietro Giannone) **e da un area a destinazione di cortile scoperto** munita di cancello scorrevole **di pertinenza alla p.lla 480** ed ove sul lato di destra si rileva antistante la piccola corte il blocco di fabbrica in esame ove sul prospetto principale si rilevano i n°2 vani d'accesso al manufatto in esame.

Report.1 - Composizione tipologica generale parti esterne.



Descrizione 1 - Parti interne) - L'immobile in esame sviluppatasi su due livelli e cioè : - piano terra e piano s/1 - è composto nella parte interna al primo livello da un piano di calpestio rappresentato da un solaio in c.l.s (spessore h/20-25 cm) con interposta una struttura composta da 2 rampanti scala in c.a. - Sempre nel detto livello (piano T) si rilevano oltre ai vani d'accesso alle varie partizioni distributive costituenti l'ingombro interno dell'immobile - **n°2 finestre munite di grate sul muro di confine con la p.lla 1345**

Il livello sottostante s/1 in termini tipologici risulta non pavimentato ed altresì occupato da interposte travi di fondazione con la presenza di un impianto idrico di sollevamento.

Per quanto concerne la copertura la medesima è formata da lamiere provvisorie fissate ad una struttura in legno. Si evidenzia infine che ad oggi l'immobile appare in condizioni d'uso scadenti - con porte d'accesso in precarie condizioni nonchè privo di finiture ed impianti ad eccezione di un impianto con boiler di sollevamento acqua posto al piano s/1.

Foto piano Terra

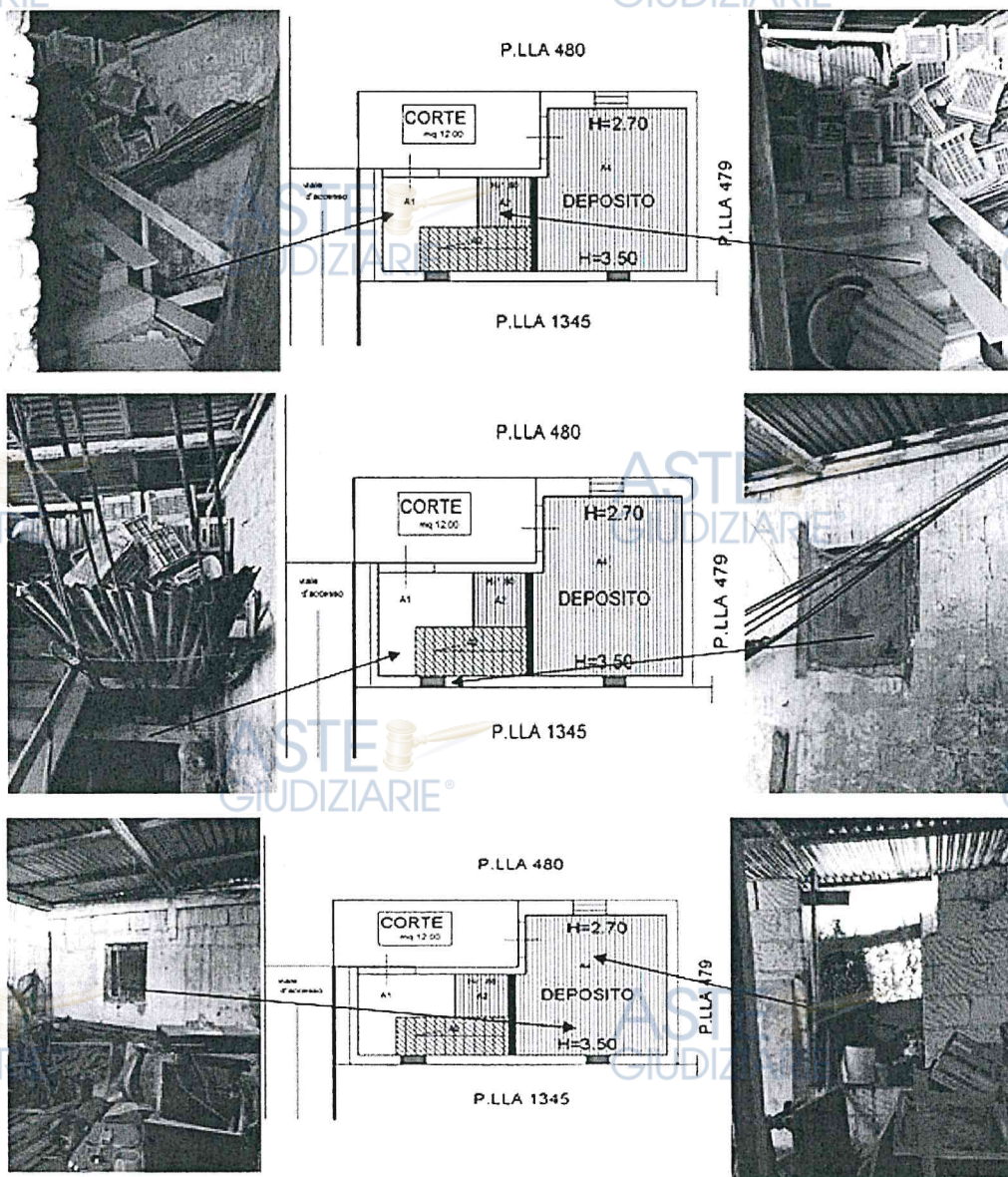


Foto piano s1

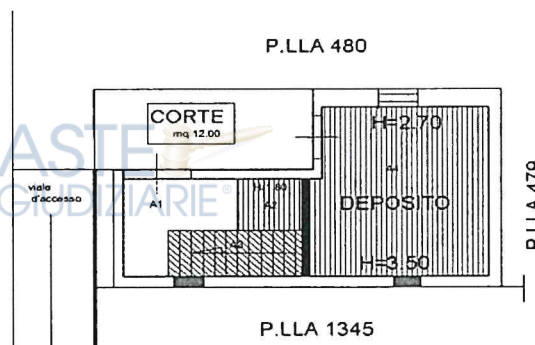
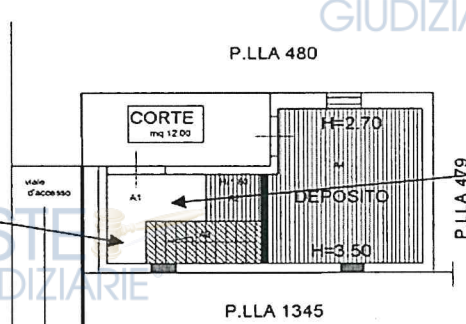


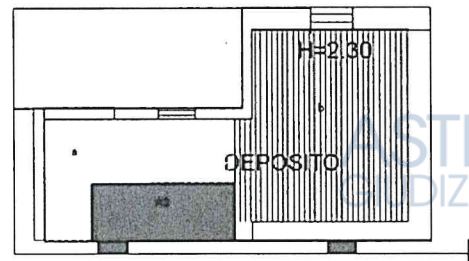
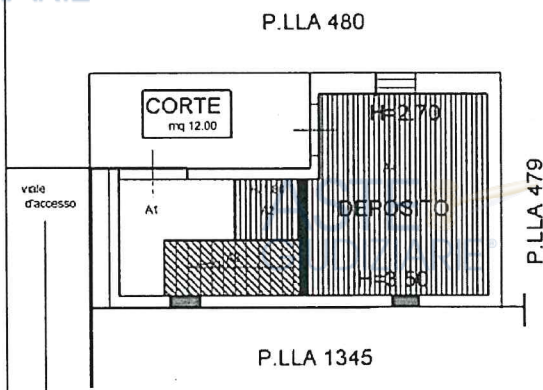
Foto piano s1



Per quanto concerne le caratteristiche metriche dell'immobile in esame esse sono le seguenti :

PIANO TERRA

PIANO S/1



A1 = MQ 5,53
A2 = MQ 2,39
A3 = MQ 4,39
A4 = MQ 20,63
Totale = MQ 32,94

a = MQ 7,92
b = MQ 16,43
Totale = MQ 24,35

C4 - stato di occupazione dell'immobile -

L'immobile risulta libero - vedi verbale di sopralluogo n°1./

C5 - vincoli ed oneri anche di natura condominiali -

Non si riscontrano dagli atti - rif. titolo di provenienza - costituzione di condominio -

Si segnala altresì che l'accesso all'immobile ad oggi avviene dall'area di pertinenza esclusiva alla p.lla 480 - identificativo quest'ultimo - corrispondente ad altra proprietà in ditta Capasso Lucia.

C6 - verifica della regolarità urbanistica ed edilizia -

L'immobile in esame sulla base delle risultanze derivanti dagli accertamenti effettuati sui seguenti atti :

- visure storiche catastali ;
- titoli di provenienza ;
- estratti di mappa catastali attuali ed d'impianto quali mappe terreni e fabbricati ;
- aereo fotogrammetria anno 1974 ;
- titoli di provenienza ;

risulta essere derivato in parte dall'originario fabbricato rurale ex p.lla 223 - così come desunto dalle specifiche sovrapposizioni grafiche tra le mappe d'impianto e l'aereo fotogrammetria 1974 rif. parti A e A1 in data antecedente il 1967 (vedi successive elaborazioni) - mentre - la parte B in data successiva - rif. aereo fotogrammetria 1974 - **il tutto in assenza di titoli edilizi.**

Elaborazione grafica :

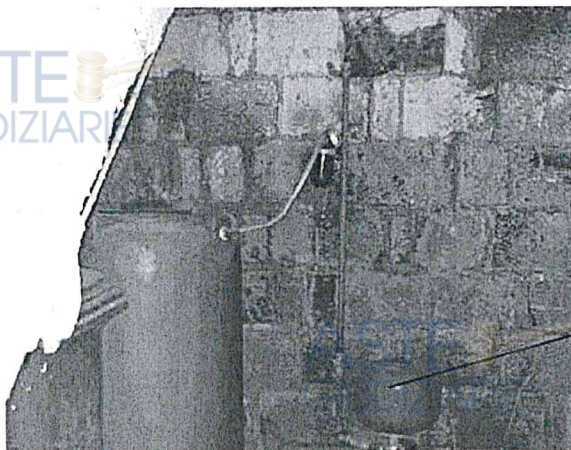


A tal proposito si premette :-

- che Ad oggi sulla base dell'esame comparativo - rilievo stato dei luoghi e scheda catastale - si riscontrano le seguenti difformità urbanistiche quali:
-) **alterazioni di vedute interne art.907 c.c.** ai danni dell'unità immobiliare in esame a seguito della presenza di due vani finestra corrispondenti ad altra unità immobiliare limitrofa - rif. muro di confine con il corpo di fabbrica p.lla 1345 ;
-) **diversa distribuzione** degli spazi volumetrici interni con conseguenti differenti ripartizioni distributive ed ampliamento del vano scala interno ;
- presenza di opere strutturali in c.a. non assentite ;

SI PRECISA INFINE

che - in termini di limitazioni legali - sussistono delle alterazioni circa l'identificazione degli originari assetti tipologici connessi all'esatta identificazione dell'accesso primario. A tal proposito SI EVIDENZIA - infatti - che l'unico accesso al bene in esame - ad oggi - è rappresentato dal passaggio limitrofo alla p.lla 480 di proprietà di altra ditta (dante causa) con conseguenti ipotesi di interclusione del bene - **PER CUI** - risulterà necessario - previo - comunque - apposita ricostruzione delle pregresse vicende traslative - attivare una procedura di passaggio coattiva ai sensi dell'art.1051 c.c. - i cui costi - di contro - dovrebbero - comunque - essere compensati per effetto dell'autorizzazione che la parte interessata dalla presente procedura ha già concesso a seguito del passaggio della condotta dell'acqua posta in corrispondenza dell'impianto di sollevamento ubicato al piano s/1 dell'immobile in esame - che adduce l'acqua alle proprietà confinanti p.lla 480 - fatti e circostanze quest'ultimi - riferite dalla parte debitrice e confermate dalle seguenti vedi foto :



CONCLUSIONI :-

Regolarità edilizia e Condizioni di sanabilità :

Non si rilevano - per quanto concerne il riscontro delle condizioni di regolarità edilizia - in base alla strumentazione urbanistica vigente - **ipotesi di sanabilità** così come previsto dall'art.46 e rel.vo art.36 del D.P.R 380/01.

Ai fini estimativi

si ritiene pertanto di adottare un decremento massimo percentuale pari al - 35% del valore venale finale del bene che di seguito si andrà a determinare - il tutto riferito alle seguenti voci di sanatoria - :

- costi per l'effettuazione di opere di ripristino e rimozione di strutture abusive interne ove possibile allineando la distribuzione generale dell'immobile alla rappresentazione grafica della scheda catastale ed agli originari assetti costitutivi **ante 1967 (10%)** ;
- costi per interventi connessi al ripristino dell'originaria destinazione catastale e/o altra destinazione compatibile il tutto nel rispetto delle norme urbanistiche - deposito e/o volume tecnico annesso ad altra unità immobiliare principale **(20%)** ;
- costi relativi alle spese legali per l'acquisizione della servitù d'accesso attraverso la corte corrispondente alla p.lla 480. **(5%)**

Si precisa inoltre che dagli accertamenti ipotecari effettuati non si rilevano sul bene in esame trascrizioni pregiudizievoli concernenti l'acquisizioni gratuita del bene per illeciti urbanistici al patrimonio Comunale art.31 del dpr 380/01.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI :

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 38377 del: 21/05/2024 Importo addebitato: 6,30 euro
Note individuate: 3
Annotamenti in calce individuati: 0
Comune di: ACERRA(NA)
Catasto: F Foglio: 34 Particella: 1506 Subalterno: 1
Restrizioni: Periodo dal 01/01/1985 al 21/05/2024
Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate:
Esclusione trascrizioni non rinnovate:

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 13/01/2012 - Registro Particolare 1355 Registro Generale 1587 Pubblico ufficiale LAZZETTI MARIO Repertorio 24473/6836 del 27/12/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 03/10/2013 - Registro Particolare 2641 Registro Generale 32525 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 248/8913 del 25/09/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 23/09/2022 - Registro Particolare 4009 Registro Generale 35650 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1610/8922 del 23/09/2022 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

C7 - determinazione del valore del bene -

- **Valutazione del bene** -) - **In riscontro** alle finalità ed allo scopo della presente valutazione che nella fattispecie è riferita ad una procedura esecutiva di liquidazione coattiva e quindi ad una successiva vendita giudiziaria la medesima caratterizzata in termini economici dalle seguenti sfavorevoli circostanze **ossia** : - (differenze di valori esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile ; - perdita della garanzia inerenti a - vizi ; oneri di liberazione ; deperimento del bene - e qualsiasi altra occulta circostanza non sanabili e/o comunque derivante dalla presente procedura).

Stante altresì le caratteristiche edilizie del bene che in termini tipologici evidenziano delle precarie condizioni d'uso e manutenzione oltre a problematiche legali ed accertate difformità urbanistiche **di significativa importanza**.

- Rilevato : -

- **che dagli atti ipotecari non si rilevano** provvedimenti coattivi riguardanti gli attuali assetti urbanistici ;
- **che ad oggi** le possibili caratteristiche potenziali economiche d'uso del bene - (fermo restando un futuro ripristino di una originaria destinazione che comunque non vada ad incidere in termini di carico urbanistico sugli assetti tipologici) **sono connesse ad una**

destinazione che di fatto non può che trovare una sua logica economica in un valore d'uso del bene - c.d. prezzo d'uso.

Ciò premesso : Si ritiene ai fini estimativi - che - il procedimento metodologico che verrà utilizzato è del tipo finanziario - e cioè - per capitalizzazione diretta - (N.B.) - Il metodo finanziario adottato si fonda sull'applicazione di un saggio di Capitalizzazione alla redditività annua dell'immobile - la formula è la seguente : -

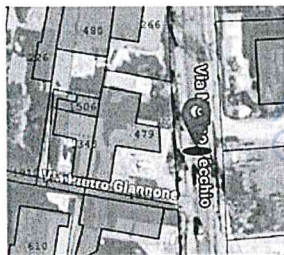
$$V = R/i$$

Si precisa infine che il valore desunto con il precedente criterio verrà poi mediato con i valori economici relativi ad immobili simili oggetto di offerte immobiliari e con il valore catastale - il tutto mediato - secondo il principio matematico della media aritmetica dei valori.

La superficie commerciale sarà data :

$$\text{dalla S.I.N (Superficie interna netta) = (P.T.) (mq 32,94 x 1,00) + (S/I) (mq 24,35 X 0,50) + (Corte) (mq 12,00 x 25\%) = mq 32,94 + mq 12,17 + 3,00 = mq 48,11}$$

PARAMETRI ECONOMICI DI MERCATO - FONTE OMI -



Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,8	5,8
Abitazioni di tipo economico	Normale	2,6	4,0
Box	Normale	2,7	4,2
Capannoni tipici	Normale	2,1	4,2
Laboratori	Normale	1,7	3,4
Magazzini	Normale	1,1	2,3

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,97%	3,98%
Abitazioni di tipo economico	Normale	4,00%	4,00%
Box	Normale	4,58%	5,04%
Capannoni tipici	Normale	6,55%	6,55%
Laboratori	Normale	4,58%	4,98%
Magazzini	Normale	4,98%	5,11%

- Operazioni di calcolo -

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
INTRINSECHE	STATO CONSERVATIVO : scadente	0,95
	CONFORMITA' IMPIANTI : non a norma	0,90
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	STATO LOCATIVO : libero da locazione	1,00
ESTERNE	LOCALIZZAZIONE : dato non rilevante	1,00
	COLLEGAMENTO STRADALE : accessibilità difficoltosa	0,95

Calcolo del valore di mercato		
Elementi per l'elaborazione del calcolo con il metodo indiretto	a) Valore medio unitario di zona :	€. 1,70
	b) Superficie comm.le complessiva :	Mq. 48,11
	c) Prodotto dei coefficienti :	0,81
	d) Saggio di capitalizzazione :	4,94%
	e) Valore locativo annuo netto :	€. 624,42
e) :d)	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =	€. 12.640,07

Valore di mercato :

Valore Catastale :



Magazzino all'asta ad Acerra via Armando Diaz, 104/106
7.270 €



Magazzino all'asta ad Acerra via Alessandro Scarlatti n. 19
31.715 €

C/2 - Magazzini e locali di deposito

Rendita catastale rivalutata al 5%	€ 146,15
Moltiplicatore catastale	110
Valore catastale immobile	€ 16.076,45

Il valore di mercato è stato desunto dalla media dei parametri riscontrati dalle offerte di mercato relative ad immobili simili mentre il valore catastale è stato desunto dalla rendita catastale rilevata dal certificato catastale.

Operazioni di calcolo :

Valore di mercato IMMOBILE SUB.1 mq catastali 55,00 x €/mq 302,20 =
€ 16.621,00

- Valore Venale finale) - Con riferimento al metodo della media aritmetica la cui formula è la seguente

$$M.a. = X_1 + X_2 + X_3 : n =$$

$$X_1 = € 14.053,20$$

$$X_2 = € 16.621,00$$

$$X_2 = € 16.076,45$$

$$V.M. = € 14.053,20 + € 16.621,00 + € 16.076,45 : 3 =$$

$$€ 15.583,55$$

- CALCOLO PREZZO BASE D'ASTA -

QUADRO ECONOMICO CON DETRAZIONI :

V1) - Detrazioni per oneri di sanatoria catastali ed edilizi :

$$€ 500,00 + (€ 15.583,55 \times 35\%) = € 500,00 + 5.454,24 = € 5.954,24$$

V2) - Decrementi sul valore di stima rif. " vendita forzata dell'immobile ". (- 5%)

$$€ 15.583,55 \times 5\% = \text{TOTALE } 779,17$$

PREZZO BASE D'ASTA

$$V = € 15.064,82 - (€ 5.954,24 + 779,17) = € 8.850,13$$

Tabella riepilogativa dei valori : -

S. calpestabile	S. lorda catastale	S. commerciale
Mq 45,11	Mq 55,00	48,11
	(prezzo €/mq 160,90)	

VALORE FINALE : arrotondato : - € 8.850,00 -

- Si evidenzia che il bene non è comodamente divisibile e non vi sono quote da dividere per cui si rimette di seguito il seguente piano finale di vendita : -

- PIANO DI VENDITA -

- LOTTO UNICO -

piena ed intera proprietà dell'immobile sito in Acerra (NA) alla Contrada Stendardo o Mulino Vecchio senza numero civico - con accesso da viale comune e da area di pertinenza p.lla 480 costituito da una porzione di fabbricato di tipo rurale semi dirutto costituito da un locale ad uso deposito sviluppatosi su due livelli (piano terra e seminterrato) con antistante piccola corte composto da una consistenza catastale di 55,00 mq; confina : A sud Con corpo di fabbrica p.lla 1345 ; - A nord Con la p.lla 480 ; - A ovest Con viale d'accesso alla p.lla 480 ; - A est Con la p.lla 479 - è Censito nel Catasto Edilizio Fabbricati al - fg.34 - p.lla 1506- sub.1 - categoria C/2 - Classe 4 - consistenza mq 55,00 - rendita € 139,19 - il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per effetto di alterazioni urbanistiche; La costruzione di cui fa parte l'immobile è stata edificata in epoca antecedente al 1° settembre 1967. Si rilevano alterazioni urbanistiche non sanabili ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01. Manca il certificato di agibilità la certificazione impianti legge 37/08 e L'APE per cui ogni costo di ripristino e/o pratica edilizia concernente il

ripristino dello stato dei luoghi nonchè ogni ulteriore costo per vizi ed oneri non eliminabili nella presente procedura sono a totale carico dell'acquirente così come indicato nella perizia redatta ai sensi del DL 83/2015.

PREZZO BASE D'ASTA : € 8.850,00

allegati alla relazione di stima :

- Documentazione catastale ;
- Documentazione titolare ;
- planimetria del bene ;
- rapporto fotografico ;



Napoli 05/06/2024

L'esperto stimatore Geom. Salvatore Segreti

