
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Prota Annunziata, nell'Esecuzione Immobiliare 167/2024 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarietà	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Stima / Formazione lotti.....	16



INCARICO

In data 17/01/2025, il sottoscritto Arch. Prota Annunziata, con studio in Via Gian Lorenzo Bernini, 95 - 80129 - Napoli (NA), e-mail titti.prota@libero.it, PEC arch.prota@pec.it, Tel. 081 5584572, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Filomarini n.46, piano Secondo e Terzo

DESCRIZIONE

L'immobile è ubicato nel comune di Acerra (Na). In una zona centrale. La zona è provvista delle principali infrastrutture primarie e secondarie, raggiungibile anche con mezzi pubblici. L'immobile è collegato a gran parte della provincia di Napoli, con strade extra urbane, Asse Mediano e Autostrade. (vedi foto n.1-2)

L'appartamento oggetto di causa è ubicato all'interno di una corte comune dove sono presenti diversi fabbricati costruiti in tempi diversi ma senza discontinuità l'uno dall'altro.

Alla corte si accede dal civico n.46 di via Filomarini. (vedi foto n.3-4-5)

L'immobile oggetto di causa è posto al secondo e al terzo piano dell'edificio che chiude la corte sul lato destro per chi entra. (vedi foto n.7-8)

Il fabbricato all'interno del quale è posto il nostro bene è di quattro piani fuori terra.

Il bene oggetto di causa è identificato all'NCEU del Comune di Acerra:

- Foglio 53, part.544, sub 6, Categoria A/2, classe 3, Cons. 5,5 vani, R.C. € 284,05.

(ex Foglio 53, part.1417, sub 38, Categoria A/2, classe 3, Cons. 5,5 vani, R.C. € 284,05).

L'accesso all'immobile avviene attraverso il vano scala pasto a destra della facciata prospiciente la corte comune. (vedi foto n.9)

Salite le due rampe che conducono al primo piano, dal pianerottolo si accede ad un pianerottolo/balcone scoperto, lungo questo pianerottolo sono ubicate la porta d'ingresso ad un bene di proprietà aliena e subito a seguire il portoncino d'accesso alla scala di uso esclusiva dell'appartamento oggetto di causa posto al secondo piano. (vedi foto n.10-11-15-16-17-18)

In cima alla piccola scala ad una rampa, c'è la porta blindata d'ingresso all'appartamento. (vedi foto n.18-19-20-21)

La porta, e il portoncino sono stati forzati per consentire l'accesso forzoso. La porta blindata oggi è chiusa con un lucchetto posto su due asole di ferro saldate alla struttura della porta.

Entrando dalla porta d'ingresso si accede direttamente nel soggiorno con angolo cottura di di circa 23 mq, subito sulla destra dell'ingresso c'è la porta del bagno di circa 7 mq, e di fronte si apre il corridoio di circa 5 mq. Lungo il corridoio si trovano le due camere da letto di circa 16 e 18 mq. (vedi foto da n.21 a n.33)

La camera matrimoniale affaccia su un balcone di circa 4 mq prospiciente via Filomarini. (vedi foto n.34)

Gli altri ambienti affacciano sul cortile interno attraverso una lunga balconata di circa 12 mq. (vedi foto n.36-37)

Completa la consistenza del bene pignorato anche il terzo piano.

Attraverso una scala in ferro posizionata sul balcone del secondo piano, con affaccio sul cortile, si accede al terzo piano. Qui troviamo un vano sottotetto, utilizzato come cucina soggiorno, di circa 27 mq, con annesso bagno, di circa 4 mq, ed un ampio terrazzo scoperto, di circa 43 mq più una zona coperta da tettoia posta a protezione dell'accesso al sottotetto di circa 17 mq. (vedi foto da n.35 a n.48).

L'appartamento ha una discreta esposizione, la facciata sul cortile è esposta a Est, la camera da letto a Nord su via Filomarini.

La superficie utile dell'appartamento posto al secondo piano è di circa 73 mq.



Cfr Rilievo fotografico Allegato n.1

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/02/2025.

Custode delle chiavi: avv. Orsolina Ciccone

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

Cfr. Verbali di accesso. Allegato n.9

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Filomarini n.46, piano Secondo e Terzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La procedura esecutiva trae origine dal pignoramento eseguito ad istanza della società **** Omissis ****. Il titolo esecutivo del creditore procedente, posto a base dell'atto di precetto, è il contratto di mutuo fondiario con atto per notar **** Omissis **** del 14.06.2004 rep. n. 40729 racc. n. 10666, reso tra le parti e concesso dalla Banca Intesa S.p.A. a **** Omissis ****, per un importo pari ad euro 105.000,00 (eurocentocinquemila/00) da rimborsare entro ventuno anni, con rilascio di copia esecutiva in data 19.07.2004.

Si specifica che il creditore procedente è la **** Omissis ****, mandataria **** Omissis ****, quale cessionaria di crediti pecuniari di **** Omissis **** con precedente denominazione **** Omissis ****, che ancor prima era denominata **** Omissis ****. A quest'ultima veniva ceduto da **** Omissis **** in data 26.06.2007, un ramo d'azienda di 173 filiali, con contratti, beni, servizi e, in particolare, il contratto in oggetto. Agli atti v'è l'avviso di cessione dei crediti pubblicato in Gazzetta ufficiale il 16.12.2021, con il quale **** Omissis **** comunica che, in data 3 dicembre 2021, aveva concluso con **** Omissis **** tre contratti di cessione (uno con ciascuna Banca Cedente), acquistando pro soluto dalle Banche Cedenti, tutti i crediti pecuniari (derivanti tra le altre cose, da finanziamenti ipotecari e/o chirografari o da contratti di leasing risolti, in particolare, i crediti da finanziamenti o da contratti di leasing risolti indicati all'interno del relativo documento di identificazione dei crediti, sorti nel periodo tra il 1 gennaio 1950 e il 31 marzo 2021.



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Gli esecutati, hanno contratto matrimonio il giorno 21.08.1999 nel comune di Napoli. Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, nelle annotazioni, si legge Nessuna. Cfr. Allegato n.2

Il bene oggetto di causa è stato acquistato dagli esecutati il 14.06.2004, con Atto di Compravendita per notaio **** Omissis **** repertorio n.40728. L'atto di compravendita non era agli atti, la sottoscritta ne ha reperito copia personalmente presso lo studio notarile, lo stesso si allega alla presente relazione. Cfr. Allegato n.3

CONFINI

L'appartamento oggetto di causa confina con via Filomarini, con cassa scale, con cortile comune fg.53 p.lla 545 e con beni di proprietà **** Omissis **** o aventi causa foglo.53 p.lle 542 e 543.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,00 mq	83,00 mq	1	83,00 mq	2,90 m	Secondo
Balcone scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	Secondo
Sottotetto praticabile	31,00 mq	33,00 mq	0,33	11,00 mq	2,35 m	Terzo
Terrazza	60,00 mq	60,00 mq	0,30	18,00 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				116,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				116,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/08/1979 al 23/07/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1417 Categoria A3 Rendita € 284,05
Dal 26/06/2000 al 14/06/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1417, Sub. 38 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 312,46 mq Piano 2-3
Dal 23/07/2000 al 26/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1417, Sub. 37 Categoria A3 Rendita € 284,05 Piano Secondo
Dal 14/06/2004 al 22/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1417, Sub. 38 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 284,05 Piano 2-3
Dal 22/10/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 544, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 284,05 Piano 2-3
Dal 09/11/2015 al 21/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 544, Sub. 6 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 110 mq Rendita € 284,05 Piano 2-3

Le risultanze catastali riportate nella Visura storica per immobile sono rispondenti ai dati specificati nell'atto di pignoramento. Vedi visura storica Catastale. Cfr. Allegato n.5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	544	6		A2	3	5,5 vani	110 mq	284,05 €	2-3	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

L'immobile si sviluppa su due piani, il secondo e il terzo.

Non c'è corrispondenza tra la planimetria catastale del secondo piano e lo stato dei luoghi verificato in fase di accesso. In fase di accesso e nella relativa restituzione grafica dello stato dei luoghi, si è riscontrata una diversa distribuzione interna dei vani.

In particolare, è rimasta invariata sola la posizione e la dimensione della camera da letto e del bagno.

Sono invece state abbattute le pareti divisorie della cucina e delle due camere presenti nella planimetria catastale per realizzare una sola camera e uno spazio soggiorno all'ingresso con angolo cottura. E' stata murata la piccola finestra che illuminava la cameretta più piccola presente nella planimetria catastale e oggi inclusa nella seconda camera.

Al terzo piano è stata murata la porta di accesso al vano sottotetto presente sul ballatoio del vano scala al terzo piano. (vedi foto n.13-14) è stata realizzata una scala in ferro che collega il balcone del secondo piano con il terzo piano.

Questa scala è protetta in facciata da una struttura in alluminio e vetro. (vedi foto n.35-36-38)

La scala è stata anche coperta realizzando sul terrazzo di copertura una tettoia che ripara la scala e il nuovo accesso al vano sottotetto posto direttamente sul terrazzo. (vedi foto n.39-40)

Sotto la tettoia è poi stato ricavato, in muratura, un piccolo bagno a servizio e con accesso dal vano sottotetto.

Cfr Planimetria Catastale Allegato n.6 con il Rilievo dello stato dei luoghi Allegato n.7

PRECISAZIONI

E' stato richiesto il certificato di residenza, Stato Civile, di Stato di Famiglia degli esecutati, dal quale risulta che sono residenti nel Comune di **** Omissis ****. Allegati n.8

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in cattive condizioni.

Sono presenti importanti tracce di infiltrazione provenienti dal terrazzo di copertura che hanno provocato anche il crollo parziale di parte della controsoffittatura di una delle camere.(vedi foto n.23-28-29-30-36)

Risultano inoltre essere state forzate il portoncino d'ingresso posto al primo piano, la porta blindata di accesso al secondo piano, la porta in alluminio e vetro che consente l'accesso al vano sottotetto.Cfr. Verbale d'accesso Allegato n.9

E' necessario una revisione di tutti degli impianti che ad oggi sono privi di certificazioni e certamente non conformi con le norme di legge vigenti.

Anche il vano scala comune si presenta in cattivissime condizioni, è assolutamente obsoleto. (vedi foto da n.9 a n.13)

Cfr. Allegato n.1 Foto



PARTI COMUNI

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o non pignorate.
Restano comuni tutte le parti così come riportato nei titoli di provenienza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sui cespiti pignorati non risultano sussistere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Non risultano, altresì, sussistere diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto di causa è identificato all'NCEU del Comune di Acerra:

- Foglio 53, part.544, sub 6, Categoria A/2, classe 3, Cons. 5,5 vani, R.C. € 284,05.

(ex Foglio 53, part.1417, sub 38, Categoria A/2, classe 3, Cons. 5,5 vani, R.C. € 284,05).

L'appartamento oggetto di causa è ubicato all'interno di una corte comune dove sono presenti diversi fabbricati costruiti in tempi diversi ma senza discontinuità l'uno dall'altro.

Alla corte si accede dal civico n.46 di via Filomarini. (vedi foto n.3-4-5)

L'immobile oggetto di causa è posto al secondo e al terzo piano dell'edificio che chiude la corte sul lato destro per chi entra. (vedi foto n.7-8)

L'appartamento ha al secondo piano una superficie utile di circa 73 mq. Al terzo piano è presente un vano sottotetto adibito a zona giorno con annesso bagno di circa 30 mq, ed un ampio terrazzo scoperto, di circa 43 mq più una zona coperta da tettoia posta a protezione dell'accesso al sottotetto di circa 17 mq. (vedi foto da n.35 a n.48).

L'appartamento ha una discreta esposizione, la facciata sul cortile è esposta a Est, la camera da letto a Nord su via Filomarini.

Il fabbricato all'interno del quale è posto il nostro bene è di quattro piani fuori terra.

L'accesso all'immobile avviene attraverso il vano scala posto a destra della facciata prospiciente la corte comune. (vedi foto n.9)

La scala che serve gli appartamenti di questo lato della corte è in muratura di tufo. I gradini sono privi di finitura e in generale tutto il vano scala è fatiscente. (vedi foto da n.9 a n.13).

All'immobile si accede attraverso la scala comune, salite le due rampe che conducono al primo piano, dal pianerottolo si accede ad un pianerottolo/balcone scoperto, lungo questo pianerottolo sono ubicate la porta d'ingresso ad un bene di proprietà aliena e subito a seguire il portoncino d'accesso alla scala di uso esclusivo dell'appartamento oggetto di causa posto al secondo piano. (vedi foto n.10-11-15-16-17-18)

In cima alla ripida e stretta scala ad una rampa, c'è la porta blindata d'ingresso all'appartamento. (vedi foto n.18-19-20-21)

Entrando dalla porta d'ingresso si accede direttamente nel soggiorno con angolo cottura di circa 23 mq, subito sulla destra dell'ingresso c'è la porta del bagno di circa 7 mq, e di fronte si apre il corridoio di circa 5 mq. Lungo il corridoio si trovano le due camere da letto di circa 16 e 18 mq. (vedi foto da n.21 a n.33)

La camera matrimoniale affaccia su un balcone di circa 4 mq prospiciente via Filomarini. (vedi foto n.34)

Gli altri ambienti affacciano sul cortile interno attraverso una lunga balconata di circa 12 mq. (vedi foto n.36-37)

Completa la consistenza del bene pignorato anche il terzo piano.

Attraverso una scala in ferro posizionata sul balcone del secondo piano, con affaccio sul cortile, si accede al terzo piano. Qui troviamo un vano sottotetto, utilizzato come cucina soggiorno, di circa 27 mq, con annesso bagno, di circa 4 mq, ed un ampio terrazzo scoperto, di circa 43 mq più una zona coperta da tettoia metallica posta a protezione dell'accesso al sottotetto di circa 17 mq. (vedi foto da n.35 a n.48).



L'attuale consistenza del bene, come innanzi descritto, nasce dalla ristrutturazione e trasformazione dei suppeni pervenuti al sig.**** Omissis **** come dichiarato nell'atto di Compravendita del 17.08.1979 per Notaio **** Omissis ****. Cfr. Allegato n.4

Le caratteristiche costruttive dell'edificio sono tipiche di edifici realizzati in quegli anni. Infatti, la struttura portante è in muratura di tufo.

I solai sono realizzati con putrelle di ferro e pignatte in laterizio, l'immobile ha un'altezza interna di circa 3 m, con parti controsoffittate.

I tramezzi interni, che delimitano i vari ambienti della casa, sono realizzati con blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati, dallo spessore di circa 10 cm.

L'immobile ha una doppia esposizione, la facciata prospiciente la corte comune interna è esposta a Est. La facciata principale su via Filomarini è esposta a Nord. (vedi foto n.7-34)

L'appartamento presenta una pavimentazione tipo cotto, di dimensione 30x30 omogeneo nei vari ambienti. (vedi foto n. 21-22-27-31) Il bagno, presenta un rivestimento in piastrelle di gres porcellanato 20x20, bianco con inserti beige. (vedi foto da n.26)

Gli altri ambienti sono tinteggiati con colori caldi.

Gli infissi esterni sono in alluminio bianco e vetro camera chiusi all'esterno da napoletane in ferro. (vedi foto n.24-26-28)

Le bussole interne sono in legno e vetro smerigliato di colore marrone scuro. (vedi foto n.25-31)

L'intero immobile si presenta in cattive condizioni, tutti gli impianti necessitano di manutenzione.

Sono presenti importanti tracce di infiltrazione provenienti dal terrazzo di copertura che hanno provocato anche il crollo parziale di parte della controsoffittatura di una delle camere. (vedi foto n.23-28-29-30-36)

Risultano inoltre essere state forzate il portoncino d'ingresso posto al primo piano, la porta blindata di accesso al secondo piano, la porta in alluminio e vetro che consente l'accesso al vano sottotetto.

La porta blindata oggi è chiusa con un lucchetto posto su due asole di ferro saldate alla struttura della porta.

È necessario una revisione di tutti degli impianti che ad oggi sono privi di certificazioni e certamente non conformi con le norme di legge vigenti.

Cfr. Rilievo Fotografico. Allegato n 1

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/08/1979 al 23/07/2000	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Enrico Chiari	17/08/1979	31882	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 23/07/2000 al 14/06/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
	23/07/2000				
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/06/2004	**** Omissis ****			Atto di Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vittorio Margherita	14/06/2004	40728	10665
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta SMCV	23/06/2004	17670	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



L'atto di compravendita del 17.08.1979 non era presente in atti, la scrivente ne ha reperito copia. Cfr. Allegato n.4
Vedi nota di trascrizione Accettazione Tacita di Eredità del 30.01.2020 nn. 3203/2510 contro il de cuius **** Omissis ****. Cfr. Allegato n.4

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 17/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caserta il 12/06/2024
Reg. gen. 23160 - Reg. part. 2654
Quota: 1/1
Importo: € 157.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 105.000,00
Interessi: € 52.500,00
Percentuale interessi: 3,00 %
Rogante: Notaio Vittorio Margherita
Data: 14/06/2004
N° repertorio: 40729
N° raccolta: 10666

Note: CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 23-06-2004 AI NN. 24432/4661. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE: ##BANCA INTESA S.P.A. A SEGUITO DELLA FUSIONE PER INCORPORAZIONE DEL SANPAOLO IMI S.P.A. (COME DA ATTO IN DATA 28.12.2006 A ROGITO NOTAIO DOTT. ETTORE MORONE IN TORINO, REPERTORIO N. 109.563/17.118) HA ASSUNTO LA DENOMINAZIONE INTESA SANPAOLO S.P.A. E TRASFERITO LA SEDE SOCIALE A TORINO IN PIAZZA SAN CARLO N.156;- INTESA SANPAOLO S.P.A., CON ATTO, STIPULATO IN DATA 26 GIUGNO 2007 IN AUTENTICA DEL NOTAIO MARIO NOTARI DI MILANO REP. 18069 E RACC. 10088, HA CONFERITO ALLA CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. (IN BREVE CARIPARMA E PIACENZA S.P.A.) CON SEDE IN PARMA, CON EFFICACIA 1 LUGLIO 2007, IL RAMO DI AZIENDA BANCARIA RAPPRESENTATO DAL COMPLESSO DI BENI, CONTRATTI E SERVIZI, COSTITUTO DA 173 FILIALI DI BANCA, ELENcate NELL'ALLEGATO 2 ALLA RELAZIONE DI STIMA, ALLEGATA ALL'ATTO STESSO. IL RAMO DAZIENDA CONFERITO E' RAPPRESENTATO DAL COMPLESSO DI BENI, CONTRATTI E SERVIZI, NELLA CONSISTENZA DI FATTO E DI DIRITTO CON TUTTE LE COMPONENTI ATTIVE E PASSIVE, IVI COMPRESI I CREDITI VERSO LA CLIENTELA COMPRESIVI DI CAPITALE A SCADERE E DI CAPITALI E INTERESSI SCADUTI E NON INCASSATI, COSTITUITI DAI RAPPORTI BANCARI IN ESSERE CON LA CLIENTELA DEI 173 SPORTELLI, COME INDICATI NEL PARAGRAFO 2.3 DELLA CITATA RELAZIONE DI STIMA;- PER EFFETTO DEL CONFERIMENTO DEL RAMO DI AZIENDA, CON RIFERIMENTO AL CONTENUTO ED OGGETTO CONTRATTUALE, LA CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. E' SUCCEDUTA, CON DECORRENZA 1 LUGLIO 2007 A TITOLO PARTICOLARE, NEI RAPPORTI GIURIDICI ATTIVI E PASSIVI GIA' DI TITOLARITA' DELLA BANCA CONFERENTE;- DELL'AVVENUTA CESSIONE E' STATA DATA NOTIZIA DALLA CESSIONARIA, MEDIANTE PUBBLICAZIONE NELLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA N. 87 DEL 28/07/2007 PARTE SECONDA FOGLIO DELLE INSERZIONI, AI SENSI DELL'ART. 58 DEL T.U.B;- CON VERBALE DEL 21 NOVEMBRE 2016, REP. N. 44.314/15.158 LA CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. HA VARIATO LA PROPRIA RAGIONE SOCIALE IN CRE'DIT AGRICOLE CARIPARMA;- CON VERBALE RICEVUTO DAL NOTAIO MARIA PAOLA SALSÌ DI PARMA IN DATA 26 FEBBRAIO 2019 REP. N. 46.123/16.147, REGISTRATO A PARMA IL 1 MARZO 2019 AL N. 3.095, CRE'DIT AGRICOLE CARIPARMA S.P. A. HA VARIATO LA PROPRIA DENOMINAZIONE IN CRE'DIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.- IN FORZA ED IN VIRTU' DI CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI PRO SOLUTO, STIPULATO IN DATA 3 DICEMBRE 2021, AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTICOLI 1, 4 E 7.1 DELLA LEGGE N. 130 DEL 30 APRILE 1999 (IN SEGUITO LEGGE 130), ORTLES 21 S.R.L, CON SEDE IN MILANO, VIA VITTORIO BETTELONI, N.2, CODICE FISCALE, PARTITA IVA ED ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE MILANO MONZA BRIANZA - LODI N. 12084290969, SOCIETA' ITALIANA PER LA CARTOLARIZZAZIONE COSTITUITA AI SENSI DELLA LEGGE 30 APRILE 1999 N. 130, ISCRITTA CON IL N. 35853.1 ALLELENCO DELLE SOCIETA' VEICOLO DI CARTOLARIZZAZIONE, HA CONCLUSO CON CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A., CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA S.P.A. E CREDITO VALTELLINESE S.P.A. (COLLETTIVAMENTE, LE "BANCHE CEDENTI" E, CIASCUNA DI ESSE, UNA "BANCA CEDENTE") TRE CONTRATTI DI CESSIONE (UNO CON CIASCUNA BANCA CEDENTE) DI CREDITI PECUNIARI, TRA I QUALI QUELLO OGGETTO DEL PRESENTE ATTO;- SECONDO QUANTO PREVISTO DAL PREDETTO ART. 58 DEL TUB, ORTLES 21 S.R.L (CESSIONARIA) HA DATO NOTIZIA DELL'AVVENUTA CESSIONE MEDIANTE PUBBLICAZIONE SULLA G.U. DELLA REPUBBLICA ITALIANA, PARTE II, N. 149 DEL 16/12/2021, CONTRASSEGNA



DAL CODICE REDAZIONALE TX21AAB12974.- PER EFFETTO DELLA SUDETTA CESSIONE E CON RIFERIMENTO AL CONTENUTO ED OGGETTO CONTRATTUALE, LA ORTLES 21 SRL## E' SUCCEDUTA A TITOLO PARTICOLARE IN TUTTI I RAPPORTI GIURIDICI ATTIVI E PASSIVI, NESSUNO ESCLUSO, GIA' DI TITOLARITA' DELLA DETTA CESSIONARIA; TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 23-06-2004 AI NN. 24432/4661, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO.LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N.601/1973.A MARGINE DELLA SUDETTA ISCRIZIONE NON RISULTA ALCUN ANNOTAMENTO.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Caserta il 17/04/2019

Reg. gen. 13411 - Reg. part. 10402

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Il suddetto pignoramento iscritto presso il Tribunale di Nola con RGE 109/2019, assegnato al G.E. dott.ssa **** Omissis ****, risulta estinto, con provvedimento del 10.02.2020.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Caserta il 13/09/2024

Reg. gen. 34585 - Reg. part. 27903

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Vedi ispezione ipotecaria fatta dalla scrivente in data 17.02.2025. Allegato n.10

NORMATIVA URBANISTICA

La VI Direzione Gestione del Territorio del Comune di Acerra (NA), per l'immobile oggetto di causa, sito in Acerra, sito in via Filomarini mi ha comunicato che:

il foglio 53 part.lla 544 fabbricati ricade in "Zona B1", Ristrutturazione di primo grado, visto il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con decreto del presidente della Giunta Regionale n 8462 del 26/10/1982 e le Norme di Attuazione modificate con Delibera n.70 del 28.10.1980.

Si allega stralcio del PRG norme di Attuazione. Cfr. Allegato n.11

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il bene oggetto di causa è pervenuto agli esecutati con atto di compravendita per notaio **** Omissis **** del 14.06.2004. Allegato n.3

Nell'atto la parte venditrice, in merito alla provenienza, dichiara che l'immobile era stato acquistato dal loro dante causa sig. **** Omissis **** con atto per notaio **** Omissis **** del 21.08. 1979. Allegato n.4

Il sig. **** Omissis **** aveva acquistato con atto per notaio **** Omissis **** del 17.08.1979 dal sig. **** Omissis **** l'appartamento in oggetto composto di tre vani ed accessori al 2° piano, nell'atto il venditore dichiara che l'appartamento innanzi descritto risulta dalla ristrutturazione e trasformazione dei suppeni a lui pervenuti con atto notaio **** Omissis **** dell'11 maggio 1973 e con atto notaio **** Omissis **** del 26 giugno 1974.

Relativamente alla legittimità urbanistica del bene (secondo comma art.40 Legge n.47 del 1985) nell'atto



del 2004 la parte venditrice dichiara che l'immobile risulta iniziato in data antecedente al 1° settembre 1967 e che successivamente sono state realizzate opere di ampliamento in assenza di concessione edilizia per cui è stata presentata al Comune di Acerra, in data 01.05.1986, con il numero di protocollo 14295, domanda di concessione in sanatoria L.47/85.

La sottoscritta ha pertanto inoltrato mezzo pec del 19.02.2025, assunta al protocollo del comune di Acerra con il n.16212, richiesta di accesso agli atti, indirizzata alla V Direzione Infrastrutture - SUE.

Nei giorni successivi mi è stato possibile visionare e trarre copia della domanda di Concessione in Sanatoria presentata a nome del sig. **** Omissis **** relativa ai beni oggetto di causa che aveva assunto il numero di Pratica n.2473 L.47/85.

Nel fascicolo, visionato presso l'UTC del comune di Acerra, risultano presenti:

- Mod.47/85-R,
- copia di quattro versamenti relativi alle rate versate a titolo di oblazioni,
- atto di compravendita per notaio **** Omissis **** del 21.08.1979,
- due tavole grafiche a firma del tecnico geometra **** Omissis ****,
- copia della raccomandata A.R. inviata al richiedente in data 09.05.1988 con la quale si chiedeva l'integrazione della documentazione necessaria all'istruttoria e definizione della pratica.

Cfr. Copia domanda e grafici Pratica n.2473 L.47/85. Allegato n.12

A tale richiesta non vi è stato seguito pertanto di fatto ad oggi la pratica risulta incompleta.

Ho quindi inoltrato una nuova richiesta con pec dell'08.04.2025 assunta al protocollo del comune di Acerra con il n.30251 nella quale chiedevo di Verifica di RILASCIABILITA' dell'Istanza di Condono Pratica n.2473 L.47/85. Presentata dal sig. **** Omissis ****

In particolare, di sapere se gli immobili, oggetto di causa, oggi di proprietà dei sig. **** Omissis ****, siti in Acerra:

Via Filomarini n.46, censiti al catasto fabbricati del comune di Acerra:

- Foglio 53, p.lla 544 sub.6, cat. A/2 classe 3, Con. 5,5 vani S.C. 110 mq, piano 2-3 R.C. € 284,05. (già p.lla 1417 sub.38)

Sia rilasciabile la concessione in sanatoria relativa ai beni oggetto di causa, istanza presentata dal precedente proprietario sig. **** Omissis **** Pratica n.2473 L.47/85, data 01.05.1986, con il numero di protocollo 14295.

Si chiedeva la verifica dello stato della pratica con espressa indicazione dell'ammissibilità o meno del condono richiesto con i relativi costi per il rilascio dell'eventuale concessione in sanatoria.

Qualora i beni non potessero essere sanati una dichiarazione con motivazioni che giustificassero il diniego da parte del competente ufficio.

Con pec del 06.05.2025 protocollo n.37837 mi veniva comunicato quanto segue. Cfr Risposta V Direzione-SUE Comune di Acerra Allegato n.13

"OGGETTO: Domanda di condono edilizio L. 47/85 del 31.05.1986 prot. n.14295. Pratica n.2473. Riscontro nota del 08.04.2025 prot. n.30251

Esaminata la domanda in oggetto indicata, facendo seguito alla richiesta a firma dell'arch. Annunziata Prota nella qualità di CTU incaricato dal Giudice Delegato dott. **** Omissis ****, si comunica che la stessa è carente della seguente documentazione

- certificato di idoneità statico e perizia giurata così come per legge,
- depositato presso gli uffici competenti, prova di avvenuto accatastamento.
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (ex art. 47 DPR 28.12.2000 n. 445) sull'epoca di



realizzazione e ultimazione dell'opera (con supporto di

eventuale documentazione) in particolare del piano terzo sottotetto;

- Titolo di proprietà dell'ex lastrico solare su cui si è edificato il sottotetto con relativo lastrico solare praticabile;

- Documentazione fotografica esaustiva

Tanto si doveva"

Da quanto comunicatomi al fine di poter verificare la rilasciabilità della Concessione in Sanatoria sarà necessario produrre la documentazione richiesta.

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.

In fase di accesso e nella relativa restituzione grafica dello stato dei luoghi, si sono riscontrate molte difformità tra lo stato dei luoghi rinvenuto e quanto riportato nei grafici allegati alla Richiesta di Concessione in Sanatoria L.47/85 prot. n.14295 del 31.05.1986 Pratica n.2473, presentata per il bene oggetto di causa. Cfr grafico allegato alla richiesta di concessione in sanatoria. Allegato n.12 con Rilievo stato dei luoghi Allegato n.7

L'immobile si sviluppa su due piani, Secondo e Terzo Piano.

Per quanto riguarda le differenze riscontrate al Secondo piano, queste consistono in:

- diversa distribuzione dello spazio interno.

In particolare, sono state abbattute le pareti che dividevano l'ingresso dalla cucina, il salone e la cameretta. È stato realizzato un unico ambiente all'ingresso con angolo cottura. La cameretta è stata ampliata includendo parte del salone.

Queste difformità possono essere regolarizzate dopo il rilascio della concessione in Sanatoria presentando un accertamento di conformità o una CILA in Sanatoria.

Sempre al secondo piano

- è stata chiusa la piccola finestra che illuminava la cameretta.

- sul balcone del secondo piano, prospiciente la corte interna, è stata posizionata una scala in ferro che consente l'accesso al terzo piano.

La scala è stata protetta da una struttura in alluminio e vetro.

Al terzo piano è stata posizionata una tettoia in ferro e lamiera che protegge la scala in ferro e l'ingresso al sottotetto.

Sotto la tettoia è stato realizzato in muratura un bagno con accesso dal vano sottotetto.

E' stata murata la porta che consentiva l'accesso al sottotetto dalla scala comune. Vedi foto n.13-14

Queste modifiche rappresentano un ABUSO NON SANABILE, è necessario abbattere e ripristinare lo stato dei luoghi come da grafico allegato alla richiesta di concessione in sanatoria.

E' importante mettere in evidenza che il corpo iniziale del fabbricato è stato costruito sicuramente in epoca antecedente il 1° settembre 1967, come è facilmente deducibile dallo stato e dalla tipologia costruttiva del vano scala che collega il piano terra del fabbricato con il terzo piano.

E' stata presentata istanza di Concessione in Sanatoria L. 47/85 relativamente alla superficie ed ai volumi riportati nelle planimetrie catastali, Cfr. Allegato n.6, che coincidono con i grafici allegati alla domanda di



concessione in sanatoria. Cfr. Allegato n.12

Allo stato tale concessione in sanatoria non è stata ancora rilasciata pertanto per la definizione della domanda di condono è necessario integrare la pratica come richiesto e provvedere al pagamento di tutte le oblazioni non versate e agli oneri di urbanizzazione dovuti con i relativi interessi legali maturati dalla data di richiesta della concessione in sanatoria fino ad oggi.

Le modifiche apportate in ampliamento a quanto riportato nei grafici allegati alla domanda di concessione in sanatoria in nessun modo possono essere considerati sanabili, essi restano degli abusi non sanabili, pertanto, devono essere demoliti e deve essere ripristinato lo stato dei luoghi.

I costi necessari per la regolarizzazione edilizia del bene verranno calcolati e detratti dal valore di stima del bene.

In Conclusione, per il conferimento della concessione in sanatoria, salvo ulteriori osservazioni o dinieghi da parte del competente organo addetto al rilascio, si necessita di acquisire agli atti:

- certificato di idoneità statico e perizia giurata così come per legge,
- depositato presso gli uffici competenti, prova di avvenuto accatastamento.
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (ex art. 47 DPR 28.12.2000 n. 445) sull'epoca di realizzazione e ultimazione dell'opera (con supporto di eventuale documentazione) in particolare del piano terzo sottotetto;
- Titolo di proprietà dell'ex lastrico solare su cui si è edificato il sottotetto con relativo lastrico solare praticabile;
- Documentazione fotografica esaustiva

Di pagare le oblazioni dovute e gli oneri di urbanizzazione comprensivi degli interessi legali maturati, che si stimano a corpo in circa € 10.000,00.

Produrre la documentazione richiesta il cui costo, comprensivo del costo, per il tecnico incaricato, si stimano in circa € 8000,00.

sarà poi necessario regolarizzare gli abusi sanabili con una CILA in sanatoria il cui costo si stima in circa € 1500,00.

Andrà richiesto il Certificato di Agibilità per un costo di circa € 1000,00.

Ma è soprattutto necessario abbattere gli ulteriori abusi commessi e ripristinare lo stato dei luoghi così come nel grafico allegato alla domanda di concessione in sanatoria. Cfr. Richiesta di Concessione in Sanatoria L.47/85. Allegato n.12

Per l'ABBATTIMENTO e il ripristino di tutti gli abusi realizzati successivi alla data di presentazione della domanda di Concessione in Sanatoria si stima un costo calcolato a corpo pari a circa € 5.000,00 comprensivi di quanto dovuto per lo smaltimento dei materiali di risulta in discariche autorizzate, come richiesto a norma di legge. Saranno necessari anche dei costi per la presentazione e la definizione di tutte queste pratiche urbanistico-amministrative che si valutano in € 5.000,00.

Tutti questi costi verranno opportunamente detratti in fase di stima del bene in oggetto.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Filomarini n.46, piano Secondo e Terzo
L'immobile è ubicato nel comune di Acerra (Na). In una zona centrale. La zona è provvista delle principali infrastrutture primarie e secondarie, raggiungibile anche con mezzi pubblici. L'immobile è collegato a gran parte della provincia di Napoli, con strade extra urbane, Asse Mediano e Autostrade. (vedi foto n.1-2) L'appartamento oggetto di causa è ubicato all'interno di una corte comune dove sono presenti diversi fabbricati costruiti in tempi diversi ma senza discontinuità l'uno dall'altro. Alla corte si accede dal civico n.46 di via Filomarini. (vedi foto n.3-4-5) L'immobile oggetto di causa è posto al secondo e al terzo piano dell'edificio che chiude la corte sul lato destro per chi entra. (vedi foto n.7-8) Il fabbricato all'interno del quale è posto il nostro bene è di quattro piani fuori terra. Il bene oggetto di causa è identificato all'NCEU del Comune di Acerra:

- Foglio 53, part.544, sub 6, Categoria A/2, classe 3, Cons. 5,5 vani, R.C. € 284,05.

(ex Foglio 53, part.1417, sub 38, Categoria A/2, classe 3, Cons. 5,5 vani, R.C. € 284,05).

L'accesso all'immobile avviene attraverso il vano scala posto a destra della facciata prospiciente la corte comune.(vedi foto n.9) Salite le due rampe che conducono al primo piano, dal pianerottolo si accede ad un pianerottolo/balcone scoperto, lungo questo pianerottolo sono ubicate la porta d'ingresso ad un bene di proprietà aliena e subito a seguire il portoncino d'accesso alla scala di uso esclusiva dell'appartamento oggetto di causa posto al secondo piano.(vedi foto n.10-11-15-16-17-18) In cima alla piccola scala ad una rampa, c'è la porta blindata d'ingresso all'appartamento.(vedi foto n.18-19-20-21) La porta, e il portoncino sono stati forzati per consentire l'accesso forzoso. La porta blindata oggi è chiusa con un lucchetto posto su due asole di ferro saldate alla struttura della porta. Entrando dalla porta d'ingresso si accede direttamente nel soggiorno con angolo cottura di circa 23 mq, subito sulla destra dell'ingresso c'è la porta del bagno di circa 7 mq, e di fronte si apre il corridoio di circa 5 mq. Lungo il corridoio si trovano le due camere da letto di circa 16 e 18 mq. (vedi foto da n.21 a n.33) La camera matrimoniale affaccia su un balcone di circa 4 mq prospiciente via Filomarini.(vedi foto n.34) Gli altri ambienti affacciano sul cortile interno attraverso una lunga balconata di circa 12 mq.(vedi foto n.36-37) Completata la consistenza del bene pignorato anche il terzo piano. Attraverso una scala in ferro posizionata sul balcone del secondo piano, con affaccio sul cortile, si accede al terzo piano. Qui troviamo un vano sottotetto, utilizzato come cucina soggiorno, di circa 27 mq, con annesso bagno, di circa 4 mq, ed un ampio terrazzo scoperto, di circa 43 mq più una zona coperta da tettoia posta a protezione dell'accesso al sottotetto di circa 17 mq. (vedi foto da n.35 a n.48). L'appartamento ha una discreta esposizione, la facciata sul cortile è esposta a Est, la camera da letto a Nord su via Filomarini. La superficie utile dell'appartamento posto al secondo piano è di circa 73 mq. Cfr Rilievo fotografico Allegato n.1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 544, Sub. 6, Categoria A2

Valore di stima del bene: € 82.000,00



La presente stima è redatta in ossequio alle linee guida indicate nell'Accordo "Basilea 2" del 2001-2004, che ha introdotto la necessità di produrre perizie estimative in accordo agli *standard IVS* (International Valuation Standards), *CVI* (Codice delle Valutazioni Immobiliari) e *codice ABI*.

Si è operato per via comparativa: si applica il Market Comparison Approach, utilizzando i dati immobiliari di transazioni recenti (i comparables), corretti tramite i prezzi marginali, come previsto dal Codice di Tecnoborsa oltre che dalle norme internazionali, al cap.8, all. D.

A livello europeo il concetto di valore di mercato è definito dal Regolamento 2013/575/UE: "Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni"; detto valore può essere determinato con tre principali procedimenti (o metodi) di stima: Metodo del confronto di mercato (Market comparison approach o Marchet approach); Metodo finanziario (Income approach); Metodo del costo (Cost approach). Detti metodi di stima, seppur diversi tra loro, sono comunque tutti convergenti in un prezzo unico di mercato: tale prezzo è il risultato fra l'incontro della domanda e dell'offerta (prezzo di equilibrio). Possono sinteticamente essere così riassunti:

- **Analitico:** il reddito che il bene oggetto di stima è in grado di produrre (per esempio un canone di fitto, di locazione, un reddito agrario, etc.). Il reddito del bene da stimare - depurato dalle spese, dagli oneri fiscali, dalle quote di reintegrazione, manutenzione, etc, - viene attualizzato o "scontato all'attualità" mediante l'impiego di un opportuno "saggio di capitalizzazione" denominato in genere "r". Es.: Reddito netto di un appartamento locato = "Rn"; saggio di capitalizzazione = 4% o 0,04. Il valore dell'appartamento sarà $Rn/0,04$.
- **Per via comparativa:** si applica il Market Comparison Approach, utilizzando i dati immobiliari di transazioni recenti (i comparables), corretti tramite i prezzi marginali, come previsto dal Codice di Tecnoborsa oltre che dalle norme internazionali, al cap.8, all. D; **metodo adottato nella presente stima**;
- **Per costo di costruzione:** in un fabbricato si calcola l'area edificabile ed il costo per costruire la casa oggi, e si detrae il deprezzamento d'invecchiamento; in un terreno coltivato si calcola il costo del terreno nudo, il costo degli alberi e dell'impianto, e la coltivazione fino a quel momento e si detrae la vendita del prodotto annuo.

Prima di procedere alla stima degli immobili in oggetto, si ritiene utile ricordare che il giudizio di stima di un qualunque bene è sempre soggettivo, essendo correlato sia alla conoscenza locale del mercato che al criterio di stima adottato: saremo sempre in presenza, quindi, di un giudizio discutibile, non assoluto. Si evidenzia, infatti, che uno stesso bene può assumere valori diversi, a seconda dell'effettiva disponibilità dei dati in accordo al criterio di stima applicato. Ogni valore ricavato dalle stime avrà un suo significato, subordinato allo scopo della stima e dai rapporti che si considerano tra il bene oggetto di valutazione ed i fattori economici ad esso connessi. E' altresì vero, che in regime di libera concorrenza ed in condizioni di equilibrio economico i diversi valori di stima di uno stesso bene tendono a coincidere con il prezzo di mercato.

Tuttavia, il compito dell'estimatore è quello di formulare un giudizio, che se pur soggettivo, si avvicini all'obiettività, laddove, la soggettività non deve essere intesa come una licenza per esprimere giudizi bizzarri ed arbitrari; quindi, un equo giudizio di stima nella sua globalità dovrà essere caratterizzato dalla logica, dall'ordinarietà e soprattutto dalla praticità.

Pertanto la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento verrà effettuata mediante procedimento diretto sintetico comparativo. I beni, cioè, verranno comparati ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui sono noti recenti prezzi unitari di



mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante eventuali decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle effettive condizioni intrinseche delle unità immobiliari.

La sottoscritta 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
- Borsino Immobiliare. info.
- le agenzie immobiliari di zona nonché sui siti che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari (appartamenti ed immobili residenziali) 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 2° semestre 2024): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella fascia Centrale" Centro storico, via Roma, via Veneto, via Soriano, via Da Vinci (codice zona B1) del Comune di Acerra in cui ricadono i beni in oggetto. Per Abitazioni di tipo civile, in stato conservativo "normale", il valore di mercato unitario (€/mq di superficie lorda) risulta ricompreso nell'intervallo da 1.100 a 1.700 €/mq.
- Borsino Immobiliare (dati aggiornati a maggio 2025): sono stati considerati i valori specificamente riferiti alle abitazioni insistenti nel comune di Acerra in zona Centro Storico. Per tale tipologia di immobili il valore medio unitario (€/mq di superficie lorda) risulta pari a 902 €/mq.
- Agenzie Immobiliari e siti internet (dati aggiornati maggio a 2025): tali portali raggruppano alcuni "prezzi di richiesta" pubblicati sul sito relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nel Comune Acerra nel periodo di riferimento. Il valore medio unitario ottenibile dagli immobili attualmente sul mercato, riferito in tal caso alla superficie netta, risulta pari a 1300,00 €/mq. Considerando un rapporto tra superficie lorda e superficie netta pari a circa 1,20, si ottiene un valore medio di richiesta pari circa 1080,00 €/mq di superficie lorda.

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, ceto sociale prevalente che caratterizza la zona) del bene in oggetto si ritiene appropriata la scelta di un **valore unitario di partenza pari a quello medio restituito da tutti i suddetti valori, ossia pari a 1.100,00 €/mq.**

A tale valore, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, eventuali dotazioni condominiali, etc.) del bene, mediante l'applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito.

Il coefficiente di merito globale riferito alla specifica unità immobiliare può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:



Caratteristica		Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito	
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,02	0.98	
		Civile	1		
		Economica	0,98		
	Stato manutentivo	Ottimo	1,01	0,95	
		Buono	1		
		Normale	0,98		
		Scadente	0,95		
	Dotazioni condominiali	Piscina ed aree a verde	1,1	1	
		Aree a verde attrezzate	1,05		
		Assenti	1		
	Vetustà	Meno di 5 anni	1,1	0.8	
		Da 5 a 10 anni	1,05		
		Da 10 a 20 anni	1		
		Da 20 a 40 anni	0,9		
	Unità immobiliare	Finiture	Storiche	1,1	0.9
			Signorili	1,05	
Civili			1		
Economiche			0,9		
Stato manutentivo		Ottimo	1,1	0.9	
		Buono	1,05		
		Normale	1		
		Scadente	0,9		
Livello di piano (senza ascensore)		Seminterrato	0,7	0,87 (valore medio)	
		Terra	0,8		
		Rialzato	0,9		
		Primo	0,95		
		Secondo	1		
		Terzo	0,95		
		Intermedio	0,9		
		Ultimo	0,8		
Servizi igienici		Doppio	1	0.95	
		Singolo	0,95		
Impianto di riscaldamento		Autonomo	1,05	0.9	
		Centrale	1		
		Assente	0,9		
Impianto aria condizionata		Centrale	1,05	1,00	
		Autonomo	1,04		
		Autonomo parziale	1,02		
		Assente	1		
Infissi esterni		Persiane/Napoletane	1,02	1,02	
		Tapparelle	1		
		Assenti	0,98		
Infissi interni (finestrature)		Termo-acustiche	1,01	1	
		Doppi vetri	1		
		Vetro singolo	0,99		
Affaccio prevalente		Panoramico	1,05	0,9	
		Doppio/ordinario	1		
		Su strada pubblica	0,95		
		Su cortile interno	0,9		
Orientamento prevalente		nord	0,95	1	
		nord-est/nord-ovest	0,97		
	est-ovest	1			
	sud-est/sud-ovest	1,03			
	sud	1,05			
Coefficiente globale				0.94	



Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario per l'immobile in parola pari a:

$$1.100,00 \text{ €/mq} \times 0,94 = 1030,00 \text{ €/mq}$$

da cui, tenuto conto della superficie convenzionale dei beni precedentemente determinata, si ottiene un valore di stima del Bene n.1 pari a:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BeneN°1 Appartamento P.2+P.3 Acerra(NA) - Via Filomarini n46	116,00 mq	1030,00 €/mq	€ 119.000,00	100,00	€ 119.000,00
Valore di stima:					€ 119.000,00

Quanto alla determinazione degli adeguamenti e delle correzioni da apportare al valore complessivo stimato, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]										
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Pari al 5% del valore di stima.	6.000,00										
Manutenzione e revisione degli impianti	Ai fini del conseguimento della conformità degli impianti si rende necessario uno specifico intervento di manutenzione e revisione, il cui costo è stato stimato in circa 5.000,00 €.	5.000,00										
Oneri per Attestazione Prestazione Energetica	Gli immobili non sono dotati di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale sarà necessaria una spesa stimabile in circa 1.000,00 €.	1.000,00										
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Nel paragrafo "Regolarità Edilizia" sono stati stimati i seguenti oneri relativi alle procedure da attivarsi per la regolarizzazione urbanistica dei beni: <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Certificato di agibilità</td> <td>1.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Documentazione Integrativa per condono</td> <td>8.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Oblazioni e Costi di urbanizzazione</td> <td>10.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>Costo di abbattimento opere abusive e ripristino stato dei luoghi</td> <td>5.000,00 €</td> </tr> <tr> <td>CILA in sanatoria</td> <td>1.000,00 €</td> </tr> </table>	Certificato di agibilità	1.000,00 €	Documentazione Integrativa per condono	8.000,00 €	Oblazioni e Costi di urbanizzazione	10.000,00 €	Costo di abbattimento opere abusive e ripristino stato dei luoghi	5.000,00 €	CILA in sanatoria	1.000,00 €	25.000,00
Certificato di agibilità	1.000,00 €											
Documentazione Integrativa per condono	8.000,00 €											
Oblazioni e Costi di urbanizzazione	10.000,00 €											
Costo di abbattimento opere abusive e ripristino stato dei luoghi	5.000,00 €											
CILA in sanatoria	1.000,00 €											
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 del fabbricato nel suo complesso e della specifica unità immobiliare. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00										
Stato di possesso	Le unità immobiliari sono attualmente occupate dal debitore esecutato, sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna decurtazione atteso che il futuro aggiudicatario avrà la facoltà di richiedere l'immediata liberazione dell'immobile a seguito dell'atto di trasferimento.	0,00										
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti pignorati. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00										
Spese condominiali insolute	Non risultano sussistere spese condominiali insolute.	0,00										
Totale correzioni	-	37.000,00										

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 37.000,00 €.



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

Valore finale di stima Lotto Unico: € 82.000,00

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

Napoli, li 27/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Prota Annunziata

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto di Matrimonio
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - del 14.06.2004
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto di Compravendita del 17.08.1979
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali
- ✓ N° 6 Estratti di mappa - Planimetria Catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo Stato dei Luoghi
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificati di Residenza
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verbale d'accesso
- ✓ N° 10 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria
- ✓ N° 11 Altri allegati - Indicazioni Urbanistiche
- ✓ N° 12 Altri allegati - Copia Pratica n.2473 L.47/85 con grafici
- ✓ N° 13 Altri allegati - Risposta UTC Comune di Acerra
- ✓ N° 14 Altri allegati - Valori OMI e indagine di Mercato
- ✓ N° 15 Altri allegati - Ricevute di consegna Perizia alle Parti



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Filomarini n.46, piano Secondo e Terzo
L'immobile è ubicato nel comune di Acerra (Na). In una zona centrale. La zona è provvista delle principali infrastrutture primarie e secondarie, raggiungibile anche con mezzi pubblici. L'immobile è collegato a gran parte della provincia di Napoli, con strade extra urbane, Asse Mediano e Autostrade. (vedi foto n.1-2) L'appartamento oggetto di causa è ubicato all'interno di una corte comune dove sono presenti diversi fabbricati costruiti in tempi diversi ma senza discontinuità l'uno dall'altro. Alla corte si accede dal civico n.46 di via Filomarini. (vedi foto n.3-4-5) L'immobile oggetto di causa è posto al secondo e al terzo piano dell'edificio che chiude la corte sul lato destro per chi entra.(vedi foto n.7-8) Il fabbricato all'interno del quale è posto il nostro bene è di quattro piani fuori terra. Il bene oggetto di causa è identificato all'NCEU del Comune di Acerra:

- Foglio 53, part.544, sub 6, Categoria A/2, classe 3, Cons. 5,5 vani, R.C. € 284,05.

(ex Foglio 53, part.1417, sub 38, Categoria A/2, classe 3, Cons. 5,5 vani, R.C. € 284,05).

L'accesso all'immobile avviene attraverso il vano scala posto a destra della facciata prospiciente la corte comune.(vedi foto n.9) Salite le due rampe che conducono al primo piano, dal pianerottolo si accede ad un pianerottolo/balcone scoperto, lungo questo pianerottolo sono ubicate la porta d'ingresso ad un bene di proprietà aliena e subito a seguire il portoncino d'accesso alla scala di uso esclusiva dell'appartamento oggetto di causa posto al secondo piano.(vedi foto n.10-11-15-16-17-18) In cima alla piccola scala ad una rampa, c'è la porta blindata d'ingresso all'appartamento.(vedi foto n.18-19-20-21) La porta, e il portoncino sono stati forzati per consentire l'accesso forzoso. La porta blindata oggi è chiusa con un lucchetto posto su due asole di ferro saldate alla struttura della porta. Entrando dalla porta d'ingresso si accede direttamente nel soggiorno con angolo cottura di circa 23 mq, subito sulla destra dell'ingresso c'è la porta del bagno di circa 7 mq, e di fronte si apre il corridoio di circa 5 mq. Lungo il corridoio si trovano le due camere da letto di circa 16 e 18 mq. (vedi foto da n.21 a n.33) La camera matrimoniale affaccia su un balcone di circa 4 mq prospiciente via Filomarini.(vedi foto n.34) Gli altri ambienti affacciano sul cortile interno attraverso una lunga balconata di circa 12 mq.(vedi foto n.36-37) Completa la consistenza del bene pignorato anche il terzo piano. Attraverso una scala in ferro posizionata sul balcone del secondo piano, con affaccio sul cortile, si accede al terzo piano. Qui troviamo un vano sottotetto, utilizzato come cucina soggiorno, di circa 27 mq, con annesso bagno, di circa 4 mq, ed un ampio terrazzo scoperto, di circa 43 mq più una zona coperta da tettoia posta a protezione dell'accesso al sottotetto di circa 17 mq. (vedi foto da n.35 a n.48). L'appartamento ha una discreta esposizione, la facciata sul cortile è esposta a Est, la camera da letto a Nord su via Filomarini. La superficie utile dell'appartamento posto al secondo piano è di circa 73 mq.

Cfr Rilievo fotografico Allegato n.1

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 544, Sub. 6, Categoria A2

Destinazione urbanistica: La VI Direzione Gestione del Territorio del Comune di Acerra (NA), per l'immobile oggetto di causa, sito in Acerra, sito in via Filomarini mi ha comunicato che : il foglio 53 part.lla 544 fabbricati, ricade in "Zona B1", Ristrutturazione di primo grado, visto il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con decreto del presidente della Giunta Regionale n 8462 del 26/10/1982 e le Norme di Attuazione modificate con Delibera n.70 del 28.10.1980. Si allega stralcio del PRG norme di Attuazione. Cfr. Allegato n.11



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 167/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Acerra (NA) - Via Filomarini n.46, piano Secondo e Terzo		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 544, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	116,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in cattive condizioni. Sono presenti importanti tracce di infiltrazione provenienti dal terrazzo di copertura che hanno provocato anche il crollo parziale di parte della controsoffittatura di una delle camere.(vedi foto n.23-28-29-30-36) Risultano inoltre essere state forzate il portoncino d'ingresso posto al primo piano, la porta blindata di accesso al secondo piano, la porta in alluminio e vetro che consente l'accesso al vano sottotetto.Cfr. Verbale d'accesso Allegato n.9 E' necessario una revisione di tutti degli impianti che ad oggi sono privi di certificazioni e certamente non conformi con le norme di legge vigenti. Anche il vano scala comune si presenta in cattivissime condizioni, è assolutamente obsoleto. (vedi foto da n.9 a n.13) Cfr. Allegato n.1 Foto		
Descrizione:	<p>L'immobile è ubicato nel comune di Acerra (Na). In una zona centrale. La zona è provvista delle principali infrastrutture primarie e secondarie, raggiungibile anche con mezzi pubblici. L'immobile è collegato a gran parte della provincia di Napoli, con strade extra urbane, Asse Mediano e Autostrade.(vedi foto n.1-2) L'appartamento oggetto di causa è ubicato all'interno di una corte comune dove sono presenti diversi fabbricati costruiti in tempi diversi ma senza discontinuità l'uno dall'altro. Alla corte si accede dal civico n.46 di via Filomarini.(vedi foto n.3-4-5) L'immobile oggetto di causa è posto al secondo e al terzo piano dell'edificio che chiude la corte sul lato destro per chi entra.(vedi foto n.7-8) Il fabbricato all'interno del quale è posto il nostro bene è di quattro piani fuori terra. Il bene oggetto di causa è identificato all'NCEU del Comune di Acerra:</p> <p>- Foglio 53, part.544, sub-6, Categoria A/2, classe 3, Cons. 5,5 vani, R.C. € 284,05.</p> <p>(ex-Foglio 53, part.1417, sub-38, Categoria A/2, classe 3, Cons. 5,5 vani, R.C. € 284,05).</p> <p>L'accesso all'immobile avviene attraverso il vano scala pasto a destra della facciata prospiciente la corte comune.(vedi foto n.9) Salite le due rampe che conducono al primo piano, dal pianerottolo si accede ad un pianerottolo/balcone scoperto, lungo questo pianerottolo sono ubicate la porta d'ingresso ad un bene di proprietà aliena e subito a seguire il portoncino d'accesso alla scala di uso esclusiva dell'appartamento oggetto di causa posto al secondo piano.(vedi foto n.10-11-15-16-17-18) In cima alla piccola scala ad una rampa, c'è la porta blindata d'ingresso all'appartamento.(vedi foto n.18-19-20-21) La porta, e il portoncino sono stati forzati per consentire l'accesso forzoso. La porta blindata oggi è chiusa con un lucchetto posto su due asole di ferro saldate alla struttura della porta. Entrando dalla porta d'ingresso si accede direttamente nel soggiorno con angolo cottura di di circa 23 mq, subito sulla destra dell'ingresso c'è la porta del bagno di circa 7 mq, e di fronte si apre il corridoio di circa 5 mq. Lungo il corridoio si trovano le due camere da letto di circa 16 e 18 mq.(vedi foto da n.21 a n.33) La camera matrimoniale affaccia su un balcone di circa 4 mq prospiciente via Filomarini.(vedi foto n.34)) Gialtri ambienti affacciano sul cortile interno attraverso una lunga balconata di circa 12 mq.(vedi foto n.36-37) Completa la consistenza del bene pignorato anche il terzo piano. Attraverso una scala in ferro posizionata sul balcone del secondo piano, con affaccio sul cortile, si accede al terzo piano. Qui troviamo un vano sottotetto, utilizzato come cucina soggiorno, di circa 27 mq, con annesso bagno, di circa 4 mq, ed un ampio terrazzo scoperto, di circa 43 mq più una zona coperta da tettoia posta a protezione dell'accesso al sotto tetto di circa 17 mq. (vedi foto da n.35 a n.48). L'appartamento ha una discreta esposizione, la facciata sul cortile è esposta a Est, la camera da letto a Nord su via Filomarini. La superficie utile dell'appartamento posto al secondo piano è di circa 73 mq. Cfr Rilievo fotografico Allegato n.1</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

