

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



OGGETTO: ISEO SPV srl (per doValue spa) contro [REDACTED]
nR.G. 79/2024

RELAZIONE INTEGRALE AGGIORNATA

Tribunale Civile di NOLA - sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. dott. Miriam Valenti

31 ottobre 2025

TECNICO:

architetto Giuseppe-Alexander de Siena
P.IVA 04671091215
via Risorgimento 17, Marigliano - Napoli
tel. 081.5752223 - 335.8308038 - fax. 081.5755952 - e-mail alexander.desiena@archiworldpec.it
n° 7984 Ordine Architetti di Napoli
n° 168 Albo dei Ctu del Tribunale Civile di Nola

Rif. n. **79/2024**
Soggetti interessati **Iseo SPV srl (per doValue spa) – [REDACTED]**
Giudice Esecutore **dott.ssa Miriam Valenti**
Custode **avv. Lucia Cerqua**
Esperto **arch. Giuseppe-Alexander de Siena**

Premessa

Il sottoscritto arch. Giuseppe-Alexander de Siena iscritto all' "Ordine degli Architetti, Paesaggisti e Pianificatori di Napoli e Provincia" con n. 7984 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Civile di Nola con n.168, con studio in Marigliano in via Risorgimento 17, è nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento RG n. 79/2024.

Il giorno 24/09/2024 veniva predisposta la nomina da parte del G.E. Dott. Miriam Valenti. Il giorno 03/10/2024 il sottoscritto accettava l'incarico con deposito telematico del giuramento al Giudice.

La presente relazione aggiorna ed integra quanto già presentato in precedenza, in ottemperanza alle disposizioni del G.E. con ordinanza del 21/05/2025.

Per la piena soddisfazione del compito affidatogli si risponde qui di seguito ai quesiti elencati nella nomina, redigendo la perizia secondo lo schema per punti attraverso la piattaforma web *procedure.it* al fine della redazione standardizzata della stessa.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. de Siena Giuseppe Alexander, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2024 del R.G.E. promossa da

ISEO SPV srl (per conto di doValue spa)
Via Vittorio Alfieri n. 1
P.IVA 054045600268

Contro

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Oggetto del pignoramento.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	14
Precisazioni.....	15
Parti Comuni.....	15
Patti.....	15
Stato conservativo.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	23
Vincoli od oneri condominiali	25
Stima / Formazione lotti	25
Riserve e particolarità da segnalare	32
Riepilogo bando d'asta.....	33
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 79/2024 del R.G.E.	33
Lotto 1	33
Lotto 2	34
ALLEGATI	37



INCARICO

Con udienza del 24/09/2024, il sottoscritto arch. De Siena Giuseppe Alexander, con studio in via Risorgimento 17, 80034 Marigliano (NA), PEC alexander.desiena@archiworldpec.it, tel. 335 8308038, veniva nominato esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

La presente relazione integra quanto già presentato in precedenza, in ottemperanza alle disposizioni del G.E. con ordinanza del 21/05/2025.

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il Bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

- Bene 1: Immobile ubicato in Acerra (NA) – corso Vittorio Emanuele II n. 29 (ex 25) P.T. – **foglio 53 part. 266 sub 6, cat. A/4**
- Bene 2: Immobile ubicato in Acerra (NA) – corso Vittorio Emanuele II n. 29 (ex 25) P.1 – **foglio 53 part. 266 sub 47, cat. A/4**
- Bene 3: Immobile ubicato in Acerra (NA) – corso Vittorio Emanuele II n. 29 (ex 25) P.2 – **foglio 53 part. 266 sub 48, cat. C/2**

DESCRIZIONE

Gli immobili di interesse sono identificati in una costruzione con carattere di edificio residenziale multiplo, edificato su tre livelli. Il complesso si trova in zona centrale del territorio comunale di Acerra, in area storica del centro cittadino, lungo il corso principale ed in prossimità del Castello baronale e del municipio.

Il fabbricato è edificato in continuità con l'intero complesso, condividendone l'accesso, la corte e sistema distributivo ai piani con la tipologia a ballatoio.

Il complesso è caratterizzato dalla principale destinazione residenziale, con una piccola presenza di locali ad uso deposito al piano terra.

BENE 1 - IMMOBILE UBICATO IN ACERRA (NA) – CORSO VITTORIO EMANUELE II N. 29 – PART. 266 SUB 6, PIANO TERRA



L'immobile in oggetto è un piccolo appartamento individuato al piano terra di un complesso con carattere residenziale, edificato su tre livelli funzionali. L'immobile è edificato centralmente rispetto la corte comune con affaccio diretto sullo spazio comune. L'intero complesso ha carattere di storico edificio residenziale con una corte centrale sulla quale affacciano tutti i fabbricati; l'intera costruzione è servita da un sistema di portici ad arco al piano terra con affaccio nella corte e ballatoi comuni al piano primo che consentono l'accesso agli immobili ai piani superiori. L'accesso al fabbricato avviene dalla strada pubblica con ingresso alla corte comune. L'appartamento si sviluppa al piano terra.

**BENI 2 / 3 - IMMOBILI UBICATI IN ACERRA (NA) – CORSO VITTORIO
EMANUELE II N. 29 – PART. 266 SUB 47 / 48, PIANO PRIMO / SECONDO**

Gli immobili in oggetto corrispondono ad un appartamento individuato al piano primo e una soffitta disgiunta al piano superiore, tutti parte di un complesso con carattere residenziale, edificato su tre livelli funzionali. L'intero complesso ha carattere di storico edificio residenziale con una corte centrale sulla quale affacciano tutti i fabbricati; l'intera costruzione è servita da un sistema di portici ad arco al piano terra con affaccio nella corte e ballatoi comuni al piano primo che consentono l'accesso agli immobili ai piani superiori. L'accesso al fabbricato avviene dalla strada pubblica con ingresso alla corte comune.

Gli immobili sono edificati centralmente rispetto la corte comune con affaccio diretto sullo spazio comune. L'appartamento al piano primo è accessibile dal ballatoio comune mentre la soffitta non è direttamente accessibile se non fruendo di una scala provvisoria posizionata sul ballatoio comune per la salita al piano superiore con ingresso dalla bucatina sul prospetto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Esaminato il fascicolo agli atti e verificata la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., riscontrando la presenza della certificazione ipocatastale attestante le risultanze dei registri immobiliari, il sottoscritto Esperto procedeva per reperire tempestivamente la documentazione integrativa necessaria e ad eseguire una serie



di verifiche presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, presso la Conservatoria dei Registri immobiliari e presso gli uffici del Comune di Acerra al fine di acquisire i titoli di proprietà, i titoli edilizi ed in particolare i certificati di iscrizione e trascrizione relativi agli immobili oggetto della perizia, effettuati nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

Dalla documentazione agli atti e da quanto reperito, considerato che l'accettazione dell'eredità retroagisce alla data del decesso del dante causa in procedura, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

Tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti titolari:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Dalla consultazione dei registri del Comune di Acerra il [REDACTED] risulta sposato con la [REDACTED] matrimonio contratto in data 04/08/1988 presso il Comune di Acerra con Atto n. 149 P. 2 Serie A anno 1988.

Con atto in data 11/07/2002 i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Nell'atto non sono presenti annotazioni. (*cfr. allegato G*)

CONFINI

BENE 1 - IMMOBILE UBICATO IN ACERRA (NA) – CORSO VITTORIO EMANUELE II N. 29 – PART. 266 SUB 6, PIANO TERRA

L'immobile in perizia è parte della particella 266, che circonda per intero la corte comune, part. 267. L'intero complesso edilizio che fa capo a questa particella confina a nord con part. 236 / 238, a sud con c.so Vittorio Emanuele II, ad est con proprietà privata in part. 268, a ovest con proprietà privata in part. 265 e part.871.

L'immobile in oggetto è costituito di un piccolo appartamento edificato al piano terra del fabbricato di cui alla particella 266; confina ad est con corte comune



di cui alla part. 267; a nord ed a sud con altre proprietà private appartenenti allo stesso complesso edilizio in part 266, e a ovest con area libera in proprietà privata di alla part. 871. Al piano superiore è confinante con il Bene 2, sub 47.

BENI 2 / 3 - IMMOBILI UBICATI IN ACERRA (NA) – CORSO VITTORIO EMANUELE II N. 29 – PART. 266 SUB 47 / 48, PIANO PRIMO / SECONDO

L'immobile in perizia è parte della particella 266, che circonda per intero la corte comune, part. 267. L'intero complesso edilizio che fa capo a questa particella confina a nord con part. 236 / 238, a sud con c.so Vittorio Emanuele II, ad est con proprietà privata in part. 268, a ovest con proprietà privata in part. 265 e part.871.

Gli immobili in oggetto sono costituiti di un piccolo appartamento edificato al piano primo del fabbricato di cui alla particella 266 e sua soffitta disgiunta, non direttamente accessibile; confinano entrambi ad est con corte comune di cui alla part. 267; a nord ed a sud con altre proprietà private appartenenti allo stesso complesso edilizio in part 266, e a ovest con area libera in proprietà privata di alla part. 871. Il Bene n. 2 è confinante al piano inferiore con Bene 1, sub 6 ed al piano superiore con Bene n. 3, sub 48.

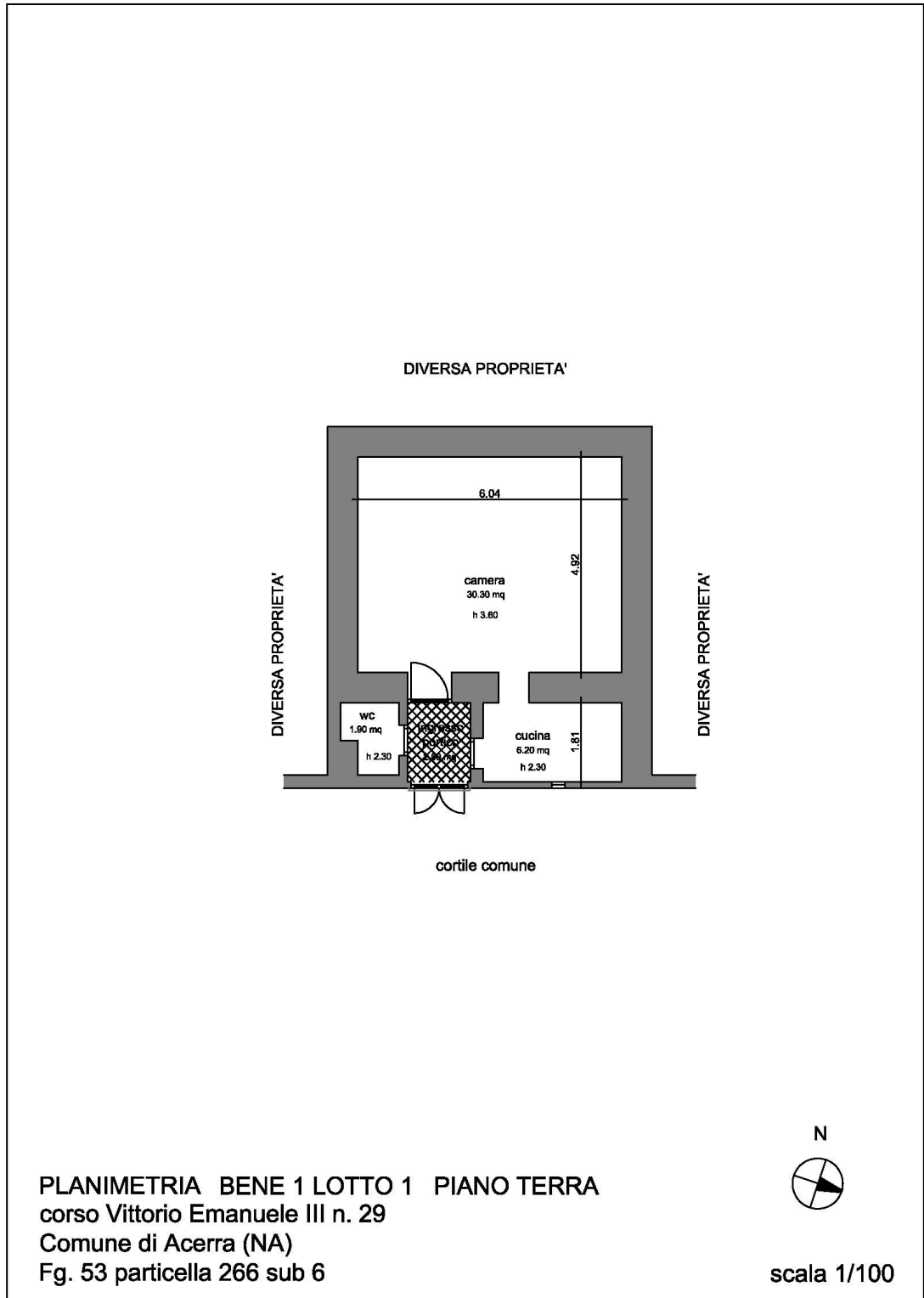
CONSISTENZA

Per la descrizione e quantificazione dei beni in oggetto si verificano gli immobili come da riscontro rilevato durante l'accesso eseguito.

BENE 1 - IMMOBILE UBICATO IN ACERRA (NA) – CORSO VITTORIO EMANUELE II N. 29 – PART. 266 SUB 6, PIANO TERRA

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente destinazione	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	41,00 mq	53,18 mq	1,00	53,18 mq	3,60 m	T
Totale superficie convenzionale:				53,18mq		





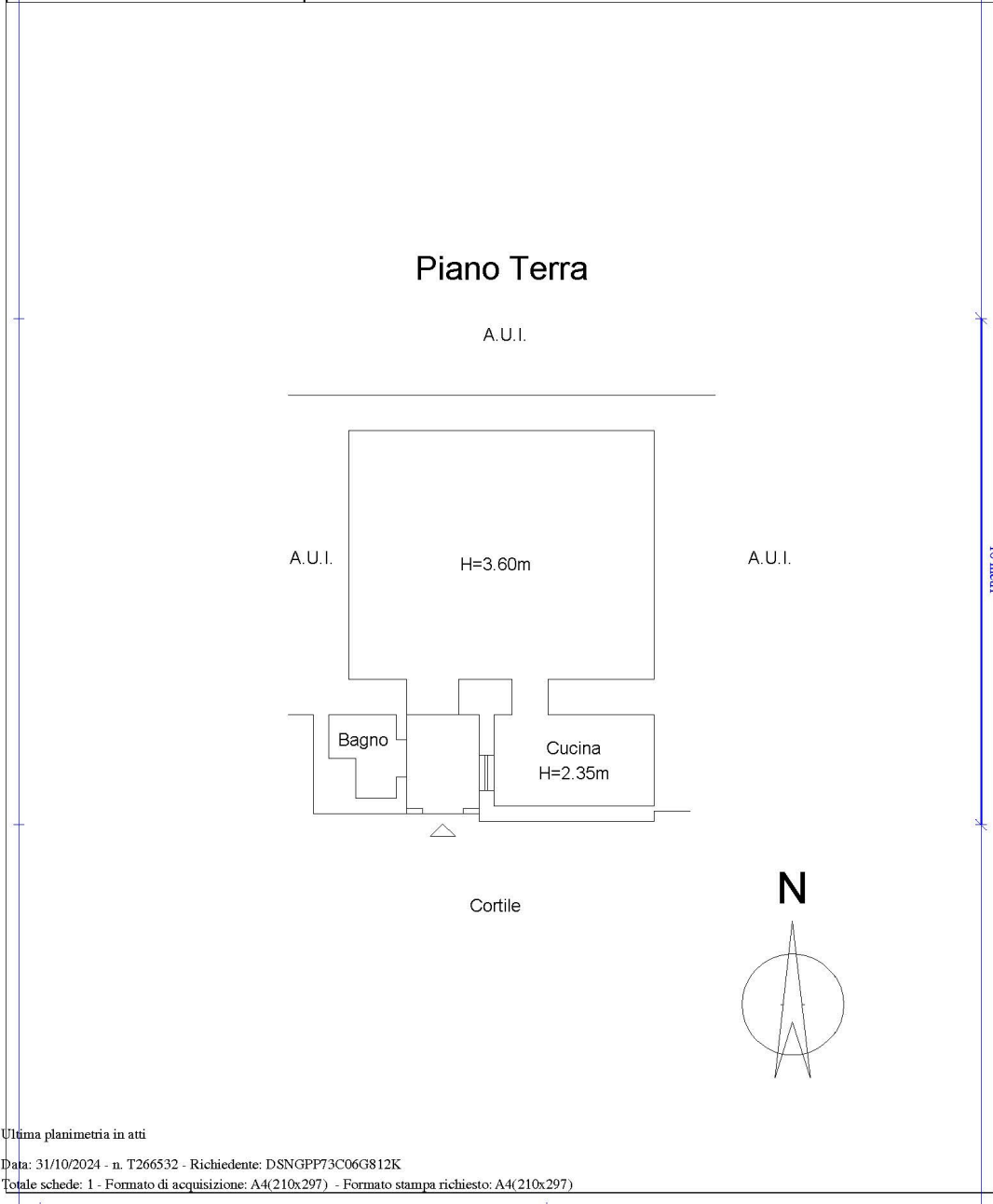
Bene 1 – Pianta piano terra



Data: 31/10/2024 - n. T266532 - Richiedente: DSNP73C06G812K

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Napoli	Dichiarazione protocollo n. NA0154562 del 19/02/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Acerra Corso Vittorio Emanuele II civ. 25	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 2 Particella: 577 Subalterno: 8	Compilata da: D'anna Enza Iscritto all'albo: Geometri Prov. Napoli N. 6254

Scheda n. 1 Scala 1:100



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/10/2024 - Comune di ACERRA(A024) - < Foglio 55 - Particella 266 - Subalterno 6 >
 CORSO VITTORIO EMANUELE SECONDO n. 29 Piano T

Ultima planimetria in atti

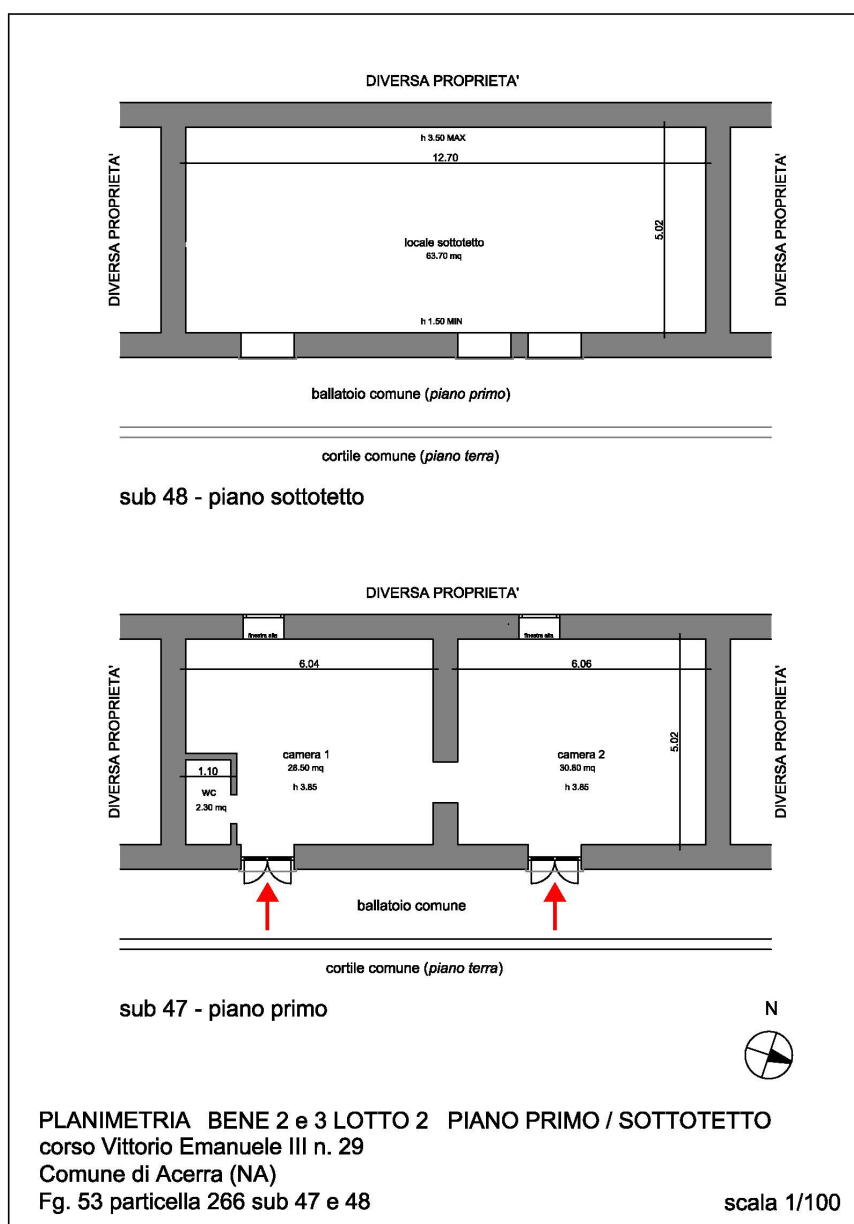
Data: 31/10/2024 - n. T266532 - Richiedente: DSNP73C06G812K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



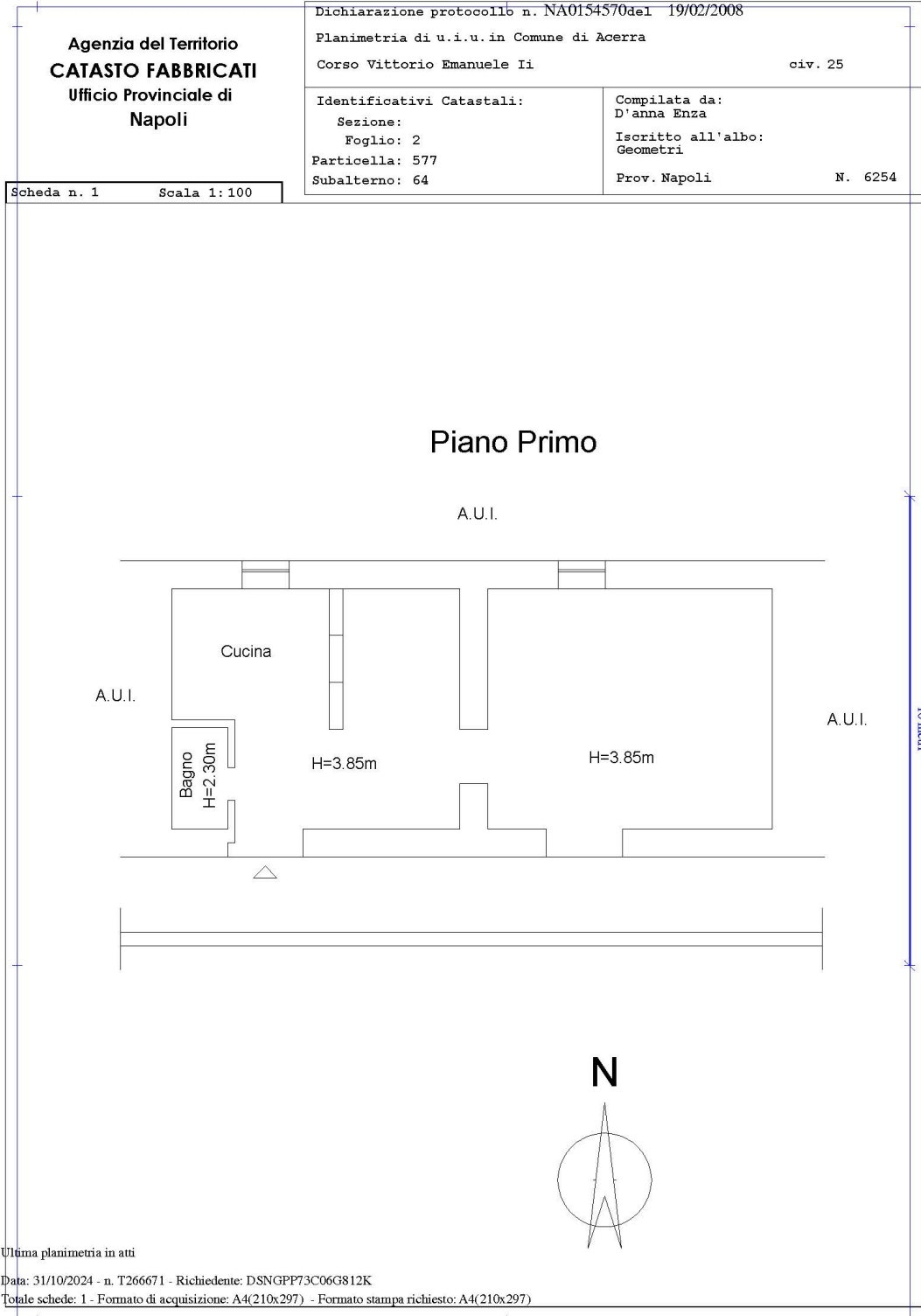
BENI 2 / 3 - IMMOBILI UBICATI IN ACERRA (NA) – CORSO VITTORIO EMANUELE II N. 29 – PART. 266 SUB 47 / 48, PIANO PRIMO / SECONDO

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente destinazione	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	61,60 mq	74,70 mq	1,00	74,70 mq	3,80 m	1
soffitta	63,70 mq	74,70 mq	0,40	29.88 mq	2,5 hm	2
Totale superficie convenzionale:				104,58 mq		

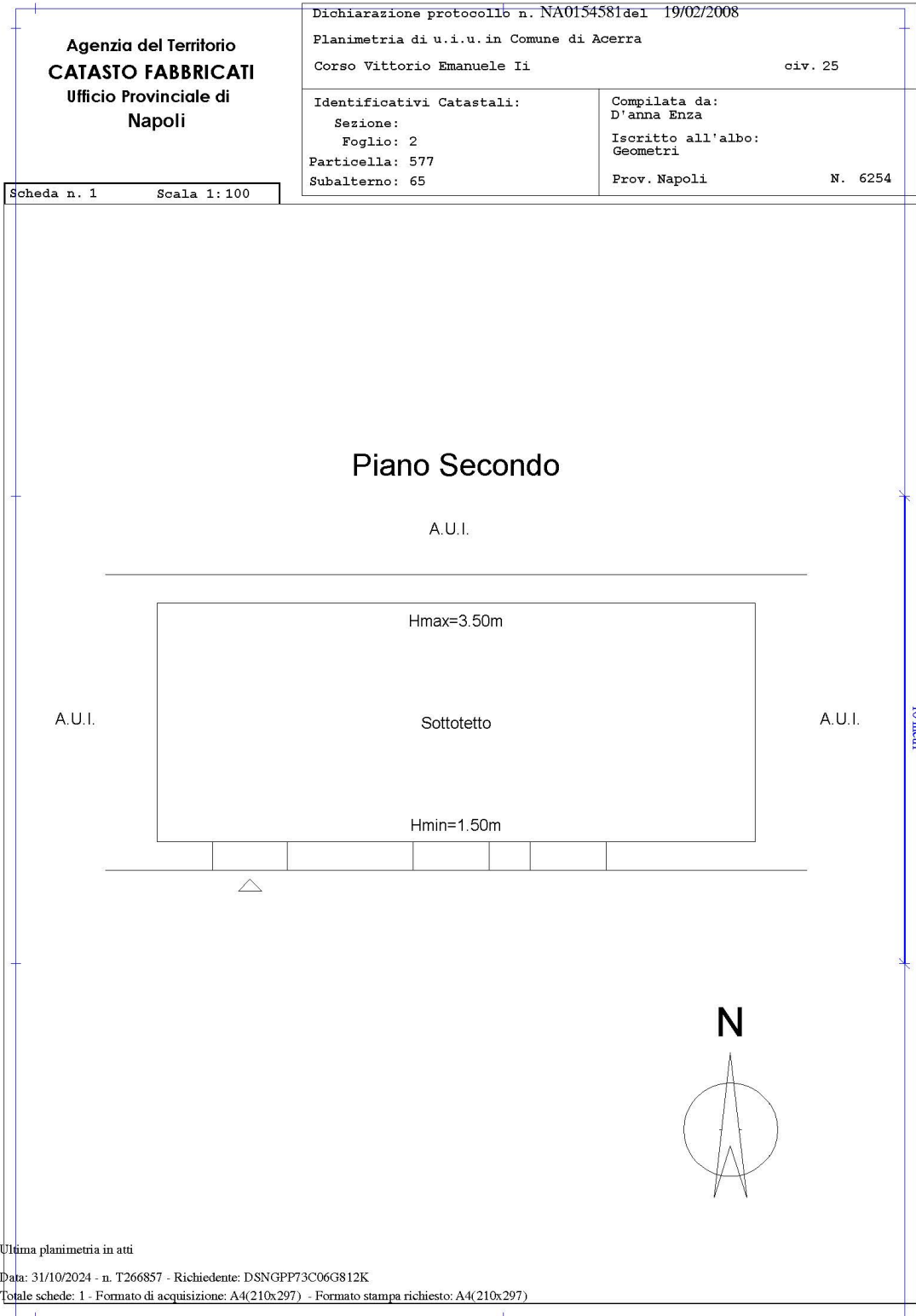


Bene 2 e Bene 3 – Pianta piano primo e secondo

Data: 31/10/2024 - n. T266671 - Richiedente: DSNP73C06G812K



Data: 31/10/2024 - n. T266857 - Richiedente: DSNP73C06G812K



Carasto dei Fabbricati - Situazione al 31/10/2024 - Comune di ACERRA(A024) - < Foglio 53 - Particella 266 - Subalterno 48 >
 CORSO VITTORIO EMANUELE SECONDO n. 29 Piano 2

Firmato Da: GIUSEPPE-ALEXANDER DE SIENA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 68a0b43fbcet0bb25bf5376b9fe88f0



CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE 1 - IMMOBILE UBICATO IN ACERRA (NA) – CORSO VITTORIO
EMANUELE II N. 29 – PART. 266 SUB 6, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 20/05/1993	### [redacted] ##	Catasto Fabbricati Fig. 2, part. 577, sub 8 Categoria A5, Classe 5 Consistenza 1,5 vani
Dal 20/05/1993 al 30/04/2008	## [redacted] er 500/1000 di proprietà; ## [redacted] [redacted] 500/1000 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fig. 2, part. 577, sub 8 Categoria A5, Classe 5 Consistenza 1,5 vani
Dal 30/04/2008 al 23/12/2012	## [redacted] 1/1 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fig. 2, part. 577, sub 8 Categoria A4, Classe 5 Consistenza 1,5 vani
Dal 23/12/2012 al 01/08/2013	## [redacted] er 1/1 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fig. 2, part. 577, sub 8 Categoria A4, Classe 3 Consistenza 1,5 vani <i>variazione classamento</i>
Dal 01/08/2013	## [redacted] er 1/1 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fig. 53, part. 266, sub 6 Categoria A4, Classe 3 Consistenza 1,5 vani € 66,62; Sup. 57 mq <i>variazione identificativo catastale</i>

L'immobile in oggetto è edificato in un maggiore fabbricato ricadente nella particella catastale terreni n. 265. (cfr. allegato D)

**BENE 2 – IMMOBILE UBICATO IN ACERRA (NA) – CORSO VITTORIO
EMANUELE II N. 29 – PART. 266 SUB 47, PIANO PRIMO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 20/05/1993	## [redacted] r 1/1 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fig. 2, part. 577, sub 64 Categoria A4, Classe 4 Consistenza 4 vani



Dal 20/05/1993 al 30/04/2008	## [REDACTED] er 500/1000 di proprietà; ## [REDACTED] [REDACTED] 500/1000 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 2, part. 577, sub 64 Categoria A4, Classe 4 Consistenza 4 vani
Dal 30/04/2008 al 02/08/2013	## [REDACTED] per 1/1 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 2, part. 577, sub 64 Categoria A4, Classe 4 Consistenza 4 vani
Dal 02/08/2013	## [REDACTED] per 1/1 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 53, part. 266, sub 47 Categoria A4, Classe 4 Consistenza 4 vani € 206,58; Sup. 80 mq <i>variazione identificativo catastale</i>

L'immobile in oggetto è edificato in un maggiore fabbricato ricadente nella particella catastale terreni n. 265. L'immobile deriva dalla variazione e fusione degli immobili poi soppressi indentificati al Foglio 2 Particella 577 sub 36 e sub 37.

**BENE 3 – IMMOBILE UBICATO IN ACERRA (NA) – CORSO VITTORIO
EMANUELE II N. 29 – PART. 266 SUB 48, PIANO SECONDO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dall'impianto al 20/05/1993	## [REDACTED] per 1/1 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 2, part. 577, sub 65 Categoria C2, Classe 1 Consistenza 65 mq
Dal 20/05/1993 al 30/04/2008	## [REDACTED] er 1/2 di proprietà; ## [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 2, part. 577, sub 65 Categoria C2, Classe 1 Consistenza 65 mq
Dal 30/04/2008 al 02/08/2013	## [REDACTED] er 1/1 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 2, part. 577, sub 65 Categoria C2, Classe 1 Consistenza 65 mq
Dal 02/08/2013	## [REDACTED] per 1/1 di proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 53, part. 266, sub 48 Categoria C2, Classe 1 Consistenza 65 mq € 100,71; Sup. 81 mq <i>variazione identificativo catastale</i>



L'immobile in oggetto è edificato in un maggiore fabbricato ricadente nella particella catastale terreni n. 265. (*cfr. allegato D*)

DATI CATASTALI

**BENE 1 - IMMOBILE UBICATO IN ACERRA (NA) – CORSO VITTORIO
EMANUELE II N. 29 – PART. 266 SUB 6, PIANO TERRA**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale totale	Rendita	Piano	Grafato
	53	266	6		A4	3	1,5 vani	57 mq	66,62	T	

**BENI 2 / 3 - IMMOBILI UBICATI IN ACERRA (NA) – CORSO VITTORIO
EMANUELE II N. 29 – PART. 266 SUB 47 / 48, PIANO PRIMO / SECONDO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale totale	Rendita	Piano	Grafato
	53	266	47		A4	4	4 vani	80 mq	206,58	1	
	53	266	48		C2	1	65 mq	81 mq	100,71	2	

Corrispondenza catastale

Gli immobili corrispondono ai dati catastali mentre i dati delle schede planimetria catastale non corrispondono alle indicazioni delle visure in quanto riportano ancora gli identificativi precedenti. Tuttavia, i dati catastali riportati nelle visure storiche consentono di identificare i Beni univocamente rispetto alla documentazione catastale. (*cfr. allegato D*)

Sarà opportuno procedere ad un aggiornamento delle indicazioni riportate nelle planimetrie catastali.



PRECISAZIONI

Gli immobili oggetto di perizia non risultano soggetti a precisazioni di cui tener conto.

PARTI COMUNI

Gli immobili sono parte di un maggiore fabbricato e del lotto di pertinenza; sono parti comuni l'ingresso da strada pubblica, l'androne, la corte centrale, la scala di accesso ai ballatoi e gli stessi ballatoi per la distribuzione al piano, e tutti gli spazi di servizio sono pertinenze comuni anche degli immobili in oggetto.

PATTI

Non si sono riscontrati patti di cui tener conto.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili sono collocati all'interno di uno storico complesso edilizio a carattere comune, del tipo a corte centrale con porticati di affaccio per le unità al piano terra e ballatoi distributivi al piano primo. Il complesso edilizio è in discreto stato di conservazione, ma sono evidenti interventi di manutenzione ed anche trasformazione delle unità condotti singolarmente. Le scale comuni di accesso al ballatoio ed in generale le unità abitative al piano primo sono in minore stato di conservazione rispetto al piano terra.

BENE 1 - IMMOBILE UBICATO IN ACERRA (NA) – CORSO VITTORIO EMANUELE II N. 29 – PART. 266 SUB 6, PIANO TERRA

L'immobile è costituito di un piccolo appartamento collocato al piano terra, direttamente accessibile dalla corte comune. Come per altre unità edilizie, più recenti interventi di manutenzione e trasformazione ne hanno modificato le caratteristiche originarie, edificando quota parte del portico a volta. Lo stato dell'immobile presenta in generale una carenza nella manutenzione ordinaria



benché non siano evidenti interventi di manutenzione straordinaria. Le finiture presenti sono tutte di media qualità, anche se da riprendere e ravvivare.

BENI 2 / 3 - IMMOBILI UBICATI IN ACERRA (NA) – CORSO VITTORIO EMANUELE II N. 29 – PART. 266 SUB 47 / 48, PIANO PRIMO / SECONDO

Gli immobili sono costituiti di un appartamento collocato al piano primo, con accesso diretto dal ballatoio comune, e di una soffitta disgiunta, collocata al piano superiore rispetto l'appartamento, ma non direttamente accessibile. L'appartamento è in uno stato di abbandono e sono evidenti e necessari interventi di manutenzione straordinaria. La soffitta è inaccessibile senza l'uso di una scala verticale che deve essere collocata lungo il ballatoio comune, con grave rischio per l'incolumità personale; il locale è completamente aperto in quanto le bucaie verso l'esterno non hanno alcun tipo di finestra. Lo stato degli immobili presenta una carenza nella manutenzione ordinaria e straordinaria, con evidenti interventi da dover eseguire. Le finiture presenti sono tutte di scarsa qualità o del tutto mancanti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sui beni di causa non risultano diritti demaniali, diritto di superficie e di servitù pubbliche.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Gli immobili sono parte di uno storico complesso edilizio a carattere comune, del tipo a corte centrale con porticati di affaccio per le unità al piano terra e ballatoi distributivi al piano primo. Il complesso edilizio è inserito nel centro storico di Acerra e l'impianto edilizio è certamente risalente a inizio '900. Tutto il complesso è edificato su muratura portante di tufo, in parte lasciata a faccia vista, con scale di accesso all'aperto. Per la vetustà del complesso in origine anche i servizi igienici dovevano essere ad uso comune, ove presenti. Negli anni il complesso edilizio ha subito modifiche, ma tutte sono trasformazioni orinate dalle



single iniziative e pertanto ogni unità ha modificato i caratteri originari ed introdotti finiture autonome e spesso incoerenti con il contesto generale.

Il complesso ha carattere di edificio a corte centrale, con accesso dal portone lungo corso vittorio Emanuele II. Il caratteristico porticato con volte in pietra di tufo separa le unità edilizie del piano terra che accedono direttamente dalla corte centrale; una scala aperta in prossimità dell'adorne comune conduce ai due ballatoi per l'accesso alle unità al piano primo.

**BENE 1 - IMMOBILE UBICATO IN ACERRA (NA) – CORSO VITTORIO
EMANUELE II N. 29 – PART. 266 SUB 6, PIANO TERRA**

L'appartamento è localizzato al piano terra della costruzione, con accesso diretto dalla corte centrale.

L'ingresso avviene attraverso un varco a doppia altezza, unica rimanenza dell'originario porticato a volta. Da questo spazio si accede sia al piccolo servizio igienico, volume edificato al di sotto del porticato a volta, che al resto dell'appartamento. L'ampio ed unico locale funge da camera da letto e soggiorno, con un varco di accesso verso la piccola cucina, anche essa ricavata come volume esterno al di sotto dell'originario portico.

I locali di servizio hanno piccole finestre verso l'esterno mentre l'ampio locale oltre alla porta di ingresso a vetro è servito da una finestra alta in prossimità della porta. Non sono presenti altre aperture per migliorare il rapporto aereo illuminante del locale.

I materiali impiegati sono di media qualità, con soluzioni in ceramica e gres porcellanato per pavimenti e rivestimenti, infissi e porte in alluminio preverniciato e tinteggiature a colori sulle pareti interne. La qualità delle finiture sono di media e più recente esecuzione; tuttavia l'ambiente è chiaramente soggetto ad infiltrazioni sul fronte posteriore e in considerazione della limitata circolazione dell'aria risulta poco salubre.

L'appartamento è servito da impianto idrico ed elettrico; la produzione dell'acqua calda avviene con boiler elettrico. L'immobile non è fornito di impianto di riscaldamento



BENE 1 - tabella elenco ambienti / locali e superfici nette

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA
T	Ingresso – portico	2,60 mq
T	Cucina	6,20 mq
T	Camera	30,30 mq
T	WC	1,90 mq

**BENI 2 / 3 - IMMOBILI UBICATI IN ACERRA (NA) – CORSO VITTORIO
EMANUELE II N. 29 – PART. 266 SUB 47 / 48, PIANO PRIMO / SECONDO**

L'appartamento è localizzato al piano primo della costruzione, con accesso diretto dal ballatoio comune. La soffitta disgiunta è collocata al di sopra dell'appartamento, ma da questo inaccessibile senza il posizionamento provvisorio di una scala verticale lungo il ballatoio per l'accesso alle aperture esterne lungo il prospetto.

L'ingresso all'appartamento avviene direttamente dal ballatoio, dove sono collocate due porte per l'accesso diretto ai due ambienti dell'immobile. All'interno del primo ambiente è collocato il servizio igienico, ricavato in detrazione dalla maggiore superficie dell'originario locale. Ampie finestre sono collocate in alto anche sopra ciascuna porta d'ingresso dal ballatoio con esposizione verso est, come sono anche posizionate in alto sul fronte opposto, con esposizione verso ovest. La quota in altezza delle finestre non consente la visione all'esterno.

I materiali impiegati sono di scarsa qualità, con soluzioni in ceramica per pavimenti ed infissi e porte in legno. La qualità delle finiture, ove ancora presenti, sono di scarso livello. Gli immobili sono in stato di abbandono da tempo, senza alcun intervento di manutenzione eseguito da moltissimi anni.

L'appartamento non è servito da alcun impianto in uso e la soffitta è un locale aperto, senza alcuna chiusura verso l'esterno.

BENE 2 e BENE 3 - tabella elenco ambienti / locali e superfici nette

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA
1	Camera 1	28,50 mq
1	Camera 2	30,80 mq
1	WC	2,30 mq
2	Soffitta (disgiunta)	63,70 mq



STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento Bene 1 è risultato in uso al momento del sopralluogo, tuttavia senza riscontrare alcun tipo di contratto per la fruizione del locale da parte di persona diversa dal proprietario.

Ai fini della perizia e per le valutazioni della procedura, si segnala che un locale simile collocato al centro storico di Acerra renderebbe un canone mensile di ca. € 380,00, considerando il valore di ca. 7,00 €/mq come V.L.M. (valore locazione medio riportato nella tabella del listino ufficiale a cura della Borsa Immobiliare Napoli e Camera di Commercio di Napoli. *(cfr. allegato L)*

Gli immobili Bene 2 e Bene 3 sono risultati in stati di abbandono, come evidente dal rilievo fotografico allegato alla relazione di stima.

PROVENIENZE VENTENNALI

Si eseguono presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Napoli 2 – visure ipotecarie aggiornate *(cfr. allegati F)* dalle quali sono riportate in ordine cronologico le formalità pregiudizievoli gravanti sul cespite in oggetto.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1993 al 30/04/2008	## [redacted] [redacted] a 1/2; ##L [redacted] [redacted] il [redacted] a quota 1/2.	Denuncia di successione per morte in data 20/05/1993			
		Presso	Data	n.	volume
		Agenzia Entrate	29/07/2005	2645	4603
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta SMCV	12/03/2008	12804	8865
		Integrazione alla denuncia di successione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia Entrate	22/02/2008	572	4708



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta SMCV	26/03/2008	15076	10522
Dal 30/04/2008	## [REDACTED]	Atto di compravendita			
	[REDACTED]	Notaio	Data	Rep.	
	[REDACTED]	Filippo Improta	30/04/2008	90706	12194
	[REDACTED]	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta SMCV	15/05/2008	23014	15927

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Risulta presentata e regolarmente trascritta denuncia di successione per causa di morte in data antecedente il ventennio. Pertanto, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata.
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caserta SMCV aggiornate al 15/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Atto amministrativo per causa di morte – Certificato di denuncia di successione** in data 29/07/2005 n. repertorio 2645/4603/5
Iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta SMCV il 12/03/2008
Reg. gen. 12804 Reg. part. 8865
per il BENE n. 1 / BENE n. 2
***: Beni identificati con indicativi catastali di derivazione originaria poi soppressi**
A favore di:
[REDACTED] per la quota 1000/2000
[REDACTED] per la quota 1000/2000
Contro
[REDACTED], per la quota 1000/1000
Data di morte 20/05/1993: eredità devoluta al coniuge ed alla figlia



- **Atto amministrativo per causa di morte – Certificato di denuncia di successione**
in data 22/02/2008 n. repertorio 572/4708/8
Iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta SMCV il 26/03/2008
Reg. gen. 15076 Reg. part. 10522
per il BENE n. 3

***: Bene identificato con indicativi catastali di derivazione originaria poi soppressi**

A favore di:

_____ quota 1000/2000
_____ per la quota 1000/2000

Contro

_____ per la quota 1000/1000

Data di morte 20/05/1993: eredità devoluta al coniuge ed alla figlia

- **Atto notarile – Compravendita**
in data 30/04/2008 n. repertorio 90706/12194
Iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta SMCV il 15/05/2008
Reg. gen. 23014 Reg. part. 15927

per il BENE n. 1 / BENE n. 2 / BENE n. 3 *

***: Beni identificati con indicativi catastali di derivazione originaria poi soppressi**

A favore di: _____ er la quota 1/1

Contro

_____, per la quota 1/2
_____ a quota 1/2

- **Atto giudiziario – Verbale pignoramento immobili**
in data 09/04/2024 n. repertorio 84006/60635
Iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta SMCV il 30/05/2024
Reg. gen. 21380 Reg. part. 17442
per il BENE n. 1 / BENE n. 2 / BENE n. 3 *
***: Beni identificati sia con indicazioni catastali all'attualità che con indicativi catastali di derivazione originaria poi soppressi**
A favore di: ISEO SPV srl, per la quota 1/1
_____ 1/1

Iscrizioni

- **Scrittura privata – Concessione a garanzia di mutuo – Ipoteca volontaria**
in data 30/04/2008 n. repertorio 90707/12195
Iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta SMCV il 15/05/2008
Reg. gen. 23015 Reg. part. 3682
per il BENE n. 1 / BENE n. 2 / BENE n. 3*
***: Beni identificati con indicativi catastali di derivazione originaria poi soppressi**
Capitale € 136.000,00
Tasso di interesse annuo 6,2%
Totale € 204.000,00
A favore di: Banca 24-7 spa
Contro: _____ per la quota 1/1



Ulteriori informazioni:

LA BANCA HA CONCESSO A TITOLO DI MUTUO A FAVORE DEL MUTUATARIO LA SOMMA DI EURO 136.000,00 (CENTOTRENTASEIMILA VIRGOLA ZERO), PER LA DURATA ED AL TASSO DI INTERESSE INDICATI AL ART.2. IL MUTUATARIO DICHIARA DI RICEVERE DALLA BANCA LA PREDETTA SOMMA DI EURO 136.000,00 (CENTOTRENTASEIMILA VIRGOLA ZERO), RILASCIANDONE AMPIA QUIETANZA. LA SOMMA CAPITALE MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA DA PARTE DEL MUTUATARIO, CHE AL RIGUARDO ESPRESSAMENTE SI IMPEGNA, ENTRO 360 (TRECENTOESSANTA) MESI DA OGGI, MAGGIORATA DEGLI INTERESSI MATURANDI, IL CUI TASSO VIENE PATTUITO NELLA MISURA DEL 6,20% (SEI VIRGOLA VENTI PER CENTO) ANNUO NOMINALE. TALE RESTITUZIONE DOVRA' ESSERE ESEGUITA MEDIANTE: - N.RO 360 (TRECENTOESSANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO, (continua cfr. allegato E)

- **Altro atto – Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da ruolo** in data 03/06/2016 n. repertorio 3926/7116

Iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta SMCV il 06/06/2016

Reg. gen. 18473 Reg. part. 2505

per il **BENE n. 1 / BENE n. 2 / BENE n. 3***

***: Beni identificati con indicativi catastali di derivazione originaria poi soppressi**

Capitale € 399.118,55

A favore di: Equitalia Sud spa

Contro: [REDACTED] er la quota 1/1

Ulteriori informazioni:

COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 07176201500011287000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 07012016 NUMERO DI RUOLO: 1620, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TF3, TIPO UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA: 20082014 (continua cfr. allegato E)

NORMATIVA URBANISTICA

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Napoli - Territorio servizi catastali sono state acquisite le mappe censuarie dei beni oggetto della Perizia individuati nel **Comune di Acerra: foglio 53 particella 266.**

Il territorio del comune di Acerra è parte della Città Metropolitana di Napoli e pertanto è normato dal PTC (Piano Territoriale di Coordinamento).

Si è proceduto alle verifiche presso l'ufficio del Comune di Acerra per verificare la normativa urbanistica di interesse. L'immobile ricade in zona semicentrale del territorio comunale, soggetto alle norme (NTA) del Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di controdeduzione n. 70 del 28/10/1980. La zona di interesse individuata dal PRG in oggetto è identificata nell'elaborato tav. 5b come "B3 di completamento" (cfr. allegato I)



Ai sensi del PRG, già in vigore all'epoca della originaria edificazione del fabbricato, per l'area in oggetto sono previste concessioni per edificare a seguito di rilascio della concessione. In estratto le norme per la zona B3 prevedono:

- *destinazione d'uso: residenziale, standards e attività terziarie;*
- *strumenti attuativi: concessioni di edificare e lottizzazione convenzionata.*

Nel 2021 il Comune ha adottato preliminare di PUC con Delibera di Giunta n. 168/2021, identificando l'area di interesse all'interno della macro unità territoriale "città consolidata". L'area di interesse è identificata nel contesto B0 "tessuto a cortina extra-moenia" (artt. 15 e 16 NTA/O) per la quale all'interno delle Norme tecniche di attuazione il piano prevede la conservazione, la manutenzione, il ripristino per quanto necessario, dei manufatti di interesse storico e/o di valore urbano, secondo i parametri di valutazione che tengono conto dell'unità morfologica, della rilevanza ambientale, della tipologia (in questo caso a corte centrale) e dello stato di alterazione.

Gli immobili in oggetto sono adibiti a destinazione residenziale, ricadenti in zona sismica e pertanto soggetto alle prescrizioni della legge n. 64 del 2.2.1974 e s.m.i.

Gli immobili oggetto della Perizia non sono oggetto di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità, di diritti demaniali o usi civici.

Gli immobili in oggetto sono parte di un maggiore complesso edilizio principalmente a destinazione residenziale con attività terziarie al piano terra.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Si è proceduto alla verifica della documentazione presente presso il Comune di Acerra ricercando elementi che riguardano eventuali autorizzazioni edilizie riguardanti l'interno complesso e gli immobili singolarmente.

Considerato che il complesso è immediatamente in prossimità del centro antico di Acerra, la sua costruzione è riconducibile all'inizio del secolo scorso. Rilevato che non sono presenti in archivio presso il Comune documenti autorizzativi per gli immobili in oggetto, si è verificata la preesistenza del complesso edilizio attraverso le riprese aeree da parte dell'Istituto Geografico Militare (IGM). In particolare, il complesso edilizio è già evidente nella ripresa aerea del 1954, foglio 183-4 striscia 114 (*cf. allegato J*).



Constatato che il complesso edilizio è già realizzato ante 1967, dal sopralluogo presso gli immobili è risultato evidente come la struttura portante degli immobili in oggetto di perizia corrisponda all'originario complesso edilizio realizzato in muratura di tufo a f.v. con corte centrale circondata da porticati a volta e ballatoi distributivi al piano superiore. Tuttavia il Bene n. 1 presenta dei minori manufatti edilizi edificati nella porzione di porticato, al di sotto della volta. Queste costruzioni, che corrispondono all'attuale locale cucina e wc, sono edificate senza titolo edilizio e non corrispondono all'originario insediamento del complesso edilizio; sono pertanto da ritenersi manufatti non conformi.

La costruzione dei piccoli manufatti al disotto del portico per oggetto il Bene n. 1 è da ritenersi opere non autorizzata e considerata la normativa urbanistica in vigore, non sono consentiti gli aumenti dei volumi edificati al di sotto dell'originario porticato perimetrale della corte centrale, proprio per il rispetto del manufatto generale e della sua originaria caratteristica edilizia extra-moenia.

Ai fini della regolarità edilizia del Bene n. 1 si dovrà pertanto considerare la demolizione di questi minori manufatti e il ripristino del porticato nella sua originaria conformazione. La stima dei costi da sostenere per la regolarizzazione del Bene prevede l'importo a forfait di ca. € 5.000, comprensivo della regolarizzazione necessaria della planimetria catastale. Questo importo viene detratto dal valore di stima ai fini della valutazione del Bene.

Per quanto constatato nel sopralluogo effettuato, dallo studio della normativa urbanistica del Comune di Acerra e per quanto sopra descritto nel merito della regolarità edilizia del Bene n. 1, si evince che gli **immobili identificati in perizia come Bene n. 2 e Bene n. 3 sono conformi alla regolarità edilizia. Il Bene n. 1 invece non è conforme alla regolarità edilizia per la presenza di minori manufatti che andranno demoliti e riportati allo stato originario ante 1967.**

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità per l'immobile in oggetto

- Non esiste il certificato energetico degli immobili / 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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile è un appartamento all'interno di un condominio. Il contributo alle spese comuni del condominio corrisponde alla rata ordinaria mensile di euro 53,60 corrispondente ad una spesa annua di euro 643,20. In sede di sopralluogo si è constatato che le rate condominiali risultano saldato fino a settembre 2022.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine stato di occupazione, situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

Gli immobili oggetto di perizia sono distinti in DUE LOTTI, di cui il primo per oggetto il piccolo appartamento al piano terra ed il secondo per oggetto l'appartamento al piano primo e la soffitta disgiunta al piano secondo; la soffitta è raggruppata al bene sottostante in quanto allo stato risulta essere inaccessibile.

LOTTO 1

- **Bene 1** - Appartamento in Acerra (NA) – corso Vittorio Emanuele II n. 29 (ex 25) piano terra
Identificato al catasto dei Fabbricati: **FG 53 part. 266 sub 6**, categoria A/4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2



- **Bene 2** - Appartamento in Acerra (NA) – corso Vittorio Emanuele II n. 29 (ex 25) piano 1
Identificato al catasto dei Fabbricati: **FG 53 part. 266 sub 47**, categoria A/4
L’immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene 3** - Soffitta in Acerra (NA) – corso Vittorio Emanuele II n. 29 (ex 25) piano 2
Identificato al catasto dei Fabbricati: **FG 53 part. 266 sub 48**, categoria C/2
L’immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Dati metrici:

Al fine di determinare il più probabile valore dell’immobile in questione, si procede qui di seguito al calcolo della Superficie Commerciale (Sc) ai sensi delle Norma UNI 10750. La superficie commerciale (Sc) è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta. In merito alla metodologia di misurazione per il computo delle superfici si sono adottati i seguenti criteri:

- A. 100% delle superfici calpestabili;
- B. 100% delle superfici relativamente alle pareti divisorie interne (tramezzature non portanti);
- C. 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici delle pertinenze a servizio dell’unità immobiliare sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- D. 50% della superficie di cantine e depositi qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- E. 50% dei box/garage non collegato ai vani principali e/o accessori;
- F. 20% della superficie di cantine e depositi qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori;
- G. 25% della superficie loggiati, porticati e terrazze comunicanti con i vani;

Per il computo delle superfici all’aperto sono utilizzati i seguenti criteri:

- H. 40% della superficie dei balconi coperti;
- I. 25% della superficie dei balconi scoperti e lastrici
- J. 60% delle verande;
- K. 10% dei giardini di ville e villini.

Nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento per pervenire in tal modo alla definizione della superficie sulla base della quale verrà effettuata la stima:

- **Coefficienti di destinazione (Cdest):** murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%, balconi al 40%, box/garage al 50%, loggiati/portici al 25%, giardini/aree esterne al 10%.



- **Coefficiente di stato manutentivo (Ccons):** stato di conservazione: 1.00 buono; discreto 0.80; scadente 0.60.

Criteria di stima e quotazioni parametriche:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame, lo scrivente ha adottato il **Metodo di stima sintetico comparativo**. Tale metodo è teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione e appetibilità. Esso è desunto tramite quotazioni parametriche desunte da quattro criteri di stima del mercato immobiliare, selezionate attraverso criteri di similitudini con gli immobili oggetto di perizia per aree di interesse nel territorio comunale e per tipologia.

BENE 1: APPARTAMENTO sito al corso Vittorio Emanuele II n. 29 – piano terra

Superficie Convenzionale complessiva = 53,18 mq (cfr. consistenza immobiliare)

Superfici	Sc (mq)	Ccons	Sr (mq)
	53,18	1.0	
Superficie ragguagliata (mq)			53,18

L'immobile è parte di un maggiore fabbricato a carattere residenziale con affaccio sulla corte centrale; l'accessibilità all'appartamento al piano terra avviene dalla corte centrale. L'appartamento al piano terra risulta in uso e ben conservato. Sono realizzati dei minori volumi con occupazione parziale dell'originario portico a volta, al di sopra del quale corre il ballatoio comune. Il valore relativo allo stato di conservazione viene parametrizzato con il coefficiente buono

BENE 2: APPARTAMENTO sito al corso Vittorio Emanuele II n. 29 – piano primo

Superficie Convenzionale complessiva = 74,70 mq (cfr. consistenza immobiliare)

Superfici	Sc (mq)	Ccons	Sr (mq)
	74,70	0,80	
Superficie ragguagliata (mq)			59,76

L'immobile è parte di un maggiore fabbricato a carattere residenziale con affaccio sulla corte centrale; l'accessibilità all'appartamento avviene direttamente dal ballatoio comune che perimetra la corte centrale al piano primo. L'appartamento al piano primo risulta abbandonato e necessità di interventi di manutenzione straordinaria sia per evidenti punti di infiltrazione che per alcuni cedimenti alla pavimentazione.



Tuttavia, l'immobile mantiene le caratteristiche originarie delle storiche costruzioni in muratura di tufo. Pertanto, il valore relativo allo stato di conservazione viene parametrizzato con il coefficiente discreto.

BENE 3: SOFFITTA sita al corso Vittorio Emanuele II n. 29 – piano secondo

Superficie Convenzionale complessiva = 29,88 mq (cfr. consistenza immobiliare)

Superfici	Sc (mq)	Ccons	Sr (mq)
	29,88	0,80	
Superficie raggugiata (mq)			29,80

L'immobile è la soffitta disgiunta posta al piano superiore del Bene n.2, allo stato non accessibile direttamente. Per sedime, geometria di ingombro, affacci sulla corte, caratteristiche costruttive e stato di consistenza è coincidente con quanto valutato per il bene n.2.

Tutti gli immobili in oggetto sono localizzati in area centrale rispetto il territorio del Comune, nella diretta prossimità del centro storico. Il complesso residenziale nel quale sono collocati gli immobili oggetto di perizia si presenta in discrete condizioni senza particolari finiture ma con necessità di interventi di manutenzione ordinaria alle facciate. Ai fini della valutazione immobiliare dei beni si analizzano dati e tabelle con tipologia simile. Gli immobili sono valutati considerando parametri di abitazioni similari per appartamenti all'interno di edifici comuni.

Il primo tiene conto dei valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)** che classifica la località di interesse come zona centrale (centro storico/via Roma/via Veneto), *codice di zona B1*. I risultati del secondo semestre 2024, per la destinazione residenziale per abitazioni di tipo economico mostrano che i valori di mercato oscillano tra un minimo di 740 €/mq ed un massimo di 1.150 €/mq a seconda delle caratteristiche intrinseche dell'unità. Tra i due dati si individua il valore medio perché più rispondente a localizzazione e caratteristiche intrinseche specifiche delle unità oggetto di stima. (cfr. allegato K)

Il secondo criterio tiene conto dei valori determinati a cura del Listino Ufficiale – valore del mercato immobiliare a cura della **Borsa Immobiliare Napoli e Camera di Commercio di Napoli**. I risultati per l'area codificata come A4 – Acerra zona centro,



indicano un valore unitario di 700 €/mq per abitazioni, aggiornato con aumento del 20% all'importo di € 840 €/mq per riportare il dato all'attualità (*cfr. allegato L*)

Il terzo criterio tiene conto del valore del **Borsino Immobiliare**, servizio privato per le valutazioni immobiliari, che individua l'area di interesse come zona centro storico – via Roma/via Veneto/via Soriano; il valore minimo previsto per abitazioni in stabili con ubicazione in prima fascia corrisponde a 1.254 €/mq. (*cfr. allegato M*)

Il quarto, infine, fa riferimento ad una **indagine di mercato** sui prezzi di compravendita praticati in zona a questa assimilabili, per immobili aventi le stesse caratteristiche, prendendo in esame 10 vendite in corso presso Agenzie Immobiliari (*cfr. allegato N – tabella*). Da tale indagine è risultato un importo medio di 1.062,20 €/mq per le abitazioni.

	valore
Agenzia Entrate - O.M.I.	945 €/mq
Borsa Immobiliare Camera di Commercio	840 €/mq
Borsino Immobiliare	1.254 €/mq
Indagine di mercato	1.062,20 mq
QUOTAZIONE PARAMETRICA MEDIA €/mq	1.025,30 €/mq

Ai fini della valutazione dei Beni, oltre i dati sopraindicati, si considera che gli immobili sono ubicati in zona centrale rispetto il territorio comunale, nell'immediata prossimità del centro antico e lungo il corso principale. L'area di interesse risulta ben servita dai principali servizi comunali essendo nell'immediata vicinanza sia del Castello Baronale che del Municipio. Gli immobili sono collocati in un complesso edilizio del tipo a corte centrale, che benché di grande interesse storico per la sua caratteristica costruttiva originaria, risulta in stato di incuria generale per quanto riguarda le parti comuni. Gli immobili in generale necessitano di interventi di rinnovo e manutenzione. Per queste caratteristiche tutti i Beni risultano di particolare interesse ai fini del mercato immobiliare.

Pertanto dallo schema riepilogativo sopraindicato si ricava il valore medio pari a 1.025,30 €/mq.

Stima degli immobili:

Il più probabile valore di mercato (**V_m**) del bene in esame si ottiene applicando alla **Superficie Commerciale ragguagliata (S_r)** le quotazioni parametriche assunte e detraendo a questo valore, ove previsto, eventuali costi per



opere di demolizione/ripristino e/o di costruzione, oltre a specifici oneri e spese dovute per eventuali accertamenti/regolarizzazioni (Cor). Nel caso in esame, per la stima del Bene n. 1, avendo verificato che lo stato attuale non corrisponde alla regolarità edilizia e dovendo procedere al ripristino dell'originario porticato con demolizione dei minori manufatti edificati al di sotto della volta in tufo, sarà necessario procedere alla regolarizzazione dello stato originario. Per tale regolarizzazione è previsto un costo stimato a forfait per l'importo di ca. € 5.000,00 (Cor); questa somma viene detratta dall'importo complessivo di stima.

Ai valori di mercato risultanti viene applicata una ulteriore riduzione del 5% per la mancanza di garanzia per assenza di vizi ex Legge 132/2015.

BENE 1: IMMOBILE sito in c.so V.Emanuele n. 29 – piano terra sub 6

- Applicando la formula (Sr x quot. €/mq) -Cor =
(53,18 mq x 1.025,30 €/mq) – 5.000,00 = 49.525,45
a cui sono applicate le riduzioni sopra indicate
 - 5% per mancanza di garanzia assenza di vizi ex Legge 132/2015.
da cui si ricava: € 49.525,45 x 0,95 = 47.049,18
per effetto dell'arrotondamento si ricava il
- VALORE IMMOBILE BENE UNICO (Vm) = € 47.049,00

BENE 2: IMMOBILE sito in c.so V.Emanuele n. 29 – piano primo – sub 47

- Applicando la formula (Sr x quot. €/mq) -Cor =
(59,76 mq x 1.025,30 €/mq) = 61.271,93
a cui sono applicate le riduzioni sopra indicate
 - 5% per mancanza di garanzia assenza di vizi ex Legge 132/2015.
da cui si ricava: € 61.271,93 x 0,95 = 58.208,33
per effetto dell'arrotondamento si ricava il
- VALORE IMMOBILE BENE UNICO (Vm) = € 58.208,00

BENE 3: IMMOBILE sito in c.so V.Emanuele n. 29 – piano secondo – sub 48

- Applicando la formula (Sr x quot. €/mq) -Cor =
(29,80 mq x 1.025,30 €/mq) = 30.553,94
a cui sono applicate le riduzioni sopra indicate
 - 5% per mancanza di garanzia assenza di vizi ex Legge 132/2015.
da cui si ricava: € 30.553,94 x 0,95 = 29.026,24
per effetto dell'arrotondamento si ricava il
- VALORE IMMOBILE BENE UNICO (Vm) = € 29.026,00



VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEI BENI:**LOTTO 1 (Bene n. 1) = € 47.049,00****LOTTO 2 (Bene n. 2 e 3) = € 87.234,00**

Il più probabile valore di mercato complessivo degli immobili oggetto della perizia, stimati come DUE LOTTO SEPARATI, corrisponde a € 47.049,00 (euro quarantasettemilazerocquarantanove/00) per il LOTTO 1 e € 87.234,00 (euro ottantasettemiladuecentotrentaquattro/00) per il LOTTO 2.

*Valore offerta minima LOTTO 1 (Bene 1): € 35.286,75 (75% della stima)**Valore offerta minima LOTTO 2 (Beni 2 e 3): € 65.425,50 (75% della stima)***DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA LOTTO 1**

Il lotto 1 è composto di un unico bene realizzato su un livello funzionale oggetto della perizia di stima:

BENE 1: Immobile sito in c.so Vittorio Emanuele II n. 29 (ex 25) – piano terra – sub 6**TABELLA RIEPILOGATIVA STIMA LOTTO 1**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	V.U.	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 1 - Immobile in Acerra (NA) – c.so Vittorio Emanuele II n. 29, piano terra FG 53 part 266 sub 6 cat A4, classe 3	53,8 mq	-	€ 47.049,00	1/1	
Valore di stima Lotto 1:					€ 47.049,00

TABELLA RIEPILOGATIVA STIMA LOTTO 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	V.U.	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 2 - Immobile in	59,76 mq	-	€ 58.208,00	1/1	



Acerra (NA) – c.so Vittorio Emanuele II n. 29, piano 1 FG 39 part 266 sub 47 cat A4, classe 4					
Bene 3 - Immobile in Acerra (NA) – c.so Vittorio Emanuele II n. 29, piano 1 FG 53 part 266 sub 48 cat C2	29,80 mq	-	€ 29.026,00	1/1	
Valore di stima Lotto 2:					€ 87.234,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

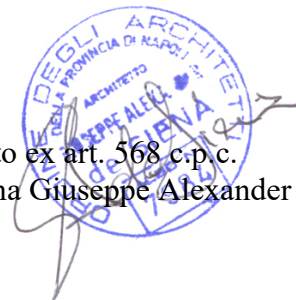
Gli immobili oggetto sono identificati nell'atto di compravendita, nelle planimetrie catastali e ai fini delle formalità pregiudizievoli (*trascrizioni ed iscrizioni per atto notarile di compravendita/mutuo/pignoramento*) con gli identificativi catastali originari, numerazione poi soppressa per cambio identificativo, come riportato nelle visure storiche catastali.

Il Bene n. 1 non risulta regolare ai fini della conformità edilizia per la presenza di minori manufatti edificati senza alcun titolo edilizio ed in difformità allo stato originario ante 1967. Ai fini della regolarità edilizia del Bene n. 1 si considera la demolizione di questi minori manufatti e il ripristino del porticato nella sua originaria conformazione. La stima dei costi da sostenere per la regolarizzazione del Bene viene detratto dal valore di stima ai fini della valutazione del Bene. I Beni n. 2 e n. 3 invece risultano regolari dal punto di vista della conformità edilizia.

La presente relazione integra quanto già presentato in precedenza, in ottemperanza alle disposizioni del G.E. con ordinanza del 21/05/2025; si invia alle parti, assegnando un termine non superiore a giorni quindici prima dell'udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al proprio elaborato.

Napoli, li 10/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
arch. de Siena Giuseppe Alexander



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene 1-** Appartamento ubicato in Acerra (NA) – c.so Vittorio Emanuele II n. 29 (ex 25), piano terra

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 266, Sub. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2

- **Bene 2-** Appartamento ubicato in Acerra (NA) – c.so Vittorio Emanuele II n. 29 (ex 25), piano 1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 266, Sub. 47, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Bene 3-** Soffitta disgiunta ubicata in Acerra (NA) – c.so Vittorio Emanuele II n. 29 (ex 25), piano 2

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 266, Sub. 48, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Acerra (NA) – corso Vittorio Emanuele n. 29 (ex 25), piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Immobile identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 266, Sub. 6, Categoria A4		
Descrizione:	L'immobile di interesse è localizzato presso un maggiore complesso edilizio con carattere residenziale multiplo, edificato su tre livelli. Il complesso si trova nel centro antico del territorio		



	<p>di Acerra, lungo il corso principale. Il fabbricato è edificato in continuità con l'intero complesso, condividendone l'accesso, la corte e sistema distributivo ai piani con tipologia a ballatoio. L'intero complesso ha carattere di storico edificio residenziale con una corte centrale sulla quale affacciano tutti i fabbricati; l'intera costruzione è servita da un sistema di portici ad arco al piano terra con affaccio nella corte e ballatoi comuni al piano primo che consentono l'accesso agli immobili ai piani superiori.</p> <p>L'appartamento si sviluppa al piano terra. L'ingresso avviene attraverso un varco a doppia altezza, unica rimanenza dell'originario porticato a volta. Da questo spazio si accede sia al piccolo servizio igienico, volume edificato al di sotto del porticato a volta, che al resto dell'appartamento. L'ampio ed unico locale funge da camera da letto e soggiorno, con un varco di accesso verso la piccola cucina, anche essa ricavata come volume esterno al di sotto dell'originario portico. I locali di servizio hanno piccole finestre verso l'esterno mentre l'ampio locale oltre alla porta di ingresso a vetro è servito da una finestra alta in prossimità della porta. Non sono presenti altre aperture per migliorare il rapporto aereo illuminante del locale.</p>
Vendita soggetta a IVA:	NO

LOTTO 2

Bene 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Acerra (NA) – corso Vittorio Emanuele n. 29 (ex 25), piano primo		
Diritto reale:	Proprietà <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"><tr><td>Quota</td><td>1/1</td></tr></table>	Quota	1/1
Quota	1/1		
Tipologia immobile:	Immobile identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 266, Sub. 47, Categoria A4		
Descrizione:	L'immobile di interesse è localizzato presso un maggiore complesso edilizio con carattere residenziale multiplo, edificato		



	<p>su tre livelli. Il fabbricato è edificato in continuità con l'intero complesso, condividendone l'accesso, la corte e sistema distributivo ai piani con tipologia a ballatoio.</p> <p>L'immobile in oggetto è un appartamento individuato al piano primo del complesso con carattere residenziale. L'ingresso all'appartamento avviene direttamente dal ballatoio, dove sono collocate due porte per l'accesso diretto ai due ambienti dell'immobile. All'interno del primo ambiente è collocato il servizio igienico, ricavato in detrazione dalla maggiore superficie dell'originario locale. Ampie finestre sono collocate in alto anche sopra ciascuna porta d'ingresso dal ballatoio con esposizione verso est, come sono anche posizionate in alto sul fronte opposto, con esposizione verso ovest. La quota in altezza delle finestre non consente la visione all'esterno.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Bene 3 – Soffitta disgiunta			
Ubicazione:	Acerra (NA) – corso Vittorio Emanuele n. 29 (ex 25), piano secondo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Immobile identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 266, Sub. 48, Categoria C2		
Descrizione:	<p>L'immobile di interesse è localizzato presso un maggiore complesso edilizio con carattere residenziale multiplo, edificato su tre livelli. L'immobile in oggetto è una soffitta disgiunta rispetto all'appartamento di riferimento sottostante, individuata al piano secondo del complesso con carattere residenziale; non esiste accesso diretto alla soffitta. L'intero complesso ha carattere di storico edificio residenziale con una corte centrale sulla quale affacciano tutti i fabbricati; l'intera costruzione è servita da un sistema di portici ad arco al piano terra con affaccio nella corte e ballatoi comuni al piano primo che consentono l'accesso agli</p>		



	immobili ai piani superiori. La soffitta disgiunta è collocata al di sopra dell'appartamento, ma da questo inaccessibile senza il posizionamento provvisorio di una scala verticale lungo il ballatoio per l'accesso alle aperture esterne lungo il prospetto.
Vendita soggetta a IVA:	NO



ALLEGATI

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

ALLEGATI	37
Allegato A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	38
Allegato B - PLANIMETRIA DI RILIEVO LOTTO 1 - BENE n.1	50
Allegato C - PLANIMETRIA DI RILIEVO LOTTO 2 - BENE n.2 e 3	52
Allegato D - VAX CATASTALE, PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI	54
Allegato E - ISPEZIONI IPOTECARIE in data 15/04/2025 e in data 19/05/2025.....	71
Allegato F - ATTO DI PROVENIENZA.....	95
Allegato G - CERTIFICATI DI RESIDENZA e STATO DI FAMIGLIA.....	111
Allegato H - CERTIFICATO DI MATRIMONIO.....	114
Allegato I - ESTRATTO NORMATIVA URBANISTICA.....	116
Allegato J - REGOLARITA' EDILIZIA.....	129
Allegato K - INTERROGAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE - BANCA DATI OMI...	134
Allegato L - LISTINO DEI VALORI DEL MERCATO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI NAPOLI A CURA DELLA CAMERA DI COMMERCIO.....	136
Allegato M- TABELLA SERVIZI E VALUTAZIONI IMMOBILIARI	137
Allegato N - TABELLE RIEPILOGATIVE INDAGINI MERCATO IMMOBILIARE.....	140
Allegato O - CORRISPONDENZA e PROVA DI SPEDIZIONE DELLA RELAZIONE	141

