
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pellegrino Massimo Augusto, nell'Esecuzione Immobiliare
149/2023 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

contro

Codice fiscale: *****

Architetto Massimo Augusto Pellegrino

Via Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

Si attesta che copia della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio è stata inviata al debitore a mezzo posta ordinaria presso il suo indirizzo di residenza come risultante dalla certificazione anagrafica acquisita, ai creditori precedenti e al custode a mezzo PEC nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. (Cfr. All. 14 Prova d'invio alle parti dell'elaborato peritale)

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto UNICO.....	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	8
Confini.....	8
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Dati Catastali	12
Precisazioni	13
Patti.....	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 149/2023 del R.G.E.	28
Lotto Unico	28

INCARICO

In data 11/12/2023, il sottoscritto Arch. Massimo Augusto Pellegrino, con studio alla Via Vecchia San Gennaro. 29 - 80078 - Pozzuoli (NA), email mas.pellegrino@archiworld.it, PEC massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it, Tel. 081 3440040, Fax 081 3440040, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/12/2023, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

Dalla lettura dei documenti in atti e in particolare dell'atto di pignoramento, si è rilevato che nella procedura in oggetto il procedente è la *****, rappresentato in giudizio dall'avvocato ***** *****, la quale procede per un **credito di euro 61.283,48**, (atto di precetto notificato al debitore il 27/07/2023), nei confronti del signor *****.

Il **titolo esecutivo** è costituito dal contratto di mutuo del 28/01/2008 a rogito del Notaio Orsi rep. *****, racc. *****, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Caserta-SMCV il 31/01/2008 ai nn. *****/***** per euro 220.000,00 a garanzia di un mutuo di euro 110.000,00, contro *****, a favore di [REDACTED]

La *****, in data 27/07/2023, ha provveduto a notificare al signor ***** l'atto di precetto.

Non avendo l'intimato provveduto, la B.N.L. S.p.A. ha notificato in data 15/09/2023 il pignoramento al debitore, avente ad oggetto la piena proprietà del bene riportato di seguito.

L'atto è stato restituito al creditore il 27/09/2023 che ha provveduto al suo depositato con iscrizione al ruolo il 10/10/2023 e alla trascrizione presso l'ufficio di pubblicità immobiliare di Caserta-SMCV il 06/10/2023, ai nn. *****/*****.

Il bene indicato nell'atto di pignoramento è il seguente:

per i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà:

- **Immagine situata nel comune di Acerra (NA), alla via Francesco Cilea 5.** Appartamento sito al piano primo, costituito da tre vani catastali, confinante con vano scale, beni [REDACTED] e/o aventi causa, beni demaniali, salvo se altri; riportato nel Catasto Fabbricati al **foglio 43, particella 407, sub 3**, cat. A/3, cons. 3 vani, classe 2, piano 1, rendita euro 170,43;

A valle del controllo della documentazione presente nel fascicolo telematico, lo scrivente esperto in osservanza alle linee guida del C.S.M. "Buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari", per quanto

di sua competenza, ha compilato la seguente ceck-list documentale da cui risulta la seguente documentazione:

- ✓ ***Iscrizione a ruolo depositata in data 10/10/2023***
- ✓ ***Pignoramento immobiliare depositato in data 10/10/2023 (notificato il 15/09/2023, restituito il 27/09/2023, trascritto il 06/10/2023).***
- ✓ ***Titolo esecutivo e precetto depositato in data 10/10/2023***
- ✓ ***Istanza di vendita depositata in data 10/10/2023***
- ✓ ***Nota di trascrizione del pignoramento depositata il 18/10/2023***
- ✓ ***Relazione Notarile depositata il 15/10/2023***

L'accesso al compendio pignorato è stato eseguito in data 8 gennaio 2024, unitamente alla custode nominata, avv. Velia Gallo e alla presenza del signor *********, il quale ha dichiarato di occupare l'immobile in virtù di regolare contratto di locazione, registrato il 06/11/2017, al n. ********* serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Casoria. Durata del contratto dal 01/04/2017 al 31/03/2021, importo del canone annuo euro 3.000,00. (Crf. All. 6)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dalla quota di 1/1 del diritto di proprietà del seguente bene:

- **Bene N° 1** – Abitazione sita in Acerra (NA), Via F. Cilea 11 (in catasto n. civico 5), piani 1
Catasto Fabbricati **foglio 43, particella 407, sub 3**, cat. A/3, cons. 3 vani, classe 2, piano 1, sup.
cat. 56 mq escluse aree scoperte 50 mq, rendita euro 170,43;

DESCRIZIONE

Il compendio pignorato è costituito da un'abitazione, sita nel comune di Acerra in provincia di Napoli, con accesso dalla via Francesco Cilea n°11.

Posizione: Latitudine 40.924402442558716; Longitudine 14.581013917922974

Il comune di Acerra è parte della città metropolitana di Napoli Acerra è situata a circa 14 chilometri a nord est del capoluogo campano, occupa una vasta area pianeggiante nel quadrante nord-orientale dell'entroterra napoletano, ed è il terzo comune per estensione territoriale.

Dati comune

- Denominazione Acerra
- Provincia NA
- Codice catastale A024
- Codice Istat 063001
- Ripartizione geografica Istat Sud
- Grado urbanizzazione "Piccole città e sobborghi" o "Zone a densità intermedia di popolazione"
- Tribunale di competenza Tribunale di NOLA
- Regione agraria PIANO CAMPANO SUD-ORIENTALE
- **Ripartizione sovracomunale**
- Denominazione Napoli
- Tipologia Città metropolitana
- **Zona altimetrica**
- Denominazione Pianura
- Altitudine centro 28 m
- **Zona climatica**
- Zona C
- Gradi giorno 1011
- Periodo di accensione 15 novembre - 31 marzo
- Numero ore 10 ore giornaliere
- **Classificazione sismica al 2015**
- Zona 2
- Rischio Medio - Possono verificarsi terremoti abbastanza forti

La zona in cui ricadono i beni pignorati è un'area posta a sud-ovest del centro città.

L'area è a prevalente carattere residenziale; la tipologia preminente è il fabbricato multipiano. La zona non è servita dal trasporto pubblico ed è quindi raggiungibile solo con mezzi privati.

Il fabbricato a cui afferisce il bene in oggetto si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno seminterrato. La struttura portante è in muratura di tufo. Attualmente la costruzione appare in normali condizioni di manutenzione sia interne che esterne (*Cfr. All. 8*). I collegamenti verticali tra i piani terra, primo e cantinato sono garantiti da una scala interna. La copertura è di tipologia piana. Le pareti esterne del fabbricato sono rivestite con intonaci ordinari a rifinitura liscia in buono stato di conservazione, la tinteggiatura delle pareti è costituita da pittura al quarzo graffiato, anch'essa in buono stato di conservazione.

L'ingresso del fabbricato è posto al civico n. 11 di Via Francesco Cilea.

Varcato il cancello d'entrata, ci si immette in una piccola corte comune. Percorsi alcuni metri sulla sinistra è presente il portoncino che immette nel vano scala. Salite le prime due rampe di scala sulla sinistra si accede attraverso un varco al ballatoio ove è ubicata la porta d'ingresso dell'abitazione pignorata (*All.8_foto 2*). L'abitazione è di piccole dimensioni è costituita da ingresso in soggiorno con angolo cucina, un piccolo disimpegno, una camera da letto ed il bagno. Completa l'immobile un balcone.

Tutti gli ambienti residenziali sono sufficientemente aero-illuminati. Per la migliore comprensione della distribuzione degli ambienti e delle condizioni di manutenzione delle finiture si rinvia alla planimetria dell'immobile (*Cfr. All. 7*) e al repertorio fotografico allegato (*Cfr. All. 8*).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si è provveduto alla verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., rappresentata dal certificato del 06/10/2023, del Notaio Maria Landolfo, del collegio Notarile di Napoli.

La certificazione riporta le risultanze dei registri catastali e ipotecari e si estende **sino all'atto di divisione** del Notaio Domenico Antonio Morelli **del 26/07/2001**, rep. n. *****, racc. n. *****, trascritto a Caserta-Santa Maria Capua Vetere il 02/08/2001 al n. di reg. generale ***** e di reg. particolare *****. Tale atto è stato acquisito dallo scrivente ed allegato alla presente (*Cfr. All. 1*).

Vista la sentenza n. 25021/2019, con la quale le Sezioni Unite civili della Suprema corte, hanno stabilito che la divisione di una comunione ereditaria è un atto tra vivi e non a causa di morte e, pertanto, a esso si applica la medesima normativa dettata per gli atti tra vivi traslativi di beni immobili, salvo diverso parere dell'Ill.ma S.V., lo scrivente esperto ritiene che **la certificazione notarile in oggetto, possa considerarsi completa**, perché individua, nel ventennio che precede il pignoramento, oltre alle trascrizioni concernenti i trasferimenti di proprietà complete di data, numero di registro particolare, soggetti a favore e contro, anche le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli anch'esse

complete di data, numero di registro particolare, nominativo debitore e creditore, somma capitale e somma iscritta.

Sulla base della certificazione notarile è possibile affermare che:

- ✓ Il bene oggetto di esecuzione è **di proprietà del debitore esecutato signor ***** per la quota pari all'intero**, per averlo acquistato in forza dall'atto di **compravendita** del Notaio Raffaele Orsi del 28/01/2008, rep. n. *****, racc. n. ***** trascritto a Caserta-Santa Maria Capua Vetere il 31/01/2008 al n. di reg. generale ***** e di reg. particolare ***** (Cfr. All. 1).
- ✓ **La continuità delle trascrizioni è rispettata (art. 2650 c.c.)**
- ✓ **Si rileva la trascrizione di un precedente pignoramento.**

TITOLARITÀ

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

Codice fiscale: *****

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

- Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

Dal certificato di residenza del debitore esecutato, risulta che lo stesso è residente nel Comune di

*****.

Dalla lettura del certificato anagrafico di stato civile, il signor ***** risulta di stato libero. (Cfr. All. 11).

CONFINI

L'**abitazione** pignorata confina:

A nord-ovest con cassa scale e corte comune;

A nord-est con la particella 2804;

A sud-est con la particella 2845;

A sud-ovest con la corte comune;

CONSISTENZA

Trattasi di un'abitazione non divisibile in natura per cui si ritiene opportuno vendere il bene pignorato in un unico lotto.

La determinazione della consistenza dell'immobile è stata eseguita nel rispetto della norma UNI 11612/2015 (*stima del valore di mercato degli immobili*) con riferimento al *Sistema italiano di misurazione (SIM), Allegato C del DPR 138/1998*. L'origine dei dati deriva dalla misurazione diretta eseguita in occasione del sopralluogo.

La superficie reale si può distinguere in:

Superficie principale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile;

Superfici secondarie concernenti:

- le superfici annesse relative alla superficie dei balconi, terrazze, ecc.;
- le superfici collegate relative alle superfici delle soffitte, delle cantine, delle mansarde, ecc.

Criteri di misurazione della superficie.

Superficie interna netta (SIN)

- Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna include:

- - gli spessori delle zoccolature;
- - le superfici del sottofinestra;
- - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile;
- - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoio, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, ecc.)
- - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- - i condotti verticali dell'aria o altro tipo interni;

e non include:

- - lo spessore dei muri sia perimetrale che interni;
- - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- - i balconi, terrazzi e simili;
- - lo spazio occupato dalle colonne e/o pilastri.

Superficie esterna lorda (SEL)

- Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie esterna lorda include:

- - lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- - i pilastri/colonne interne;
- - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno ecc.);
- - i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

e non include

- - le rampe di accesso esterne non coperte;
- - balconi, terrazzi e simili;
- - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.

Alle superfici secondarie sono stati applicati i seguenti rapporti mercantili:

- Terrazzo/balconi coefficiente 0,30

Destinazione	Superficie Interna Netta	Superficie Esterna Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Superfici principali	42,90 mq	55,50 mq	1,00	55,50 mq	3,00 m	Primo
Superfici annesse (balconi)	13,30 mq	13,30 mq	0,30	3,99 mq	3,00 m	Primo
Totale superficie Commerciale:				59,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie Commerciale complessiva:				59,49 mq		

Il diritto reale pignorato è l'intera proprietà.

L'immobile pignorato **non è comodamente divisibile in natura.**

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Architetto Massimo Augusto PellegrinoVia Vecchia San Gennaro - 29 Pozzuoli 80078 - mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/197 (impianto meccanografico)	***** ***** Dati derivanti da impianto meccanografico	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 407, sub 3 Dati derivanti da: impianto meccanografico
Dal 26/02/1988	***** ***** ***** ***** Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/02/1988 Registrazione Volume 3114 n. 3057 registrato in data 16/05/1988 - Voltura n. 13586.1/1988 in atti dal 17/06/1991	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 407, sub 3, cat. A/3, cl. 2, cons. 3 vani Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Dal 04/05/1995	***** ***** ***** Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04/05/1995 Pubblico ufficiale BELLAVITA CARLO Sede ACERRA (NA) - US Sede NAPOLI (NA) Registrazione Volume 3766 n. 7589 registrato in data 22/09/1995 - SUCCESSIONE Voltura n. 3377.1/2000 - Pratica n. 34565 in atti dal 15/01/2001	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 407, sub 3, cat. A/3, cl. 2, cons. 3 vani Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Dal 26/07/2001	*****_sede in ACERRA (NA) Proprietà 1000/1000 Dati derivanti da: Atto del 26/07/2001 Pubblico ufficiale MORELLI Sede FONDI (LT) Repertorio n. 23925 - UR Sede FORMIA (LT) Registrazione n. 1608 registrato in data 02/08/2001 - DIVISIONE Voltura n. 5833.1/2001 - Pratica n. 00605179 in atti dal 27/09/2001	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 407, sub 3, cat. A/3, cl. 2, cons. 3 vani
Dal 28/01/2008	***** nato a [REDACTED] Proprietà 1/1 Dati derivanti da: Atto del 28/01/2008 Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Sede SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) Repertorio n. 90641 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.3885.1/2008 Reparto PI di CASERTA-SMCV in atti dal 31/01/2008	Catasto Fabbricati Fg. 43, Part. 407, sub 3, cat. A/3, cl. 2, cons. 3 vani, superficie catastale Totale: 56 mq Totale: escluse Aree scoperte: 50 mq Dati derivanti da : Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Lo scrivente ha estratto la visura storica per immobile aggiornata al 08/01/2024 (Cfr. All. 2)

I dati indicati nell'atto di pignoramento sono corretti e idonei ai fini dell'esatta identificazione del bene pignorato.

Il bene pignorato è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Acerra (NA), è parte di un fabbricato edificato sulla particella di terreno identificata al Catasto Terreni con il numero 407 del foglio 43 (Cfr. All. 2)

Non risultano variazioni catastali dei dati identificativi essenziali intervenute successivamente alla trascrizione del pignoramento.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	43	407			A3	2	3 vani	Totale: 56 mq Totale: escluse aree scoperte**: 50 mq	€ 170,43	1	

Corrispondenza catastale

Lo scrivente esperto ha accertato che **non sussistono “difformità formali”** ossia i dati identificativi dell'immobile indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione corrispondono a quelli agli atti del catasto, consentendone l'univoca identificazione.

Sussistono “difformità sostanziali” che riguardano differenze della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale, dovuti alla demolizione di una piccola parete posta davanti l'angolo cottura. Si rileva inoltre che l'attuale civico corrisponde al numero 11, mentre nella visura catastale è indicato il civico 5 (Cfr. All. 2).

È possibile confermare da un punto di vista **“oggettivo”** la conformità tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di proprietà (ubicazione, consistenza e confini) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale. (Cfr. All. 2)

Infine è possibile confermare da un punto di vista “**sogettivo**” la conformità dei dati dei debitori ossia l’allineamento tra i dati d’intestazione catastale (dati anagrafici e diritti reali) con quelli desumibili dai registri immobiliari sino al titolo ultraventennale.

PRECISAZIONI

L’immobile pignorato non deriva da un'unica e maggiore consistenza poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi.

PATTI

L’immobile è occupato da terzi con regolare contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva perché registrato in data antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuta il 06/10/2023.

STATO CONSERVATIVO

Riguardo alle finiture, i pavimenti sono costituiti da piastrelle ceramiche di vecchia produzione. Tutte le pareti, ad eccezione di quelle del bagno rivestite con piastrelle ceramiche, sono rifinite con pittura lavabile di diverso colore. I soffitti sono anch’essi attintati con pittura di colore bianco.

Le porte interne sono in legno tamburato e vetro, i serramenti in alluminio anodizzato con vetro singolo ad eccezione della finestra della stanza da letto al primo piano che ha il telaio in legno. Tutte le finestre sono in normali condizioni di manutenzione.

Riguardo allo stato di manutenzione degli ambienti lo stesso può essere considerato discreto, tuttavia i pavimenti, i rivestimenti, i pezzi igienici presenti nei bagni, nonché le porte e gli infissi, sono vetusti e di qualità media. Pertanto si esprime un giudizio complessivamente discreto sullo stato conservativo e mediocre sulla qualità delle finiture presenti nell’immobile (Cfr. All. 8).

PARTI COMUNI

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene.

Dalla lettura del titolo di proprietà, risulta che la vendita è comprensiva “**di ogni diritto accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, usi e servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato e comprende la proprietà all’androne, al cortile ed alla scala...**”. (Cfr. All. 1).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene pignorato non esistono diritti demaniali, censi, livelli o usi civici. (Cfr. All. 12).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di abitazione posta in un fabbricato realizzato con struttura portante in muratura di tufo, solaio latero-cementizio, copertura piana.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA.

Riguardo alla dotazione impiantistica nell'appartamento sono presenti:

L'impianto elettrico;

L'impianto idraulico;

L'impianto di riscaldamento autonomo;

L'acqua calda sanitaria è prodotta da una caldaia alimentata a gas;

In sede di sopralluogo non è stata esibita la documentazione di conformità/rispondenza prevista dal DM 37/2008. Il costo stimato per il rilascio della dichiarazione prevista è di circa euro 1500,00.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Non presente.

Il costo di acquisizione dell'APE è di euro 500,00

STATO DI OCCUPAZIONE

L'accesso al compendio pignorato è stato eseguito in data 8 gennaio 2024, unitamente alla custode nominata, avv. Velia Gallo e alla presenza del signor *****, il quale ha dichiarato di occupare l'immobile in virtù di regolare contratto di locazione, registrato il 06/11/2017, al n. ***** serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Casoria. Durata del contratto dal 01/04/2017 al 31/03/2021 importo del canone annuo euro 3.000,00. Il canone di locazione è risultato in linea con i valori locativi di mercato indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per immobili aventi le stesse caratteristiche e posti nello stesso segmento di mercato di quello in oggetto. Dunque non rientra nella fattispecie di cui alle determinazioni previste dall'art. 2923, comma 3 del c.c. (Cfr. All. 5).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 26/07/2001	*****	Divisione

Architetto Massimo Augusto PellegrinoVia Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Morelli	26/07/2001	23925	6515
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di pubblicità immobiliare di Santa Maria Capua Vetere	02/08/2001	23783	19541
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2008	***** nato a NAPOLI (NA) *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Raffaele Orsi	28/01/2008	90641	52282
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio di pubblicità immobiliare di Santa Maria Capua Vetere	31/01/2008	5392	3885
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda i beni 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata;

Lo scrivente esperto ha acquisito ed allegato alla presente relazione la copia dei seguenti titoli:

(Titolo ultraventennale)

⇒ **Divisione** del 26/07/2001 rep ***** , racc. ***** del Notaio Antonio Morelli.

A FAVORE della signora *****nata a ACERRA (NA) il *****;

CONTRO i signori *****nato a ACERRA (NA) il *****; ***** nato a ACERRA (NA) il *****

IMMOBILI –

Appartamento al primo piano composto di tre vani catastali, compresi gli accessori...in catasto foglio 43, particella 407, sub 3 via Cilea 5, primo piano, cat. A/3 cl. 2, vani 3, R.C. L. 330.000

(Titolo di proprietà)

⇒ **Compravendita** del 28/01/2008 rep 90641, racc. 52282 del Notaio Raffaele Orsi

A FAVORE del signor ***** nato a NAPOLI (NA) il *****;

CONTRO della signora *****nata a ACERRA (NA) il *****;

IMMOBILI –

Appartamento in Acerra (NA) via Francesco Cilea n.5, primo piano, composta di tre vani riportata in catasto al foglio 43, particella 407, sub 3, cat. A/3, cl. 2 vani 3, R.C. euro 107,43.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie aggiornate effettuate dallo scrivente esperto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Caserta, eseguite per nominativo, per immobile e sulla base della documentazione depositata in atti dal creditore precedente (*Cfr. All. 3*), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Contratto di Mutuo
Iscritta a Caserta-SMCV il 31/01/2008
Reg. gen. ***** - Reg. part. *****
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di [REDACTED] con sede in Milano
Contro
***** nato in NAPOLI il ***** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Capitale: € 110.000,00
Interessi: -
Rogante: ORSI Raffaele
Data: 28/01/2008
N° repertorio: *****
N° raccolta: *****

Trascrizioni

- **Trascrizione di pignoramento**
Trascritto a Caserta-SMCV il 13/10/2015
Reg. gen. ***** - Reg. part. *****
Quota: 1/1
A favore
di [REDACTED] sede in Milano per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Contro
***** nato in NAPOLI il ***** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
Descrizione: Atto Giudiziario
Data: 05/08/2015
N° repertorio: *****
Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario Tribunale di Nola

Dalle informazione assunte presso la cancelleria della Sezione II del Tribunale di Nola, si è rilevato che pendeva altra procedura esecutiva recante RGE n. ***** , promossa dallo stesso creditore procedente, nei confronti dello stesso debitore esecutato. La procedura si è estinta

per rinuncia del precedente, con provvedimento depositato in data 8/05/2018 dal G.E. dott.ssa Guardasole.

- **Trascrizione di pignoramento**

Trascritto a Caserta-SMCV il 06/10/2023

Reg. gen. ***** - Reg. part. *****

Quota: 1/1

A favore

di [REDACTED] con sede in Roma per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro

***** nato in NAPOLI il ***** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Descrizione: Atto Giudiziario

Data: 15/09/2023

N° repertorio: *****

Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario Tribunale di Nola

NORMATIVA URBANISTICA

Ai fini della corretta identificazione del bene pignorato è stato allegato alla presente l'estratto di mappa catastale del Comune di Acerra (NA), foglio 43, particella 407 (Cfr. All. 2).

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Acerra è il Piano Regolatore Generale approvato con DPGR n° 8462 del 26/10/1982.

Il bene pignorato ricade nella zona Zona C1 – Riqualficazione di primo grado. La destinazione d'uso è compatibile.

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.

Ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha formulato apposita istanza, inoltrandola a mezzo PEC il 23/01/2024 e assunta al protocollo comunale con il n°7419. Con tale istanza si richiedeva copia del titolo edilizio in forza del è stato costruito il fabbricato a cui afferisce il bene pignorato, la verifica di eventuali condoni, nonché la verifica di eventuali conteziosi amministrativi e relativi provvedimenti sanzionatori.

All'esito dell'accesso agli atti e dei documenti visionati presso l'ufficio tecnico comunale risulta che il fabbricato di cui è parte l'abitazione pignorata, è stato realizzato abusivamente e condonato con Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria di cui al **provvedimento n°1546 del 02/10/2006** Cfr. All. 13).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rappresentato nel grafico allegato al titolo edilizio in sanatoria e lo stato attuale dei luoghi si riscontrano le seguenti difformità:

1. Realizzazione della finestra del bagno;
2. Demolizione di un elemento divisorio;

La realizzazione della finestra ha comportato la modifica del prospetto, tale intervento è riconducibile alla "ristrutturazione edilizia", di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) che può essere sanata ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

I costi per la sanatoria sono stimati in € 1.000,00 per la sanzione € 52,00 per diritti di segreteria, € 1.800,00 per spese tecniche.

Si precisa che per tutto quanto sopra riportato, il giudizio espresso dallo scrivente esperto in ordine alla sanabilità o meno del bene de quo è di tipo prognostico ed è fatto salvo il potere autoritativo dell'amministrazione competente, anche in ordine alla diversa quantificazione, integrazione o aggiornamento degli importi indicati dallo scrivente che potranno essere confermati o meno solo nella fase di istruttoria della pratica edilizia.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Il certificato energetico dell'immobile / APE non è stato rinvenuto.
- 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 non è stata rinvenuta.

DOTAZIONE IMPIANTISTICA.

Riguardo alla dotazione impiantistica nell'appartamento sono presenti:

L'impianto elettrico;

L'impianto idraulico;

L'impianto di condizionamento

L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldino elettrico.

Tutti gli impianti presenti non sono dotati della dichiarazione di conformità/rispondenza prevista dal DM 37/2008. Il costo necessario al loro adeguamento è pari a circa euro 1500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per l'area in cui ricadono i beni pignorati non sussistono vincoli ex D.Lgs. 42/2004. In sede di sopralluogo il signor ***** ha dichiarato che non è costituita l'amministrazione condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dalla quota di 1/1 del diritto di proprietà del seguente bene:

- **Bene N° 1** – Abitazione sita in Acerra (NA), Via F. Cilea 11, piano 1, Catasto Fabbricati **foglio 43, particella 407, sub 3**, cat. A/3, cons. 3 vani, classe 2, sup. cat. 56 mq escluse aree scoperte 50 mq, rendita euro 170,43;

PROCEDIMENTO DI STIMA

Al fine della corretta valutazione del bene pignorato, ovvero l'individuazione del prezzo da porre a base d'asta, si è proceduto in conformità ai criteri di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e alle linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. Il procedimento di stima adottato è quello derivante dalla comparazione diretta di mercato (Market Approach).

Uno dei postulati fondamentali su cui si basa il giudizio estimativo è che il valore dipende dallo scopo del giudizio di stima;

Lo scopo del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore di vendita forzata. La vendita forzata rappresenta un peculiare ambito del mercato immobiliare in cui il trasferimento della proprietà avviene in condizioni particolari secondo le norme che regolano l'intero processo di vendita.

Comparazione di Mercato (Market Comparison Approach).

Con questo metodo si stima il prezzo di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima con immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. È una procedura di comparazione tra l'immobile oggetto di stima (subject) e gli immobili simili (comparables) individuati nello stesso segmento di mercato di prezzo noto che prende come termine di paragone le caratteristiche tecno-economiche, scelte a seconda del loro apprezzamento sul mercato. Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, si determinano gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- calcolo e compilazione della tabella di valutazione;
- sintesi conclusiva.

Parametri del segmento di mercato.

LOCALIZZAZIONE:

Comune di Acerra (NA);

Zona OMI: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE: TRA ASSE MEDIANO, ASSE DI SUPPORTO E PROV. CAIVANO-CANCELLO

Codice zona: CO1

Abitazioni di tipo economico: valore min €/mq 780 valore max €/mq 1200

DESTINAZIONE: Residenziale

TIPOLOGIA IMMOBILIARE: Abitazione di tipo economico

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELLA OFFERTA:

- Forma di mercato: monopolistica ristretta
- Domanda: singolo privato
- Offerta: Tribunale
- Motivazione a vendere: Vendita forzata
- Motivazione a comprare: uso, cessione in uso.

FASE DEL MERCATO: Fase di contrazione

TIPO DI INTERMEDIAZIONE: Nessuna. RAPPORTI MERCANTILI:

- Rapporto prezzo superficie balconi/prezzo superficie principale 0,30
- Livello di piano 0,01

Definizione e scelta delle caratteristiche

- LIVELLO DI PIANO: è indicato con il numero rappresentato dal piano.
- SERVIZI IGIENICI: numero di dotazioni.

IMMOBILI COMPARABILI (Cfr. All. 10)

Nel caso in esame sono stati individuati i prezzi di offerta di tre immobili posti nel segmento di mercato di quello oggetto di stima. Al prezzo richiesto è stata applicata una riduzione del 10% in considerazione dello sconto che mediamente si ottiene nella fase di contrattazione.

Comparabile A -Via Amedeo Bordiga, piano 1 - Acerra

Tipo	Offerta
Data	Giugno 2024
Destinazione	Residenziale
Tipologia	Appartamento
Fonte dei dati	www.immobiliare.it
Richiesta	€ 75.000,00
Superficie dichiarata	mq 55

Comparabile B - Via Spinello 1, piano 1 - Acerra

Tipo	Offerta
Data	Giugno 2024
Destinazione	Residenziale
Tipologia	Abitazione
Fonte dei dati	www.immobiliare.it
Richiesta	€ 60.000,00
Superficie dichiarata	mq 72

Comparabile B - Via Cilea 14, piano 1- Acerra

Tipo	Offerta
Data	Giugno 2024
Destinazione	Residenziale
Tipologia	Abitazione
Fonte dei dati	www.immobiliare.it
Richiesta	€ 159.000,00
Superficie dichiarata	mq 110

1. TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Compravendite		Subject S
	Unità A	Unità B	
Prezzo totale PRZ (euro)	143.100,00	67.500,00	?
Data DAT (mesi)	1	1	1
Superficie principale SUP (mq)	110,00	55,00	55,50
Balconi BAL (mq)	25,00	10,00	13,30
Servizi SER (n)	1	1	1
Autorimessa AUT (mq)	15	0	0
Giardino GIA (mq)	0	0	0
Locale di sgombero SGO (mq)	0	0	0
Stato Manutenzione STM (n)	1	1	1
Livello piano LIV (n)	4	1	1

2.3 INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (rivalutazione annuale)	0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,30
Costo servizio a nuovo (euro):	10.000,00
- vetustà subject (anni)	5
- vita media (anni)	15
p(AUT)/p(SUP)	0,50
p(GIA)/p(SUP)	0,10
p(SGO)/p(SUP)	0,15
Costo intervento manutenzione (euro)	
- per passare da stato 0 a 1	150,00 €/mq
- per passare da stato 1 a 2	150,00 €/mq
- per passare da stato 0 a 2	300,00 €/mq
p(LIV)/PRZ	-0,01

3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI (*aestimabilis*)

Prezzo marginale	p(...) <i>A</i>	p(...) <i>B</i>
p(DAT) (euro/mese)	-119,25	-56,25
p(SUP) (euro/mq)	1.163,79	1.163,79
p(BAL) (euro/mq)	349,14	349,14
p(SER) (euro/n)	6.666,67	6.666,67
p(AUT) (euro/mq)	581,90	581,90
p(GIA) (euro/mq)	116,38	116,38
p(SGO) (euro/mq)	174,57	174,57
p(STM) (euro/n)	0,00	0,00
p(LIV) (euro/n)	-1.431,00	-675,00

4. TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	143.100,00	67.500,00
DAT (mesi)	0,00	0,00
SUP (mq)	-63.426,72	581,90
BAL (mq)	-4.084,91	1.152,16
SER (n)	0,00	0,00
AUT (mq)	-8.728,45	0,00
GIA (mq)	0,00	0,00
SGO (mq)	0,00	0,00

STM (n)	0,00	0,00	
LIV (n)	4.293,00	0,00	
Prezzi corretti (euro)	€ 71.152,91	€ 69.234,05	2,77
Valore di stima (euro)			€ 70.193,48

Sintesi conclusiva.

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta, mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti che deve essere inferiore al 5%. Nel caso in esame la divergenza si ritiene verificata in quanto pari al 2,77%.

Il più probabile valore di libero mercato dell'immobile pignorato è pari a € 70.193,48 determinato con stima effettuata nel mese di giugno 2024 in conformità agli IVS (International Valuation Standards) e alle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie dell'ABI.

Il valore per metro quadrato commerciale è di 1.180,00, in linea con l'intervallo indicato dall'OMI per la stessa tipologia edilizia in riferimento al II semestre 2023 ultimo rilevamento disponibile.

Determinazione del valore di vendita forzata

“Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di valore di mercato” (definizione tratta dalle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie dell'ABI)

Per determinare il prezzo di Vendita Forzata, derivato dal più probabile Valore di Mercato, sono state tenute in conto le condizioni limitanti che derivano dalla procedura esecutiva. Come previsto dall'art. 568 c.p.c sono stati detratti ed indicati gli adeguamenti e le correzioni ritenute opportune.

Fattori di correzione	Incidenza (%)	Detrazione
<i>Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto</i>	-3,00%	€ 2.105,80
<i>Stato di possesso</i>	-5,00%	€ 3.509,67
<i>Oneri regolarizzazione edilizia e</i>	-4,06%	€ 2.852,00

catastale

Conformità impianti D.M. 37/08 -2,13% € 1500,00

Costo acquisizione APE -0,71% € 500,00

Totale da detrarre -14,90% € 10.467,47

Pertanto il **valore a base d'asta del LOTTO UNICO** al netto delle decurtazioni sopra indicate, risulta essere in cifra tonda pari a **€ 59.700,00**.

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Abitazione sita in Acerra (NA), Via F. Cilea 11, piano 1, Catasto Fabbricati foglio 43, particella 407, sub 3 , cat. A/3, cons. 3 vani, classe 2, sup. cat. 56 mq escluse aree scoperte 50 mq, rendita euro 170,43	55,49 mq	1.076 €/mq	€ 59.700,00	100,00	€ 59.700,00
				Valore di stima:	€ 59.700,00

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pellegrino Massimo Augusto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Titolo di proprietà
- ✓ N° 2 Documentazione catastale

Architetto Massimo Augusto Pellegrino

Via Vecchia San Gennaro . 29 Pozzuoli 80078 – mail: arch.massimopellegrino@gmail.com PEC: massimoaugusto.pellegrino@archiworldpec.it

- ✓ N° 3 Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 4 Sovrapposizione Ortofoto e Vax
- ✓ N° 5 Contratto di locazione
- ✓ N° 6 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 7 Planimetria dello stato dei luoghi Lotto unico
- ✓ N° 8 Allegato fotografico
- ✓ N° 9 Confronto stato dei luoghi/grafico catastale
- ✓ N° 10 Comparabili utilizzati per la stima e valori OMI
- ✓ N° 11 Certificato di residenza e di matrimonio
- ✓ N°12 Documentazione Usi Civici
- ✓ N°13 Copia della Concessione in sanatoria
- ✓ N°14 Prova d'invio alle parti dell'elaborato peritale

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 149/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Abitazione			
Ubicazione:	<i>Acerra (NA), Via F. Cilea 11</i>		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	<i>Bene N° 1 - Abitazione sita in Acerra (NA), Via F. Cilea 11, piano 1, Catasto Fabbricati foglio 43, particella 407, sub 3, cat. A/3, cons. 3 vani, classe 2, sup. cat. 56 mq escluse aree scoperte 50 mq, rendita euro 170,43</i>	Superficie commerciale	55,49,00 mq
Stato conservativo:	Le condizioni di manutenzione dell'intero appartamento sono sufficienti, le finiture di qualità media. Le pareti sono tinteggiate, quelle del bagno sono rivestite con piastrelle ceramiche, i pavimenti sono costituiti da piastrelle ceramiche, gli infissi interni sono in legno tamburato, i serramenti sono in alluminio anodizzato con vetro-camera, l'illuminazione e l'areazione sono buone.		
Descrizione:	Trattasi di un'abitazione, composto dai seguenti ambienti: soggiorno con angolo cottura, una camera da letto e un bagno, un balcone. Tutti gli ambienti residenziali sono ben dimensionati e sufficientemente aero-illuminati		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato con regolare contratto di locazione		