
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marati Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 63/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Torre Ambra, piano 3	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Residenza delle Azalee, piano S1	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Torre Ambra, piano 3.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Residenza delle Azalee, piano S1	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Torre Ambra, piano 3.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Residenza delle Azalee, piano S1	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Torre Ambra, piano 3.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Residenza delle Azalee, piano S1	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Torre Ambra, piano 3.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Residenza delle Azalee, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Torre Ambra, piano 3.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Residenza delle Azalee, piano S1	9
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Torre Ambra, piano 3.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Residenza delle Azalee, piano S1	10

Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Torre Ambra, piano 3.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Residenza delle Azalee, piano S1	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Torre Ambra, piano 3.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Residenza delle Azalee, piano S1	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Torre Ambra, piano 3.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Residenza delle Azalee, piano S1	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Torre Ambra, piano 3.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Residenza delle Azalee, piano S1	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Torre Ambra, piano 3.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Residenza delle Azalee, piano S1	11
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Torre Ambra, piano 3.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Residenza delle Azalee, piano S1	13
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Torre Ambra, piano 3.....	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Residenza delle Azalee, piano S1	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Torre Ambra, piano 3.....	16

Bene N° 2 - Garage ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Residenza delle Azalee, piano S1	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Torre Ambra, piano 3.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Residenza delle Azalee, piano S1	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riserve e particolarità da segnalare	21
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	23

INCARICO

In data 20/06/2023, il sottoscritto Ing. Marati Diego, con studio in Via R. Bracco, 3 - 80013 - Casalnuovo di Napoli (NA), email diegomarati@libero.it, PEC diego.marati@ordingna.it, Tel. 340 2680605, Fax 081 8843899, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Torre Ambra, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Residenza delle Azalee, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO TORRE AMBRA, PIANO 3

Appartamento al terzo piano, di circa 105 mq (superficie convenzionale), ubicato nella periferia Ovest del Comune di Acerra (NA), all'interno del complesso condominiale denominato "Parco Borgo Nuovo". L'unità immobiliare, facente parte del fabbricato "Torre Ambra" ed in buone condizioni manutentive, risulta composta da una cucina, tre camere e doppi servizi.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO RESIDENZA DELLE AZALEE, PIANO S1

Autorimessa al piano interrato, di circa 18 mq (superficie lorda), ubicata nella periferia Ovest del Comune di Acerra (NA), all'interno del complesso condominiale denominato "Parco Borgo Nuovo". L'unità immobiliare, facente parte del fabbricato "Residenza delle Azalee", risulta essere una pertinenza dell'appartamento al terzo piano costituente il Bene N.1 della presente relazione.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Torre Ambra, piano 3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Residenza delle Azalee, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO TORRE AMBRA, PIANO 3

Risulta depositato, agli atti della procedura, certificato Notarile Ipo-Catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO RESIDENZA DELLE AZALEE, PIANO S1

Risulta depositato, agli atti della procedura, certificato Notarile Ipo-Catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO TORRE AMBRA, PIANO 3

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO RESIDENZA DELLE AZALEE, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà superficiaria 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO TORRE AMBRA, PIANO 3

La porzione immobiliare in oggetto confina ad Est con l'appartamento distinto con il subalterno 24, a Sud con vano scale, a Nord ed a Ovest con l'area esterna scoperta.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO RESIDENZA DELLE AZALEE, PIANO S1

La porzione immobiliare in oggetto confina a Nord con il corridoio di manovra (censito con il subalterno n. 1), ad Est con l'unità distinta con il subalterno n. 69, ad ovest con quella distinta con il subalterno n. 71.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO TORRE AMBRA, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,48 mq	101,68 mq	1,00	101,68 mq	2,60 m	Terzo
Balcone	11,93 mq	11,93 mq	0,30	3,58 mq	2,75 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				105,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,26 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata in accordo alle istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (in conformità al D.P.R. n.138/1998); il balcone, pertinenza esclusiva di ornamento comunicante con i vani principali, è stato computato nella misura del 30%.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO RESIDENZA DELLE AZALEE, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	16,01 mq	18,05 mq	0,25	4,51 mq	2,28 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				4,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,51 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata in accordo alle istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (in conformità al D.P.R. n.138/1998). Nello specifico, trattandosi di pertinenza accessoria a servizio dell'appartamento costituente il Bene N.1 della presente relazione, non direttamente comunicante con questa, la relativa superficie è stata computata nella misura del 25%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO TORRE AMBRA, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/10/2014 al 09/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1032, Sub. 21 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Rendita € 258,23 Piano 3
Dal 09/05/2017 al 21/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1032, Sub. 21 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 vani Superficie catastale 105 mq Rendita € 258,23 Piano 3

Si rileva che l'area sulla quale è stato costruito il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto (attualmente distinta nel Catasto del Comune di Acerra (NA) alla particella n. 1032 del foglio 32) deriva dal frazionamento/fusione delle originarie particelle nn. 186 e 193 del medesimo foglio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO RESIDENZA DELLE AZALEE, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/10/2008 al 09/05/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 930, Sub. 70 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 mq Rendita € 24,79 Piano S1
Dal 09/05/2017 al 21/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 930, Sub. 70 Categoria C6 Cl.3, Cons. 16 mq Superficie catastale 19 mq Rendita € 24,79 Piano S1

Si rileva che l'area sulla quale è stato costruito il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto (attualmente distinta nel Catasto del Comune di Acerra (NA) alla particella n. 930 del foglio 32) deriva dal frazionamento/fusione delle originarie particelle nn. 195, 199 e 186 del medesimo foglio.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO TORRE AMBRA, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	1032	21		A2	3	5 vani	105 mq	258,23 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'attuale stato dei luoghi differisce dalla planimetria agli atti del Catasto per una diversa destinazione degli ambienti interni (la cucina risulta essere stata spostata all'ingresso dell'unità immobiliare). Sono stati decurtati, dal valore di stima, i costi da sostenere per il necessario aggiornamento catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO RESIDENZA DELLE AZALEE, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	930	70		C6	3	16 mq	19 mq	24,79 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria agli atti del Catasto per la presenza di un pilastro ricadente all'interno dell'unità immobiliare (non indicato nella planimetria catastale) e per una differente altezza utile interna; sono stati decurtati, dal valore di stima, i costi da sostenere per il necessario aggiornamento catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO TORRE AMBRA, PIANO 3

L'unità immobiliare staggita, ed in generale l'intero fabbricato di cui è parte, si presentano in buono stato manutentivo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO RESIDENZA DELLE AZALEE, PIANO S1

L'unità immobiliare staggita si presenta in buono stato manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO TORRE AMBRA, PIANO 3

L'unità immobiliare è inserita in un contesto condominiale, si rimanda ai titoli di provenienza per una esatta descrizione delle "COSE COMUNI" e del loro utilizzo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO RESIDENZA DELLE AZALEE, PIANO S1

L'unità immobiliare è inserita in un contesto condominiale, si rimanda ai titoli di provenienza per una esatta descrizione delle "COSE COMUNI" e del loro utilizzo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO TORRE AMBRA, PIANO 3

Non si rilevano Usi Civici gravanti sui beni pignorati (Cfr. Certificazione Usi Civici allegata alla presente relazione).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO RESIDENZA DELLE AZALEE, PIANO S1

Non si rilevano Usi Civici gravanti sui beni pignorati (Cfr. Certificazione Usi Civici allegata alla presente relazione).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO TORRE AMBRA, PIANO 3

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in esame, caratterizzato da strutture portanti in calcestruzzo armato ed orizzontamenti in latero-cemento, risulta composto da otto piani fuori terra.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO RESIDENZA DELLE AZALEE, PIANO S1

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in esame, caratterizzato da strutture portanti in calcestruzzo armato ed orizzontamenti in latero-cemento, risulta composto da un piano interrato ed ulteriori sette piani fuori terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO TORRE AMBRA, PIANO 3

L'unità immobiliare risulta occupata dal debitore esecutato, Sig. **** Omissis ****, unitamente al proprio nucleo familiare (Cfr. Verbale di accesso allegato alla presente relazione).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO RESIDENZA DELLE AZALEE, PIANO S1

L'unità immobiliare risulta essere nella materiale disponibilità del debitore esecutato, Sig. **** Omissis **** e del proprio nucleo familiare (Cfr. Verbale di accesso allegato alla presente relazione).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO TORRE AMBRA, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1985 al 20/10/2009	**** Omissis ****	Successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/09/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta - S.M.C.V.	28/08/1986	16178	13772
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro Successioni - Napoli	30/07/1986				
Dal 20/10/2009	**** Omissis ****	Espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Acerra (NA)	20/10/2009	88	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	10/11/2009	48359	31268
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2009 al 09/05/2017	**** Omissis ****	Convenzione edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lombardi Armida	11/01/1994	13829	2439
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	08/02/1994	3889	3452
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro Atti Pubblici - Napoli	28/01/1994	2017/A			
Dal 09/05/2017	**** Omissis ****	Compravendita (assegnazione a socio di cooperativa)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Savio Maurizio	09/05/2017	6300	4068
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	12/05/2017	15862	12325
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto (attualmente distinta nel Catasto del Comune di Acerra - NA alla particella n. 1032 del foglio 32) deriva dal frazionamento/fusione delle originarie particelle nn. 186 e 193 del medesimo foglio.

Circa la continuità delle trascrizioni nei pubblici Registri immobiliari, si rileva che la pubblicazione del testamento olografo del Sig. **** Omissis ****, con contestuale accettazione dell'eredità da parte dei Sigg. **** Omissis ****, risulta trascritta nei pubblici RR.II. di Caserta, in data 05/02/1986, ai NN. 2210/2480.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO RESIDENZA DELLE AZALEE, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1985 al 20/10/2009	**** Omissis ****	Successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/09/1985		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta - S.M.C.V.	28/08/1986	16178	13772
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio del Registro Successioni - Napoli	30/07/1986			
Dal 21/12/1998 al 09/05/2017	**** Omissis ****	Convenzione Edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lombardi Armida	11/01/1994	13829	2439
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	08/02/1994	3889	3452
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Ufficio del Registro Atti Pubblici - Napoli	28/01/1994	2017/A	
Dal 21/12/1998	**** Omissis ****	Cessione volontaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Segretario generale Dott. Angelo Parla	21/12/1998	5091	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	23/11/2009	50543	32758
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2009	**** Omissis ****	Espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Comune di Acerra (NA)	20/10/2009	88	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	10/11/2009	48359	31268
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2009 al 09/05/2017	**** Omissis ****	Convenzione edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lombardi Armida	11/01/1994	13829	2439
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	08/02/1994	3889	3452
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro Atti Pubblici - Napoli	28/01/1994	2017/A			
Dal 09/05/2017	**** Omissis ****	Compravendita (assegnazione a socio di cooperativa)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Savio Maurizio	09/05/2017	6300	4068
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		

		Caserta	12/05/2017	15862	12325
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si precisa che l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare in oggetto (attualmente distinta nel Catasto del Comune di Acerra - NA alla particella n. 930 del foglio 32) deriva dal frazionamento/fusione delle originarie particelle nn. 195, 199 e 186 del medesimo foglio.

Circa la continuità delle trascrizioni nei pubblici Registri immobiliari, si rileva che la pubblicazione del testamento olografo del Sig. **** Omissis ****, con contestuale accettazione dell'eredità da parte dei Sigg. **** Omissis ****, risulta trascritta nei pubblici RR.II. di Caserta, in data 05/02/1986, ai NN. 2210/2480.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO TORRE AMBRA, PIANO 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 21/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Caserta il 13/10/2011
 Reg. gen. 35888 - Reg. part. 4965
 Quota: 1/1 del diritto di proprietà superficiaria
 Importo: € 5.200.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 2.600.000,00
 Rogante: Ferrara Mario
 Data: 07/10/2011
 N° repertorio: 90427
 N° raccolta: 33645
 Note: Si rileva che, a margine della suddetta iscrizione, risulta annotazione di frazionamento in quote del 15/10/2015, NN.3277/29529, dalla quale si evince che per l'unità immobiliare in esame la quota di ipoteca ammonta ad Euro 200.000,00 e quella di capitale ad Euro 100.000,00.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Caserta il 20/04/2023
 Reg. gen. 15742 - Reg. part. 12427
 Quota: 1/1 del diritto di proprietà superficiaria
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO RESIDENZA DELLE AZALEE, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 21/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caserta il 20/04/2023
Reg. gen. 15742 - Reg. part. 12427
Quota: 1/1 del diritto di proprietà superficiaria
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO TORRE AMBRA, PIANO 3

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il complesso immobiliare di cui sono parte le unità staggite (denominato "Parco Borgo Nuovo") risulta essere stato edificato su un'area di proprietà del Comune di Acerra (NA) data in concessione, per il solo diritto di superficie, alla Società **** Omissis **** in virtù della convenzione edilizia stipulata con atto per Notaio Lombardi Armida del 11/01/1994, repertorio n. 13829 (Cfr. Allegato 7 - Titoli di provenienza).

Per la porzione immobiliare in esame, agli atti del Comune di Acerra (NA), sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire N.135/A/04 del 25/06/2004, per la realizzazione di un fabbricato (denominato CORPO B) composto da un piano terra adibito parte a box auto e parte a negozi, un primo - secondo - terzo - quarto - quinto - sesto piano adibiti a n. 4 appartamenti per piano ed un settimo piano adibito a sottotetti, per un totale di n. 24 appartamenti (tale titolo abilitativo risulta essere scaduto in seguito ad eccessivi rallentamenti nell'esecuzione dei lavori);

- Permesso di Costruire N.82/A/09 del 02/03/2010, per la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni composto da un piano terra adibito sia a negozi che a box auto, sei piani adibiti a n. 4 appartamenti per piano ed un settimo piano da adibirsi a sottotetti non abitabili;

- Permesso di Costruire N.170/A/11 del 21/12/2011, in variante al precedente, per la realizzazione di quattro terrazzi al settimo piano in luogo dei sottotetti non abitabili;

- S.C.I.A. protocollo n. 25854 del 01/07/2014, in variante al P.d.C. N.170/A/11, per modifiche planimetriche interne alle abitazioni ed ai locali commerciali, con l'eliminazione dei collegamenti diretti tra i terrazzi di copertura ed i sottostanti appartamenti (Cfr. Allegato 4.2 alla presente relazione);

- Comunicazione di Ultimazione Lavori protocollo n. 43947 del 10/11/2014, con allegato Certificato di Ultimazione Lavori a firma del Direttore dei Lavori (Cfr. Allegato 4.1 alla presente relazione).

Per gli immobili pignorati non è stato rinvenuto alcun Certificato di Agibilità e/o abitabilità.

Limitatamente alla porzione immobiliare in esame, si rileva che l'attuale stato dei luoghi differisce dai grafici di progetto allegati alla S.C.I.A. protocollo n. 25854 del 01/07/2014 per i seguenti aspetti:

- Gli ambienti presentano dimensioni leggermente diverse da quelle previste e la "cucina" risulta essere stata spostata all'ingresso dell'unità abitativa (Cfr. Allegato 3.1 - Grafici di rilievo). Sono stati decurtati, dal valore di stima, i costi per la regolarizzazione amministrativa in sanatoria di tali difformità;

- E' presente una controsoffittatura che riduce significativamente l'altezza utile degli ambienti principali, portandola al di sotto del limite di abitabilità (pari a 2,70 metri). Sono stati decurtati, dal valore di stima, i costi da sostenere per la modifica e/o rimozione dei controsoffitti al fine di riportare l'altezza utile interna entro i limiti di Legge.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO RESIDENZA DELLE AZALEE, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il complesso immobiliare di cui sono parte le unità staggite (denominato "Parco Borgo Nuovo") risulta essere stato edificato su un'area di proprietà del Comune di Acerra (NA) data in concessione, per il solo diritto di superficie, alla Società **** Omissis **** in virtù della convenzione edilizia stipulata con atto per Notaio Lombardi Armida del 11/01/1994, repertorio n. 13829 (Cfr. Allegato 7 - Titoli di provenienza).

Per la porzione immobiliare in esame, agli atti del Comune di Acerra (NA), sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire N. 134/A/04 del 25/06/2004, per la realizzazione di tre fabbricati in linea, composti da un piano interrato (adibito a box auto) ed ulteriori sette piani fuori terra, ciascuno dotato del proprio corpo scale e complessivamente denominati "CORPO A" (Cfr. Allegato 4.3);

- Permesso di Costruire N. 108/A/10 del 22/04/2011, per il recupero abitativo dei sottotetti non abitabili, ai sensi della Legge 19/2009, Articolo 8, comma 2.

Per gli immobili pignorati non è stato rinvenuto alcun Certificato di Agibilità e/o abitabilità.

Limitatamente alla porzione immobiliare in esame, si rileva che l'attuale stato dei luoghi differisce dai grafici di progetto allegati al P.d.C. N. 134/A/04 del 25/06/2004 per un diverso sviluppo planimetrico ed una minore altezza utile interna. Sono stati decurtati, dal valore di stima, i costi per la regolarizzazione amministrativa (in sanatoria) di tali difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO TORRE AMBRA, PIANO 3

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un contesto condominiale denominato "Parco Borgo Nuovo", amministrato dal **** Omissis ****.

Circa la gestione condominiale ed i relativi oneri, si segnala e si avvertono i potenziali acquirenti che l'istanza di accesso agli atti inoltrata dal sottoscritto esperto stimatore all'amministratore del condominio è rimasta priva di riscontro; l'importo medio delle spese condominiali, la sussistenza di eventuali oneri insoluti e le ulteriori informazioni di natura condominiale, pertanto, non risultano noti allo scrivente consulente tecnico (Cfr. Allegato 10 - Documentazione condominiale).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ACERRA (NA) - VIA GRAZIA DELEDDA, 138, EDIFICIO RESIDENZA DELLE AZALEE, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un contesto condominiale denominato "Parco Borgo Nuovo", amministrato dal **** Omissis ****.

Circa la gestione condominiale ed i relativi oneri, si segnala e si avvertono i potenziali acquirenti che l'istanza di accesso agli atti inoltrata dal sottoscritto esperto stimatore all'amministratore del condominio è rimasta priva di riscontro; l'importo medio delle spese condominiali, la sussistenza di eventuali oneri insoluti e le ulteriori informazioni di natura condominiale, pertanto, non risultano noti allo scrivente consulente tecnico (Cfr. Allegato 10 - Documentazione condominiale).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Torre Ambra, piano 3
Appartamento al terzo piano, di circa 105 mq (superficie convenzionale), ubicato nella periferia Ovest del Comune di Acerra (NA), all'interno del complesso condominiale denominato "Parco Borgo Nuovo". L'unità immobiliare, facente parte del fabbricato "Torre Ambra" ed in buone condizioni manutentive, risulta composta da una cucina, tre camere e doppi servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1032, Sub. 21, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficaria (1/1). Valore di stima del bene: € 168.719,15
Il complesso immobiliare di cui sono parte le porzioni immobiliari staggite (denominato "Parco Borgo Nuovo") risulta essere stato edificato su un'area di proprietà del Comune di Acerra (NA) data in concessione, per il solo diritto di superficie, alla Società **** Omissis **** in virtù della convenzione edilizia stipulata con atto per Notaio Lombardi Armida del 11/01/1994, repertorio n. 13829 (Cfr. Allegato 7 - Titoli di provenienza). La suddetta convenzione prevede una durata di 99 anni decorrenti dalla data di ultimazione dell'intervento ed è rinnovabile per un periodo di ulteriori 99 anni a condizione che l'assegnatario abbia perfettamente adempiuto a tutti gli obblighi assunti con la medesima, provveda ad inoltrare istanza di rinnovo almeno due anni prima della scadenza e si impegni a versare al Comune di Acerra (NA) il corrispettivo che verrà determinato sulla scorta della normativa

vigente al momento del rinnovo oppure secondo i criteri che saranno stabiliti con opportuna delibera del Consiglio Comunale.

Tanto premesso ed atteso che non vi è alcuna certezza che al momento della scadenza della suddetta convenzione vi siano le condizioni affinché questa possa essere effettivamente rinnovata per ulteriori 99 anni, il valore unitario del "Diritto di Superficie" è stato così calcolato:

$$Vs [\text{€/mq}] = \text{Ran} \times (q^n - 1) / (r \times q^n)$$

Dove:

Vs = valore unitario del diritto di superficie;

Ran = reddito annuo netto ricavabile dall'immobile, calcolato come differenza di Ral (Canone locativo annuo) e le spese medie annue sostenute dal superficiario (in media il 20% di Ral);

r = saggio medio finanziario, assunto di valore pari a 2,5%;

$q = 1 + r$;

n = numero di anni che mancano per l'estinzione del diritto (si assume pari ad 88).

Il canone locativo annuo è stato determinato per comparazione diretta mediando i valori forniti dall'O.M.I. con quelli, per la stessa tipologia di immobile e nella stessa area, pubblicati da aziende operanti nel settore immobiliare:

- Valore locativo medio fornito dall'O.M.I.: 4,25 €/mq x mese;

- Valore locativo medio ricavato dagli annunci di agenzie immobiliari (N.3): 5,16 €/mq x mese;

- Valore locativo unitario stimato: 4,71 €/mq x mese.

Pertanto:

$\text{Ral} = 4,71 \times 12 = 56,52 \text{ €/mq x anno}$

$\text{Ran} = 56,52 - (0,2 \times 56,52) = 45,22 \text{ €/mq x anno}$

Vs = 1.602,88 €/mq

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Residenza delle Azalee, piano S1

Autorimessa al piano interrato, di circa 18 mq (superficie lorda), ubicata nella periferia Ovest del Comune di Acerra (NA), all'interno del complesso condominiale denominato "Parco Borgo Nuovo". L'unità immobiliare, facente parte del fabbricato "Residenza delle Azalee", risulta essere una pertinenza dell'appartamento al terzo piano costituente il Bene N.1 della presente relazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 930, Sub. 70, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1). Valore di stima del bene: € 7.228,99

Il complesso immobiliare di cui sono parte le porzioni immobiliari staggite (denominato "Parco Borgo Nuovo") risulta essere stato edificato su un'area di proprietà del Comune di Acerra (NA) data in concessione, per il solo diritto di superficie, alla Società **** Omissis **** in virtù della convenzione edilizia stipulata con atto per Notaio Lombardi Armida del 11/01/1994, repertorio n. 13829 (Cfr. Allegato 7 - Titoli di provenienza). La suddetta convenzione prevede una durata di 99 anni decorrenti dalla data di ultimazione dell'intervento ed è rinnovabile per un periodo di ulteriori 99 anni a condizione che l'assegnatario abbia perfettamente adempiuto a tutti gli obblighi assunti con la medesima, provveda ad inoltrare istanza di rinnovo almeno due anni prima della scadenza e si impegni a versare al Comune di Acerra (NA) il corrispettivo che verrà determinato sulla scorta della normativa vigente al momento del rinnovo oppure secondo i criteri che saranno stabiliti con opportuna delibera del Consiglio Comunale.

Tanto premesso, si precisa che l'unità immobiliare in esame risulta essere una pertinenza dell'appartamento al terzo piano costituente il Bene N.1 della presente relazione, per la quale è stato

stimato un valore unitario del "Diritto di Superficie" pari a 1.602,88 €/mq. (si veda stima del bene N.1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Torre Ambra, piano 3	105,26 mq	1.602,88 €/mq	€ 168.719,15	100,00%	€ 168.719,15
Bene N° 2 - Garage Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Residenza delle Azalee, piano S1	4,51 mq	1.602,88 €/mq	€ 7.228,99	100,00%	€ 7.228,99
				Valore di stima:	€ 175.948,14

Valore di stima: € 175.948,14

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza di garanzie per vizi dei beni venduti	10,00	%
Deprezzamento applicato in quanto gli immobili risultano essere attualmente occupati	5,00	%
Costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità edilizie rilevate e per la modifica e/o rimozione dei controsoffitti interni al Bene N.1	10000,00	€
Costi da sostenere per i necessari aggiornamenti catastali	1600,00	€

Valore finale di stima: € 137.955,92

Si precisa che il "deprezzamento per assenza di garanzie per vizi dei beni venduti", assunto pari al 10% del valore di stima, tiene conto anche dell'incertezza di poter procedere concretamente al rinnovo, per ulteriori 99 anni, della convenzione edilizia stipulata con il Comune di Acerra (NA). La sussistenza dei requisiti necessari per il suddetto rinnovo, così come previsto dalla convenzione stessa, sarà valutata dall'amministrazione comunale solo al momento della scadenza e non può, pertanto, essere accertata dallo scrivente C.T.U..

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che il complesso immobiliare di cui sono parte le porzioni immobiliari staggite (denominato "Parco Borgo Nuovo") risulta essere stato edificato su un'area di proprietà del Comune di Acerra (NA) data in concessione, per il solo diritto di superficie, alla Società **** Omissis **** in virtù di convenzione edilizia stipulata con atto per Notaio Lombardi Armida del 11/01/1994, repertorio n. 13829 (Cfr. Allegato 7 - Titoli di provenienza). La suddetta convenzione ha una durata di 99 anni decorrenti dalla data di ultimazione dell'intervento ed è rinnovabile per un periodo di ulteriori 99 anni a condizione che l'assegnatario abbia perfettamente adempiuto a tutti gli obblighi assunti con la medesima, provveda ad inoltrare istanza di rinnovo almeno due anni prima della scadenza e si impegni a versare al Comune di Acerra (NA) il corrispettivo che verrà determinato sulla scorta della normativa vigente al momento del rinnovo oppure secondo i criteri che saranno stabiliti con opportuna delibera del Consiglio Comunale.

Si precisa, inoltre, che tale convenzione edilizia, all'articolo 13, prevede espressamente che "alla scadenza della concessione la proprietà degli edifici e delle loro pertinenze, come di quanto altro sia costruito al di sopra e al di sotto del suolo dato in concessione, passerà automaticamente al Comune, senza che il concessionario possa vantare alcuna pretesa, indennizzo o risarcimento".

Si segnala e si avvertono i potenziali acquirenti che nei titoli di provenienza concernenti gli immobili oggetto della presente relazione è precisato che "le opere di urbanizzazione primaria sono state realizzate, e che tutti gli oneri economici derivanti dagli obblighi relativi alle opere di urbanizzazione secondaria prevista dalla Convenzione sono stati adempiuti, ad eccezione della realizzazione di un edificio scolastico che deve essere edificato dalla " **** Omissis ****" e da tutte le Cooperative assegnatarie dei suoli nel Piano di Zona di cui trattasi, in proporzione ai metri cubi realizzati; detti oneri, pari alla quota di competenza della cooperativa " **** Omissis ****", restano solidalmente a carico di tutti i soci futuri condomini assegnatari di appartamenti e dovranno da questi essere pagati al momento della richiesta fatta loro pervenire dalla Cooperativa assegnante e/o dal Comune, inclusi eventuali oneri concessori, legali, spese e polizze fidejussorie rilasciate a garanzia della realizzazione delle opere stesse. Detta pattuizione dovrà essere rispettata anche dagli aventi causa degli assegnatari e dovrà essere inserita negli eventuali atti dispositivi" (Cfr. Atto di compravendita per Notaio Maurizio Savio del 09/05/2017, rep. 6300 allegato alla presente relazione).

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

Casalnuovo di Napoli, li 07/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marati Diego

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di accesso
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - Grafici di rilievo
- ✓ N° 4 Altri allegati - Documentazione edilizia
- ✓ N° 5 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Documentazione ipotecaria
- ✓ N° 7 Altri allegati - Titoli di provenienza
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificazione relativa agli Usi Civici
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione anagrafica e Stato Civile
- ✓ N° 10 Altri allegati - Documentazione condominiale

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Torre Ambra, piano 3
Appartamento al terzo piano, di circa 105 mq (superficie convenzionale), ubicato nella periferia Ovest del Comune di Acerra (NA), all'interno del complesso condominiale denominato "Parco Borgo Nuovo". L'unità immobiliare, facente parte del fabbricato "Torre Ambra" ed in buone condizioni manutentive, risulta composta da una cucina, tre camere e doppi servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1032, Sub. 21, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Acerra (NA) - Via Grazia Deledda, 138, edificio Residenza delle Azalee, piano S1
Autorimessa al piano interrato, di circa 18 mq (superficie lorda), ubicata nella periferia Ovest del Comune di Acerra (NA), all'interno del complesso condominiale denominato "Parco Borgo Nuovo". L'unità immobiliare, facente parte del fabbricato "Residenza delle Azalee", risulta essere una pertinenza dell'appartamento al terzo piano costituente il Bene N.1 della presente relazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 930, Sub. 70, Categoria C6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà superficiaria (1/1)

Prezzo base d'asta: € 137.955,92