
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. dott. ing. Davide PORTOLANO,
nell'Esecuzione Immobiliare n. 52/2024 RGE**

promossa da

XXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

con sede in XXXXXX (XX)

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXX

con sede in XXXXXXXXXXXXX (XX)

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Sintetica Descrizione	4
FORMAZIONE DEI LOTTI.....	4
LOTTO UNICO.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità.....	6
Confini	7
Consistenza e precisazioni	8
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	13
Parti comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	20
Formalità pregiudizievoli	22
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	24
Vincoli od oneri condominiali.....	28
Stima	29
Elenco Allegati.....	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare n. 52/2024 R.G.E.	34
Lotto UNICO - Prezzo base d'asta: € 136.000,00	34

INCARICO

Con ordinanza comunicata il 15 luglio 2024 della dott.ssa Roberta GUARDASOLE, il sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO, con studio in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 276, e-mail davide.portolano@portolanoingegneria.it, PEC davide.portolano@ingpec.eu, Tel. 081 6584221, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'odierna procedura esecutiva iscritta al n. 52/2024 RGE del Tribunale di Nola.

In data 22 luglio 2024 lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con modalità telematiche.

PREMESSA

L'odierna procedura esecutiva trae origine dall'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 19.03.2024, trascritto a Caserta in data 21.03.2024 ai nn. 11475/9422, a favore di XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, gravante sulla piena e intera proprietà delle unità immobiliari ubicate nel Comune di Acerra e censite con i seguenti identificativi catastali (l'elenco segue l'ordine riportato nell'atto di pignoramento):

1. Catasto Fabbricati, foglio 46, particella 18, subalterno 7, cat. C/2 (locali di deposito), piano T;
2. Catasto Fabbricati, foglio 46, particella 18, subalterno 8, cat. A/3 (abitazioni di tipo economico), piano T;
3. Catasto Fabbricati, foglio 46, particella 18, subalterno 9, cat. C/3 (laboratorio), piano T;
4. Catasto Fabbricati, foglio 46, particella 18, subalterno 10, cat. C/2 (locali di deposito), piano S1.

SINTETICA DESCRIZIONE

Di seguito si riporta la sintetica descrizione dei beni oggetto dell'odierna valutazione (con la precisazione che gli indirizzi appresso indicati per ciascun immobile sono quelli riportati nelle rispettive visure catastali, non corrispondenti agli indirizzi attuali soggetti nel corso degli anni a molteplici variazioni toponomastiche, il tutto come verrà all'occorrenza indicato).

Bene n. 1 – Locale di deposito con annesso piccolo bagno, in C.F. del Comune di Acerra (NA) al foglio 46, particella 18, subalterno 7, categoria C/2 (locali di deposito), classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita 18,59 €, indirizzo via Benevento n. CM (oggi Corso Italia n. 313), piano T.

Bene n. 2 – Abitazione di tipo economico, in C.F. del Comune di Acerra (NA) al foglio 46, particella 18, subalterno 8, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 174 mq (totale escluse aree scoperte 164 mq), rendita 340,86 €, indirizzo via Benevento (oggi Corso Italia n. 313), piano T.

Bene n. 3 – Locali laboratorio e deposito con annesso piccolo bagno, in C.F. del Comune di Acerra (NA) al foglio 46, particella 18, subalterno 9, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), classe U, consistenza 133 mq, superficie catastale totale 164 mq, rendita 425,87 €, indirizzo via Benevento n. CM (oggi Corso Italia n. 313), piano T.

Bene n. 4 – Locale cantinola e annessa corte esterna antistante l'intero compendio, in C.F. del Comune di Acerra (NA) al foglio 46, particella 18, subalterno 10, categoria C/2 (locali di deposito), classe 2, consistenza 44 mq, superficie catastale totale 100 mq, rendita 81,81 €, indirizzo via Benevento n. SNC (oggi Corso Italia n. 313), piano S1.

Le unità immobiliari pignorate insistono tutte sul suolo in C.T. del Comune di Acerra (NA), al foglio 46, particella 18, ente urbano (privo di titolarità catastale in quanto correlato ai cespiti su di esso insistenti), di superficie pari ad are 09.15 (915 mq), che costituisce l'area di sedime del compendio immobiliare (cfr. allegato A-1). Va riferito che su tale suolo insistono solo le unità immobiliari oggetto dell'odierno pignoramento sicché esso costituisce pertinenza esclusiva del compendio pignorato (la parte scoperta del suolo, non occupata dai fabbricati e catastalmente annessa al subalterno 10, concorrerà quindi alla determinazione della consistenza commerciale complessiva del compendio).

FORMAZIONE DEI LOTTI

Quanto alla possibilità di prospettare più lotti per la vendita va riferito che, trattandosi nella fattispecie di un unico compendio indipendente (quandanche articolato, sotto il mero profilo catastale, in più subalterni) con antistante corte esterna esclusiva, dotato di un unico varco di accesso, con l'eventuale creazione di più lotti autonomi si renderebbe necessario operare un frazionamento della proprietà (da cui ne deriverebbe la creazione di diritti comuni ed indivisibili sull'area esterna e sulle ulteriori parti comuni).

Inoltre, deve rilevarsi che da un punto di vista impiantistico (impianto elettrico, rete idrica e fognaria, etc.), il compendio costituisce un'unica utenza sicché la formazione di lotti separati comporterebbe la costituzione di servitù apparenti che potrebbero condizionare negativamente l'appetibilità sul mercato degli stessi beni.

Stando all'attuale composizione del perimetro pignorato e tenuto conto della provenienza e delle vicissitudini urbanistiche dei beni (in ordine alle quali si tornerà diffusamente nel prosieguo della relazione), si ritiene, quindi, opportuno prospettare **un unico lotto per la vendita**, ipotesi che, se da un lato garantisce la maggiore appetibilità sul mercato del compendio pignorato, dall'altro evita l'ingenerarsi di concrete problematiche di tipo funzionale, urbanistico e catastale.

LOTTO UNICO

Il lotto in esame è costituito da un compendio immobiliare (attualmente in stato di abbandono) formato dai seguenti beni:

Bene n. 1 – Locale di deposito con annesso piccolo bagno, in C.F. del Comune di Acerra (NA) al foglio 46, particella 18, subalterno 7, categoria C/2 (locali di deposito), classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita 18,59 €, indirizzo via Benevento n. CM (oggi Corso Italia n. 313), piano T.

Bene n. 2 – Abitazione di tipo economico, in C.F. del Comune di Acerra (NA) al foglio 46, particella 18, subalterno 8, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 174 mq (totale escluse aree scoperte 164 mq), rendita 340,86 €, indirizzo via Benevento (oggi Corso Italia n. 313), piano T.

Bene n. 3 – Locali laboratorio e deposito con annesso piccolo bagno, in C.F. del Comune di Acerra (NA) al foglio 46, particella 18, subalterno 9, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), classe U, consistenza 133 mq, superficie catastale totale 164 mq, rendita 425,87 €, indirizzo via Benevento n. CM (oggi Corso Italia n. 313), piano T.

Bene n. 4 – Locale cantinola e annessa corte esterna antistante il compendio, in C.F. del Comune di Acerra (NA) al foglio 46, particella 18, subalterno 10, categoria C/2 (locali di deposito), classe 2, consistenza 44 mq, superficie catastale totale 100 mq, rendita 81,81 €, indirizzo via Benevento n. SNC (oggi Corso Italia n. 313), piano S1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, consta della relazione notarile depositata dal creditore precedente in data 28.03.2024, redatta dal notaio Giulia MESSINA VITRANO in data 25.03.2024.

Tale certificazione risulta **completa**, dal momento che, per ciascuno degli immobili pignorati, è individuato un atto *inter vivos* a carattere derivativo trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento, il tutto come verrà meglio riportato nel seguito con riferimento all'accertamento della provenienza di ciascun bene (cfr. paragrafo "Provenienze ventennali") alla luce degli atti di acquisto all'uopo acquisiti e riprodotti in allegato (cfr. allegato E).

Nella certificazione notarile sono, altresì, correttamente indicati gli attuali identificativi di ciascun bene ed è allegato l'estratto di mappa catastale (acquisito anche dallo scrivente e riprodotto in allegato A-1).

TITOLARITÀ

Alla data della notifica del pignoramento immobiliare (19.03.2024) e della relativa trascrizione (21.03.2024), le unità immobiliari costituenti il lotto in esame risultavano nella titolarità del seguente soggetto:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXX (piena proprietà per 1/1)**
Codice fiscale: XXXXXXXXXX
con sede in XXXXXXXXXXXX (XX)

Gli immobili sono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXX (piena proprietà per 1/1)**

Lo scrivente ha provveduto a reperire la visura camerale aggiornata della società esecutata, riprodotta in allegato F-1.

CONFINI

Di seguito si riportano i confini di ciascuno dei beni che compongono il lotto in esame, restando sottointeso che per tutti i cespiti si fa riferimento al foglio 46 del Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Acerra.

Bene n. 1 – Locale di deposito con annesso piccolo bagno, in C.F. del Comune di Acerra (NA) al foglio 46, particella 18, subalterno 7, categoria C/2, piano T, CONFINA con subalterno 9, corte esterna subalterno 10 per due lati, e particella 16 di proprietà aliena.

Bene n. 2 – Abitazione di tipo economico, in C.F. del Comune di Acerra (NA) al foglio 46, particella 18, subalterno 8, categoria A/3, piano T, CONFINA con Corso Italia (ex via Benevento), corte esterna subalterno 10, fascio binario della Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. e particella 24 di proprietà aliena.

Bene n. 3 – Locali laboratorio e deposito con annesso piccolo bagno, in C.F. del Comune di Acerra (NA) al foglio 46, particella 18, subalterno 9, categoria C/3, piano T, CONFINA con corte esterna subalterno 10 per due lati, subalterno 7 e fascio binario della Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.

Bene n. 4 – Locale cantinola e annessa corte esterna antistante il compendio, in C.F. del Comune di Acerra (NA) al foglio 46, particella 18, subalterno 10, categoria C/2, piano S1, CONFINA, quanto al locale seminterrato, con terrapieno su tutti i lati (sottostante Corso Italia, corte esterna, subalterno 8 e particella 24 di proprietà aliena), quanto alla corte esterna con particella 16 di proprietà aliena, subalterno 7, subalterno 9, subalterno 8 e con Corso Italia (ex via Benevento).

Si evidenzia che i predetti immobili, pure se catastalmente distinti, formano nell'insieme un piccolo compendio sviluppantesi al piano terra oltre ad un vano seminterrato con antistante corte esclusiva pertinenziale, e risultano tra essi fusi sul piano fisico e/o funzionale nonché oggetto di pratiche edilizie tra loro correlate, motivo per il quale si è ritenuto necessario prospettare un unico lotto per la vendita.

L'insieme dei beni pignorati in uno all'area di sedime distinta con la particella 18, CONFINA con la particella 16 di proprietà aliena, fascio binario della Rete Ferroviaria Italiana S.p.A., particella 24 di proprietà aliena, Corso Italia (ex via Benevento).

CONSISTENZA E PRECISAZIONI

Al fine di consentire, nei paragrafi che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, verrà considerata quale principale unità di misura dei beni la superficie commerciale (parametro utilizzato nella compravendite) determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100%) e perimetrali (valutate al 100%, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue, valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali balconi e terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento";
- le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali locali deposito collegati ai vani principali, cantinole e locali garage non collegate ai vani principali, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori".

Nel caso in esame, trattandosi di un complesso immobiliare costituito da più porzioni adibite a diversa destinazione (depositi, abitazione e laboratorio), occorre ponderare in maniera opportuna le superfici delle varie unità e porzioni immobiliari che compongono il lotto rispetto alla superficie del bene principale (ovvero di maggior peso in termini di valorizzazione) costituito dall'abitazione.

In altre parole, occorre omogenizzare le consistenze con diverse caratteristiche al fine di ricondurle ad un'unica consistenza virtuale complessiva corrispondente alla superficie commerciale. Pertanto, le varie porzioni vanno ricondotte alla natura del bene principale mediante l'applicazione di un opportuno coefficiente che ne rappresenta la valenza nello specifico rapporto di complementarità immobiliare (e ciò anche tenuto conto del rapporto, in termini di valori unitari, desumibile dalle quotazioni OMI riferite rispettivamente alle abitazioni di tipo civile e ai laboratori, cfr. par. "Stima").

Anticipando quanto si dirà nel seguito della relazione in ordine alla conformità urbanistica e catastale dei beni, si anticipa che:

- una porzione dell'immobile adibito ad abitazione (subalterno 8) e, nello specifico, il vano posto a ridosso del confine con Corso Italia nonché l'intero porticato prospettante sulla corte esterna, risulta realizzata in ampliamento rispetto al perimetro riportato nei grafici progettuali (ossia nei grafici allegati all'istanza di condono presentata ai sensi della L. 47/1985), in assenza di titolo abilitativo edilizio; per detta porzione in ampliamento, abusiva e non già oggetto dell'istanza di condono, non risultano sussistere i requisiti di sanabilità, motivo per il quale, oltre a computarne i costi di demolizione, verrà per essa assunto un coefficiente di ponderazione pari a 0,10 così da determinare il contributo alla stregua di un'area scoperta (quale risulterà all'esito della prospettata demolizione);
- parimenti dicasi per la cantinola in seminterrato (subalterno 10), realizzata in difformità dai grafici progettuali e in assenza di titolo abilitativo edilizio (trattasi, per altro, del volume sottostante l'ampliamento abusivo di cui al precedente punto elenco); anche per tale cantinola non risultano sussistere i requisiti di sanabilità, motivo per il quale, oltre a computarne i costi di tombatura, verrà assunto un coefficiente di ponderazione pari a zero così da escluderne del tutto il contributo in termini di consistenza commerciale;

- risultano presenti alcune tettoie a ridosso del capannone destinato a laboratorio (subalterno 9), pure realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio, non sanabili e, quindi, escluse dal computo della consistenza commerciale ovvero ponderate come mera area scoperta.

Tutto ciò premesso, con riferimento ai succitati criteri estimativi e in base all'orientamento dello specifico segmento di mercato nell'ambito territoriale di interesse, verranno applicati i seguenti coefficienti di incidenza:

Descrizione	Coefficiente	Note
Abitazione (subalterno 8)	1,00	Per le porzioni in ampliamento coefficiente pari a 0,10
Laboratorio (subalterno 9)	0,50	-
Deposito (subalterno 7)	0,30	-
Cantinola (subalterno 10)	0,00	Intera volumetria realizzata senza titolo
Area scoperta (subalterno 10)	0,10	-

Con riferimento ai rilievi planimetrici dello stato dei luoghi riportati nella tavola in allegato B-1, si riporta di seguito una tabella di sintesi recante, per ciascuna porzione individuata, la superficie utile, la superficie lorda, l'altezza interna media, il coefficiente di incidenza e, finalmente, la superficie commerciale.

Descrizione	Sub	Note	Superficie netta	Superficie lorda	Altezza media	Coefficiente di incidenza	Superficie commerciale
-	-	-	[mq]	[mq]	[m]	-	[mq]
Deposito	7	Porzione già oggetto di istanza di condono	12,40	14,70	2,05	0,30	4,41
Abitazione	8	Porzione già oggetto di istanza di condono	98,50	112,90	2,95	1,00	112,90
Abitazione	8	Porzione in ampliamento	42,40	49,60	2,95	0,10	4,96
Abitazione	8	Porticato in ampliamento	42,70	42,70	2,95	0,10	4,27
Laboratorio	9	Porzione già oggetto di istanza di condono	153,40	171,50	3,00	0,50	85,75
Cantinola	10	Porzione in ampliamento	41,40	50,40	2,60	0,00	0,00
Area scoperta	10	-	635,40	635,40	-	0,10	63,54
TOTALE							275,83

La consistenza commerciale complessiva del compendio oggetto di valutazione, al netto delle porzioni abusive (ossia realizzate in ampliamento rispetto ai grafici già allegati alle istanze di condono) e non sanabili e a seguito di arrotondamento, assurge in definitiva a 276 mq.

Va riferito che gli immobili oggetto del presente lotto non risultano comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Di seguito, per ciascuna unità immobiliare costituente il lotto in esame, si riportano schematicamente le variazioni catastali essenziali intervenute a far data dalla rispettiva costituzione così come desumibili dalla documentazione catastale acquisita (cfr. allegato A-2).

Bene n. 1 – Locale di deposito con annesso piccolo bagno, in C.F. del Comune di Acerra (NA) al foglio 46, particella 18, subalterno 7, categoria C/2 (locali di deposito), classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita 18,59 €, indirizzo via Benevento n. CM (oggi Corso Italia n. 313), piano T.

Periodo	Dati catastali
Dal 22/03/1993 (integrazione impianto meccanografico, scheda n. 7814/1993) al 02/04/2010	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 18, Sub. 7 Categoria F/3, Classe - Piano T
Dal 02/04/2010 (ultimazione di fabbricato urbano) ad oggi	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 18, Sub. 7 Categoria C/2, Classe 1 Consistenza 12 mq Superficie catastale totale 14 mq Rendita 18,59 € Piano T

Bene n. 2 – Abitazione di tipo economico, in C.F. del Comune di Acerra (NA) al foglio 46, particella 18, subalterno 8, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 174 mq (totale escluse aree scoperte 164 mq), rendita 340,86 €, indirizzo via Benevento (oggi Corso Italia n. 313), piano T.

Periodo	Dati catastali
Dal 30/06/1987 (impianto meccanografico) al 22/03/1993	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 18, Sub. 2 Categoria F/3, Classe - Piano T Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 18, Sub. 3 Categoria C/2, Classe 2 Consistenza 13 mq Superficie catastale totale - Rendita 46.800 Lire Piano T
Dal 22/03/1993 (fusione, scheda n. 7815/1993) ad oggi	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 18, Sub. 8 Categoria A/3, Classe 2 Consistenza 6 vani Superficie catastale totale 174 mq (totale escluse aree scoperte 164 mq) Rendita 340,86 € Piano T

Bene n. 3 – Locali laboratorio e deposito con annesso piccolo bagno, in C.F. del Comune di Acerra (NA) al foglio 46, particella 18, subalterno 9, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), classe U, consistenza 133 mq, superficie catastale totale 164 mq, rendita 425,87 €, indirizzo via Benevento n. CM (oggi Corso Italia n. 313), piano T.

Periodo	Dati catastali
Dal 30/06/1987 (impianto meccanografico) al 22/03/1993	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 18, Sub. 5 Categoria C/2, Classe 2 Consistenza 21 mq Superficie catastale totale - Rendita 75.600 Lire Piano T
Dal 22/03/1993 (ampliamento, scheda n. 7816/1993) al 02/04/2010	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 18, Sub. 5 Categoria A/3, Classe 2 Consistenza 6,5 vani Superficie catastale totale - Rendita 369,27 € Piano T
Dal 02/04/2010 (variazione della destinazione) ad oggi	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 18, Sub. 9 Categoria C/3, Classe U Consistenza 133 mq Superficie catastale totale 164 mq Rendita 425,87 € Piano T

Bene n. 4 – Locale cantinola e annessa corte esterna antistante il compendio, in C.F. del Comune di Acerra (NA) al foglio 46, particella 18, subalterno 10, categoria C/2 (locali di deposito), classe 2, consistenza 44 mq, superficie catastale totale 100 mq, rendita 81,81 €, indirizzo via Benevento n. SNC (oggi Corso Italia n. 313), piano S1.

Periodo	Dati catastali
Dal 22/03/1993 (costituzione unità afferente, scheda n. 7817/1993) al 21/10/2011	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 18, Sub. 6 Categoria C/2, Classe 2 Consistenza 40 mq Superficie catastale totale - Rendita 144.000 Lire Piano S1
Dal 21/10/2011 (variazione annessione corte) ad oggi	Catasto Fabbricati Fg. 46, Part. 18, Sub. 10 Categoria C/2, Classe 2 Consistenza 44 mq Superficie catastale totale 100 mq Rendita 81,81 € Piano S1

Quanto alla particella ove insistono i fabbricati, dalla consultazione dell'estratto di mappa catastale si ricava che i beni insistono sul suolo in Catasto Terreni del Comune di Acerra al foglio 46, particella 18, qualità *ente urbano* di are 09.15 (915 mq), derivante da impianto meccanografico del 02/01/1980.

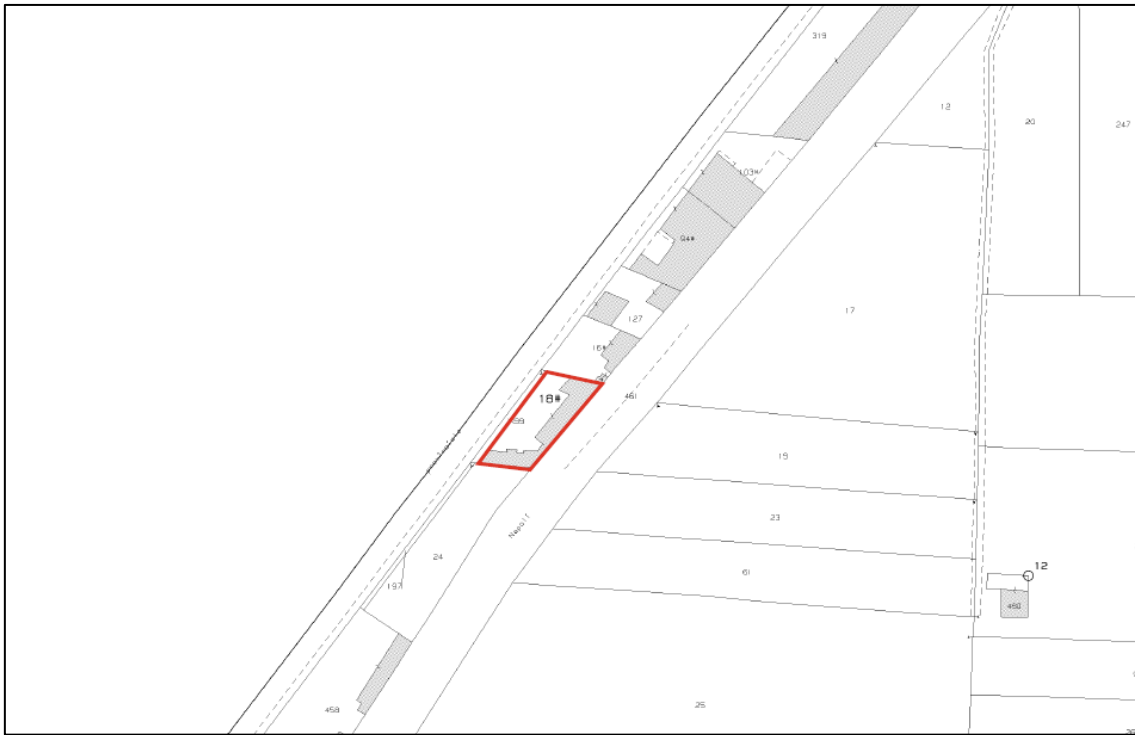


FIGURA 1. INDIVIDUAZIONE DELLA PARTICELLA SULL'ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE.

*

Da quanto innanzi esposto si desume, in definitiva, quanto segue:

- i dati catastali identificativi degli immobili in oggetto riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo, sicché essi risultano corretti e idonei ai fini dell'esatta identificazione dei beni staggiti;
- a far data dal pignoramento non risultano intervenute eventuali modifiche dei summenzionati identificativi catastali;
- sussiste corrispondenza tra gli identificativi catastali dei beni contenuti nei titoli di provenienza (cfr. par. "Provenienze Ventennali") e la cronistoria catastale innanzi esposta.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Bene	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita [€]	Piano
1	46	18	7	-	C/2	1	12 mq	14 mq	18,59	T
2	46	18	8	-	A/3	2	6 vani	174 mq	340,86	T
3	46	18	9	-	C/3	U	133 mq	164 mq	425,87	T
4	46	18	10	-	C/2	2	44 mq	100 mq	81,81	S1

Corrispondenza catastale

Quanto alla corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali abbinata ai suddetti beni, dalla sovrapposizione grafica all'uopo realizzata dallo scrivente nella tavola in allegato B-2, è possibile desumere quanto segue:

- la planimetria attualmente abbinata al bene n. 1 (locale deposito in C.F. 46/18/7), presentata in data 02.04.2010 (ultima variazione dei dati essenziali, cfr. par. "Cronistoria dati catastali"), presenta lievi difformità non sostanziali rispetto allo stato dei luoghi (la planimetria manca della paretina anteposta al piccolo bagno nonché della rappresentazione di un finestrino);
- la planimetria attualmente abbinata al bene n. 2 (abitazione in C.F. 46/18/8), presentata in data 22.03.1993 (ultima variazione dei dati essenziali, cfr. par. "Cronistoria dati catastali"), non presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi;
- la planimetria attualmente abbinata al bene n. 3 (laboratorio in C.F. 46/18/9), presentata in data 02.04.2010 (ultima variazione dei dati essenziali, cfr. par. "Cronistoria dati catastali"), presenta lievi difformità non sostanziali rispetto allo stato dei luoghi (la planimetria reca un varco di collegamento tra le due porzioni nelle quali risulta suddiviso il capannone, attualmente non presente); si rileva, inoltre, che la planimetria catastale non reca l'ingombro delle tettoie aggettanti dal capannone, tuttavia, trattasi di tettoie realizzate in assenza di titolo edilizio per le quali verrà prospettata la demolizione;
- la planimetria attualmente abbinata al bene n. 4 (cantinola ed area scoperta in C.F. 46/18/10), presentata in data 21.10.2011 (ultima variazione dei dati essenziali, cfr. par. "Cronistoria dati catastali"), non presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi.

PARTI COMUNI

Quanto alle parti comuni alle unità censite in Catasto Fabbricati, regolate, in mancanza di diverse pattuizioni, dall'art. 1117 del Codice civile, dall'esame della documentazione catastale e dei titoli di provenienza può desumersi che i beni pignorati, in C.F. al foglio 46, particella 18, subalterni 7, 8, 9 e 10, formano nell'insieme un intero piccolo compendio insistente sulla particella 18 (non essendovi altri subalterni afferenti detta particella), motivo per il quale le parti comuni sono di fatto assorbite nella consistenza oggetto di pignoramento.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sui cespiti pignorati non risultano sussistere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Non risultano, inoltre, sussistere servitù, diritti demaniali, censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I beni pignorati sono ubicati in zona periferica del Comune di Acerra (NA) e traggono accesso dal Corso Italia n. 313 (già Prolungamento Corso Italia n. 245, già via Benevento).

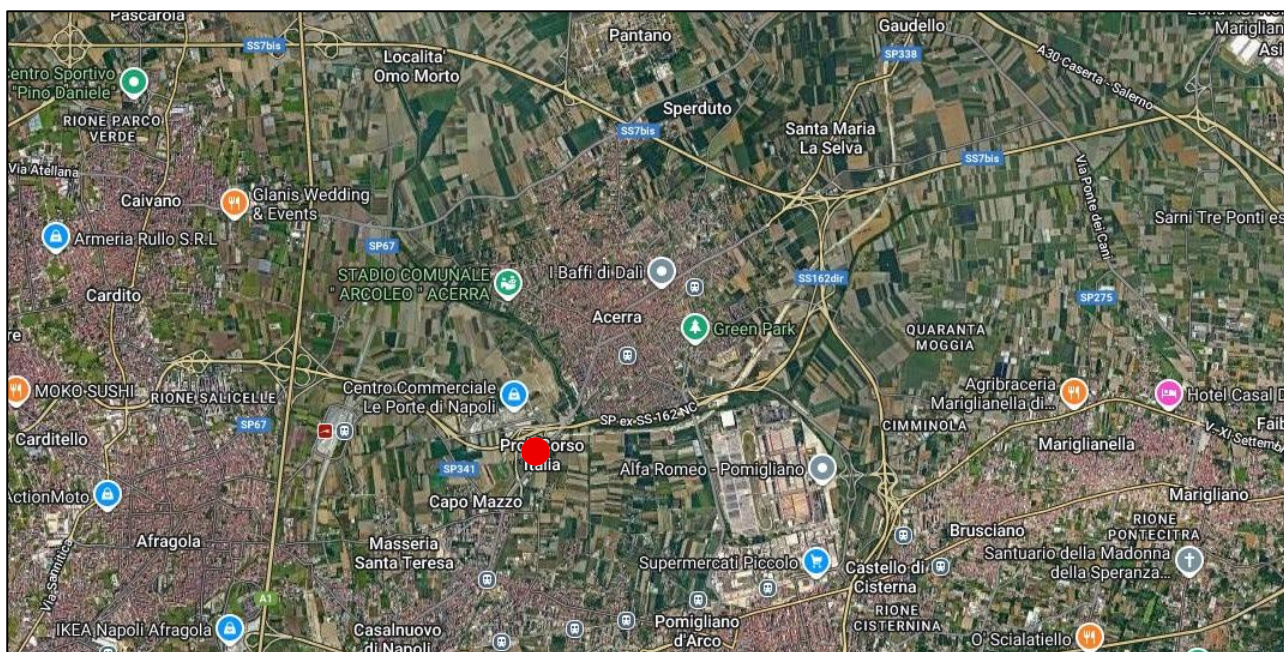


FIGURA 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE SCALA VASTA.

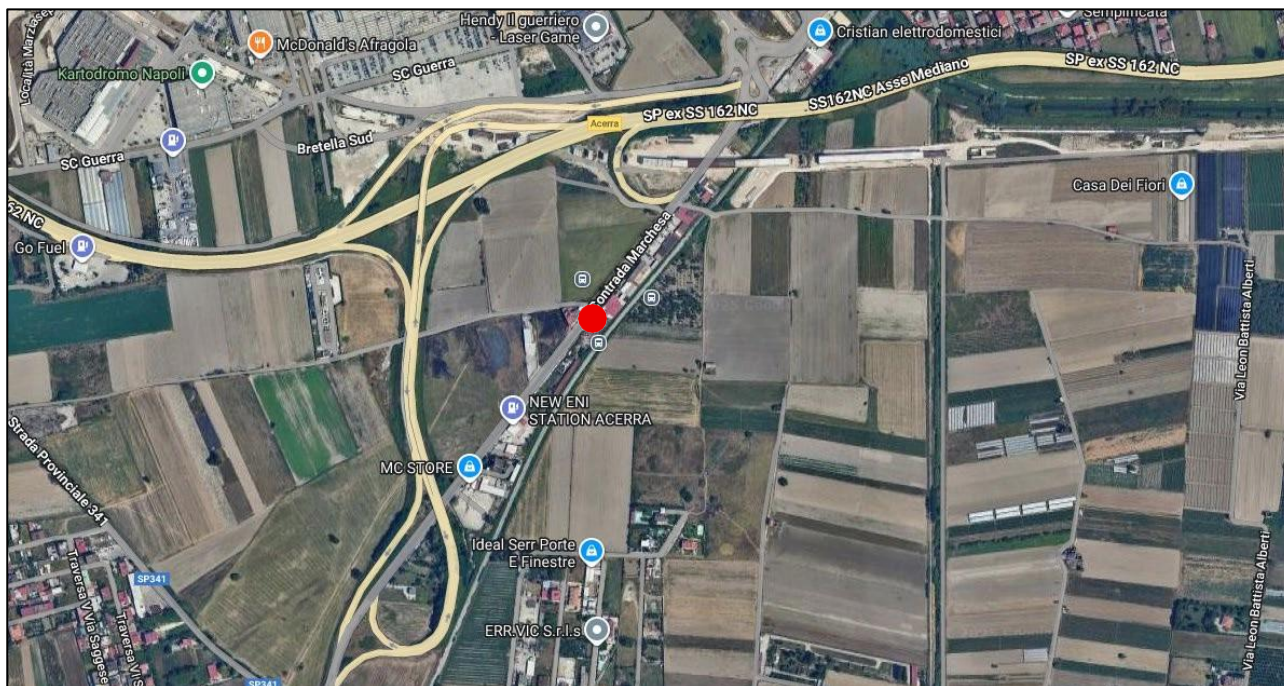


FIGURA 3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE SCALA LOCALE.

Trattasi di un'area posta a sud del Comune di Acerra, lungo l'asse viario che attraversa, nel prosieguo, il centro cittadino, avente prevalente destinazione residenziale con presenza di diverse attività commerciali e ampie macchie di verde agricolo. I beni sono agevolmente raggiungibili tramite la viabilità urbana collegata alla S.P. ex S.S. 162 ND e, tramite questa, all'Autostrada A1.

I beni pignorati, in C.F. al foglio 46, particella 18, subalterni 7, 8, 9 e 10, formano nell'insieme un modesto compendio disomogeneo sviluppantesi al piano terra composto di piccolissimo deposito, laboratorio, abitazione, cantinola (unico vano sviluppantesi al piano seminterrato) ed antistante corte scoperta dotata di recinzione, il tutto insistente sulla particella 18 e in evidente stato di degrado e abbandono.



FIGURA 4. PROSPETTO OVEST SU CORSO ITALIA. PROSPETTO ABITAZIONE, DEPOSITO E LABORATORIO SULLA CORTE ESTERNA.

I corpi di fabbrica presentano struttura portante mista in pietrame e muratura di tufo con elementi aggiunti in cemento armato con prospetti esterni parzialmente intonacati e tinteggiati seppure, come detto, in **scadente** stato conservativo essendo rinvenibili diffusi distacchi con presenza di lesioni (peggiorate dalle infiltrazioni di acqua dai solai di copertura, molto evidenti all'interno di tutti i cespiti).

Con riferimento ai rilievi planimetrici riportati nella tavola grafica in allegato B-1 e ai rilievi fotografici in allegato C-1, è possibile rendere la seguente sintetica descrizione.

Il compendio consta di tre corpi di fabbrica separati, tutti prospettanti a nord-ovest su una corte recintata munita sia di ampio cancello scorrevole (non contrassegnato da numero civico) che di cancelletto pedonale (contrassegnato con il civico n. 313) lungo il lato confinante con il Corso Italia.

Sulla sinistra accedendo alla corte comune, a ridosso del confine nord-est, si trova il deposito distinto con il subalterno 7, il quale consta di un unico modesto ambiente di altezza interna pari a 2,05 m, con annesso piccolo bagno e ripostiglio; la pavimentazione è in piastrelle, il bagno risulta rivestito in piastrelle, le pareti risultano parzialmente intonacate e tinteggiate, gli infissi sono in ferro, il tutto in **pessimo** stato conservativo.

Proseguendo in senso orario, a ridosso del confine sud-est, si trova il capannone distinto con il subalterno 9, articolato in due porzioni separate non comunicanti, ciascuna avente ingresso da varchi prospettanti sulla corte comune: la prima porzione (nord) consta di un volume di altezza interna pari a circa 3,10 m ripartito, per mezzo di pareti non a tutta altezza, in quattro vani (uno centrale e tre più interni sul lato sud-est); la seconda porzione (sud) consta di un volume di altezza pari a circa 3,00 m articolato in un ampio locale centrale, un vano di più modeste dimensioni, antibagno e bagno; si rileva la presenza di un'ampia tettoia realizzata in aggetto dalla sagoma del fabbricato in corrispondenza dei varchi di accesso; la prima porzione non presenta pavimentazione (solo un battuto in cemento), pareti solo parzialmente intonacate e tinteggiate, infissi in ferro, il tutto in **pessimo** stato conservativo; la seconda porzione presenta una pavimentazione in quadroni di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il bagno presenta pavimentazione e rivestimenti in piastrelle, gli infissi sono in ferro, il tutto in **pessimo** stato manutentivo (soltanto il locale centrale presenta migliori condizioni).

Ancora proseguendo in senso orario, a ridosso del confine sud-ovest, si trova l'abitazione distinta con il subalterno 8, articolata in porticato, ampio ambiente di ingresso, quattro camere, due bagni,

corridoio/disimpegno; la pavimentazione è in piastrelle, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i bagni presentano un rivestimento in piastrelle, gli infissi interni sono in materiale plastico, gli infissi esterni constano di persiane del tipo “napoletane” in ferro, le porte sono in legno tamburato, il tutto, anche in tal caso, in **pessimo** stato conservativo.

Dall'ambiente di ingresso dell'abitazione, per mezzo di una scala in cemento armato, si accede, infine, al sottostante cantinato distinto con il subalterno 10 (cui, come detto, sotto il profilo catastale, risulta annessa anche l'intera corte scoperta antistante il compendio); il cantinato è al grezzo, privo di finiture e rivestimenti.

Ad angolo tra il capannone e l'abitazione, sempre a ridosso del confine sud-est, si segnala la presenza di un vecchio forno, quasi del tutto diruto.

Anticipando quanto si dirà nel seguito in ordine alla verifica della regolarità edilizia dei cespiti, va segnalato che il sopradescritto ambiente di ingresso dell'abitazione in uno al sottostante locale cantinato risultano realizzati in ampliamento (e senza titolo edilizio) rispetto ai grafici allegati alle istanze di condono, e formano quindi una volumetria abusiva non suscettibile di sanatoria, per la quale verrà prospettata la totale demolizione/tombatura.



FIGURA 5. RILIEVI FOTOGRAFICI (ESTRATTO ALLEGATO C-1).

Gli ambienti sono tutti insalubri, in stato di abbandono e non abitabili, con diffusi ammaloramenti soprattutto in corrispondenza dei solai di copertura.

Si rileva, inoltre, la **totale obsolescenza degli impianti**, tutti fuori uso e privi di allaccio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- ❖ Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
- ❖ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- ❖ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- ❖ Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le unità immobiliari non risultano, inoltre, essere dotate di Attestato di Prestazione Energetica (APE), per acquisire il quale è necessaria una spesa stimabile in circa 500,00 € (occorre sia per l'unità immobiliare destinata ad abitazione in categoria catastale A/3 che per quella destinata a laboratorio in categoria catastale C/3).

STATO DI OCCUPAZIONE

All'atto del sopralluogo effettuato congiuntamente al custode giudiziario e al legale rappresentante della società esecutata in data 22 ottobre 2024 (cfr. verbale di accesso in allegato H-1), tutti i beni che compongono l'odierno lotto risultavano liberi e in pessimo stato conservativo (a rigore si riferisce soltanto che nella porzione sud del capannone distinto con il subalterno 9 venivano rinvenute molteplici confezioni in polistirolo riconducibili ad altra ditta, il cui rappresentate, convocato sui luoghi, si impegnavano a ritirare nell'immediato).

PROVENIENZE VENTENNALI

Nel seguito, sulla scorta della certificazione notarile prodotta dal creditore procedente e dei titoli di provenienza acquisiti, si riporta la ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e il primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni a detta trascrizione (si precisa che per tutte le trascrizioni si fa riferimento alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere, oggi Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Caserta).

*

I beni oggetto di pignoramento **risultano nella piena ed intera titolarità della esecutata** **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con **XXXXXXXXXXXX** (XX), C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, in virtù dei seguenti titoli:

- ❖ con **atto di compravendita per notaio Enrico CHIARI del 24.07.1993, rep. n. 72179, racc. n. 9603 (cfr. allegato E-1)**, trascritto in data 17.09.1993 ai nn. 20237/16487, i **XXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXX** (XX) il **XXXXXXXXXXXX**, e **XXXXXXXXXXXX**, nata a **XXXXX** il **XXXXXXXX**, vendevano:
 - *a **XXXXXXXX**, nato **XXXXXXXX** (XX) il **XXXXXXXX**, che acquistava in regime di comunione legale dei beni con **XXXXXXXXXXXX**, nata **XXXXXX** (XX) il **XXXXXXXX**, l'usufrutto vitalizio su tutti i beni;
 - *a **XXXXXXXXXXXX**, nato a **XXXXXXXXXXXX** (XX) il **XXXXXXXX**, la nuda proprietà del subalterno 8 (scheda n. 7815/1993) e del subalterno 10 (già subalterno 6, scheda n. 7817/1993, e corte particella 18);
 - *a **XXXXXXXXXXXX**, nata a **XXXXXXXXXXXX** (XX) il **XXXXXXXX**, in regime di comunione legale dei beni con **XXXXXXXX**, nato **XXXXXXXX** (XX) il **XXXXXXXX**, la nuda proprietà del subalterno 7 (scheda n. 7814/1993) e del subalterno 9 (già subalterno 5, scheda n. 7816/1993);
 - *il diritto di usufrutto pari alla metà acquistato da **XXXXXXXX** si è consolidato alla nuda proprietà per effetto del decesso del titolare avvenuto in data 03.11.1999;
- ❖ con **atto per notaio Concetta VALENTINO del 27.07.2006, rep. n. 10030, racc. n. 4757 (cfr. allegato E-2)**, trascritto in data 02.08.2006 ai nn. 47385/22909, **XXXXXXXXXXXX**, per i diritti pari alla metà del diritto di usufrutto, e **XXXXXXXXXXXX**, per i restanti diritti pari a ½ in piena proprietà e ½ in nuda proprietà, vendevano **XXXXXXXX**, nato a **XXXXXX** (XX) il **XXXXXXXX**, l'unità immobiliare distinta con il subalterno 8;
- ❖ con **atto di compravendita per notaio Enrico TROISI del 21.10.2008, rep. n. 4964/2996 (cfr. allegato E-3)**, trascritto in data 27.10.2008 ai nn. 48075/33080, detto **XXXXXXXX** vendeva a **XXXXXXXXXXXX**, la piena ed intera proprietà del subalterno 8;
- ❖ con **atto di compravendita per notaio Alfonso MONDA del 25.11.2011, rep. n. 178121, racc. n. 35825 (cfr. allegato E-4)**, trascritto in data 01.12.2011 ai nn. 41314-41315-41316/29060-29061-29062, la **XXXXXXXXXXXX** ha acquistato:
 - *da **XXXXXXXXXXXX**, la piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare in C.F. del Comune di Acerra al foglio 46, particella 18, subalterno 8 (trascrizione nn. 41314/29060);
 - *da **XXXXXXXX** per i diritti pari a ½ del diritto di usufrutto, e da **XXXXXXXX** per i restanti diritti pari a ½ in piena proprietà e ½ in nuda proprietà, ciascuno per i propri diritti e insieme solidamente per l'intero, la piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare in C.F. del Comune di Acerra al foglio 46, particella 18, subalterno 10 (derivante dalla variazione per annessione della corte urbana riportata con la particella 18 al locale riportato originariamente con il subalterno 6) (trascrizione nn. 41315/29061);

*da XXXXXXXXXXXX per i diritti pari a ½ del diritto di usufrutto, e dai coniugi in comunione dei beni XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per i restanti diritti pari a ½ in piena proprietà e ½ in nuda proprietà, ciascuno per i propri diritti e insieme solidamente per l'intero, la piena ed intera proprietà delle unità immobiliari in C.F. del Comune di Acerra al foglio 46, particella 18, subalterno 7 e subalterno 9 (trascrizione nn. 41316/29062).

Quanto all'ulteriore provenienza, utile all'accertamento della regolarità edilizia, è altresì possibile riportare quanto segue:

- ❖ agli originari venditori XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX il XXXXXXXXXXXXX, il terreno sul quale sono stati realizzati (in assenza di concessione edilizia) i beni in oggetto pervenire, infra-maggiore consistenza, con **atto di compravendita per notaio Leopoldo CHIARI del 15.05.1972**, trascritto in data 29.05.1972 ai nn. 17822/16210.

Può quindi concludersi per la sussistenza della continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile in atti si desume il seguente elenco di formalità pregiudizievoli (con esclusione di quelle cancellate e/o non rinnovate nel ventennio e/o gravanti solo su altri beni estranei all'odierno lotto), integrato dallo scrivente alla luce dell'ispezione ipotecaria all'uopo effettuata sia per nominativo (di tutti i soggetti proprietari succedutisi nel ventennio) che per unità immobiliari (inserendo gli identificativi catastali dei beni staggiti).

In allegato G-1 e G-2 alla relazione si riportano rispettivamente gli elenchi delle formalità risultanti da ciascuna ispezione per soggetto e per immobile. In allegato G-3 si riportano, altresì, le note di iscrizione/trascrizione delle formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 1° dicembre 2011 ai nn. 41317/5612 per euro 600.000,00, di cui euro 300.000,00 per capitale, in favore di XXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXX, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, a garanzia del contratto di mutuo del 25.11.2011, a rogito del notaio MONDA Alfonso, repertorio nn. 178122/35826, gravante sulla piena ed intera proprietà delle unità in C.F. del Comune di Acerra al foglio 46, particella 18, subalterni 7, 8, 9 e 10.

Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto in data 21.03.2024 ai nn. 11475/9422, emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOLA e notificato in data 19.03.2024, repertorio n. 1146, a favore di XXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXX, gravante sulla piena ed intera proprietà delle unità in C.F. del Comune di Acerra al foglio 46, particella 18, subalterni 7, 8, 9 e 10. **Nota: trattasi del pignoramento originante l'odierna procedura esecutiva.**

NORMATIVA URBANISTICA

Nell'ambito del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Acerra, l'area di sedime delle unità immobiliari in oggetto distinta in C.T. al foglio 46, particella 18, ricade in "ZONA R - RISPETTO" (fascia di rispetto ferroviario ai sensi del DPR n. 753/1980).

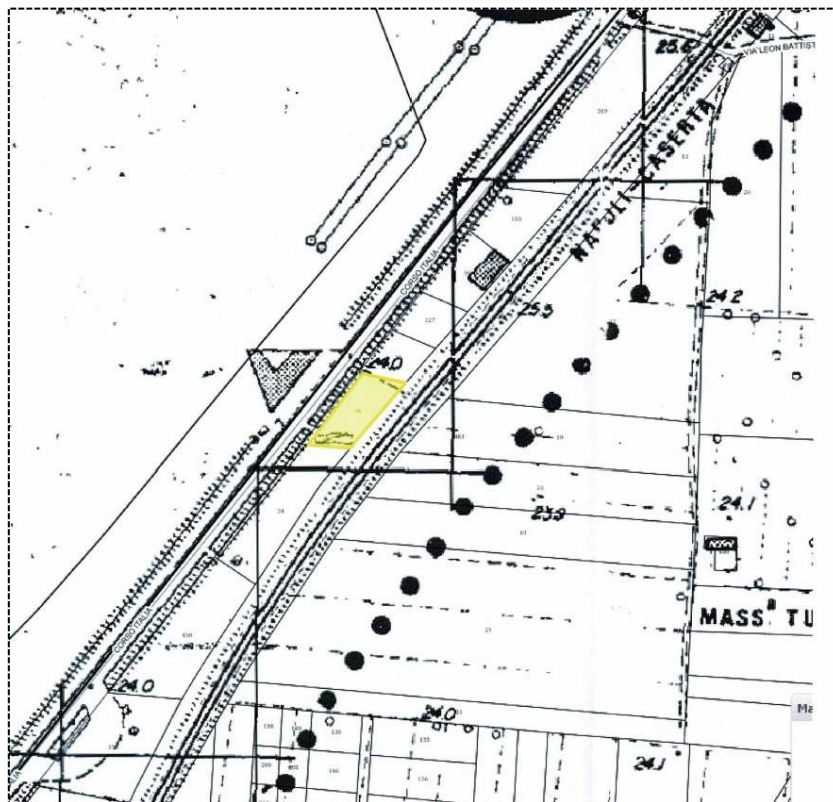


FIGURA 6. ESTRATTO ZONIZZAZIONE PRG.

Si riporta di seguito un estratto della Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG tratte dal sito istituzionale del Comune di Acerra, relativo alla predetta zona omogenea.

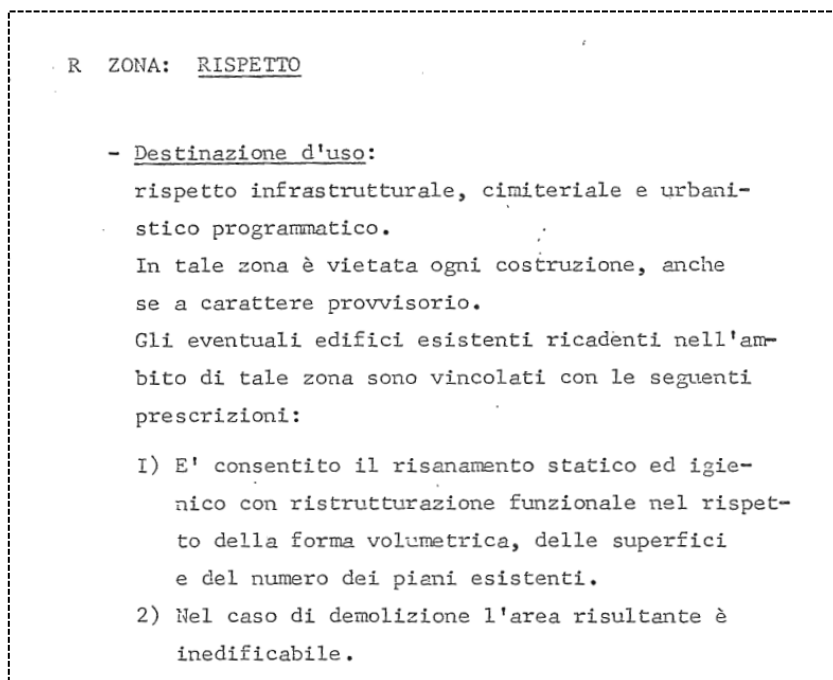


FIGURA 7. ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA) DEL PRG.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come da prassi, lo scrivente ha provveduto a formulare una specifica istanza documentale al Comune di Acerra richiedendo la produzione di tutte le pratiche edilizie riconducibili ai beni oggetto di pignoramento e/o ai soggetti susseguiti nella titolarità degli stessi a far data dal più remoto atto di compravendita del 15.05.1972, mediante cui XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX acquistarono il solo terreno privo di costruzioni.

Sulla scorta dei titoli di provenienza, della documentazione catastale e dei documenti acquisiti presso gli uffici tecnici del Comune di Acerra, quanto alla verifica della regolarità edilizia del compendio immobiliare oggetto di stima, è, quindi, possibile riferire quanto segue.

Tutti i fabbricati oggetto di pignoramento nonché gli ulteriori manufatti e corpi di fabbrica (tettoie, muri di recinzione, piattaforme, pavimentazioni e asfaltature, etc.) insistenti all'interno del perimetro oggetto di valutazione risultano abusivamente realizzati in assenza di qualsivoglia titolo abilitativo edilizio.

L'ufficio tecnico comunale ha, infatti, reperito e dato in visione allo scrivente le seguenti pratiche di condono, confermando che trattasi delle uniche pratiche edilizie riconducibili ai soggetti e ai beni indicati:

- **Domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85, prot. 8124 del 29.03.1986 (pratica n. 1216);**
- **Domanda di sanatoria ai sensi della L. 724/94, prot. 3926 del 27.02.1995 (pratica n. 280).**

*

Dall'esame del carteggio visionato, riportato in allegato D secondo la numerazione appresso specificata, quanto alle suddette istanze di condono è possibile riportare quanto segue:

Domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85, prot. 8124 del 29.03.1986 (cfr. allegato D-1)

-- dai modelli 47/85-R (modello riepilogativo) e 47/85-A (modello per opere ad uso residenziale) allegato all'istanza si evince che trattasi di domanda di sanatoria presentata da XXXXXXXXXXXX ai sensi della L. 47/1985 (c.d. *primo* condono per opere ultimate entro il 01.10.1983), per opere ad uso residenziale, periodo di realizzazione dal 02.09.1967 al 29.01.1977 (anno 1975), volume da condonare 297 mc, destinazione residenziale, oblazione autodeterminata in Lire 2.756.750; -- vi sono attestazioni di versamento di n. 3 rate dell'oblazione (ciascun pari a Lire 919.000); -- vi è nota dell'ufficio attestante la congruità dell'oblazione versata;

-- dai grafici allegati alla domanda si evince che le opere di cui viene chiesta la sanatoria constano della porzione immobiliare adibita ad abitazione (attuale subalterno 8) nonché di una parte del capannone (attuale subalterno 9);

-- tra il grafico allegato all'istanza di condono e l'attuale stato dei luoghi risultano sussistere sostanziali difformità, in modo particolare per quanto concerne l'abitazione, consistenti principalmente (si veda tavola grafica all'uopo redatta in allegato B-3): --- in plurimi ampliamenti, dovendosi in particolare rilevare che tutto l'attuale ambiente di ingresso in uno al sottostante cantinato (distinto con subalterno 10) non risultano riportati nei grafici allegati all'istanza di condono e costituiscono, pertanto, ulteriori ampliamenti abusivi; --- parimenti dicasi per il parziale ampliamento di due vani centrali nonché per l'intero porticato antistante l'immobile, pure abusivamente realizzati in difformità dai grafici allegati all'istanza di condono; --- anche la distribuzione interna e i prospetti prestano difformità rispetto ai grafici allegati all'istanza di condono;

-- l'istanza ad oggi non risulta esitata.

Domanda di sanatoria ai sensi della L. 724/94, prot. 3926 del 27.02.1995 (cfr. allegato D-2)

-- trattasi di domanda di sanatoria presentata da XXXXXXXXXX ai sensi della L. 724/1994 (c.d. *secondo* condono per opere ultimate entro il 31.12.1993), per opere ad uso deposito (nei documenti integrativi nonché in apposita certificazione rilasciata dall'ufficio tecnico in data 19.12.2000, viene specificato che trattasi di locale adibito ad attività artigianale), anno di ultimazione 1993, volume da condonare 360 mc circa, oblazione autodeterminata in Lire 6.676.560; -- vi sono attestazioni di versamento di n. 1 rata dell'oblazione per Lire 4.000.000 e n. 4 ulteriori rate da Lire 670.000 ciascuna (per complessive Lire 6.680.000) e n. 1 acconto degli oneri concessori per Lire 100.000; -- vi è nota istruttoria dell'ufficio recante ricalcolo dell'oblazione e degli oneri concessori con determinazione di un saldo a conguaglio (da versare entro il 31.12.2000) pari a Lire 10.396.102 per l'oblazione e a Lire 9.746.132 per gli oneri concessori; vi è nota dell'ufficio tecnico del 19.12.1997 recante comunicazione di improcedibilità della domanda di condono stante la carenza di documentazione;

-- dai grafici allegati alla domanda si evince che le opere di cui viene chiesta la sanatoria constano dell'ampliamento del capannone (attuale subalterno 9, già come detto in parte oggetto dell'istanza di condono presentata ai sensi della L. 47/1985) con l'attiguo piccolo deposito (attuale subalterno 7);

-- tra il grafico allegato all'istanza di condono e l'attuale stato dei luoghi non risultano sussistere difformità sostanziali (si veda tavola grafica all'uopo redatta in allegato B-3), a meno della tettoia antistante il fabbricato progettualmente non prevista;

-- l'istanza ad oggi non risulta esitata.

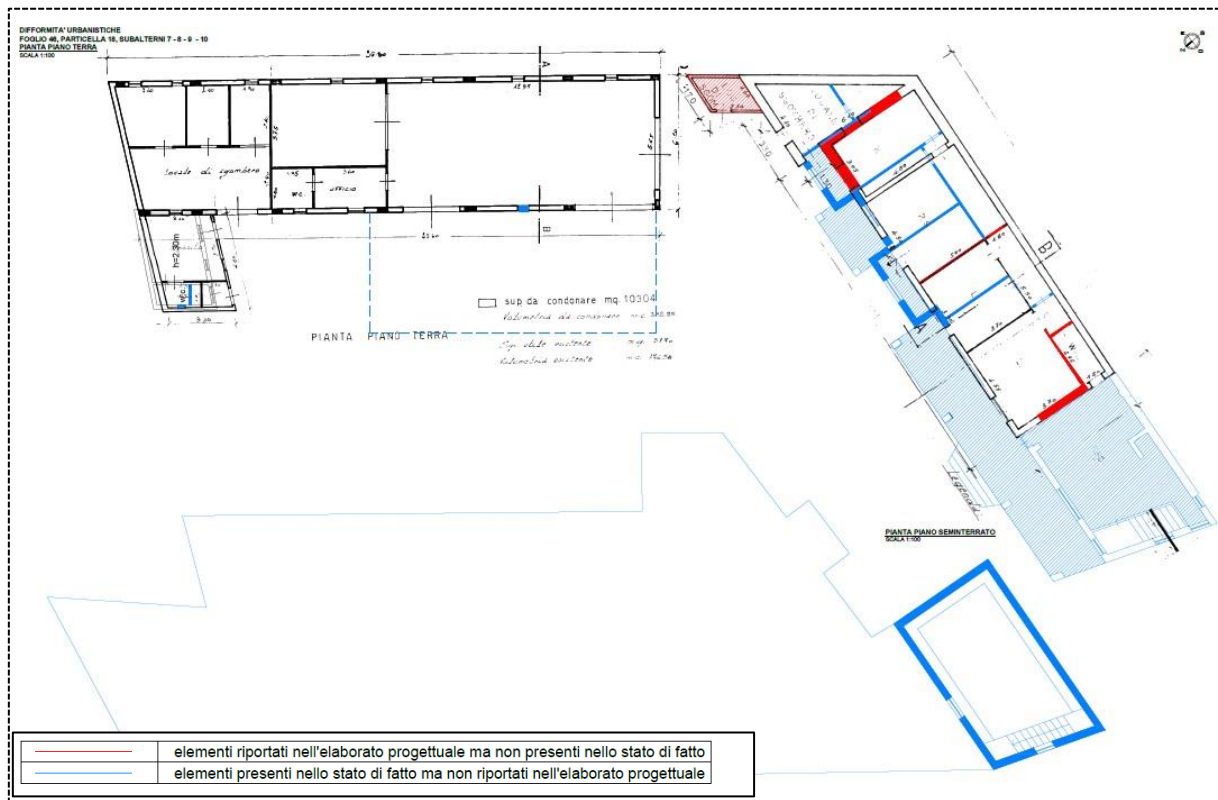


FIGURA 8. DIFFORMITÀ URBANISTICHE (ESTRATTO TAVOLA B-3).

*

Alla luce della succitata documentazione, quanto all'accertamento della regolarità edilizia del compendio immobiliare pignorato è, dunque, possibile riportare quanto segue:

- ad oggi, le sopraccitate istanze di condono - sia quella presentata da XXXXXXXXXXXX ai sensi della L. 47/1985 che quella presentata da XXXXXXXXXXXX ai sensi della L. 724/1994 - risultano ancora non esitate;
- l'esito di tali istanze non risulta definibile a priori e ciò per le seguenti motivazioni:
 - trattandosi di un'area soggetta a vincolo ferroviario (cfr. par. "Normativa urbanistica"), ai sensi di quanto previsto dall'art. 32 della L. 47/1985, il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria resta subordinato al parere favorevole dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo (nella fattispecie XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);
 - quanto all'abitazione distinta con il subalterno 8, oggetto della prima istanza di condono presentata ai sensi della L. 47/1985, tra lo stato attuale dei luoghi rilevato nel corso degli accessi peritali e i grafici progettuali allegati all'istanza di sanatoria sussistono, come detto, molteplici sostanziali difformità, la cui significativa entità può rappresentare, come noto, un elemento ostativo al rilascio del titolo in sanatoria;
 - stando all'attuale orientamento giurisprudenziale, per gli immobili per i quali risulta ancora in corso l'iter procedurale relativo ad una istanza di condono, possono infatti essere autorizzati (e, quindi, sanati in via ordinaria ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR n. 380/2001 laddove ne sussistano le condizioni) unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non incidano in maniera radicale sugli stessi immobili e, quindi, sui volumi e sulla sagoma così come riportati nei documenti progettuali allegati all'istanza di condono; mentre, dunque, per lievi difformità interne (quale ad esempio la diversa distribuzione degli spazi interni), pure nelle more della definizione dell'istanza di condono, può essere prospettata la sanatoria ordinaria ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR n. 380/2001, diversamente, per le variazioni di sagoma, di volume o di prospetto, deve necessariamente provvedersi al ripristino dello stato dei luoghi;
 - nel caso in esame, tra le difformità più significative, vanno certamente segnalati i volumi aggiuntivi del subalterno 8 (vano di ingresso e porticato) e del subalterno 10 (interamente abusivo), che determinano una cubatura abusiva pari a circa 450 mc, difformità che dovranno essere eliminate dall'aggiudicatario che sarà tenuto a provvedere, previa presentazione di idonea pratica edilizia, al ripristino dello stato dei luoghi (ossia della configurazione riportata nei grafici allegati all'istanza di sanatoria);
 - per quanto banale, si ritiene opportuno precisare che non può essere prospettata alcuna alternativa procedura di sanatoria a quelle già in corso: non risulta, infatti, possibile procedere né alla sanatoria c.d. "ordinaria" di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, non sussistendo l'indispensabile requisito della doppia conformità (trattasi, infatti, di area classificata nel vigente PRG come Zona di Rispetto, inedificabile anche a seguito di demolizione), né alla sanatoria c.d. "straordinaria" di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, la cui applicabilità risulta inficiata dalla presentazione delle precedenti istanze di condono ancora non esitate nonché dal fatto che le ragioni del credito più antiche fatte valere nella procedura esecutiva risultano molto successive al 02.10.2003 (data di entrata in vigore del D.L. n. 269/2003 che ha ripreso in vigore il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.);
 - quanto, invece, al capannone e al deposito distinti con i subalterni 9 e 7, oggetto della seconda istanza di condono presentata ai sensi della L. 724/1994, pur non sussistendo difformità tra lo stato dei luoghi e i grafici allegati all'istanza, va segnalato che l'istruttoria della domanda (dichiarata improcedibile per carenza di documentazione all'epoca prodotta) resta subordinata al pagamento del saldo dell'oblazione e degli oneri concessori con i relativi interessi nonché di

ogni ulteriore onere e/o adempimento anche tecnico che dovesse insorgere nel corso dell'istruttoria amministrativa;

-- si evidenzia, inoltre, che il compendio immobiliare si compone, oltre che degli immobili catastalmente censiti e oggetto di istanza di sanatoria, anche di ulteriori manufatti parimenti eseguiti in assenza di titolo abilitativo edilizio seppure di più modesta entità, ciò con particolare riferimento alle tettoie, di un piccolo manufatto in mattoni (vecchio forno) posto ad angolo tra il capannone e l'abitazione, nonché della recinzione in muratura/cemento che lambisce l'intero compendio; per quanto concerne le tettoie e il piccolo manufatto, in forza di quanto previsto dalla vigente normativa, dovrà procedersi con la demolizione/rimozione e il ripristino dello stato dei luoghi, mentre per la recinzione dovrà procedersi, ove ne sussistano i requisiti, con la relativa regolarizzazione urbanistica;

- quanto, infine, all'agibilità, ad oggi non rilasciata per alcuna delle unità immobiliari, ai sensi di quanto previsto dall'art. 35 della L. 47/85, solo a seguito della concessione in sanatoria potrà essere presentata all'ufficio competente la segnalazione certificata di agibilità per le unità immobiliari oggetto di condono, sempre che, chiaramente, ne ricorrano tutte le condizioni necessarie e previa acquisizione di tutte le certificazioni necessarie (prevenzione incendi, parere igienico-sanitario, collaudo statico, dichiarazioni di conformità degli impianti, etc.).

*

Alla luce di tutte le considerazioni sopra riportate, ai fini della stima del più probabile valore di mercato dei beni pignorati si è ritenuto opportuno operare le seguenti decurtazioni e adeguamenti:

- **decurtazione forfettaria del 30% del più probabile valore di mercato del compendio** in considerazione dell'esito incerto delle istanze di sanatoria presentate ai sensi della L. 47/1985 e della L. 724/1994 e di tutte le difformità innanzi rilevate; in tale decurtazione (pari a circa 60.000,00 €), oltre ai danni derivanti dall'eventuale rigetto dell'istanza (demolizione dei corpi di fabbrica e ripristino dello stato dei luoghi), devono ritenersi ricompresi tutti i costi che ricadranno sull'aggiudicatario ai fini dell'istruttoria e dell'evasione delle pratiche di sanatoria e, in particolare:

-- costi dei lavori necessari al ripristino dello stato dei luoghi ovvero alla demolizione/rimozione di tutte le superfetazioni di più significativa entità (demolizione dei volumi aggiuntivi del subalterno 8, tombatura del cantinato distinto con il subalterno 10, rimozione delle tettoie, demolizione del piccolo forno, etc.), ivi compresi gli oneri di trasporto a rifiuto del materiale demolito e i costi di tutte le opere conseguenziali (in particolare sugli impianti e sulle finiture); al riguardo si rileva che nella determinazione della superficie commerciale complessiva (cfr. "Consistenza") già si è avuta cura di stralciare dalla consistenza tutte le superfici abusive valorizzandole alla stregua di mere aree scoperte (quali risultanti dai prospettati interventi di demolizione);

-- costi tecnici e amministrativi per la produzione di tutta la documentazione integrativa eventualmente necessaria alla procedibilità dell'istruttoria;

-- oneri per il saldo e il conguaglio dell'oblazione e degli oneri concessori con i relativi interessi;

-- costi amministrativi (anche per le pratiche edilizie da presentare per le opere di ripristino dello stato dei luoghi) nella misura che verrà determinata dalla competente amministrazione comunale nella fase di istruttoria delle pratiche di condono;

-- costi tecnici e amministrativi necessari all'allineamento catastale (che si renderà necessario all'esito della demolizione dei volumi abusivi già impropriamente accatastati) nonché regolarizzazione urbanistica delle difformità di più lieve entità, nei limiti di quanto previsto dalla normativa vigente per immobili già oggetto di istanza di condono pendente (diversa distribuzione degli spazi interni dell'abitazione, realizzazione della recinzione, etc.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risulta costituito alcun condominio.

La determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in oggetto verrà effettuata mediante procedimento diretto sintetico comparativo. I beni, cioè, verranno comparati ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Al riguardo, rimandando a quanto già precisato nel paragrafo “Consistenza”, si evidenzia che il compendio immobiliare in esame è riconducibile, per la maggiore consistenza, alla categoria funzionale *residenziale*, motivo per il quale le superfici delle varie unità e porzioni immobiliari che compongono il lotto sono state opportunamente ponderate rispetto alla superficie del bene principale costituito dall’abitazione.

Il valore ottenuto dall’implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle effettive condizioni intrinseche delle unità immobiliari pignorate nonché di quanto emerso dalla verifica della conformità urbanistica e catastale.

Ciò premesso, il sottoscritto ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ le banche dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (**OMI**) dell’Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare (**BI**);
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito immobiliare.it che raggruppa i “prezzi di richiesta” relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- ❖ **OMI** (ultimi dati aggiornati al 1° semestre 2025): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia “Periferica/ANELLO PERIFERICO” (codice zona D3) del Comune di Acerra in cui ricadono le unità immobiliari in oggetto secondo la perimetrazione OMI. Per le *abitazioni di tipo civile*, in stato conservativo “normale”, il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell’intervallo da 980 a 1.500 €/mq (valore medio pari a 1.240 €/mq).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	980	1500	L	3,3	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	660	1000	L	2,2	3,3	L
Box	Normale	530	810	L	2,2	3,4	L
Ville e Villini	Normale	1000	1550	L	3,3	5,2	L

- ❖ **BI** (ultimi dati aggiornati al novembre 2025): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella zona “FASCIA MERIDIONALE DA NUOVA AREA PIP MARCHESA A ZONA INDUSTRIALE ACERRA POMIGLIANO” del Comune di Acerra in cui ricadono i beni in oggetto rispetto alla perimetrazione BI. Per le *abitazioni in stabili di fascia media*, il valore unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell’intervallo da 728 a 1.209 €/mq (valore medio pari a 968 €/mq).



- ❖ Portale immobiliare.it (dati di novembre 2025): tale portale raggruppa alcuni “prezzi di richiesta” relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nel Comune di Acerra nel periodo di riferimento. Il prezzo unitario degli immobili attualmente sul mercato in tale area, scontato di un’alea contrattuale pari al 5%, restituisce un valore medio pari a circa 1.270 €/mq.

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, etc.) dei beni in oggetto, trattandosi di area che risulta più attiva sotto il profilo commerciale rispetto al più ampio areale di riferimento (comprensivo di zone più interne e difficilmente raggiungibili), si ritiene appropriata la scelta di un **valore unitario di partenza** compreso tra la media dei valori medi (1.160 €/mq) e il valore massimo (1.500 €/mq) restituito dalle quotazioni sopra riportate, e dunque pari a circa **1.330 €/mq**.

A tale valore, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (finiture, stato di conservazione, spazi di manovra, etc.) dei beni pignorati, mediante l’applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito. Il coefficiente di merito globale riferito allo specifico lotto può essere determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

Caratteristiche		Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Edificio	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,80
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Mediocre	0,95	
		Scadente	0,90	
		Pessimo	0,80	
Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,10	0,95
		Signorili	1,05	
		Civili	1,00	
		Economiche	0,95	
	Stato manutentivo finiture e impianti	Ottimo	1,10	0,80
		Buono	1,05	
		Normale	1,00	
		Mediocre	0,95	
		Scadente	0,90	
		Pessimo	0,80	
	Livello di piano	Seminterrato	0,80	0,95
		Terra/Rialzato	0,95	
		Primo	1,00	
		Secondo	1,05	
	Orientamento prevalente	nord	0,98	0,99
		nord-est/nord-ovest	0,99	
est-ovest		1,00		
sud-est/sud-ovest		1,01		
sud		1,02		
Coefficiente globale				0,57

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario riconducibile ai beni in parola pari a:

$$1.330 \text{ €/mq} \times 0,57 \approx 760,00 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale legittima del lotto in parola pari a 276 mq (cfr. par. "Consistenza"), si ottiene dunque un valore venale di partenza pari a:

$$760,00 \text{ €/mq} \times 276 \text{ mq} = 209.760,00 \text{ €}$$

Quanto alla determinazione degli adeguamenti da apportare al valore sopra stimato, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale	-	209.760,00
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	10.488,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Rispetto alle istanze di condono già presentate ai sensi della L. 47/1985 e della L. 724/1994 (trattandosi di compendio realizzato in assenza di titolo abilitativo edilizio), ad oggi non esitate, sussistono significative difformità urbanistiche per la cui regolarizzazione l'aggiudicatario, oltre al pagamento del saldo dell'oblazione e degli oneri concessori, dovrà procedere con alcuni lavori di ripristino (demolizioni e rinterrì) nonché con la presentazione di idonee pratiche edilizie e successivo accatastamento. Onde tener conto di tutti i costi (tecnici e amministrativi) di cui dovrà farsi carico l'aggiudicatario per la regolarizzazione delle difformità e la prosecuzione dell'istruttoria del condono, si ritiene opportuno assumere un costo forfetario pari al 30% del valore vanale calcolato (cfr. par. "Regolarità edilizia").	62.928,00
Manutenzione e revisione degli impianti	Ai fini del conseguimento della conformità degli impianti si rende necessario uno specifico intervento di revisione il cui costo può ritenersi assorbito nella decurtazione determinata dal coefficiente correttivo già applicato per la determinazione del più probabile valore unitario di mercato con il procedimento per coefficienti di merito.	0,00
Oneri per APE	Per gli immobili che richiedono l'attestazione di prestazione energetica dovrà procedersi, mediante tecnico abilitato, alla redazione e alla presentazione dell'APE, il cui costo è stimabile in circa 500,00 €.	500,00
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo delle specifiche unità, sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato per lo stato d'uso.	0,00
Stato di possesso	Il lotto è libero e in stato di abbandono, sicché non si rende necessaria alcuna decurtazione del valore a ragione dello stato di possesso.	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto (anche mediante l'introduzione di specifici coefficienti di incidenza più ridotti di quelli utilizzati nella prassi) della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Insoluti condominiali	Non risulta costituito alcun condominio.	0,00
Totale correzioni	-	73.916,00
Valore iniziale	-	135.844,00

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a circa 73.916,00 €.

Il più probabile valore di mercato del lotto oggetto di stima alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:

Valore finale di stima (LOTTO UNICO): € 136.000,00

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

Napoli, lì 11 dicembre 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
ing. Davide Portolano

ELENCO ALLEGATI

- A. Documentazione catastale**
 - A-1. Estratto di mappa e visura area sedime
 - A-2. Visure catastali storiche
 - A-3. Planimetrie catastali
- B. Rilievi planimetrici**
 - B-1. Rilievo dello stato dei luoghi
 - B-2. Difformità catastali
 - B-3. Difformità urbanistiche
- C. Rilievi fotografici**
 - C-1. Rilievi fotografici
- D. Documentazione urbanistica**
 - D-1. Istanza sanatoria L. 47/85 prot. 8124/1986
 - D-2. Istanza sanatoria L. 724/94 prot. 3926/1995
- E. Titoli di provenienza**
 - E-1. Atto notaio CHIARI del 24.07.1993
 - E-2. Atto notaio VALENTINO del 27.07.2006 (nota)
 - E-3. Atto notaio TROISI del 21.10.2008 (nota)
 - E-4. Atto notaio MONDA del 25.11.2011
- F. Documentazione anagrafica**
 - F-1. Visura camerale
- G. Ispezione ipotecaria**
 - G-1. Elenchi formalità per soggetti
 - G-2. Elenchi formalità per immobili
 - G-3. Formalità pregiudizievoli
- H. Altri documenti**
 - H-1. Verbale di accesso
 - H-2. Trasmissione relazione e ricevute consegna

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2024 R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 136.000,00

Ubicazione:	Comune di Acerra (NA), Corso Italia n. 313		
Diritto reale:	Piena Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Compendio a destinazione residenziale e artigianale	Superficie:	276 mq (consistenza commerciale legittima)
Descrizione e identificativi catastali:	<p>Bene n. 1 – Locale di deposito con annesso piccolo bagno, in C.F. del Comune di Acerra (NA) al foglio 46, particella 18, subalterno 7, categoria C/2 (locali di deposito), classe 1, consistenza 12 mq, superficie catastale totale 14 mq, rendita 18,59 €, indirizzo via Benevento n. CM (oggi Corso Italia n. 313), piano T.</p> <p>Bene n. 2 – Abitazione di tipo economico, in C.F. del Comune di Acerra (NA) al foglio 46, particella 18, subalterno 8, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 174 mq (totale escluse aree scoperte 164 mq), rendita 340,86 €, indirizzo via Benevento (oggi Corso Italia n. 313), piano T.</p> <p>Bene n. 3 – Locali laboratorio e deposito con annesso piccolo bagno, in C.F. del Comune di Acerra (NA) al foglio 46, particella 18, subalterno 9, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), classe U, consistenza 133 mq, superficie catastale totale 164 mq, rendita 425,87 €, indirizzo via Benevento n. CM (oggi Corso Italia n. 313), piano T.</p> <p>Bene n. 4 – Locale cantinola e annessa corte esterna antistante il compendio, in C.F. del Comune di Acerra (NA) al foglio 46, particella 18, subalterno 10, categoria C/2 (locali di deposito), classe 2, consistenza 44 mq, superficie catastale totale 100 mq, rendita 81,81 €, indirizzo via Benevento n. SNC (oggi Corso Italia n. 313), piano S1.</p>		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	I beni che compongono il lotto risultano liberi e in stato di abbandono.		