

Udienza 29/01/2019

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

P.ZZA G. BRUNO

Relazione di perizia tecnica d'ufficio

Causa n. 312/2008 R.G.E.

Giudice Dott.ssa Miriam Valenti

Causa promossa da:

Monviso Finance S.r.l.

contro

Omissis

CUSTODE Avv. V. Chianese

ESPERTO: ARCH. ANTONIO TAMMARO

Nola 22/01/2019

In fede

Arch. Antonio Tammaro

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tammaro Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 312/2008 del R.G.E.

promossa da

Moviso Finance S.r.l.

Codice fiscale: 03839890260

Via Vittorio Alfieri 1

Conegliano (TV)

contro

Omissis

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Lotto Unico.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	9
Patti	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 312/2008 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 71.876,00	23

INCARICO

All'udienza del 16/05/2017, il sottoscritto Arch. Tammaro Antonio, con studio in Via Gianbattista Vico, 5 - 80040 - Cercola (NA), email tammaro.a@gmail.com, PEC antonio.tammaro2@archiworldpec.it, Tel. 328 6 942 443, Fax 178 22 555 38, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - NCEU Acerra f. 29 p.lla 567 sub 1 (già p.lla 355 sub 2) - Via Benevento 7 Contrada Curcio, piano T.

DESCRIZIONE

Il bene oggetto della seguente procedura esecutiva, è ubicato in Acerra, in zona periferica residenziale rispetto al centro abitato, alla via Benevento n. 7 - c/da Curcio - in una zona dotata di urbanizzazione primaria a prevalente destinazione agricola.

Dista circa 4 Km dalla casa municipale (tramite SP 338), 3 Km dalla stazione ferroviaria Napoli-Pomigliano, ed 1 Km dalla SP 338.

L' u.i. è stata edificata su un lotto di terreno di proprietà del debitore, identificato al NCT di Acerra al f. 29 p.lla 567 come FU da accertare, di superficie pari a 15,06 are. Tale area è delimitata da muretti bassi in tufo sormontati da ringhiere in ferro lungo la via Benevento e lungo la via S. Giovanni .

L'accesso al terreno, sia carrabile che pedonale, avviene dalla via Benevento, attraverso due ingressi distinti; quello pedonale è posto di fronte all'ingresso dell'abitazione principale mentre, quello carrabile, immette in una ampia area pavimentata con massetto in calcestruzzo.

Da qui è possibile vedere ed accedere ai due manufatti realizzati in epoche diverse sul terreno su citato. Il manufatto principale risale al 1967, per esso è stata presentata il 30/04/1986 domanda di condono ai sensi della L. 47/85, pratica n. 2275, protocollo n. 11547, l'altro manufatto è stato realizzato successivamente al 1986. Per esso è stata presentata domanda di condono ai sensi della L. 724/94, pratica n. 1002, protocollo n. 6889 del 30/03/1995.

Per facilità di esposizione, da ora, il corpo di fabbrica principale verrà indicato come corpo A, il manufatto distaccato come corpo B.

CORPO A - OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA -

L'intero manufatto è stato realizzato in muratura di tufo, con copertura a doppia falda rivestita in tegole. La casa unifamiliare in oggetto ha una pianta regolare ad "L", e si sviluppa in un piano terra, con un'altezza complessiva di 3,10 m, ed un sottotetto destinato a deposito con altezza massima di 1,80 m, a cui si accede esternamente. Il cespite è posizionato parallelamente alla via Benevento, quasi al confine del lotto di terreno.

In aderenza al fabbricato, sul lato nord/est, parallelo alla via Benevento, è stata realizzata una cantinola seminterrata in muratura di tufo e copertura inclinata rivestita in tegole.

Dall'ingresso pedonale si accede ad un'area che si sviluppa per tutta la lunghezza del fabbricato di 50 mq, in parte pavimentata con piastrelle tipo cotto, ed in parte destinata a verde con cespugli ed alberi ad alto fusto; l'abitazione è posta a 15 cm al di sopra della quota di strada.

Dalla porta di ingresso (lato sud/est) si accede direttamente al locale salotto di 20,37 mq, frontalmente alla porta di ingresso un accesso secondario conduce sul retro dell'abitazione, dove vi è una tettoia aperta su due lati in lamiera ondulata sorretta da travi in ferro e dalle pareti perimetrali dei due corpi di fabbrica.

Sul locale ingresso/salotto afferiscono tutti gli altri vani dell'abitazione. A sud vi è, sia il bagno padronale di 6,97 mq, di cui circa la metà posizionata su un gradino di 10 cm, con areazione naturale consentita da una finestra posta a 2,40 m che affaccia sul retro dell'immobile, che la cucina abitabile di 21,82 mq. Tale ambiente, dotato di cucina in muratura rivestita con piastrelle 10x10 cm, è esposto verso est attraverso una finestra. A nord troviamo la zona notte, due camere afferenti direttamente all'ambiente salotto, di cui una con locale igienico di uso esclusivo.

L'abitazione principale, fatta eccezione per il bagno in camera, ha un'altezza interna di 3,10 m, versa in un discreto stato di conservazione, ma presenta tracce diffuse di umidità in vari locali.

Esternamente, sul versante sud del cespite, posizionando una scala in ferro sul muro perimetrale del fabbricato, attraverso un'apertura rettangolare, priva di infisso e di qualsiasi altra schermatura, si accede al sottotetto. Questo ambiente, adibito a deposito, risulta abbandonato ed occupato da materiali di vario genere, da qui è possibile vedere la struttura lignea della copertura in buono stato di conservazione.

Il cespite è stato oggetto di domanda di condono ai sensi della L. 47/85, pratica n. 2275 del 28/04/1986, per la quale, con provvedimento n. 56 del 13/03/2015, è stato disposto diniego definitivo.

CORPO B – ESCLUSO DAL PIGNORAMENTO –

Questo cespite è stato edificato all'interno del lotto, con un lato in aderenza al confine con la via S. Giovanni. Ha una forma irregolare, di superficie lorda di 93,89 mq.

Uno steccato in legno separa l'u.i. in oggetto dal resto dell'area comune, oltre lo steccato una superficie pavimentata di 50 mq coperta con lamiera metallica, costituisce area pertinenziale ad uso esclusivo di tale immobile. Qui, esternamente all'abitazione, sono alloggiati un tavolo, un frigorifero e materiali di vario genere. Dall'area pertinenziale esterna posta più a sud, attraverso una porta finestra, si accede ad un vano unico di 19,85 mq, in scarso stato manutentivo, in cui trovano posto un letto singolo, un tavolo da pranzo ed una cucina, lateralmente verso ovest una porta conduce ad un locale igienico; entrambi i locali affacciano sul cortile interno, e versano in uno scadente stato manutentivo.

Dal vano unico una porta conduce ad una prima camera da letto di 19,42 mq con affaccio sul versante nord, attraversando tale locale si giunge ad un piccolo disimpegno su cui afferiscono un altro vano camera di 11,44 mq con affaccio sul cortile interno, e la cucina/pranzo di 28,75 mq, dotata di finestra zoppa. Tale locale ha accesso indipendente dall'area pertinenziale esterna. Dal vano cucina una porta scorrevole conduce al locale igienico di 3,29 mq.

Tutto il manufatto è in muratura di tufo, le pareti esterne prospicienti la via S. Giovanni sono al grezzo, prive di intonaco e tinteggiatura.

In seguito ad accertamento dei vigili urbani di Acerra, il 25/03/94 veniva notificata al proprietario dell'immobile l'ordinanza di demolizione delle opere abusive, ordinanza n. 64, ed il ripristino dei luoghi.

Il corpo B è stato oggetto di domanda di condono ai sensi della L. 724/94, pratica n. 1002 del 30/03/1995 (in tale pratica venivano inclusi anche degli ampliamenti inerenti il corpo A), per esso, con provvedimento n. 20 del 13/03/2015, è stato disposto diniego definitivo.

Entrambi i manufatti ricadono in zona di rispetto R in base al P.R.G. vigente.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - NCEU Acerra f. 29 p.la 355 sub 2 - Via Benevento 7 C.da Curcio, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Omissis

CONFINI

Il cespite staggito è stato realizzato su un appezzamento di terreno di 16,24 are, tale terreno confina:

- A Nord con via Strettola di Manna, contrada S. Giovanni,
- Ad Est con la via Benevento,
- A sud ed ovest con proprietà Omissis ed altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,93 mq	110,56 mq	1,00	110,56 mq	3,10 m	T
Sottotetto	78,74 mq	86,10 mq	0,50	43,05 mq	1,30 m	1
Cantina	10,96 mq	13,07 mq	0,20	2,61 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				156,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				156,22 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che per il sottotetto è stata considerata la media tra l'altezza maggiore, pari a 1,85 m, e quella minore pari a 75 cm.

Per il computo della superficie commerciale è stata applicata la ex norma uni 10750:2005 con i seguenti criteri di computo: 1) La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà da quelli di confine;
2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, dei balconi, patii e giardini;
3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box etc.).

Il computo delle superfici è stato effettuato con i seguenti criteri: a) 100% delle superfici calpestabili, b) 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti), c) 50 % delle pareti portanti interne e perimetrali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/02/1987 al 09/11/2015	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 355, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 169,66 Piano T
Dal 09/11/2015 al 08/11/2016	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 355, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 130 mq Rendita € 169,66 Piano T
Dal 08/11/2016 al 20/12/2018	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 567, Sub. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 130 mq Rendita € 169,66 Piano T

DATI DERIVANTI DA:

- Costituzione del 26/02/1987 protocollo n. NA0187652 in atti dal 07/04/2004 abbinamento censuario-planimetrico (n. 232.1/1987),
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie,
- Variazione del 08/11/2016 protocollo n. NA0440367 in atti dal 08/11/2016 bonifica identificativo catastale (n. 202247.1/2016).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	567	1		A4	2	4,5 vani	130 mq	169,66	T	

Corrispondenza catastale

Corpo A

Allo stato dei luoghi vi sono difformità con quanto riportato nella planimetria catastale. Tali difformità consistono in:

- sul versante Nord, in aderenza al fabbricato, è stata realizzata la cantina di 10,96 mq.
- sul versante ovest, in aderenza al fabbricato, lungo la parete perimetrale della camera da letto, l'abitazione è stata ampliata, realizzando un locale igienico ed un ripostiglio.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e, sono stati richiesti:

- presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Acerra il certificato di residenza dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso risiede nel Comune di Acerra alla via dei sanniti 51,
- presso il Comune di S. Felice a Canello L'estratto di matrimonio, dal quale risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio il 15/10/1967 con Omissis.

PATTI

Il corpo di fabbrica in oggetto risulta occupato dal debitore.

STATO CONSERVATIVO

CORPO A.

L'intero manufatto è stato realizzato in muratura di tufo, con copertura a doppia falda rivestita in tegole. La casa unifamiliare in oggetto ha una pianta regolare ad "L", e si sviluppa in un piano terra, con un'altezza complessiva di 3,10 m, ed un sottotetto destinato a deposito con altezza massima di 1,80 m. Il cespite è posizionato parallelamente alla via Benevento, quasi al confine del lotto di terreno.

In aderenza al fabbricato, sul lato nord/est, parallelo alla via Benevento, è stata realizzata una cantinola seminterrata in muratura di tufo e copertura inclinata rivestita in tegole, mentre sul retro del cespite è stata realizzata una tettoia inclinata, aperta su due lati, che poggia su travi in ferro e sui muri perimetrali del corpo di fabbrica A e B.

Dall'ingresso pedonale si accede ad un'area che si sviluppa per tutta la lunghezza del fabbricato di 50 mq, in parte pavimentata con piastrelle tipo cotto in buono stato, ed in parte destinata a verde con

aiuole in cui sono piantati cespugli ed alberi ad alto fusto; l'abitazione è posta a 15 cm al di sopra della quota di strada.

Dalla porta di ingresso in legno (lato sud/est) si accede direttamente al locale salotto di 20,37 mq, frontalmente alla porta di ingresso un accesso secondario, consistente in una porta finestra in alluminio anodizzato e vetro, conduce sul retro dell'abitazione parzialmente pavimentato, dove vi è una tettoia aperta su due lati in lamiera ondulata sorretta da travi in ferro e dalle pareti perimetrali dei due corpi di fabbrica.

Il salotto presenta pavimenti in ceramica, soffitto e pareti intonacati e tinteggiati di colore rosa.

Sul locale ingresso/salotto, afferiscono tutti gli altri vani dell'abitazione.

Il bagno padronale ha una superficie di 6,97 mq di cui circa la metà posizionata su un gradino di 10 cm, con areazione naturale consentita da una finestra posta a 2,40 m che affaccia sul retro dell'immobile, i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti posti fino ad 1,90 m da terra. La porta del locale igienico è in legno e vetro.

La cucina abitabile è di 21,82 mq, è dotata di cucina in muratura rivestita con piastrelle 10x10 cm, ed è esposta verso est attraverso una finestra con infisso in legno; la pavimentazione e le tinteggiature sono le medesime del salotto. Vi sono tracce di umidità sulle pareti e sul soffitto.

A nord troviamo la zona notte, ossia, due camere afferenti direttamente all'ambiente salotto. La camera ubicata a nord/est, di 19,90 mq, ha porta in legno e vetro, finestra con infisso in legno con affaccio sulla via Benevento, i pavimenti sono in ceramica. La camera posta a nord/ovest ha pavimento in parquet in buono stato conservativo, tinteggiature color grigio e gessolini decorativi alle pareti, ed affaccia sul cortile interno. Come già esposto, il cespite ha subito delle modifiche rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale. Sul versante ovest, proprio lungo la parete perimetrale della camera da letto, è stata realizzata una superfetazione di 8 mq consistente in:

- una superficie di 4,40 mq, con copertura a falda, dove è stato realizzato il locale igienico ad uso esclusivo della camera, tale locale, che ospita la vasca da bagno ed il lavabo, ha un'altezza di 2,50 m in aderenza al fabbricato e 2,15 verso il cortile interno, ha un infisso in alluminio anodizzato color bianco, pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato color grigio scuro di dimensioni 30x60;

- la restante superficie ha copertura piana ed altezza interna utile pari a poco più di due metri, qui trovano posto la tazza ed il bidet, è stato inoltre ricavato un piccolo ripostiglio. I rivestimenti sono posti fino a 1,20 m da terra.

L'abitazione principale, fatta eccezione per il bagno in camera, ha un'altezza interna di 3,10 m, versa in un discreto stato di conservazione, ma presenta tracce diffuse di umidità in vari locali.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato, corpo A della presente, è una casa unifamiliare con cortile interno comune al corpo di fabbrica distaccato B.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si precisa che, l'accesso al bene oggetto di stima, sia pedonale che carrabile, avviene attraverso la particella di terreno identificata al NCT di Acerra al f. 29 p.lla 567, di proprietà del debitore, ma escluso dal pignoramento immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I manufatti descritti nella presente, ubicati in Acerra, C/da Curcio, sono stati edificati su terreno identificato al NCT di Acerra al f. 29 p.lla 567 (già 355). Esclusivamente il fabbricato A possiede un identificativo catastale, NCEU di Acerra f. 29 p.lla 567 sub 1 (già p.lla 355 sub 2).

Corpo A

Il fabbricato si sviluppa parallelamente alla via Benevento, lungo l'asse N/E - S/O, è realizzato in muratura di tufo, la copertura è a doppia falda su struttura lignea con rivestimento in tegole, per un'altezza totale di 5,30 m.

L'u.i. in oggetto consta di un piano terra uso abitazione ed un sottotetto non abitabile adibito a deposito.

Gode di una tripla esposizione, verso Est lato via Benevento, verso Ovest e Sud sul cortile interno. Il cespite oggetto di procedura esecutiva risulta intonacato, fatta eccezione per la cantina realizzata sul lato nord, in aderenza al fabbricato, che risulta allo stato grezzo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Corpo A

occupato dal debitore Omissis

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/1976 al 20/12/2018	Omissis	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio E. Chiari	15/05/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	21/05/1976		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che nell'atto di donazione il sig. Omissis dona ai figli l'intero terreno identificato alla partita n. 10830. Più precisamente: Omissis riceve il terreno identificato al NCT di Acerra al f. 29 p.lla 196/a, Omissis riceve il terreno identificato presso lo stesso Comune al f. 29 p.lla 196/b.

Si riporta "...Le donazioni avvengono con tutti i diritti, ragioni, azioni, dipendenze, pertinenze, accessioni ed accessori, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto donato si trova...."

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Santa Maria Capua Vetere aggiornate al 20/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Conservatoria registri II di S. Maria Capua Vetere il 26/02/1992
Reg. gen. 7679 - Reg. part. 494
Importo: € 125.000,00
A favore di Banco di Napoli S.P.A.
Omissis
Capitale: € 50.000,00
Percentuale interessi: 6,90 %
Rogante: Notaio E. Chiari
Data: 26/02/1992
N° repertorio: 68981

Note: Il Banco di Napoli s.p.a. e' stato costituito in esito alla ristrutturazione del banco di Napoli istituito di credito di diritto pubblico, con atto a rogito notaio M. Mazzocca di Napoli in data 26/06/1991, rep. n. 39228, registrato a Napoli in data 27/06/1991, al n. 15149. il Banco di Napoli s.p.a., con atto a rogito notaio E. Moroni di Torino in data 18/12/2002, rep. n. 100971, registrato a Torino il 18/12/2002 al n. 18196, e' stato fuso per incorporazione nel Sanpaolo imi s.p.a. con sede in Torino. il Sanpaolo imi s.p.a. ha assunto tale denominazione in seguito ad atto di fusione (per incorporazione dell'istituto mobiliare italiano s.p.a. nell'istituto bancario San Paolo di Torino s.p.a.) a rogito notaio Morone di Torino in data 12/10/1998 rep. n. 84467/12669, registrato a Torino in data 14/10/1998 al n. 17414, ed a verbale di assemblea straordinaria a rogito stesso notaio Morone in data 30 aprile 1999 rep. n. 86404/12943, registrato a Torino in data 10 maggio 1999 al n. 7715 e depositato presso il registro delle imprese - ufficio di Torino in data 11 giugno 1999. l'istituto bancario San Paolo di Torino in data 25/05/2005 ha ceduto alla società abnamrobank n.v. cod. fisc. 01667970154 il credito in oggetto. la società abn amro bank n.v. a sua volta ha trasferito detto credito alla monviso finance srl con sede in Conegliano via alfieri n. 1 cod. fidc. 03839890260.

Si precisa che **DETTA CESSIONE DI CREDITO NON E' STATA ANNOTATA A MARGINE DELL'IPOTECA PER CUI IL RINNOVO DOVRA' ESSERE DISPOSTO A FAVORE DELLA CEDENTE SANPAOLO**

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Santa Maria Capua Vetere il 17/01/2012
Reg. gen. 2011 - Reg. part. 135
Importo: € 64.557,11
A favore di Banco di Napoli S.P.A.
Omissis
Capitale: € 25.822,84
Note: Ipoteca in rinnovazione - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, facente riferimento alla precedente formalità con ATTO NOTARILE PUBBLICO 24/02/1992, Numero di repertorio 68981, a firma del Notaio CHIARI E., Numero di registro particolare 494 del 26/02/1992.

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Verbale di pignoramento**
Trascritto a Nola il 10/05/2002
Reg. gen. 12992 - Reg. part. 10286
A favore di Banco di Napoli S.P.A.
Omissis
- **Atto giudiziario - verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Nola il 03/11/2008
Reg. gen. 49163 - Reg. part. 33786
A favore di Moviso Finance S.r.l.
Omissis

Annotazioni a iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Iscritto a Servizio di P.I. di CASERTA-SMCV il 28/11/1992
Reg. gen. 30517 - Reg. part. 1925
Note: L'annotazione n. 1925 del 28/11/1992 (QUIETANZA E CONFERMA) è correlata alla ISCRIZIONE del 26/02/1992 - R.P. 494 R.G. 7679.

NORMATIVA URBANISTICA

In base al vigente P.R.G., l'immobile in oggetto ricade nella zona omogenea R/zona di rispetto.

Per tale zona le NTA prevedono:

Destinazione d'uso: rispetto infrastrutturale, cimiteriale e urbanistico programmatico. In tale zona è vietata ogni costruzione, anche se a carattere provvisorio.

Gli eventuali edifici esistenti ricadenti nell'ambito di tale zona sono vincolati con le seguenti prescrizioni:

- E' consentito il risanamento statico ed igienico con ristrutturazione funzionale nel rispetto della forma volumetrica, delle superfici e del numero dei piani esistenti.
- Nel caso di demolizione l'area risultante è inedificabile.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

CORPO A:

Domanda di condono L. 47/85, pratica n. 2275 del 30/04/86, protocollo n. 11547, il Comune di Acerra - VI direzione - gestione del territorio - comunica l'improcedibilità della domanda di condono e, con provvedimento n. 56 del 13/03/2015, dispone il diniego definitivo della stessa.

Domanda di condono presentata per gli ampliamenti dell'abitazione congiuntamente alla realizzazione del corpo B, tale domanda è stata presentata ai sensi della L. 724/94 pratica 1002 del 30/03/94.

CORPO B:

Si precisa che in data 19/03/94 i vigili urbani del Comune di Acerra sottopongono a sequestro giudiziario il corpo B.

Il 24/03/94, il commissario straordinario del Comune di Acerra, con ordinanza di demolizione delle opere abusive al n. 64, intima ai coniugi Omissis la demolizione delle opere realizzate abusivamente ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Il debitore presenta domanda di condono L. 724/94, pratica n. 1002 del 30/03/94, protocollo n. 6889 (in tale pratica sono inclusi anche gli ampliamenti del corpo A).

In data 24/09/2014 il Comune di Acerra - VI direzione - gestione del territorio - comunica l'improcedibilità della domanda di condono e, con provvedimento n. 20 del 13/03/2015, dispone il diniego definitivo della stessa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - NCEU Acerra f. 29 p.lla 355 sub 2 - Via Benevento 7 C.da Curcio, piano T

Il bene oggetto della seguente procedura esecutiva, è ubicato in Acerra, in zona periferica residenziale rispetto al centro abitato, alla via Benevento n. 7 - c.da Curcio - in una zona dotata di urbanizzazione primaria a prevalente destinazione agricola. Dista circa 4 Km dalla casa municipale (tramite SP 338), 3 Km dalla stazione ferroviaria Napoli-Pomigliano, ed 1 Km dalla Sp 338. L' u.i. è stata edificata su un lotto di terreno di proprietà del debitore, identificato al NCT di Acerra al f. 29 p.lla 567 come FU da accertare di superficie pari a 15,06 are. Tale area è delimitata da muretti bassi in tufo sormontati da ringhiere in ferro lungo la via Benevento, mentre lungo la via S. Giovanni i muretti sono sormontati da rete metallica. L'accesso al terreno, sia carrabile che pedonale, avviene dalla via Benevento, attraverso due ingressi distinti; quello pedonale è posto di fronte all'ingresso dell'abitazione principale mentre, quello carrabile, immette in una ampia area pavimentata con massetto in calcestruzzo. Da qui è possibile vedere ed accedere ai due manufatti realizzati in epoche diverse, il manufatto principale risale al 1967, per esso è stata presentata il 30/04/1986 domanda di condono ai sensi della L. 47/85, pratica n. 2275, protocollo n. 11547, l'altro manufatto è stato realizzato successivamente al 1986. Per esso è stata presentata domanda di condono ai sensi della L. 724/94, pratica n. 1002, protocollo n. 6889 del 30/03/1995. Per facilità di esposizione, da ora, il corpo di fabbrica principale verrà indicato come corpo A, il manufatto distaccato come corpo B. CORPO A. L'intero manufatto è stato realizzato in muratura di tufo, con copertura a doppia falda rivestita in tegole. La casa unifamiliare in oggetto ha una pianta regolare ad "L", e si sviluppa in un piano terra, con un'altezza complessiva di 3,10 m, ed un sottotetto destinato a deposito con altezza massima di 1,80 m, a cui si accede esternamente. Il cespite è posizionato parallelamente alla via Benevento, quasi al confine del lotto di terreno. In aderenza al fabbricato, sul lato nord/est, parallelo alla via Benevento, è stata realizzata una cantinola seminterrata in muratura di tufo e copertura inclinata rivestita in tegole. Dall'ingresso pedonale si accede ad un'area che si sviluppa per tutta la lunghezza del fabbricato di 50 mq, in parte pavimentata con piastrelle tipo cotto, ed in parte destinata a verde con cespugli ed alberi ad alto fusto; l'abitazione è posta a 15 cm al di sopra della quota di strada. Dalla porta di ingresso (lato sud/est) si accede direttamente al locale salotto di 20,37 mq, frontalmente alla porta di ingresso un accesso secondario conduce sul retro dell'abitazione, dove vi è una tettoia aperta su due lati in lamiera ondulata sorretta da travi in ferro e dalle pareti perimetrali dei due corpi di fabbrica. Sul locale ingresso/salotto, afferiscono tutti gli altri vani dell'abitazione. A sud vi è, sia il bagno padronale di 6,97 mq di cui circa la metà posizionata su un gradino di 10 cm, con areazione naturale consentita da una finestra posta a 2,40 m che affaccia sul retro dell'immobile, che la cucina abitabile di 21,82 mq. Tale ambiente, dotato di cucina in muratura rivestita con piastrelle 10x10 cm, è esposto verso est attraverso una finestra. A nord troviamo la zona notte, due camere afferenti direttamente all'ambiente salotto, di cui una con locale igienico di uso esclusivo. L'abitazione principale, fatta eccezione per il bagno in camera, ha un'altezza interna di 3,10 m, versa in un discreto stato di conservazione, ma presenta tracce diffuse di umidità in vari locali. Esternamente, sul versante sud del cespite, posizionando una scala in ferro sul muro perimetrale del fabbricato, attraverso una apertura priva di infisso e di qualsiasi altra schermatura, si accede al sottotetto. Questo ambiente adibito a deposito risulta abbandonato ed occupato da materiali di vario genere, da qui è possibile vedere la struttura lignea della copertura in buono stato di conservazione.

Il cespite è stato oggetto di domanda di condono ai sensi della L. 47/85, pratica n. 2275 del 28/04/1986, per la quale, con provvedimento n. 56 del 13/03/2015, è stato disposto diniego definitivo.

Gli ampliamenti dell'u.i. in oggetto venivano inclusi nella domanda di condono ai sensi della L. 724/94, pratica n. 1002 del 30/03/1995, con provvedimento n. 20 del 13/03/2015, è stato disposto diniego definitivo. Entrambi i manufatti ricadono in zona di rispetto R in base al P.R.G. vigente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 567, Sub. 1, Categoria A4 Valore di stima del bene: € 71.876,00

Nell'effettuare la stima del cespite staggito, in considerazione del diniego della domanda di condono presentata ai sensi della L. 47/85 e 724/94, non si è potuto applicare il metodo di stima comparativo, poiché, in tale condizione, non è ipotizzabile alcun atto di compravendita fra vivi che preveda la dichiarazione di conformità urbanistica a pena di nullità, fatta eccezione per le vendite derivanti da esecuzioni immobiliari, da procedure di amministrazione straordinaria o di liquidazione coatta amministrativa promosse dal Tribunale. Nel nostro caso l'immobile può solo essere venduto nello stato di fatto, attribuendogli un valore immobiliare pari al suo valore d'uso. L'acquirente di tale bene acquisirebbe di fatto la possibilità di utilizzare l'immobile fino al momento della sua demolizione o fino al termine della sua funzionalità, non essendo possibile effettuare sul cespite interventi edilizi di manutenzione straordinaria.

Si è considerato pertanto una stima basata sul **flusso di cassa scontato**.

ASSUNZIONI GENERALI DI PROGETTO

Indicatori monetari

Gli indicatori monetari utilizzati (prezzi, costi, canoni) derivano dalle indagini dirette, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it), e sono riferibili alla data della presente valutazione. Si tenga conto che le considerazioni sopra riportate sviluppano ipotesi di flussi (costi/ricavi) computati a valori correnti.

Tempi

Il tempo necessario prima che un immobile perda la sua funzionalità è pari a 20 anni, nello sviluppo delle considerazioni valutative, si è considerato quale tempo necessario per la demolizione dell'immobile abusivo un tempo pari a 14 anni, altresì è pari a 7 anni il tempo necessario per l'acquisizione al patrimonio comunale.

Tassi utilizzati

Il sottoscritto ha espresso l'attualizzazione del flusso netto di cassa mediante due fattori di attualizzazione. Il primo tasso (Fattore di attualizzazione 1), caratterizzato da un rischio basso ed utilizzato per attualizzare le annualità dei primi 7 anni, tale tasso è stato assunto pari al 6,50%; il secondo (Fattore di Attualizzazione 2), caratterizzato da un rischio maggiore per tener conto della successiva acquisizione al patrimonio comunale è stato applicato a partire dal 7° anno del DCF (tempo necessario per acquisizione al patrimonio comunale, considerando tempi medi di procedimento penale e per accertamento dell'abuso), ed è pari al 7,00%.

I tassi applicati sono congrui con gli attuali tassi di mercato e con le prospettive sia inflazionistiche che del mercato immobiliare.

Generalità

La valutazione del cespite non include imposte e tasse dirette o indirette di alcun genere, sono state considerate un totale di € 4.000,00 (quattromila/00 €) di spese legali forfettarie.

Situazione del mercato immobiliare locale

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione.

Nell'individuazione di immobili confrontabili con l'oggetto della presente, si è dovuto necessariamente allargare il raggio d'indagine alla vicina fascia/zona di Acerra corrispondente alla zona semicentrale, tra asse mediano, asse di supporto e prov. caivano-cancello.

Tale analisi, ha rilevato per unità ad uso residenziale, direttamente confrontabili a quella in esame, dei canoni di locazione richiesti variabili tra i 5,1 e i 10,00 €/mq anno.

VALUTAZIONE

L'immobile in oggetto, identificato al NCEU di Acerra al f. 29, p.lla 567 sub 1, è costituito da edificio cielo terra a destinazione residenziale occupato dall'esecutato, come precedentemente descritto, il cespite è composto da un unico livello al piano terra e da un sottotetto non abitabile, il tutto per un totale di 156,22 mq di superficie.

Il modello estimativo che simula il caso in oggetto è:

$$V = \frac{\sum Rab}{(1+i)^n} - \frac{\sum Rcom}{(1+i)^{t-m}} - C_{rim}$$

Dove:

- **V** è il valore dell'immobile;
- Canone di mercato **R ab** è il canone a cui potrebbe essere locato l'immobile se fosse regolare;
- Canone al Comune **R com** è il canone che potrebbe essere corrisposto al Comune nel caso di acquisizione al patrimonio indisponibile;
- Costi di demolizione e ripristino **C rim**;
- **i** è il saggio di sconto;
- **m** è il tempo necessario per l'acquisizione da parte del comune ;
- **n** è il tempo stimato prima che l'immobile perda la sua funzionalità;

– **t** è il tempo presunto prima che l'immobile venga demolito.

Nello specifico:

Per considerare i costi di demolizione si è applicata la tariffa del prezzario LL.PP. della Regione Campania 2016, attualmente vigente, mentre per computare il compenso agli oneri di discarica autorizzata (voce A03.03.007.g), si è fatto riferimento al prezzario LL.PP. Lazio-Abruzzo-Sardegna 2016, attualmente vigente, non trovando un diretto riscontro nel prezzario LL.PP. Campania 2016 utilizzato per computare i lavori, ed arrotondando tali costi ad € 10.000,00.

Quale canone di mercato, si è assunto un valore pari ad 8,32 €/mq che, in considerazione della superficie commerciale del bene in oggetto pari a 156,22 mq, riporta un valore di 15.600,00 €/anno.

Come canone da corrispondere al Comune si è assunto un valore pari ad 3,20 €/mq che, in considerazione della superficie commerciale del bene in oggetto pari a 156,22 mq, riporta un valore di 6.000,00 €/anno.

Il tempo necessario prima che un immobile perda la sua funzionalità è pari a 20 anni.

Il tempo necessario per la demolizione dell'immobile abusivo si stima pari a 14 anni, e 7 anni il tempo necessario per l'acquisizione al patrimonio comunale.

Per le poste nette attualizzate, si rimanda a quanto esplicitato alla voce Tassi utilizzati.

Tenuto conto di quanto espresso e degli elementi in possesso, il sottoscritto ritiene congruo il valore di € 79.240,00.

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10% per la garanzia di vizi occulti.
€ 79.240,00 - € 7.924,00 = **-€ 71.316,00**

Di seguito si riporta la tabella sinottica e quella di calcolo:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Acerra (NA) - NCEU Acerra f. 29 p.lla 355 sub 2 - Via Benevento 7 C.da Curcio, piano T	156,22 mq	0,00 €/mq	€ 79.240,00	100,00	€ 79.240,00
				Valore di stima:	€ 79.240,00

Valore di stima: € 79.240,00 a cui va decurtato il 10% per la garanzia di vizi occulti

Valore finale di stima: € 71.316,00

tempo	canone di mercato	Totale poste attive	canone OMI	spese legali	costi demolizioni	Totale poste passive	poste nette (€/anno)	poste nette attualizzate (€/anno)
0	€ 15.600,00	€ 15.600,00					€ 15.600,00 € 0,00	€ 15.600,00
1	€ 15.600,00	€ 15.600,00					€ 15.600,00 € 1.560,00	€ 14.040,00
2	€ 15.600,00	€ 15.600,00					€ 15.600,00 € 2.574,00	€ 13.026,00
3	€ 15.600,00	€ 15.600,00					€ 15.600,00 € 3.588,00	€ 12.012,00
4	€ 15.600,00	€ 15.600,00		€ 1.000,00		€ 1.000,00	€ 14.600,00 € 4.307,00	€ 10.293,00
5	€ 15.600,00	€ 15.600,00		€ 1.000,00		€ 1.000,00	€ 14.600,00 € 5.256,00	€ 9.344,00
6	€ 15.600,00	€ 15.600,00		€ 1.000,00		€ 1.000,00	€ 14.600,00 € 6.205,00	€ 8.395,00
7	€ 15.600,00	€ 15.600,00		€ 1.000,00		€ 1.000,00	€ 14.600,00 € 7.154,00	€ 7.446,00
8		€ 0,00	€ 6.000,00			€ 6.000,00	-€ 6.000,00 -€ 3.360,00	-€ 2.640,00
9		€ 0,00	€ 6.000,00			€ 6.000,00	-€ 6.000,00 -€ 3.780,00	-€ 2.220,00
10		€ 0,00	€ 6.000,00			€ 6.000,00	-€ 6.000,00 -€ 4.200,00	-€ 1.800,00
11		€ 0,00	€ 6.000,00			€ 6.000,00	-€ 6.000,00 -€ 4.620,00	-€ 1.380,00
12		€ 0,00	€ 6.000,00			€ 6.000,00	-€ 6.000,00 -€ 5.040,00	-€ 960,00
13		€ 0,00	€ 6.000,00			€ 6.000,00	-€ 6.000,00 -€ 5.460,00	-€ 540,00
14		€ 124.800,00	€ 6.000,00		€ 10.000,00	€ 16.000,00	-€ 68.800,00 -€ 67.424,00	-€ 1.376,00

Valore parziale

Valore totale

€ 79.240,00 -
€ 7.924,00 =
 € 71.316,00

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

Nola, li 22/01/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tammaro Antonio

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - NCEU Acerra f. 29 p.lla 355 sub 2 - Via Benevento 7 C.da Curcio, piano T

Il bene oggetto della seguente procedura esecutiva, è ubicato in Acerra, in zona periferica residenziale rispetto al centro abitato, alla via Benevento n. 7 - c.da Curcio - in una zona dotata di urbanizzazione primaria a prevalente destinazione agricola. Dista circa 4 Km dalla casa municipale (tramite SP 338), 3 Km dalla stazione ferroviaria Napoli-Pomigliano, ed 1 Km dalla Sp 338. L' u.i. è stata edificata su un lotto di terreno di proprietà del debitore, identificato al NCT di Acerra al f. 29 p.lla 567 come FU da accertare di superficie pari a 15,06 are. Tale area è delimitata da muretti bassi in tufo sormontati da ringhiere in ferro lungo la via Benevento, mentre lungo la via S. Giovanni i muretti sono sormontati da rete metallica. L'accesso al terreno, sia carrabile che pedonale, avviene dalla via Benevento, attraverso due ingressi distinti; quello pedonale è posto di fronte all'ingresso dell'abitazione principale mentre, quello carrabile, immette in una ampia area pavimentata con massetto in calcestruzzo. Da qui è possibile vedere ed accedere ai due manufatti realizzati in epoche diverse, il manufatto principale risale al 1967, per esso è stata presentata il 30/04/1986 domanda di condono ai sensi della L. 47/85, pratica n. 2275, protocollo n. 11547, l'altro manufatto è stato realizzato successivamente al 1986. Per esso è stata presentata domanda di condono ai sensi della L. 724/94, pratica n. 1002, protocollo n. 6889 del 30/03/1995. Per facilità di esposizione, da ora, il corpo di fabbrica principale verrà indicato come corpo A, il manufatto distaccato come corpo B. CORPO A. L'intero manufatto è stato realizzato in muratura di tufo, con copertura a doppia falda rivestita in tegole. La casa unifamiliare in oggetto ha una pianta regolare ad "L", e si sviluppa in un piano terra, con un'altezza complessiva di 3,10 m, ed un sottotetto destinato a deposito con altezza massima di 1,80 m, a cui si accede esternamente. Il cespite è posizionato parallelamente alla via Benevento, quasi al confine del lotto di terreno. In aderenza al fabbricato, sul lato nord/est, parallelo alla via Benevento, è stata realizzata una cantinola seminterrata in muratura di tufo e copertura inclinata rivestita in tegole. Dall'ingresso pedonale si accede ad un'area che si sviluppa per tutta la lunghezza del fabbricato di 50 mq, in parte pavimentata con piastrelle tipo cotto, ed in parte destinata a verde con cespugli ed alberi ad alto fusto; l'abitazione è posta a 15 cm al di sopra della quota di strada. Dalla porta di ingresso (lato sud/est) si accede direttamente al locale salotto di 20,37 mq, frontalmente alla porta di ingresso un accesso secondario conduce sul retro dell'abitazione, dove vi è una tettoia aperta su due lati in lamiera ondulata sorretta da travi in ferro e dalle pareti perimetrali dei due corpi di fabbrica. Sul locale ingresso/salotto, afferiscono tutti gli altri vani dell'abitazione. A sud vi è, sia il bagno padronale di 6,97 mq di cui circa la metà posizionata su un gradino di 10 cm, con areazione naturale consentita da una finestra posta a 2,40 m che affaccia sul retro dell'immobile, che la cucina abitabile di 21,82 mq. Tale ambiente, dotato di cucina in muratura rivestita con piastrelle 10x10 cm, è esposto verso est attraverso una finestra. A nord troviamo la zona notte, due camere afferenti direttamente all'ambiente salotto, di cui una con locale igienico di uso esclusivo. L'abitazione principale, fatta eccezione per il bagno in camera, ha un'altezza interna di 3,10 m, versa in un discreto stato di conservazione, ma presenta tracce diffuse di umidità in vari locali. Esternamente, sul versante sud del cespite, posizionando una scala in ferro sul muro perimetrale del fabbricato, attraverso una apertura priva di infisso e di qualsiasi altra schermatura, si accede al sottotetto. Questo ambiente adibito a deposito risulta abbandonato ed occupato da materiali di vario genere, da qui è possibile vedere la struttura lignea della copertura in buono stato di conservazione. Il cespite è stato oggetto di domanda di

condono ai sensi della L. 47/85, pratica n. 2275 del 28/04/1986, per la quale, con provvedimento n. 56 del 13/03/2015, è stato disposto diniego definitivo. CORPO B. Questo cespite è stato edificato all'interno del lotto, con un lato in aderenza al confine con la via S. Giovanni. Ha una forma irregolare, di superficie lorda di 93,89 mq. Uno steccato in legno separa l'u.i. in oggetto dal resto dell'area comune, oltre lo steccato una superficie pavimentata di 50 mq coperta con lamiera metallica, costituisce area pertinenziale ad uso esclusivo di tale immobile. Qui, esternamente all'abitazione, sono alloggiati un tavolo, un frigorifero e materiali di vario genere. Dall'area pertinenziale esterna posta più a sud, attraverso una porta finestra, si accede ad un vano unico di 19,85 mq, in scarso stato manutentivo, in cui trovano posto un letto singolo, un tavolo da pranzo ed una cucina, lateralmente verso ovest una porta conduce ad un locale igienico; entrambi i locali affacciamo sul cortile interno, e versano in uno scadente stato manutentivo. Dal vano unico una porta conduce ad una prima camera da letto di 19,42 mq con affaccio sul versante nord, attraversando tale locale si giunge ad un piccolo disimpegno su cui afferiscono un altro vano camera di 11,44 mq con affaccio sul cortile interno, e la cucina/pranzo di 28,75 mq, dotata di finestra zoppa. Tale locale ha accesso indipendente dall'area pertinenziale esterna. Dal vano cucina una porta scorrevole conduce al locale igienico di 3,29 mq. Tutto il manufatto è in muratura di tufo, le pareti esterne prospicienti la via S. Giovanni sono al grezzo, prive di intonaco e tinteggiatura. In seguito ad accertamento dei vigili urbani di Acerra, il 25/03/94 veniva notificata al proprietario dell'immobile l'ordinanza di demolizione delle opere abusive, ordinanza n. 64, ed il ripristino dei luoghi. Il corpo B è stato oggetto di domanda di condono ai sensi della L. 724/94, pratica n. 1002 del 30/03/1995 (in tale pratica veniva incluso anche il corpo A), per esso, con provvedimento n. 20 del 13/03/2015, è stato disposto diniego definitivo. Entrambi i manufatti ricadono in zona di rispetto R in base al P.R.G. vigente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 567, Sub. 1, Categoria A4 Destinazione urbanistica: In base al vigente P.R.G., l'immobile in oggetto ricade nella zona omogenea R/zona di rispetto. Per tale zona le NTA prevedono: Destinazione d'uso: rispetto infrastrutturale, cimiteriale e urbanistico programmatico. In tale zona è vietata ogni costruzione, anche se a carattere provvisorio. Gli eventuali edifici esistenti ricadenti nell'ambito di tale zona sono vincolati con le seguenti prescrizioni: - E' consentito il risanamento statico ed igienico con ristrutturazione funzionale nel rispetto della forma volumetrica, delle superfici e del numero dei piani esistenti. - Nel caso di demolizione l'area risultante è inedificabile.

Prezzo base d'asta: € 71.316,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 312/2008 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 71.316,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Acerra (NA) - NCEU Acerra f. 29 p.lla 355 sub 2 - Via Benevento 7 C.da Curcio, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 567, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	156,22 mq
Stato conservativo:	<p>CORPO A. L'intero manufatto è stato realizzato in muratura di tufo, con copertura a doppia falda rivestita in tegole. La casa unifamiliare in oggetto ha una pianta regolare ad "L", e si sviluppa in un piano terra, con un'altezza complessiva di 3,10 m, ed un sottotetto destinato a deposito con altezza massima di 1,80 m. Il cespite è posizionato parallelamente alla via Benevento, quasi al confine del lotto di terreno. In aderenza al fabbricato, sul lato nord/est, parallelo alla via Benevento, è stata realizzata una cantinola seminterrata in muratura di tufo e copertura inclinata rivestita in tegole, mentre sul retro del cespite è stata realizzata una tettoia inclinata, aperta su due lati, che poggia su travi in ferro e sui muri perimetrali del corpo di fabbrica A e B. Dall'ingresso pedonale si accede ad un'area che si sviluppa per tutta la lunghezza del fabbricato di 50 mq, in parte pavimentata con piastrelle tipo cotto in buono stato, ed in parte destinata a verde con cespugli ed alberi ad alto fusto; l'abitazione è posta a 15 cm al di sopra della quota di strada. Dalla porta di ingresso in legno (lato sud/est) si accede direttamente al locale salotto di 20,37 mq, frontalmente alla porta di ingresso un accesso secondario, consistente in una porta finestra in alluminio anodizzato e vetro, conduce sul retro dell'abitazione, dove vi è una tettoia aperta su due lati in lamiera ondulata sorretta da travi in ferro e dalle pareti perimetrali dei due corpi di fabbrica. Il salotto presenta pavimenti in ceramica, soffitto e pareti intonacati e tinteggiati di colore rosa. Sul locale ingresso/salotto, afferiscono tutti gli altri vani dell'abitazione. Il bagno padronale ha una superficie di 6,97 mq di cui circa la metà posizionata su un gradino di 10 cm, con areazione naturale consentita da una finestra posta a 2,40 m che affaccia sul retro dell'immobile, i pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti, posti fino ad 1,90 m da terra. La porta del locale igienico è in legno e vetro. La cucina abitabile è di 21,82 mq, è dotata di cucina in muratura rivestita con piastrelle 10x10 cm, ed è esposta verso est attraverso una finestra con infisso in legno; la pavimentazione e le tinteggiature sono le medesime del salotto. Vi sono tracce di umidità sulle pareti e sul soffitto. A nord troviamo la zona notte, ossia, due camere afferenti direttamente all'ambiente salotto. La camera ubicata a nord/est, di 19,90 mq, ha porta in legno e vetro, finestra con infisso in legno con affaccio sulla via Benevento, i pavimenti sono in ceramica. La camera posta a nord/ovest ha pavimento in parquet in buono stato conservativo, tinteggiature color grigio e gessolini decorativi alle pareti, ed affaccia sul cortile interno. Come già esposto, il cespite ha subito delle modifiche rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale. Sul versante ovest, proprio lungo la parete perimetrale della camera da letto, è stata realizzata una superfetazione di 8 mq consistente in: - una superficie di 4,40 mq, con copertura a falda, dove è stato realizzato il servizio igienico ad uso esclusivo della camera, tale locale che ospita la vasca da bagno ed il lavabo, ha un'altezza di 2,50 m in aderenza al fabbricato e 2,15 verso il cortile interno, ha un infisso in alluminio anodizzato color bianco, pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato color grigio scuro di dimensioni 30x60; - la restante superficie ha copertura piana ed altezza interna utile pari a poco più di due metri, qui trovano posto la tazza ed il bidet, è stato inoltre ricavato un piccolo ripostiglio. I rivestimenti sono posti fino a 1,20 m da terra. L'abitazione principale, fetta eccezione per il bagno in camera, ha un'altezza interna di 3,10 m, versa in un discreto stato di conservazione, ma presenta tracce diffuse di umidità in vari locali.</p>		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto della seguente procedura esecutiva, è ubicato in Acerra, in zona periferica residenziale rispetto al centro abitato, alla via Benevento n. 7 - c.da Curcio - in una zona dotata di urbanizzazione primaria a prevalente destinazione agricola. Dista circa 4 Km dalla casa municipale (tramite SP 338), 3 Km dalla stazione ferroviaria Napoli-Pomigliano, ed 1 Km dalla Sp 338. L' u.i. è stata edificata su un lotto di terreno di proprietà del debitore, identificato al NCT di Acerra al f. 29 p.la 567 come FU da accertare di superficie pari a 15,06 are. Tale area è delimitata da muretti bassi in tufo sormontati da ringhiere in ferro lungo la via Benevento, mentre lungo la via S. Giovanni i muretti sono sormontati da rete metallica. L'accesso al terreno, sia carrabile che pedonale, avviene dalla via Benevento, attraverso due ingressi distinti; quello pedonale è posto di fronte all'ingresso dell'abitazione principale mentre, quello carrabile, immette in una ampia area pavimentata con massetto in calcestruzzo. Da qui è possibile vedere ed accedere ai due manufatti realizzati in epoche diverse, il manufatto principale risale al 1967, per esso è stata presentata il 30/04/1986 domanda di condono ai sensi della L. 47/85, pratica n. 2275, protocollo n. 11547, l'altro manufatto è stato realizzato successivamente al 1986. Per esso è stata presentata domanda di condono ai sensi della L. 724/94, pratica n. 1002, protocollo n. 6889 del 30/03/1995. Per facilità di esposizione, da ora, il corpo di fabbrica principale verrà indicato come corpo A, il manufatto distaccato</p>		

	<p>come corpo B. CORPO A. L'intero manufatto è stato realizzato in muratura di tufo, con copertura a doppia falda rivestita in tegole. La casa unifamiliare in oggetto ha una pianta regolare ad "L", e si sviluppa in un piano terra, con un'altezza complessiva di 3,10 m, ed un sottotetto destinato a deposito con altezza massima di 1,80 m, a cui si accede esternamente. Il cespite è posizionato parallelamente alla via Benevento, quasi al confine del lotto di terreno. In aderenza al fabbricato, sul lato nord/est, parallelo alla via Benevento, è stata realizzata una cantinola seminterrata in muratura di tufo e copertura inclinata rivestita in tegole. Dall'ingresso pedonale si accede ad un'area che si sviluppa per tutta la lunghezza del fabbricato di 50 mq, in parte pavimentata con piastrelle tipo cotto, ed in parte destinata a verde con cespugli ed alberi ad alto fusto; l'abitazione è posta a 15 cm al di sopra della quota di strada. Dalla porta di ingresso (lato sud/est) si accede direttamente al locale salotto di 20,37 mq, frontalmente alla porta di ingresso un accesso secondario conduce sul retro dell'abitazione, dove vi è una tettoia aperta su due lati in lamiera ondulata sorretta da travi in ferro e dalle pareti perimetrali dei due corpi di fabbrica. Sul locale ingresso/salotto, afferiscono tutti gli altri vani dell'abitazione. A sud vi è, sia il bagno padronale di 6,97 mq di cui circa la metà posizionata su un gradino di 10 cm, con areazione naturale consentita da una finestra posta a 2,40 m che affaccia sul retro dell'immobile, che la cucina abitabile di 21,82 mq. Tale ambiente, dotato di cucina in muratura rivestita con piastrelle 10x10 cm, è esposto verso est attraverso una finestra. A nord troviamo la zona notte, due camere afferenti direttamente all'ambiente salotto, di cui una con locale igienico di uso esclusivo. L'abitazione principale, fatta eccezione per il bagno in camera, ha un'altezza interna di 3,10 m, versa in un discreto stato di conservazione, ma presenta tracce diffuse di umidità in vari locali. Esternamente, sul versante sud del cespite, posizionando una scala in ferro sul muro perimetrale del fabbricato, attraverso un'apertura priva di infisso e di qualsiasi altra schermatura, si accede al sottotetto. Questo ambiente adibito a deposito risulta abbandonato ed occupato da materiali di vario genere, da qui è possibile vedere la struttura lignea della copertura in buono stato di conservazione. Il cespite è stato oggetto di domanda di condono ai sensi della L. 47/85, pratica n. 2275 del 28/04/1986, per la quale, con provvedimento n. 56 del 13/03/2015, è stato disposto diniego definitivo. CORPO B. Questo cespite è stato edificato all'interno del lotto, con un lato in aderenza al confine con la via S. Giovanni. Ha una forma irregolare, di superficie lorda di 93,89 mq. Uno steccato in legno separa l'u.i. in oggetto dal resto dell'area comune, oltre lo steccato una superficie pavimentata di 50 mq coperta con lamiera metallica, costituisce area pertinenziale ad uso esclusivo di tale immobile. Qui, esternamente all'abitazione, sono alloggiati un tavolo, un frigorifero e materiali di vario genere. Dall'area pertinenziale esterna posta più a sud, attraverso una porta finestra, si accede ad un vano unico di 19,85 mq, in scarso stato manutentivo, in cui trovano posto un letto singolo, un tavolo da pranzo ed una cucina, lateralmente verso ovest una porta conduce ad un locale igienico; entrambi i locali affacciamo sul cortile interno, e versano in uno scadente stato manutentivo. Dal vano unico una porta conduce ad una prima camera da letto di 19,42 mq con affaccio sul versante nord, attraversando tale locale si giunge ad un piccolo disimpegno su cui afferiscono un altro vano camera di 11,44 mq con affaccio sul cortile interno, e la cucina/pranzo di 28,75 mq, dotata di finestra zoppa. Tale locale ha accesso indipendente dall'area pertinenziale esterna. Dal vano cucina una porta scorrevole conduce al locale igienico di 3,29 mq. Tutto il manufatto è in muratura di tufo, le pareti esterne prospicienti la via S. Giovanni sono al grezzo, prive di intonaco e tinteggiatura. In seguito ad accertamento dei vigili urbani di Acerra, il 25/03/94 veniva notificata al proprietario dell'immobile l'ordinanza di demolizione delle opere abusive, ordinanza n. 64, ed il ripristino dei luoghi. Il corpo B è stato oggetto di domanda di condono ai sensi della L. 724/94, pratica n. 1002 del 30/03/1995 (in tale pratica veniva incluso anche il corpo A), per esso, con provvedimento n. 20 del 13/03/2015, è stato disposto diniego definitivo. Entrambi i manufatti ricadono in zona di rispetto R in base al P.R.G. vigente.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Corpo A occupato dal debitore Omissis