

---

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA**

**- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

---

Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 59/2023**

---

## **PERIZIA IMMOBILIARE**

### **VERSIONE PRIVACY**

---

## SOMMARIO

---

|  |    |
|--|----|
| Identificazione preliminare dei beni .....   | 3  |
| <b>LOTTO UNICO</b> .....   | 5  |
| <b>Identificazione</b> .....   | 5  |
| <b>Titolarità', diritti reali e regime patrimoniale</b> .....  | 5  |
| <b>Confini</b> .....   | 5  |
| <b>Dati Catastali</b> .....  | 5  |
| <b>Servitù, censi, livelli, usi civici</b> .....   | 6  |
| <b>Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche)</b> ..... | 7  |
| <b>Consistenza</b> .....   | 11 |
| <b>Stato di occupazione</b> .....  | 11 |
| <b>Provenienze Ventennali</b> .....  | 11 |
| <b>Formalità, Vincoli e Oneri</b> .....  | 14 |
| <b>Regolarità edilizia</b> .....   | 15 |
| <b>Normativa urbanistica</b> .....   | 16 |
| <b>Vincoli od oneri condominiali</b> .....   | 17 |
| <b>Criteri di stima</b> .....  | 17 |
| <b>Superfici convenzionali</b> .....   | 17 |
| <b>Determinazione del valore unitario medio e del valore di mercato</b> .....                            | 17 |
| <b>Adeguamenti e correzioni</b> .....  | 18 |
| <b>Determinazione del valore a base d'asta</b> .....   | 19 |
| <b>ELENCO ALLEGATI</b> .....   | 21 |

## **IDENTIFICAZIONE PRELIMINARE DEI BENI**

---

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

### ***Identificazione dei beni***

Unità abitativa di vetusto impianto originario, composta da sei vani principali e tre accessori oltre un ampio terrazzo a livello da cui trae accesso, caratterizzata dall'assenza di finiture e dotazioni impiantistiche a causa di lavori di ristrutturazione intrapresi in passato e mai completati, posta al piano terzo di un fabbricato per civili abitazioni, in cattivo stato di conservazione, sito in Acerra (Na) alla via Annunziata n. 18, nel centro storico e più antico del comune.

### ***Identificazione catastale***

I riferimenti catastali, *attuali*, del bene risultano i seguenti:

C.F. Acerra: foglio 53, p.lla 328, sub 9, cat. A4, cl. 3, cons. 6,5 vani, rendita 288,70 euro, via Annunziata n. 18, piano 3

Il pignoramento è stato però effettuato e trascritto in corrispondenza di pregressi dati catastali dell'unità (variati in data 24/10/2013), ossia:

C.F. Acerra: foglio 1, p.lla 1159, sub 10, cat. A4, cl. 3, cons. 6,5 vani, rendita 288,70 euro, via Annunziata n. 18, piano 3

Tra i dati su cui insiste il pignoramento e quelli attuali vi è però piena corrispondenza e continuità, come si evince da quanto esemplificato nel corpo del successivo paragrafo sui "dati catastali".

### ***Confini***

I confini del bene risultano essere i seguenti:

via Annunziata, Chiesa di San Cuono (p.lla 329) su due lati, cortile comune del fabbricato di afferenza (p.lla 331), vialetto privato di accesso al cortile del fabbricato limitrofo (p.lla 324)

### ***Titolarità e Diritti reali***

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

Il bene è pervenuto ai debitori, per 1/2 della piena proprietà ciascuno, in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Concetta Palermi in data 08/10/2008, rep. 230669/25889, trascritto a Caserta-SMCV il 10/10/2008 ai nn. 45244/31007.

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

- **1/1 della piena proprietà**

I diritti in titolarità dei debitori, come sopra riportati, sono correttamente richiamati nell'atto di pignoramento a carico degli stessi.

### ***Formazione dei lotti***

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

***Quota complessivamente pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa di vetusto impianto originario, composta da sei vani principali e tre accessori oltre un ampio terrazzo a livello da cui trae accesso, caratterizzata dall'assenza di finiture e dotazioni***

*impiantistiche a causa di lavori di ristrutturazione intrapresi in passato e mai completati, posta al piano terzo di un fabbricato per civili abitazioni, in cattivo stato di conservazione, sito in Acerra (Na) alla via Annunziata n. 18, nel centro storico e più antico del comune, attualmente censita in C.F. al foglio 53, p.lla 328, sub 9, cat. A4 (già foglio 53, p.lla 1159, sub 10 e prima ancora foglio 1, p.lla 1159, sub 10).*

\*\*\*\*\*

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

# LOTTO UNICO

## IDENTIFICAZIONE

Quota complessivamente pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa di vetusto impianto originario, composta da sei vani principali e tre accessori oltre un ampio terrazzo a livello da cui trae accesso, caratterizzata dall'assenza di finiture e dotazioni impiantistiche a causa di lavori di ristrutturazione intrapresi in passato e mai completati, posta al piano terzo di un fabbricato per civili abitazioni, in cattivo stato di conservazione, sito in Acerra (Na) alla via Annunziata n. 18, nel centro storico e più antico del comune, attualmente censita in C.F. al foglio 53, p.lla 328, sub 9, cat. A4 (già foglio 53, p.lla 1159, sub 10 e prima ancora foglio 1, p.lla 1159, sub 10).

## TITOLARITÀ', DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

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

Il bene è pervenuto ai debitori, per 1/2 della piena proprietà ciascuno, in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Concetta Palermi in data 08/10/2008, rep. 230669/25889, trascritto a Caserta-SMCV il 10/10/2008 ai nn. 45244/31007. Al tempo entrambi risultavano di stato civile "libero".

## CONFINI

I confini dell'unità risultano essere i seguenti:

via Annunziata, Chiesa di San Cuono (p.lla 329) su due lati, cortile comune del fabbricato di afferenza (p.lla 331), vialetto privato di accesso al cortile del fabbricato limitrofo (p.lla 324)

## DATI CATASTALI

I dati catastali *attuali* del bene di cui al presente lotto sono i seguenti:

| N.          | DATI IDENTIFICATIVI |                              |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |  |             | DATI DERIVANTI DA  |  |
|-------------|---------------------|------------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|--|-------------|--|--|
|             | Sezione Urbana      | Foglio                       | Particella | Sub | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale   | Rendita     |  |  |
| 1           |                     | 53                           | 328        | 9   |                     |            | A/4       | 3      | 6,5 vani    | Totale: 32 m <sup>2</sup><br>Totale: escluse aree scoperte***: 32 m <sup>2</sup> | Euro 288,70 | VARIAZIONE del 16/04/1974 Pratica n. NA0294760 in atti dal 26/11/2019 ACQUISIZIONE PLANIMETRIA (n. 714.1/1974) |  |
| Indirizzo   |                     | VIA ANNUNZIATA n. 18 Piano 3 |            |     |                     |            |           |        |             |  |             |  |  |
| Notifica    |                     |                              |            |     |                     |            | Partita   |        | Mod.58      |  |             |  |  |
| Annotazioni |                     | di immobile: bic             |            |     |                     |            |           |        |             |  |             |  |  |

## Osservazioni generali

- I dati catastali non coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione. Il pignoramento è stato, infatti, effettuato in corrispondenza di pregressi dati catastali dell'unità, ossia foglio 1, p.lla 1159, sub 10. Tra tali ultimi dati, su cui insiste il pignoramento, e quelli attuali vi è, però, piena corrispondenza e continuità, come si evince dalla successiva cronistoria catastale;
- La planimetria catastale in atti, risalente al 1974, non è pienamente conforme allo stato attuale dei luoghi a causa di intrapresi lavori di ristrutturazione che, tra altro, hanno portato ad una diversa distribuzione interna; le attività non sono state mai ultimate e i luoghi risultano, di fatto, un cantiere in stato di abbandono;

- I dati relativi all'indirizzo sono corretti;
- I dati di classamento risultano pressoché congruenti con la destinazione originaria e la consistenza in termini di vani catastali ma non di superficie catastale giacché, in visura, quest'ultima è riportata in maniera palesemente errata, risultando pari a 32 mq a fronte dei reali 155 mq lordi (area esterna esclusa).

### ***Cronistoria***

- Dati dell'unità immobiliare dal 31/10/2019:  
C.F. Comune di Acerra: **foglio 53, p.lla 328, sub 9**, cat. A4, cl. 3, cons. 6,5 vani, sup. catastale 32 mq, rendita 288,70 euro, via Annunziata n. 18, piano 3; dati derivanti da variazione del 16/04/1974 Pratica n. NA0294760 in atti dal 26/11/2019 acquisizione planimetria (n. 714.1/1974).
- Dati dell'unità immobiliare dal 05/09/2014:  
C.F. Comune di Acerra: **foglio 53, p.lla 328, sub 9**, cat. A4, cl. 3, cons. 6,5 vani, rendita 288,70 euro, via Annunziata n. 18, piano 3; dati derivanti da variazione del 05/09/2014 Pratica n. NA0332950 in atti dal 05/09/2014 bonifica identificativo catastale (n. 67631.1/2014)
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 24/10/2013:  
C.F. Comune di Acerra: **foglio 53, p.lla 1159, sub 10**, cat. A4, cl. 3, cons. 6,5 vani, rendita 288,70 euro, via Annunziata n. 18, piano 3; dati derivanti da variazione del 24/10/2013 Pratica n. NA0481019 in atti dal 24/10/2013 bonifica identificativo catastale (n. 120133.1/2013)
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/09/2005:  
C.F. Comune di Acerra: **foglio 1, p.lla 1159, sub 10**, cat. A4, cl. 3, cons. 6,5 vani, rendita 288,70 euro, via Annunziata n. 18, piano 3; dati derivanti da variazione del 16/04/1974 Pratica n. NA0549981 in atti dal 09/09/2005 sost.id catastali (n. 714.1/1974)
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992:  
C.F. Comune di Acerra: **Scheda Prot. 714 del 1974**, cat. A4, cl. 3, cons. 6,5 vani, rendita 288,90 euro – 559.000 lire, via Annunziata n. 18, piano 3; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.
- Dati dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/04/1974:  
C.F. Comune di Acerra: **Scheda Prot. 714 del 1974**, cat. A4, cl. 3, cons. 6,5 vani, rendita 0,73 euro – 1.417 lire, via Annunziata n. 18, piano 3; *costituzione* del 16/04/1974 in atti dal 10/06/1999 P.F.98-99 (n. 713.1/1974)

### ***Intestazioni***

L'intestazione attuale è correttamente in capo agli esecutati

### **SERVITÙ, CENSI, LIVELLI, USI CIVICI**

---

I beni pignorati non risultano gravati da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà dei debitori non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

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

L'unità del presente lotto afferisce ad un fabbricato di vetusto impianto originario sito nel nucleo più antico della città di Acerra (Na) alla via Annunziata n. 18.



*Viste aeree del complesso con accesso da via Annunziata n. 18, Acerra*

L'accesso al complesso, in particolare, avviene dal civico n. 18 della predetta via Annunziata, dove un portone modanato immette nell'androne e da questi, successivamente, nel cortile interno su cui si aprono i varchi di ingresso alle unità terranee ivi allocate nonché al corpo scala che conduce ai piani superiori del manufatto.



*Vista della facciata principale del fabbricato e dettaglio del portone di accesso*



*Vista di androne e cortile interno*



*Vista di androne e cortile interno*

Il detto corpo scala, in cattive condizioni di conservazione, disimpegna i piani primo e secondo attraverso dei ballatoi; in corrispondenza del secondo livello, giacché il terzo piano è una sopraelevazione postuma ancorché analogamente vetusta, la scala, che relativamente a detto tratto ha subito un rifacimento incompiuto, muta assetto e dimensioni, divenendo decisamente poco agevole, per poi smontare presso un terrazzo da cui, a sua volta, si accede all'unità staggita.



*Dettagli delle rampe di accesso al terzo livello*



*Vista del torrino di smonto della scala e del lastrico che offre accesso all'unità staggita*

Il fabbricato di afferenza, come anticipato, è di vetusto impianto originario e, pertanto, risulta caratterizzato da tipiche modalità morfologiche e tecnologiche dei tempi (struttura portante in



muratura, orizzontamenti su volte e/o solai in legno o ferro, ecc.); in particolare, è un manufatto risalente ai primi anni del '900 che è stato sopraelevato successivamente alla edificazione originaria, ma pur sempre in tempi remoti (vi è traccia del piano terzo già nel 1935, come meglio si dirà nei paragrafi relativi alle provenienze e alla regolarità edilizia). Il fabbricato si presenta in un generale stato di degrado che, in vero, aumenta dai piani bassi verso quelli alti. Se, infatti, i piani terra e primo, almeno relativamente alla facciata su strada, si presentano in sufficienti condizioni manutentive, il retro dello stesso e, in particolare, i livelli secondo e terzo giacciono in stato di abbandono e in cattive condizioni di conservazione.



*Vista dei piani terra e primo, a sinistra, e secondo e terzo, a destra*

La consistenza staggita consta dell'appartamento che occupa l'intero terzo livello del suddetto manufatto, ossia quello edificato in sopraelevazione. L'accesso avviene dalla citata scala posta sul retro del corpo principale, con ingresso dal cortile, la quale, al piano terzo, smonta presso un lastrico non pavimentato, finito con il solo strato di tenuta e delimitato da un muretto al grezzo; il lastrico, che ha una estensione di circa 50 mq, si frappone tra il torrino della detta scala e l'appartamento stesso, cui offre accesso.

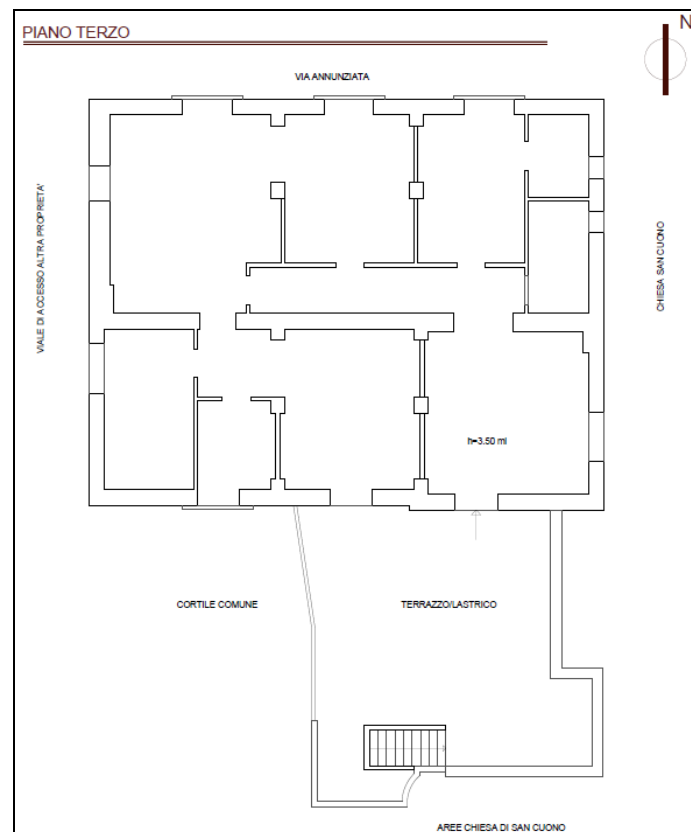
L'unità, che ha versato in cattive condizioni per molteplici anni, al punto da essere dichiarata inagibile a seguito degli ulteriori danni subiti in occasioni del sisma del 1980, diviene oggetto di lavori di ristrutturazione nel 2008, anno in cui gli esecutari ne vengono in possesso. I lavori apportano modifiche sensibili, anche alle strutture, con la totale rimozione delle vetuste finiture e delle dotazioni impiantistiche e con il totale ridisegno della distribuzione degli spazi interni; gli stessi restano incompiuti, lasciando i luoghi privi di impianti, se non nelle prime predisposizioni, e di qualsivoglia finitura, ivi inclusi gli infissi, sia interni che esterni, così che, allo stato, ci si trova al cospetto di un cantiere in stato di abbandono, che risente in maniera sensibile dell'assenza di completamento, manutenzione e di ogni attività di controllo e custodia.



*Dettagli interni dell'unità*



*Dettagli interni dell'unità*



*Planimetria dello stato attuale dei luoghi*

## CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza, e di seguito del valore di mercato complessivo, si definiscono qui le **superfici commerciali** delle aree (*con piccoli arrotondamenti finali*) che compongono l'unità del lotto oggetto dell'esecuzione, come sopra identificato, e si applicano alle stesse, ove necessario, dei **coefficienti di omogeneizzazione** rispetto agli standard medi delle unità e della destinazione principale in essere.

| Destinazione                            | Superficie commerciale | Coeffic. | Superficie convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------------|----------|--------------------------|---------|-------|
| Appartamento                            | 155,50 mq              | 1,00     | 155,50 mq                | 3,50 ml | 3     |
| Terrazzo/Lastrico a livello             | 50,00 mq               | 0,25     | 12,50 mq                 | --      | 3     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b> |                        |          | <b>168,00 mq</b>         |         |       |

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità è priva di occupazione, versando in totale stato di abbandono. I luoghi, presso i quali erano in atto lavori di ristrutturazione mai ultimati, risultano privi di impianti e finiture (ivi inclusi gli infissi, sia interni che esterni) e in generali cattive condizioni di conservazione e manutenzione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

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

Il bene è pervenuto ai debitori, per 1/2 della piena proprietà ciascuno, in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Concetta Palermi in data 08/10/2008, rep. 230669/25889, trascritto a Caserta-SMCV il 10/10/2008 ai nn. 45244/31007. Con detto atto, in particolare, i sig.ri OMISSIS, ciascuno per i diritti pari ad 1/3 della piena proprietà, vendono ai sig.ri OMISSIS, al tempo di stato civile libero, che acquistano in comune, indiviso ed in parti uguali fra loro, la seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel comune di Acerra alla via Annunziata n. 18, e precisamente:

|  |
|--|
| - <b>appartamento</b> ubicato al terzo piano composto da sei vani e mezzo catastali; confinante con Chiesa San Cuomo per due lati, proprietà <input type="text"/> o aventi causa, cortile comune, cortile comune del civico 14 (quattordici) di Via Annunziata e Via Annunziata; |
| riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 1, p.lla 1159 sub. 10 (ex Protocollo 714/1974), Via Annunziata  |

n. 18, piano 3, Cat. A/4, Cl. 3, vani 6,5, R.C. 288,70.

Art.2) La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite venduto si trova, con ogni azione e ragione, annessi e connessi, usi e diritti, attinenze, pertinenze, accessioni, accessori, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, con la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni e condominiali del fabbricato cui quanto venduto appartiene, da considerarsi comuni ai sensi dell'art.1117 C.C.; il tutto come pervenuto e posseduto dalla parte venditrice, secondo i titoli di provenienza.

Ai venditori, sig.ri OMISSIS la complessiva piena proprietà del bene era pervenuta in virtù di successione del sig. OMISSIS in data 27/10/1991, giusta denuncia n. 3007, volume 3435, registrata a Napoli in data 21/04/1992 e trascritta a Caserta-SMCV il 30/04/1997 ai nn. 10619/8350, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito del notaio Enrico Chiari in data 05/11/1991, rep. 68191, registrato a Napoli il 07/11/1991 al n. 19400.

Relativamente alla successione, si rileva che la descrizione del bene riporta dei dati errati: se infatti è corretto il riferimento alla scheda catastale di costituzione (prot. 714 del 1974), non lo è il subalterno dei successivi dati catastali, indicato come sub 6 della p.lla 1159 (che si riferisce al piano primo del medesimo fabbricato, estraneo ai fatti di causa) e non come sub 10 della particella 1159:

| <u>I N A C E R R A</u> |   |        |              |
|------------------------|---|--------|--------------|
| 1                      | Appartamento alla Via Annunziata n.18, terzo piano, di tre vani ed accessori nonché terrazzo a livello con gabinetto e ripostiglio; denunciato in Catasto con scheda n.714 del 16/4/74 e riportato in Partita 2110, Foglio 1, Num.1159, sub.6, vani 7,0 categoria A/1 |        |              |
|                        | R.C. £. 1862=   | Valore | £.97.800.000 |

In relazione a detta successione testamentaria risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 31/07/2020, ai nn. 21946/16579, in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Concetta Palermi in data 08/10/2008, rep. 230669. La trascrizione risulta effettuata in corrispondenza dei dati: C.F. foglio 1, p.lla 1159, sub 10, in essere al tempo dell'atto del notaio Palermi e variati nel 2013 e poi, ulteriormente, nel 2014.

***Nella relazione notarile agli atti della procedura non è indicata nessuna ulteriore provenienza.***

Da approfondimenti effettuati dalla scrivente si è rilevato che al sig. OMISSIS la piena proprietà dell'appartamento staggito era pervenuta in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Enrico Chiari in data 17/05/1982, rep. 34233, trascritto a Caserta-SMCV il 21/05/1982 ai nn. 12649/11512.

193  
-20

contro

21.1

dell'atto

rogato dal notaio Enrico Chiari il 17/5/82 reg.to a Napoli il 19/5/82 n. 4149/A

contenente: vitalizio e quindi trasferimento dei seguenti beni in Acerra:

1) appartamento alla via Annunziata 18, al piano terzo, composto di tre vani, accessori e terrazzo a livello, con gabinetto e ripostiglio, a confine con via Annunziata, cortile del civico 14 di via Annunziata, cortile comune, proprietà I [ ] e Chiesa S. Cuono per due lati; non ancora accatastato benchè di vecchia costruzione, e denunziato all'UTE di Napoli con scheda reg.ta al n. 714 del 16/4/1974; il tutto in pessimo stato statico e locativo anche perchè gravemente danneggiato dal sisma del 23/11/80 tanto da essere stato dichiarato inabitabile dal Comune di Acerra;

Con detto atto il sig. OMISSIS acquista dalla sig.ra OMISSIS tra altro, la piena proprietà di un appartamento, in cattive condizioni di conservazione, sito al piano terzo del fabbricato di via Annunziata n. 18 in Acerra, così descritto:

1) appartamento alla via Annunziata n. 18, al piano 3° composto di tre vani, accessori e terrazzo a livello con gabinetto e ripostiglio, a confine con via Annunziata, cortile del civico 14 di via Annunziata, cortile comune, proprietà I [ ] e Chiesa S. Cuono per due lati; non ancora accatastato benchè di vecchia costruzione, e denunziato all'UTE di Napoli con scheda reg.ta al n. 714 del 16/4/1974; il tutto in pessimo stato statico e locativo anche perchè gravemente danneggiato dal sisma del 23/11/80 tanto da essere stato dichiarato inabitabile dal Comune di Acerra;

Nel medesimo titolo si specifica che alla sig.ra OMISSIS l'appartamento in oggetto, come pure altre unità del fabbricato di afferenza dello stesso, sito alla via Annunziata n. 18 in Acerra, era, a sua volta, così pervenuto:

e les pervenuto in virtù di sentenza di  
appiudicazione del Tribunale di S. Maria  
C.V. del 21/6/35 e per successione del  
permanente [ ] secondo il 2/11/44  
giusto l'attestato olografo del 5/8/42  
pubblicato con verbale dell'8/12/44  
per notaio Fusco;

## FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

### ***Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente***

- Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza del bene (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- L'area cui afferisce il fabbricato di causa non risulta vincolata ai sensi della Legge 42/2004 (ex Legge 1497/1939);
- Non risultano asservimenti formalmente trascritti né cessioni di cubatura;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente lotto giacché non risulta una realtà condominiale formalmente costituita;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

\*\*\*\*

### ***Formalità (iscrizioni e trascrizioni)***

#### ***Iscrizioni***

ISCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta-S.M.C.V.) del 10/10/2008 - Registro Particolare 7687 Registro Generale 45245 di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (per 157.000,00 euro di cui 105.000,00 di capitale) per atto rogato dal notaio Concetta Palermi in data 08/10/2008, rep. 230670/25890, a FAVORE di OMISSIS e CONTRO OMISSIS, gravante sulla complessiva piena proprietà dell'unità sita in Acerra alla via Annunziata n. 18, al tempo censita in C.F. al foglio 1, p.lla 1159, sub 10.

## **Trascrizioni**

TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta-S.M.C.V.) del 22/11/2019 - Registro Particolare 29988 Registro Generale 38891 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Nola, rep. 6116 del 22/10/2019, a FAVORE di OMISSIS e CONTRO OMISSIS, gravante sulla complessiva piena proprietà dell'unità sita in Acerra alla via Annunziata n. 18, identificata con i seguenti dati: C.F. al foglio 1, p.lla 1159, sub 10, sebbene variati nel 2013 (oggi C.F. foglio 53, p.lla 328, sub 9) ma comunque corrispondenti all'unità in oggetto. *Dal detto pignoramento è scaturita la procedura esecutiva RGE n. 295/2019 presso il Tribunale di Nola, dichiarata estinta per inefficacia con provvedimento del 13/07/2020.*

TRASCRIZIONE (presso RR.II. di Caserta-S.M.C.V.) del 04/05/2023 - Registro Particolare 13957 Registro Generale 17619 di atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Nola, rep. 970 del 16/02/2023, a FAVORE di OMISSIS e CONTRO OMISSIS, gravante sulla complessiva piena proprietà dell'unità sita in Acerra alla via Annunziata n. 18, identificata con i seguenti dati: C.F. al foglio 1, p.lla 1159, sub 10, sebbene variati nel 2013 (oggi C.F. foglio 53, p.lla 328, sub 9) ma comunque corrispondenti all'unità in oggetto.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Il bene pignorato afferisce ad un fabbricato di vetusto impianto originario. Detta vetustà è attestata non solo dalla conformazione morfologica e tecnologica dei luoghi e dalla storia urbanistica dell'area di afferenza ma anche da elementi documentali come le planimetrie catastali del 1939 di alcune unità del fabbricato nonché gli atti di provenienza dello stesso appartamento staggito: da questi ultimi, in particolare, si evince che l'appartamento del terzo piano sia venuto in possesso di uno dei danti causa degli esecutati, tale sig.ra OMISSIS, in virtù di sentenza di aggiudicazione del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere in data 21/06/1935 e per successione al fratello OMISSIS, deceduto in data 02/11/1944, giusto testamento olografo del 05/08/1942 pubblicato con verbale del 08/12/1944 per notaio Fusco.

Il manufatto cui afferisce l'unità, inoltre, è registrato con il n. 144 nell'elaborato "*Dossier di rilevazione e classificazione dei manufatti della città d'antico impianto*" allegato al PUC 2021 in vigore per il territorio comunale cittadino.

Posto quanto sopra ai fini della regolarità planovolumetrica dei luoghi, si rileva altresì che negli archivi del competente ufficio tecnico del comune di Acerra risulta la presenza di una perizia giurata, ai sensi della legge n. 219/1981 (relativa agli interventi in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del novembre 1980 e del febbraio 1981), presentata in data 30/06/1988, prot. 14275, di cui però non si rinvergono copie né esiti; risulta, inoltre, la presenza di una DIA presentata da uno dei danti causa degli esecutati, la sig.ra OMISSIS, in data 01/08/2008, prot. 26925, per la ristrutturazione dell'immobile che versava, al tempo, ancora in cattive condizioni, sia per vetustà che per i danni subiti a seguito del sisma del 1980. Nell'ambito della detta pratica c'è anche una dichiarazione dell'ufficio tecnico competente che rileva e dichiara l'inabitabilità dei luoghi per le dette cause.

Successivamente, in data 08/10/2008, l'unità viene trasferita agli esecutati con atto del notaio Palermi. I lavori iniziano, sebbene non si abbia contezza di quando ciò sia in concreto avvenuto, ma, a giudicare dallo stato dei luoghi e dalla circostanza che la DIA non risulta chiusa, gli stessi non vengono mai ultimati.

Orbene, sebbene l'assetto distributivo dell'unità appaia, nonostante non pienamente compiuto, pressoché conforme allo stato di progetto della detta DIA del 2008, sia perché i lavori non sono stati ultimati, sia perché sono stati eseguiti anche interventi di natura strutturale (vedasi, ad

esempio, le piattabande dei nuovi vani) senza la necessaria autorizzazione sismica del competente G.C., sia ancora perché, atteso lo stato in cui versa l'immobile, ulteriori lavori dovranno essere eseguiti per riattare, strutturalmente e funzionalmente, lo stesso, non può che prospettarsi per il futuro acquirente la necessità di presentare un Accertamento di Conformità ai sensi del DPR n. 380/2001, con relativa pratica presso il competente Genio Civile, con cui conformare ed integrare quanto eseguito.

Tanto premesso, in sede di stima, sarà applicato al valore di mercato, come più innanzi determinato, un coefficiente correttivo, segnatamente riduttivo, che crei la necessaria economia al futuro acquirente per la piena regolarizzazione e riattazione dei luoghi, *sia in termini realizzativi che amministrativi*, e che assorba anche le carenze di cui ai punti seguenti.

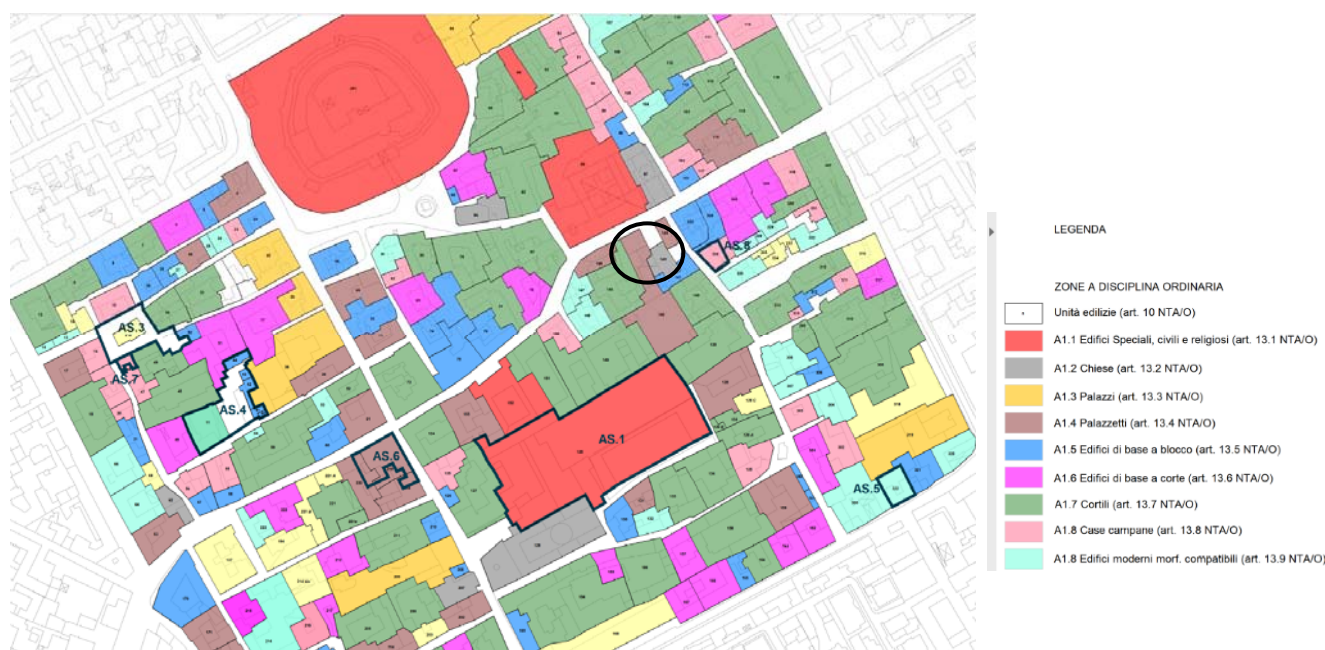
Si rinvia al paragrafo relativo alla stima e, in particolare, a quello sull'adeguamento e le correzioni del valore di mercato, per l'esemplificazione e la puntualizzazione della suddetta decurtazione.

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

- Non si rinviene l'*attestato di prestazione energetica (APE)* delle unità. Si segnala che, attese le condizioni in cui versa l'immobile, sebbene per il trasferimento degli appartamenti sia necessario il detto attestato, non è possibile la relativa redazione;
- Non si rinviene alcuna *licenza di abitabilità/agibilità* dei luoghi;
- Non si rinviene attestazione relativa alla *conformità degli impianti* dell'unità (per altro, allo stato, non presenti se non per alcune predisposizioni).

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di afferenza del bene di cui al presente lotto rientra in zona A – sottozona A1 – Nucleo antico principale (art. da 10 a 14 NTA/O) del PUC 2021 vigente per il territorio del comune di Acerra. L'area non presenta particolari carichi vincolistici.



Zona A – Sottozona A1: edifici A1.4 - Palazzetti (art.13.4 NTA/O)



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Da informazioni assunte sui luoghi, per il fabbricato cui afferisce l'unità in oggetto non risulta una realtà condominiale formalmente costituita.

## CRITERI DI STIMA

---

Il valore venale di mercato del bene oggetto di pignoramento e di stima, come sopra identificato, viene qui determinato mediante il criterio della **stima sintetica**, prendendo in esame i prezzi commerciali praticati nella zona di afferenza per unità aventi simili caratteristiche di localizzazione, tipologia, destinazione, posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc.), nonché valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area; sono inoltre considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale nonché tutte le condizioni che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore capitale, come meglio precisato nel paragrafo successivo. Le fonti utilizzate sono state sia di tipo diretto (acquirenti, venditori, intermediari ed agenti immobiliari) che di tipo indiretto (Uffici del Registro, Uffici Notarili, dati pubblicati su riviste e testi specializzati, ecc.). Sono state, inoltre, consultate riviste e testi specializzati nonché il bollettino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato al primo semestre 2023, a cura dell'Agenzia delle Entrate (zona OMI B1 – Centrale), e il Borsino Immobiliare, parimenti aggiornato, per la medesima zona di afferenza.

## SUPERFICI CONVENZIONALI

---

Nei paragrafi precedenti si sono determinate le superfici commerciali e quelle convenzionali (*si confronti il dettaglio*), con piccoli arrotondamenti ove possibile, che vengono qui richiamate sinteticamente:

| Destinazione                            | Superficie commerciale | Coeffic. | Superficie convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------------|----------|--------------------------|---------|-------|
| Appartamento                            | 155,50 mq              | 1,00     | 155,50 mq                | 3,50 ml | 3     |
| Terrazzo/Lastrico a livello             | 50,00 mq               | 0,25     | 12,50 mq                 | --      | 3     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b> |                        |          | <b>168,00 mq</b>         |         |       |

## DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO E DEL VALORE DI MERCATO

---

Per tutte le osservazioni di cui ai paragrafi precedenti, considerando la destinazione e l'uso originario del bene, il contesto, la centralità, o meno, della zona di afferenza nonché la dotazione di servizi ed infrastrutture della stessa, e confrontando i dati delle fonti consultate e richiamate in precedenza, si determina il seguente valore medio unitario per la funzione abitativa:

| Unità   | Valore unitario (medio) |
|---|-------------------------|
| Unità abitativa, piano medio in zona centrale, discrete condizioni generali | 1.000,00 €/mq           |

Alla luce del suddetto valore unitario e delle richiamate superfici convenzionali si avrà, dunque, il seguente valore totale:

| <b>Unità</b>   | <b>Superficie convenzionale</b> | <b>Valore unitario medio</b> | <b>Valore complessivo</b> |
|----------------|---------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Unità staggita | 168,00 mq                       | 1.000,00 €/mq                | 168.000,00 €              |

## **ADEGUAMENTI E CORREZIONI**

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

| <b>Elemento che influenza la valutazione</b>      | <b>Esito della verifica</b>        | <b>Natura della correzione</b>   |
|---|------------------------------------|--|
| <b><i>Stato di manutenzione/conservazione</i></b> | Comporta correzione                | Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla descrizione del bene, si applicare una decurtazione stimata, per il caso di specie, nell'ordine del 50% del valore di mercato sopra calcolato, attesa la circostanza che il valore unitario assunto si riferisce a condizioni medio-normali di tipo discreto, decisamente migliori di quella apprezzata presso i luoghi                      |
| <b><i>Regolarità edilizia</i></b>                 | Comporta correzione                | Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia del bene, che si intende integralmente richiamato, si applicare una decurtazione stimata, per il caso di specie, nell'ordine del 6% del valore di mercato sopra calcolato  |
| <b><i>Stato di possesso</i></b>                   | Non comporta detrazione/correzione | Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione   |
| <b><i>Vincoli e oneri giuridici</i></b>           | Non comporta detrazione/correzione | Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione   |
| <b><i>Modifiche catastali</i></b>                 | Non comporta detrazione/correzione | Gli oneri per l'aggiornamento catastale che dovrà essere effettuato si intendono assorbiti dalla detrazione operata per la regolarità edilizia giacché detto adempimento è atto dovuto in sede di chiusura della pratica edilizia relativa alla conformazione/riattazione dei luoghi   |
| <b><i>Assenza di garanzia per vizi</i></b>        | Comporta correzione                | Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 5% del valore di |

|              |                                       |                         |
|--------------|---------------------------------------|-------------------------|
|              |                                       | mercato sopra calcolato |
| <b>Altro</b> | Non comporta<br>detrazione/correzione | Nessuna                 |

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA**

---

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale della piena proprietà del bene in oggetto (con piccoli arrotondamenti) risulta così determinato:

| <b>Identificativo</b>               | <b>Valore di mercato stimato</b> | <b>Valore di mercato corretto</b> |
|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Unità staggita                      | 168.000,00 €                     | 65.520,00 €                       |
| <b>Valore della piena proprietà</b> |                                  | <b>65.500,00 €</b>                |

\*\*\*\*

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

Napoli, 18/01/2024

L'Esperto

## ELENCO ALLEGATI

---

### *Documentazione catastale*

- ALL. 1 – Documentazione catastale
  - Visura storica C.F. foglio 53, p.IIa 328, sub 9 (già foglio 1, p.IIa 1159, sub 10)
  - Planimetria catastale C.F. foglio 53, p.IIa 328, sub 9 (già foglio 1, p.IIa 1159, sub 10)
  - Estratto di mappa dell'area di afferenza

### *Planimetrie dello stato attuale dei luoghi*

- ALL. 2 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi

### *Documentazione relativa alle provenienze*

- ALL. 3 – Atto di compravendita rogato dal notaio Concetta Palermi in data 08/10/2008, rep. 230669/25889
- ALL. 4 – Successione in morte di OMISSIS del 27/10/1991 e verbale di pubblicazione di testamento olografo rogato dal notaio Enrico Chiari in data 05/11/1991, rep. 68191
- ALL. 5 – Atto di compravendita rogato dal notaio Enrico Chiari in data 17/05/1982, rep. 34233

### *Ispezioni ipotecarie aggiornate*

- ALL. 6 – Ispezioni ipotecarie aggiornate e note di trascrizione delle formalità

### *Documentazione relativa alla Regolarità Edilizia e Urbanistica*

- ALL. 7 – Documentazione attestante la vetustà dei luoghi
- ALL. 8 – Estratto del fascicolo di cui alla DIA prot. 26925 del 01/08/2008

### *Documentazione fotografica*

- ALL. 9 – Documentazione fotografica dei luoghi