
TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia dell'Esperto Arch. Battella Alfonso, nella procedura Liquidatoria ex art. 14 ter, L. 03/2012

Proc. N. 3962/2019

Ricorrenti :

■ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
via Giovanni Paisiello n. 15
80011 - Acerra (NA)

■ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
via Giovanni Paisiello n. 15
80011 - Acerra (NA)

INCARICO

In data 16/02/2022, il sottoscritto Arch. Battella Alfonso, con studio in Via Macedonia, 157 - 80049 - Somma Vesuviana (NA), email: arch.alfonsobattella@alice.it, PEC: alfonso.battella@archiworldpec.it, Tel. 330 975 457, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. mediante Pec. dall'avvocato Savina Campanella, in qualità di liquidatore incaricato della procedura n. 3962/2019 e in data 17/02/2022 accettava l'incarico inoltrando pec al liquidatore incaricato (Avvocato Savina Campanella).

Nella fattispecie, l'avv. Savina Campanella, faceva la seguente precisazione *“A seguito della presentazione del programma di liquidazione sottoposto per l'approvazione ed autorizzazione al GD. dallo scrivente liquidatore, il Giudice ha autorizzato, stante la necessità di un aggiornamento della perizia di stima dell'immobile oggetto della procedura liquidatoria, di poter conferire incarico al CTU già nominato nella procedura esecutiva n. RGE 148/2011.”*

PREMESSA

Il bene oggetto di accertamento è costituito dal seguente immobile:

- Rif. 1 - Appartamento e annessa cantinola ubicati ad Acerra (NA) - via Giovanni Paisiello n. 15

Comune di Acerra

Coordinate 40.952927, 14.382393

DESCRIZIONE

Premessa generale

L'incarico della presente perizia, mi è stato conferito dall'avvocato Savina Campanella in qualità di Liquidatore, lo stesso, ha conferito a me medesimo arch. Alfonso Battella, con studio in Somma Vesuviana, (Napoli) alla via Macedonia n. 157, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Napoli, con il n° 6752, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura n° 3962/2019, (Sezione Fallimentare), , allo scopo principale di aggiornare la valutazione dell'immobile oggetto della presente perizia e per la determinazione del prezzo base per la vendita.

In tale evenienza, accettavo l'incarico suindicato, il quale consiste nella revisione, della perizia di valutazione immobiliare di cui al proc. 148/2011 R.G.E.

Svolgimento delle operazioni peritali

- Le operazioni peritali ebbero inizio, successivamente alla comunicazione alle parti dall'avvocato Savina Campanella, e precisamente:

Primo ed unico accesso

- data: mercoledì 23 febbraio 2022, ore 9:30;

- luogo: via Giovanni Paisiello n.15, Acerra (Napoli);

in tale circostanza erano presenti:

- La **XXXXXXXXXXXX**
- L'avvocato Savina Campanella

- oggetto principale: operazioni peritali, sui luoghi di causa, che sono consistite nella nuova ispezione delle unità immobiliari, e quindi si è proceduto all'accertamento dello stato dei luoghi e, contestuale rilievo fotografico aggiornato, sia del piano primo che del piano primo sottostrada; ovvero, dell'appartamento e della relativa pertinenza al PS1; altresì in tale occasione ho espletato altre operazioni utili al fine di dare esauriente risposta ai quesiti conferitomi; (C.f.r. Allegato n° 1).

Altresì sono state effettuate ispezioni presso, l'Agenzia delle Entrate Territorio di Napoli, (visure catastali aggiornate Cfr. allegato n. 3) nonché ulteriori accertamenti necessari alla rideterminazione del più probabile valore di mercato dell'immobile aggiornato **all'anno 2023**. (C.f.r. Allegato n° 1).

- Contesto del bene , caratteristiche della zona, dei servizi e della zona

Il cespite oggetto della presente stima, è costituito come precedentemente detto da una unità immobiliare posta in zona a ridosso, del centro cittadino di Acerra.

A qualche chilometro, si trova lo stadio comunale, il centro Medicina Futura, importante centro diagnostico, come pure scuole materne elementari e medie.

Altresì nelle immediate vicinanze , si possono trovare:

farmacie, bar, il municipio, scuole, cartolibrerie negozi di generi alimentari macellerie ;negozi di abbigliamento ecc.

A circa due chilometri si trova l'ingresso della strada statale Nola-Villa Literno , dalla quale è possibile accedere agli svincoli autostradali Napoli –Roma , Napoli-Bari, Napoli-Salerno.

Altresì il comune di Acerra confina con i comuni di Caivano, Afragola,Casalnuovo, Pomigliano D'Arco, Castello di Cisterna, Brusciano, Marigliano, ecc. con i quali è ben collegato da arterie di comunicazione a scorrimento veloce, come pure da strade interne ai centri abitati.

Dunque, l'ubicazione del nostro immobile anche se è a ridosso nucleo cittadino di appartenenza, gode di moltissimi servizi/attrezzature, distanti alcune centinaia di metri, il che ne favorisce l'appetibilità del mercato immobiliare.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione di consulenza, è ubicata nel territorio comunale di Acerra, esattamente alla via Giovanni Paisiello n. 15 (loc. Madonnelle) si precisa che nel corso del decennio trascorso, è variata la toponomastica, (nella mia precedente CTU l'immobile di cui trattasi risultava ubicato in via Pio La Torre snc).

La modesta abitazione, fa parte di un edificio di 8 piani, realizzato all'incirca tra l'anno 2000 e 2004; l'accesso all'immobile, avviene dalla vicina strada comunale, che immette nell'area condominiale, e da questa si accede ad un vialetto pedonale, alla fine di quest'ultimo si trova il portoncino di accesso (metallico) del vano scala.

Il vano scala è molto ampio ed è costituito da alzate e pedate rivestite di marmo bianco di Carrara, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco; il collegamento verticale ai vari piani, è consentito oltre che dalle rampe di scala, anche mediante ascensore che serve l'intera palazzina; le pareti del vano scala sono munite di ampie aperture dotate di infissi in alluminio preverniciato di colore bianco e vetratura centrale, che danno la necessaria luce durante le ore di luce della giornata.

L'immobile di cui trattasi, si compone di soggiorno cucina, disimpegno, letto figli, letto matrimoniale, servizio igienico e due balconi, con affaccio esclusivamente al lato sud; altresì l'immobile è dotato di pertinenza esclusiva (cantinola di mq. 7,00 circa) posta al PS1.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della presente CTU, appartiene ai coniugi:

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
via Giovanni Paisiello n. 15
80011 - Acerra (NA)
- XXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX
via Giovanni Paisiello n. 15
80011 - Acerra (NA)

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il cespite in oggetto , è pervenuto ai coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX mediante atto di compravendita per notar Francesco regine del 21 dicembre 2006, rep. n. 24892 racc. 1925 (Cfr. allegato n. 4); altresì dall'allegato n. 8 di cui alla mia precedente perizia (proc. 148/2011 R.G.E.) fu allegato, il certificato di matrimonio, con nota al margine, dal quale di evince che i coniugi erano in regime di comunione legale dei beni.

CONFINI

Premesso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, comprende anche una cantinola pertinenziale al piano primo sottostrada, a seguire, saranno indicati i confini prima dell'appartamento e successivamente della pertinenza.

Appartamento:

- 1) a nord: appartamento int. n.2;
- 2) ad est: appartamento in. n.4
- 3) a sud: corte condominiale.
- 4) ad ovest:corte condominiale;

Cantinola:

- 1) a nord: corridoio di accesso;
- 2) ad est:
- 3) a sud: corte condominiale;
- 4) ad ovest: cantinola int. n. 14.

Per una migliore esposizione, si rimanda all'allegato n. 5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,75 mq	62,00 mq	1,00	62,00 mq	270,00 m	1
Balcone scoperto	18,13 mq	18,13 mq	0,40	7,25 mq	2,70 m	1
Cantina	7,01 mq	8,06 mq	0,20	1,61 mq	2,60 m	PS1
Totale superficie convenzionale:				70,86 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,86 mq		

Si precisa che i beni non sono comodamente divisibili in natura, in quanto strettamente correlati.

Il riscontro alla successiva esposizione può essere immediatamente fornito dall'elaborato grafico di cui all'allegato n. 2 e 5 a seguito del rilievo metrico.

- Composizione interna (abitazione):

l'appartamento di cui trattasi, è posto al piano primo e si compone di cucina soggiorno, disimpegno, letto figli, letto matrimoniale e servizio igienico; altresì è dotato di due balconi al lato sud, di cui uno a servizio della zona giorno ed uno a servizio della zona notte.

-Esposizione: l'unità immobiliare di cui trattasi, è posta al primo piano di un edificio di numero otto piani fuori terra, ed è posizionata nell'ala, posta nel braccio con esposizione al lato sud (C.f.r. allegato n. 2 foto nn.1, 2).

-Caratteristiche strutturali:

l'edificio di cui fa parte la nostra unità immobiliare è costituito, da una struttura portante in conglomerato cementizio armato, precisamente da fondazioni composte da travi rovesce, travi in elevazione e scarichi puntuali costituiti da pilastri/setti, e solai in latero-cemento; i rompenti sono costituiti da termoblocchi in laterizio dello spessore di cm. 30 e divisori interni in tavole di laterizio, disposti in foglio dello spessore di cm 8, con sovrastante intonaco di tipo civile dello spessore di circa cm 1,5.

-Caratteristiche interne:

l'accesso all'immobile avviene dal corridoio del vano scala , posto al lato sud del vano scala, l'ingresso dell'appartamento è munito di portoncino blindato; il piano di calpestio, dell'intero appartamento è composto da piastrelle del tipo monocottura, di colore tenue, la parete della zona cucina, risulta rivestita da mattonelle, sino all'altezza di circa cm 250; nell'unico servizio igienico, sono presenti il vaso, bidet, lavabo e vasca tutti di colore bianco, le pareti dell'intero appartamento sono tinteggiate in prevalenza con pittura lavabile di colore bianco (idem per la soffitta), la parte basamentale delle pareti, invece è tinteggiata con lavabile di colore bianco/oro.

-Attuale stato di manutenzione:

Dall'ultimo sopralluogo effettuato, alla luce di quanto sopra detto allo stato, considerata l'epoca di realizzazione dell'immobile in questione, si può certamente riferire che sia le condizioni esterne (intero edificio) che le condizioni interne dell'immobile, sono più che discrete, sicuramente dovuto anche alla essenziale manutenzione effettuata dagli occupanti.

- Cantinola:

La pertinenza, è posta al piano primo sottostrada, l'accesso avviene sia dal vano scala, che da un accesso esterno che immette dapprima, in un disimpegno comune, e poi si accede al piccolo ambiente che è munito di porta metallica zincata, allo stato detto locale, risulta ultimato a rustico, l'unico impianto presente, è quello elettrico, che consente l'illuminazione dell'ambiente; al lato sud è situata un'apertura (luce) che consente il necessario riciclo di aria ed entrata di luce durante le ore diurne. Attualmente, il piccolo locale risulta essere in un discreto stato di manutenzione, per l'uso a cui è destinato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Con riferimento all'immobile censito nel Catasto Fabbricati, del Comune di Acerra, dalla visura storica di cui all'allegato n° 3, è possibile desumere che:

l'unità immobiliare, di cui al foglio n° 35, particella n° 2319 sub. 13 Cat. A/2 Cl. 4 vani 4
via Giovanni Paisiello n. 15

Si precisa che avendo effettuato una visura catastale attuale, si è riscontrato per l'unità immobiliare di nostro interesse una variazione della Toponomastica per cui allo stato l'immobile trovasi alla via Giovanni Paisiello n. 15

- deriva dalla Variazione nel Classamento del 26/03/2004 n.2192.1/2004 in atti dal 26/03/2004 (protocollo n. NA 0164193);

- la stessa, a ritroso, deriva da costituzione del 26/03/2004 n. 2192 1/2004 in atti dal 26/03/2004 (protocollo n. NA 0164193)COSTITUZIONE.

Dalla visura storica di cui all'allegato n. 3 i titolari dell'immobile in questione, sono quattro, e precisamente:

- 1) Comune di Acerra (intestazione da verificare);
- 2) Coop sottotenente Caruso Srl con sede in Acerra (intestazione da verificare);
- 3) XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il 15/10/1982; (proprietà superficaria per 1/2 in comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX)
- 4) XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 04/08/1974.(proprietà superficaria per 1/2 in comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX).

Gli intestatari di cui ai numeri 3) e 4), corrispondono agli esecutati indicati nell'atto di pignoramento.

Si precisa che i dati indicati nell'atto di pignoramento, corrispondono esattamente ai dati catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza VANI	Superficie catastale	Rendita	Piano
35	2319	13		A2	4	4	MQ. 78,00	247,90	1

Corrispondenza catastale

Nel caso in specie, esiste una perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la scheda catastale (scheda dell'abitazione e scheda della cantinola)e acquisita agli atti del procedimento. Cfr. scheda catastale allegato n.3.

I dati catastali indicati nel pignoramento (proc. 148/2011 RGE), permettono la univoca identificazione dell'immobile di cui trattasi.

Nel caso in esame, l'immobile di cui trattasi, è dotato di cantinola (int. B/2) pertinenziale, posta al piano primo sottostrada, della superficie di mq. 7.01 ed altezza di mt. 2,60; si puntualizza che la stessa risulta alla scheda n. 2 dell'allegato n.4.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'unità abitativa oggetto di disamina, non risulta che sia mai stata né frazionata, e che non deriva da una maggiore consistenza; infatti la costituzione della scheda catastale originaria, risale all'anno 2004, ed allo stato risulta invariata.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'edificio, sono L'area esterna al fabbricato (ancora non completata) il vano scala, l'ascensore.

SERVITÙ

Non esistono servitù in merito al bene oggetto di pignoramento, o almeno non sono stati rinvenuti documenti che, comprovano tale peso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: del tipo a travi rovesce in conglomerato cementizio armato;

Esposizione: lato sud

Altezza interna utile: per l'appartamento è stata riscontrata un'altezza utile di cm. 270;

Strutture verticali: sono costituite, per la parte portante in scarichi puntuali, pilastri/setti in conglomerato cementizio armato.

Solai: in latero-cemento gettati in opera.

Copertura: la copertura dell'intero edificio, è del tipo piana.

Manto di copertura: omissis.

Pareti esterne ed interne: intonacate con intonaco tradizionale e tinteggiate con colori tenui.

Pavimentazione interna: pavimentazione in piastrelle in monocottura a tinta tenue.

Infissi esterni ed interni: infissi esterni in alluminio preverniciato di colore bianco, doppio vetro camera, tapparelle in PVC e inferriate in ferro battuto esterne.

Scale: vano scala ampio e luminoso, le rampe di scala sono rivestite da marmo bianco di carrara, le pareti sono tinteggiate di colore bianco.

Impianto elettrico: l'impianto elettrico è del tipo sotto traccia a 220 v completo di salvavita e magnetotermici 10/A e 16/A, a tal riguardo non si segnalano inefficienze.

Impianto idrico: l'impianto idrico risulta completo del carico e scarico,(fognolo pubblico) a tal riguardo non si segnalano inefficienze

Impianto termico: costituito da radiatori in alluminio preverniciati di colore bianco, alimentati dalla caldaia a metano posta sulla parete laterale del balcone di pertinenza della zona giorno.

Impianto di Climatizzazione: anche durante l'ultimo accesso, si è riscontrata come in precedenza, la presenza di n. 1 climatizzatore a servizio della zona giorno dell'appartamento, perfettamente funzionante.

Posto auto: considerata, l'area su cui sorge l'intero manufatto, visti i grafici di progetto, sicuramente vi è la possibilità di parcheggiare nei pressi dell'abitazione, così come avviene per gli attuali occupanti l'immobile, ma non è stato possibile rinvenire l'idonea documentazione per confermare tale diritto, anche perchè dal titolo Cfr. all. n.4 non risulta tale pertinenza/diritto.

Pertinenza Esclusiva: l'immobile è dotato di pertinenza esclusiva posta (*Cantinola*) al piano primo sottostrada, della superficie di circa mq. 7,00 all'interno di tale ambiente è presente l'impianto elettrico (illuminazione) derivato dall'utenza dell'appartamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato.

Allo stato, l'appartamento, risulta occupato dal sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con il rispettivo nucleo familiare (**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e prole).

I coniugi **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, acquistarono in ragione di 1/2 ciascuno la proprietà superficiaria dell'appartamento mediante atto di compravendita per notaio Francesco Regine del 21 dicembre 2006 rep. 24892 racc. 1925, registrato a Castellammare di Stabia il 21 dicembre 2006 ai nn. 8002/1T, Trascritto presso il RR.II. di Santa Maria Capua Vetere il giorno 8 gennaio 2007 ai nn. 1337/934.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/2006	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Napoli il 4 agosto 1974 C.F. XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (quota 1/2 Proprietà superficiaria); XXX XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Napoli il 15 ottobre 1982 C.F. XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX (quota 1/2 Proprietà superficiaria).	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco Regine	21/12/2006	24892	1925
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria capua Vetere	08/01/2007	1337	934
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Castellammare di Stabia	21/12/2006	8002	1T
--	--	-------------------------	------------	------	----

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.

L'immobile oggetto di pignoramento, è pervenuto ai signori xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx , in regime di comunione legale dei beni, la proprietà superficaria della consistenza immobiliare è pervenuta in virtù di atto di acquisto fattone dalla signora xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Casoria il 22 dicembre 1977, con atto per notaio Francesco Regine di Torre Annunziata del 21 dicembre 2006, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Ufficio Provinciale di Caserta- Servizio di Pubblicità immobiliare di Santa Maria Capua Vetere, l'8 gennaio 2007 ai nn.1337/934=====

- Alla signora xxxxxxxxxxxxxxxx la proprietà superficaria della consistenza in oggetto era pervenuta in virtù di assegnazione ricevuta dalla società " Sottotenente Caruso Società Cooperativa edilizia a r.l." con sede in Acerra , giusta scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Francesco Fasano di Napoli in data 4 febbraio 2005, trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Santa Maria Capua Vetere il 23 febbraio 2005 ai nn. 8176/5112.===

-Alla società "sottotenente Caruso, sopra meglio generalizzata, il diritto di superficie ad aedificadum sulla zona di terreno di metri quadri 3.731 in Acerra, alla località Madonnelle, denominato lotto 7/b, comprensorio zona P.E.E.P., distinta nel catasto terreni al foglio 35 particelle 782,792,796,801,1783,1784, e 807/B,era pervenuta in virtù di concessione, per la durata di anni 99 (novantanove), rinnovabile, dal comune di Acerra, con convenzione rogata dal segretario generale del comune di Acerra in data 25 giugno 1992, Trascritto nei RR.II di Santa Maria Capua Vetere il 20 giugno 2000 ai nn. 17186/13610,e successivo atto di rettifica rogato dallo stesso segretario generale del comune di Acerra in data 24 gennaio 2001, trascritto nei RR.II di Santa Maria Capua Vetere il 26 gennaio 2001 ai nn. 2158/1717.

- Si precisa che in seguito al frazionamento come da tipo mappale n. 2227 del 15 aprile 2003, approvato dall'UTE di Napoli in data 5 maggio 2003, prot. 389169, le predette particelle tranne la 782 di are 4.90, sono variate nel modo seguente:

particelle 2301 ex 796/b di ca 62, 2302 ex 796/c di ca 2, 2303 ex 801/a di are 1.62, 2304 ex 801/b di ca 25, 2305 ex 801/c di ca 33 , 2306 ex 801/d di are 1.28, 2307 ex 801/e di ca 5, 2308 ex 801/f di ca 40, 2309 ex 1783/a di ca 85 , 2310 ex 1783/b di are 1.77 , 2311 ex 1784/a di ca 60 , 2312 ex 1783/d di ca 80, 2313 ex 1784/a di ca 38, 2314 ex 1784/b di are 1.11, 2315 ex 1784/c di ca 28, 2316 ex 807/a di ca 50, 2317 ex 807/b di ca 92, 2318 ex 807/c di ca 78.=====

- si precisa, altresì che sulla superficie di mq. 597 riportata nel NCT con la particella 2319 di are 597 (derivata dalla fusione delle particelle 2301,2302,2304,2306,2310,2314,2317)è stato realizzato il complesso immobiliare di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento.===

- al comune di Acerra la zona di terreno di cui sopra è pervenuta in virtù di decreti di esproprio e precisamente:

A) le particelle 801/A di are 1.65, 801/B di ca 25, 801/C di ca 33,801/D di are 1.28, 801/E di ca 5, 801/F di ca 40, 1783/A di ca 85, 1783/B di are 1.77, 1783/C di ca 60, 1783/D di ca 80, 1784/A di ca 38 1784/B di are 1.11, 1784/C di ca 28, 807/A di ca 50, 807/B di ca 92 e 807/C di ca 78, tutte del foglio 35 già di proprietà della signora xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Frattamaggiore il 7 novembre 1957, in virtù del decreto n. 34 emesso dal comune di Acerra in data 2 aprile 2004, trascritto presso il RR.II. di Santa Maria Capua Vetere il 5 aprile 2004 ai nn. 13046/9962 e successivo decreto rettificativo n. 40, emesso dal comune di Acerra in data 7 aprile 2004 trascritto presso il RR.II. di Santa Maria Capua Vetere il 13 aprile 2004 ai nn. 14087/10760 (la rettifica riguarda l'esatta indicazione del soggetto contro).

- A1) alla signora xxxxxxxxxxxxxxxx innanzi generalizzata, tra l'altro la zona di terreno di cui sopra, era pervenuta in virtù di acquisto fattone dalla società "C.I.S.E. s.r.l." con sede in Roma, con atto per notaio Armida Lombardi del 2 dicembre 1993, trascritto nei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere il 22 dicembre 1993 ai nn. 28092/22905.=====

A2) alla società "C.I.S.E. s.r.l." con sede in Roma tra l'altro, la zona di terreno di sopra, rea pervenuta per acquisto fattone dai signori xxxxxxxxxxxxxxxx nato ad acerra il 3 maggio 1921, xxxxxxxxxxxxxxxx nato ad Acerra il 4 agosto 1910, xxxxxxxxxxxxxxxx nato ad Acerra il 12 luglio 1948 xxxxxxxxxxxxxxxx nato ad Acerra il 20 gennaio 1951, xxxxxxxxxxxxxxxx nato ad Acerra il primo gennaio 1953 e xxxxxx xxxxxxxx nata ad Acerra il 22 dicembre 1955, con atto per notaio Enrico Chiari di Acerra del 22 dicembre 1990, trascritto nei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere il 16 gennaio 1991 ai nn. 1922/1793.

B) le particelle 782 di are 4.90 e 783 di are 1.50 del foglio 35, già di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Maddaloni il 7 ottobre 1975, in virtù del decreto n. 34 emesso dal comune di Acerra in data 2 aprile 2004, trascritto presso l'agenzia del territorio- ufficio provinciale di Caserta- servizio di pubblicità immobiliare di Santa Maria Capua Vetere il 5 aprile 2004 ai nn. 13046/9962, e successivo decreto rettificativo n. 40 emesso dal predetto comune di Acerra in data 7 aprile 2004, trascritto a Santa maria Capua Vetere il 13 aprile 2004 ai nn. 14086/10759.=====

B1) al signor xxxxxxxxxxxxxxxx, innanzi generalizzato, la zona di terreno era pervenuta in virtù di acquistofattone dalla società C.I.S.A. s.r.l. con sede in ROMA, CON ATTO PER NOTAIO ARMIDA LOMBARDI DEL 16 DICEMBRE 1993. trascritto presso il RR.II. di Santa Maria Capua Vetere il 12 gennaio 1994.===

B2) Alla società C.I.S.A. s.r.l. con sede in ROMA la zona di terreno di sopra era pervenuta in virtù di acquisto fattone dai signori xxxxxxxxxxxxxxxx nato ad Acerra il 23 marzo 1935, xxxxxxxxxxxxxxxx nata ad Acerra il 3 novembre 1937, xxxxxxxxxxxxxxxx nata ad Acerra il 28 ottobre 1946, xxxxxxxx xxxxxx nato ad acerra il 5 gennaio 1951, xxxxxxxxxxxxxxxx nato ad Acerra il 6 novembre 1943, xxxxxxxx xxxxxxxx nato ad Acerra il 13 settembre 1940, xxxxxxxxxxxxxxxx nata ad Acerra il 20 gennaio 1954, con atto per notaio Enrico Chiari di acerra del 14 ottobre 1989, trascritto nei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere il 4 Novembre 1989 ai nn. 24453/19921.=====

-C1) le particelle 796/B di ca 62 e 796/C (tutte ex particella 154) di ca 2 del foglio n. 354, già di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato ad Acerra il 2 settembre 1925, per i diritti di proprietà pari a 8/12 (otto dodicesimi) nonché dei signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata ad acerra il 25 ottobre 1953, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato ad acerra il 2 giugno 1955, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata ad Acerra l'11 agosto 1958, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata ad Acerra il 3 settembre 1968 per i diritti di proprietà pari ad 1/12 ciascuno, in virtù del decreto n. 34 emesso dal comune di Acerra in data 2 aprile 2004, trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 5 aprile 2004 ai nn. 13045/9961, e successivo decreto rettificativo n. 40 trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 13 aprile 2004 ai nn. 14085/10758.

FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel_____e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:_____.

ISCRIZIONI CONTRO

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'agenzia del territorio - Ufficio provinciale di Caserta- servizio pubblicità immobiliare di Santa Maria Capua Vetere l'8 gennaio 2007 ai nn. 1338/189 a favore di Meliorbanca S.p.A. con sede in Milano e contro i coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per l'importo di euro 260.000,00 (duecentosessantamila virgola zero zero) a garanzia della somma di euro 130.000,00 (centotrentamila virgola zero zero) concessa a mutuo con atto a rogito del notaio Regine Francesco di Torre Annunziata del 21 dicembre 2006, gravante sulla proprietà superficaria della consistenza immobiliare oggetto di pignoramento.

TRASCRIZIONI CONTRO

-trascrizione pubblica presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caserta- Servizio di pubblicità immobiliare di Santa Maria Capua Vetere il 20 aprile 2004 ai nn. 14874/11334, della scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Francesco Fasano di Napoli in data 5 aprile 2004, contenente, tra l'altro deposito del regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali del fabbricato di cui è parte l'immobile di cui trattasi;=====

- Trascrizione pubblicata presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Caserta- Servizio di pubblicità immobiliare di Santa Maria Capua Vetere il 19 maggio 2011 ai nn. 18359/12505, a favore di "EUROSAIL-IT-W S.r.l." con sede in Milano e contro i coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in seguito all'atto di pignoramento notificato in data 28 marzo 2011, gravante sulla proprietà superficaria dell'immobile riportato al NCEU del comune di Acerra, foglio n. 35 particella 2319 sub 13.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area dove insiste il fabbricato , ricade all'interno di una zona PEEP (Piani di Edilizia Economica e Popolare) ai sensi della legge del 18 aprile 1962 n. 167 e succ. mod ed int.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalla documentazione rinvenuta presso l'ufficio tecnico del comune di Acerra, risulta che l'intero fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è munito di Concessione Edilizia n. 11/99 (richiesta in data 1 luglio 1994; rilasciata il 25 gennaio 1999)Cfr. allegato n. 6 precedente CTU .

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato rinvenuto, il certificato energetico dell'immobile.
- Non è stata rinvenuta, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata rinvenuta, la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dalla presa visione della documentazione rinvenuta presso l'ufficio tecnico del comune di Acerra, risulta che l'intero fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento è munito di Concessione Edilizia n. 11/99 (richiesta in data 1 luglio 1994; rilasciata il 25 gennaio 1999), rilasciata alla COOPERATIVA SOTTOTENENTE CARUSO Srl; con sede in Acerra alla via San Gioacchino n. 40; tale concessione, prevedeva la Costruzione di un complesso di Edilizia Residenziale Pubblica di n. 48 appartamenti.

Ebbene, dall'esame dei grafici, reperiti, presso l'ufficio tecnico del comune di Acerra , in particolare dalla pianta del piano tipo "1...9" è emersa , la diversa distribuzione interna degli appartamenti, con la conseguente difformità dei prospetti dell'intero edificio, quindi la difformità, non risulta isolata solo alla nostra unità immobiliare ma è comune a tutti i piani dell'edificio.

Nello specifico, è da riferire che le difformità rilevate, all'intero palazzo, sono le seguenti:

- 1) Realizzazione del piano primo sottostrada (piano totalmente abusivo)
- 2) Tompagnatura del piano terra e realizzazione di locali uso deposito/ usi diversi; mentre la C.E. n. 11 del 1999, prevedeva l'intera superficie aperta; a tal riguardo, a seguito di informazioni assunte presso l'ufficio tecnico comunale, risulta che tale piano è oggetto di sequestro giudiziario (Procura di Nola) ed è stato emesso un provvedimento teso all'abbattimento delle opere abusivamente realizzate.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare di nostro interesse, le difformità sono le seguenti:

appartamento:

dalla sovrapposizione della pianta (C.E . n.11/99 e la pianta dello stato dei luoghi, si evince una diversa distribuzione interna, che occupa anche superfici di altre unità immobiliari di progetto,

- mentre nel grafico autorizzato vi sono dei balconi circolari, nella realtà troviamo balconi lineari di diversa quadratura;
- alterazione delle aperture comunicanti con l'esterno.

Cantinola:

il piano di cui fa parte è totalmente abusivo, in quanto dai grafici (C.E. 11/99) ed in particolarmente dalle sezioni, tale livello RISULTA ASSENTE.

Ciò detto, visto che dagli atti reperiti presso il comune di appartenenza nulla è emerso a riguardo alle anomalie sopra elencate, in particolare non risultano richieste di varianti (come anche dall'atto riportato all'allegato n.7) o almeno non rinvenute.

Volendo considerare l'ipotesi di riapertura dei termini del condono edilizio ai sensi della legge n. 47/85 art. 40 comma 6, e succ. mod. ed int.

- Considerato che , il comma 25 dell'articolo 32 del Decreto Legge n° 269 del 30 settembre 2003, (convertito nella Legge n° 326 del 24 novembre 2003), impone, come condizione primaria per la sanabilità, il fatto che le opere abusive debbano risultare ultimate entro il 31 marzo 2003 .

Esaminato il caso in specie, e cioè che l'immobile è stato realizzato a seguito di C.E. n. 11/99 e che in merito alla sua ultimazione, possa fare fede, la costituzione (24/03/2004) presso l'Agenzia del Territorio di Napoli, non ritengono che esistono i presupposti per l'applicazione di tale legge.

Ritengo quindi, che nel caso oggetto di disamina, possa considerarsi di inoltrare (da parte dell'intero condominio) all'ente di appartenenza, una richiesta di Accertamento di Conformità ai sensi del DPR n. 380 del 6 giugno 2001 art 36, allo scopo di sanare le difformità che fanno parte dell'intero edificio. Si precisa però che tale pratica comporta degli oneri aggiuntivi. Così come descritti a seguire:

- DPR 380 del 6/06/2001 Art. 36 (L) - Accertamento di conformità

(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque

fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di

costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista

dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si

pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Costi relativi alla sanabilità del cespite

In merito all'accertamento di conformità che dovrà interessare l'intero edificio, risulta allo stato estremamente arduo/difficile quantizzare economicamente i costi della sanabilità, in quanto gli

stessi, dovranno essere divisi in base ai millesimi del singolo condomino, per cui lo scrivente in questa sede stima, i costi, limitatamente all'unità di nostro interesse, in via forfettaria pari ad euro 10.000,00 (diecimila/00);

cifra quest'ultima che dovrà essere decurtata dal valore stimato.

Costi necessari all'adeguamento degli impianti

Considerato che l'immobile oggetto di consulenza, è di recente costruzione, ritengo che debbano essere effettuati solo marginali accorgimenti al fine del rilascio delle certificazioni di conformità che, stimo nella misura forfettaria, in totale pari ad euro 2300,00 (diconsi euro Duemilatrecento/00)

Impianto elettrico: 1000,00

Impianto termico: 800,00

Impianto idrico: 500,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 240,00

Dai colloqui tenuti con gli esecutati, durante gli accessi, risulta che quest'ultimi siano gravato da spese di carattere condominiale pari ad euro 20,00 mensili; si stima quindi una spesa annua condominiale pari ad euro 240,00 ;

- non risultano spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- allo stato risulta insoluta la cifra di €. 60,00 dovuta a numero tre rate mensili rimaste insolute.
- non risultano altre cause in corso oltre la presente procedura.

Da informazioni assunte direttamente dall'amministratore di condominio (sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx) dell'edificio, con studio in via Garibaldi, Acerra, Napoli, risulta che all'unità immobiliare, oggetto di disamina, sono attribuiti 16/1000 (sedici millesimi).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

CRITERI DI STIMA

Criteri di stima utilizzati Ai fini estimativi occorre, senz'altro, porre nella giusta considerazione non soltanto le caratteristiche intrinseche dell' immobile, ma anche e soprattutto il suo stato contestuale, derivante dai requisiti del Comune di Acerra, dalle condizioni posizionali nell'ambito di quest'ultimo, da quelle di collegamento con i servizi e con gli altri comuni

limitrofi, ecc., come pure valutare, la non trascurabile incidenza di tutti i fattori, positivi o negativi che siano, connessi sia ai pregi e ai difetti del bene in sé stesso. Ciò detto, al fine di espletare il mandato conferitomi, nel modo più conveniente allo scopo ed oggettivo possibile, ritengo opportuno ed appropriato determinare il valore di mercato del bene, facendo riferimento al metodo della stima sintetica comparativa, basato su indagini di mercato effettuate nella stessa zona di ubicazione dell'immobile oggetto di pignoramento. In pratica, si parte dal prezzo a metro quadro del bene oggetto di stima, ottenuto con la media dei risultati raggiunti confrontando questo ad altri di pari caratteristiche, dei quali si conoscono i prezzi di mercato.

In particolare, proprio per i fabbricati, la loro differenziazione viene generata, in maniera predominante, dalla specifica destinazione d'uso attribuita ad ogni singolo ambiente componente il bene oggetto di valutazione.

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima Le informazioni utilizzate per la stima sono state raccolte attingendo da fonti di vario genere.

Le agenzie immobiliari operanti sul territorio di Acerra di mia attenzione, hanno, comunque, rappresentato, come del resto si è sempre ritenuto, la fonte di primaria importanza per il reperimento di dati attendibili circa il mercato immobiliare odierno.

Ciò nonostante, si è tenuto conto, oltre all'esperienza personale, di opportune notizie desunte dai colloqui tenuti presso studi tecnici professionali locali, nonché quelle tratte attraverso la navigazione in internet, in particolare la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio ([www. Agenzia del Territorio.it](http://www.Agenzia del Territorio.it)) Cfr allegato n. 6; si puntualizza che i dati riferiti al secondo semestre 2022, sono in corso di elaborazione, ma, si prevede una marginale se non addirittura nulla la differenza tra il II° sem. 2022 ed il I° semestre 2023.

Ad influire sul valore venale della nostra unità immobiliare interviene, anzitutto, l'ubicazione dello stabile di appartenenza, le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche dell'unità, le caratteristiche della zona, dei servizi e delle zone confinanti. Ciò nondimeno, i dati reperiti da diverse fonti vengono adeguati al contesto locale unitamente a tutti gli altri fattori, sia essi intrinseci, sia estrinseci, sia essi positivi, sia negativi, che sono potuti emergere dalle indagini e dalle considerazioni sinora esposte nel presente elaborato.

Si riportano a seguire i dati relativi alle quotazioni OMI semestre 1 2022

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: ACERRA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE- TRA ASSE MEDIANO, ASSE DI SUPPORTO E PROV. CANIANO-CANCELLO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1700	L	3,4	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	760	1150	L	2,3	3,5	L
Box	NORMALE	630	970	L	2,4	3,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1150	1750	L	3,5	5,4	L

Da cui si evince che per le abitazioni civili il valore di mercato oscilla tra €/mq 1100 - €/mq 1700 ; effettuando la media aritmetica tra i due valori si ottiene quanto segue:

$$\text{€/mq } 1100 + \text{ €/mq } 1700 : 2 = \text{ €/mq } 1400$$

Volendo considerare a tal punto, l'offerta di vendita di cui all'allegato n. 6 (Casa.it) dove in data 01/02/2023 viene offerto in vendita un quadrilocale alla via Giovanni Paisiello, a pochi passi dall'immobile di nostro interesse, di mq. 100 alla cifra di euro 130.000 (€/mq 1300) .

Considerate le caratteristiche intrinseche dell' immobile oggetto di perizia, lo scrivente ritiene congrua adottare la cifra di euro /mq. 1400,00.

Di conseguenza, sempre sulla base dei "Criteri di stima utilizzati" e delle notizie di mercato reperite, si assume, quale più probabile prezzo unitario di mercato la cifra di: 1400,00 €/mq (millequattrocento/00) per il cespite oggetto della presente consulenza.

Effettuando le opportune operazioni di calcolo nella tabella riportata a seguire, si ottiene il valore di mercato lordo del bene in questione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 - Appartamento e cantinola Acerra (NA) - via Giovanni Paisiello n.15	70,86 mq	1.400,00 €/mq	€ 99.204,00	100,00	€ 99.204,00
Valore Totale lotto al lordo delle decurtazioni :					€ 99.204,00

DECURTAZIONI

Valore Totale lordo.....	€.99.204,00 -
Costo per l'adeguamento degli impianti	€. 2300,00
Costo per la Sanabilità.....	€.10.000,00
<hr/>	
Totale	€. 86.904,00

DECURTAZIONE PER IMMOBILE OCCUPATO

Come precedentemente detto, allo stato l'immobile, è occupato, dai coniugi xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx i quali abitano nell'appartamento insieme ai propri figli; considerando che sicuramente come nel caso in specie, l'appetibilità di un potenziale compratore all'acquisto, di un'immobile occupato, si riduce considerevolmente, ritengo equo assumere una percentuale di riduzione del valore appena calcolato, pari al 20%, per cui eseguendo la decurtazione si ottiene:

$$€. 86.204,00 - €. 17.204,80 = € 68.999,20$$

VALORE FINALE

Sulla base del conseguente prospetto di calcolo di cui sopra, e delle successive decurtazioni, **il Valore finale dell'immobile oggetto della presente perizia, corrisponde alle seguente cifra tonda: €. 70.000,00 (diconsi Euro Settantamila/00).**

CONCLUSIONI

A voler riepilogare quanto sin qui relazionato, ribadisco, che l'immobile di proprietà dei coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ,ubicato in via Giovanni Paisiello, Acerra (NA) , comprensivo del cespite pertinenziale (cantinola), riportato all'Agenzia del Territorio del così come appresso indicato: N.C.E.U. di ACERRA, foglio n.35 mappale 2319 sub 13 Cat. A/2 Cl.4 Vani 4. Rendita €. 247,90 Int. 3 Piano 1

Ha un Valore Finale al netto delle decurtazioni di Euro 70.000,00 (Diconsi Euro SETTANTAMILA/00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietaria superficiaria 1/2);
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietario superficiario 1/2);

coniugati in Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

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. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Somma Vesuviana, li 07/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Battella Alfonso

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Verbale di accesso del 23 febbraio 2022
- ✓ N° 2 Foto - Riprese fotografiche dei luoghi oggetto di causa
- ✓ N°3 Visura Catastale - Planimetrie catastali - Scheda catastale fg.35 p.lla 2319 sub 13.
- ✓ N° 4 Atto di Compravendita per notaio Francesco Regine del 21/12/2006, Rep.24892 Racc.1925
- ✓ N° 5 - Elaborato Grafico Piano Primo - Piano Primo sottostrada
- ✓ N° 6 Altri allegati - Quotazioni OMI Acerra e altre fonti.