

---

# TRIBUNALE DI NOLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Alfano Lucia, nell'Esecuzione Immobiliare 130/2024 del R.G.E.

Promossa da

***Intrum Italy S.p.A.***

*Codice fiscale: 10311000961*

*Bastioni di porta nuova, 19*

*20121 – Milano (MI)*

contro

\*\*\*\*

\*\*\*\*



## SOMMARIO

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 4  |
| Premessa.....                                                                                                                                                                                                                                                    | 4  |
| Descrizione .....                                                                                                                                                                                                                                                | 4  |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato ad Acerra (NA) – via Palmiro Togliatti n.22, piano primo, interno 3, identificato catastalmente al foglio 39, p.lla 414 sub 3. (Coord. Geografiche: 40.949769, 14.368382).....                                           | 4  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato ad Acerra (NA) – via Palmiro Togliatti n.2, piano interrato, identificato catastalmente al foglio 39, p.lla 414 sub 10, INTERNO 1. (Coord. Geografiche: 40.949769, 14.368382).....                                             | 5  |
| Lotto UNICO.....                                                                                                                                                                                                                                                 | 5  |
| bene n.1 .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 5  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                                                                                                                                                                                     | 6  |
| Confini .....                                                                                                                                                                                                                                                    | 6  |
| Consistenza .....                                                                                                                                                                                                                                                | 6  |
| Titolarità .....                                                                                                                                                                                                                                                 | 7  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                                                                                                                                                                                                 | 7  |
| Dati Catastali .....                                                                                                                                                                                                                                             | 7  |
| Precisazioni.....                                                                                                                                                                                                                                                | 7  |
| Stato conservativo.....                                                                                                                                                                                                                                          | 7  |
| Parti Comuni.....                                                                                                                                                                                                                                                | 8  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                                                                                                                                                                                                                         | 8  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                                                                                                                                                                                      | 8  |
| Stato di occupazione .....                                                                                                                                                                                                                                       | 8  |
| Provenienze Ventennali.....                                                                                                                                                                                                                                      | 8  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                                                                                                                                                                                                                   | 9  |
| Normativa urbanistica.....                                                                                                                                                                                                                                       | 10 |
| Regolarità edilizia.....                                                                                                                                                                                                                                         | 11 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                                                                                                                                                                                                              | 11 |
| bene n.2 .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato ad Acerra (NA) – via Palmiro Togliatti n.2, piano interrato, interno 1, identificato catastalmente al foglio 39, p.lla 414 sub 10, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq. (coord. geografiche: 40.949769, 14.368382)..... | 11 |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                                                                                                                                                                                     | 11 |
| Confini .....                                                                                                                                                                                                                                                    | 12 |
| Consistenza .....                                                                                                                                                                                                                                                | 12 |
| Titolarità .....                                                                                                                                                                                                                                                 | 12 |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                                                                                                                                                                                                 | 13 |
| Dati Catastali .....                                                                                                                                                                                                                                             | 13 |



|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Precisazioni.....                                                                 | 13 |
| Stato conservativo.....                                                           | 13 |
| Parti Comuni.....                                                                 | 14 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                                          | 14 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                       | 14 |
| Stato di occupazione .....                                                        | 14 |
| Provenienze Ventennali.....                                                       | 14 |
| Formalità pregiudizievoli.....                                                    | 15 |
| Normativa urbanistica.....                                                        | 16 |
| Regolarità edilizia.....                                                          | 17 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                               | 17 |
| Stima / Formazione lotti .....                                                    | 18 |
| <b>Lotto unico</b> .....                                                          | 18 |
| <b>Lotto Unico – bene n.1 e bene n.2 - Prezzo base d'asta: 142.835,16 €</b> ..... | 23 |



## INCARICO

---

Con udienza del 24/09/2024, la sottoscritta Arch. Alfano Lucia, con studio in Via San Paolino n.12-80035 - Nola (NA), email archlucialfano@gmail.com, PEC lucia.alfano1@archiwordpec.it, , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott. Miriam Valenti e in data 04/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 – Appartamento** ubicato ad Acerra (NA) – via Palmiro Togliatti n.2, piano primo, interno 3, identificato catastalmente al foglio 39, p.lla 414 sub 3, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, sup.tot.107 mq. (Coord. Geografiche: 40.949769, 14.368382).
- **Bene N° 2 – Garage** ubicato ad Acerra (NA) – via Palmiro Togliatti n.2, piano interrato, interno 1, identificato catastalmente al foglio 39, p.lla 414 sub 10, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq. (Coord. Geografiche: 40.949769, 14.368382).

Sono inoltre presenti pertinenze comuni, ovvero spazio aperto di accesso alla scala e la scala condominiale.

In data 28.10.2024 la sottoscritta, congiuntamente al custode giudiziario, ha effettuato l'accesso presso i cespiti pignorati, compiendo un primo rilievo metrico e fotografico, dopo che il primo tentativo di accesso in data 18.10.2024 non era andato a buon fine.

## DESCRIZIONE

---

Oggetto del presente pignoramento sono un appartamento e un garage.

Il fabbricato di cui sono parte i beni sorge in una zona residenziale centrale di Acerra. Tale area è servita dai principali servizi pubblici e privati, quali farmacia, comando dei carabinieri di Acerra, scuola materna ed elementare, ufficio postale, attività commerciali di vario genere, uffici municipali, parco pubblico.

L'edificio di cui fanno parte i cespiti pignorati è composto da quattro piani fuori terra: piano rialzato, piano primo, piano secondo, piano terzo; è inoltre presente un piano interrato destinato ai garage.

Il fabbricato, in pianta, ha una sagoma rettangolare ed è circondato su tre lati da uno spazio aperto condominiale di accesso alla scala condominiale e al piano interrato. Il quarto lato è prospiciente la strada.

Lo spazio pertinenziale all'edificio è cinto da una recinzione, che lo separa dai lotti confinanti. L'accesso all'edificio avviene dallo spazio pertinenziale, a cui si accede dall'accesso pedonale presente in via Togliatti. Varcato l'ingresso dell'edificio, una scala comune consente l'accesso ai tre livelli e al piano interrato che compongono il fabbricato. La copertura del fabbricato è piana e risulta di pertinenza solo dell'immobile presente al piano secondo.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO AD ACERRA (NA) – VIA PALMIRO TOGLIATTI N.22, PIANO PRIMO, INTERNO 3, IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 39, P.LLA 414 SUB 3. (COORD. GEOGRAFICHE: 40.949769, 14.368382)**

---



Il bene n.1 corrisponde ad un appartamento posto a piano primo. L'accesso avviene da scala condominiale di pertinenza comune, interna allo spazio pertinenziale.

L'abitazione si compone di 4 camere (cucina, soggiorno, due camere da letto) e un bagno, piccolo disimpegno e corridoio. Sono presenti due balconate, che cingono quasi interamente la casa e servono tutte le camere, tranne il bagno.

L'edificio di cui è parte il bene pignorato è costituito da una struttura portante mista, con muri perimetrali portanti in tufo e pilastri centrali in conglomerato cementizio armato, solai in latero-cemento, scala di collegamento con struttura portante in calcestruzzo armato. Per quanto concerne le finiture: i pavimenti sono del tipo in ceramica monocottura; le pareti sono principalmente tinteggiate con idropittura lavabile; le porte interne, a battente, sono del tipo tamburato in legno, con inserto in vetro; gli infissi esterni sono costituiti da telaio in legno e vetro singolo; sono presenti tapparelle avvolgibili in PVC. L'immobile si presenta con le stesse caratteristiche, tipologiche e di finitura originarie, degli anni '70, anni in cui è stato realizzato.

Per quanto concerne gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico-sanitario, funzionanti ma obsoleti, non è presente impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria è prodotta con scaldacqua elettrico. La rete fognaria delle acque nere e grigie serve tale zona pertanto l'impianto di smaltimento è collegato alla rete fognaria comunale.

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO AD ACERRA (NA) – VIA PALMIRO TOGLIATTI N.2, PIANO INTERRATO, IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 39, P.LLA 414 SUB 10, INTERNO 1. (COORD. GEOGRAFICHE: 40.949769, 14.368382).**

---

Il bene n.2 corrisponde al garage di pertinenza dell'appartamento, posto al piano interrato del fabbricato. L'accesso avviene sia dalla scala condominiale che dallo spazio comune mediante una rampa carrabile. Si caratterizza come un ambiente chiuso da una grande porta in ferro a doppio battente, privo di finiture. Non è presente pavimentazione e la superficie delle pareti è priva di intonaco. Non sono presenti altre aperture. La struttura portante è del tipo misto, muratura perimetrale in blocchi di tufo pilastro in calcestruzzo armato centrale, il solaio in latero -cemento armato. Non sono presenti impianti, ad eccezione di un rudimentale collegamento elettrico per garantire l'illuminazione artificiale dell'ambiente.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato ad Acerra (NA) – via Palmiro Togliatti n.2, piano primo, interno 3, identificato catastalmente al foglio 39, p.lla 414 sub 3, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, sup.tot.107 mq. (coord. geografiche: 40.949769, 14.368382).  
L'immobile è pignorato per la quota intera, appartenente a \*\*\*, [REDACTED]  
e [REDACTED], coniugati in regime di comunione legale dei beni.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato ad Acerra (NA) – via Palmiro Togliatti n.2, piano interrato, interno 1, identificato catastalmente al foglio 39, p.lla 414 sub 10, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq. (coord. geografiche: 40.949769, 14.368382).  
L'immobile è pignorato per la quota intera, appartenente a \*\*\*, [REDACTED]  
e [REDACTED], coniugati in regime di comunione legale dei beni.

---

## BENE N.1

---



Appartamento ubicato ad Acerra (NA) – via Palmiro Togliatti n.2, piano primo, interno 3, identificato catastalmente al foglio 39, p.lla 414 sub 3. (coord. geografiche: 40.949769, 14.368382).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Con riferimento all'art. 567, dallo studio del fascicolo, si riscontra la presenza della relazione notarile a firma del notaio Luca Dell'Aquila, del 22.07.2024, in cui si attesta la provenienza ipo-catastale ultraventennale del bene. Ciononostante l'esperto ha provveduto a elaborare indagini ipotecarie e catastali sul bene fino al primo titolo antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

CONFINI

Il lotto in cui si trova l'edificio del bene pignorato confina a Nord-Ovest e Sud-Est con lotti edificati, identificati rispettivamente con le p.lle 419 e 408, A sud-ovest con via Togliatti e a Nord-est con il suolo del tracciato della linea ferroviaria dismessa ( ex Circumvesuviana, oggi EAV). L'appartamento pignorato, confina a Nord con cassa scale e con altro appartamento, interno 2, indentificato catastalmente come p.lla 414 sub 4, interno 4

CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Appartamento                          | 84,43 mq         | 100 mq           | 1,00         | 100 mq                   | 3 m     | 1     |
| Balconi                               | 36 mq            | 36 mq            | 0,30/0,10    | 10,8 mq                  | 3 m     | 1     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 110,8 mq                 |         |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 110,8 mq                 |         |       |

La **SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA PONDERATA** (superficie convenzionale) è pari alla somma:

- a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, computati nella misura del 100%.
- b) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
  - del 30%, fino a 25 mq, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali e del 10% per la quota eccedente qualora detti vani siano comunicanti.
- c) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola u.i., viene computata nella misura:
  - del 10% fino alla superficie della lettera a) e del 2% per la superficie eccedente detto limite.
- d) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare, che viene computata nella misura del:
  - del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
  - del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.



## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- **\*\*\***, per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione legale dei beni con **\*\*\***
- **\*\*\***, per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione legale dei beni con **\*\*\***

Gli intestatari sono proprietari del bene in virtù di atto di compravendita del 31/05/2011, per notaio Luigi Castaldo, in regime di comunione legale dei beni.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                          | Proprietà              | Dati catastali                                                                                                                        |
|----------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 23/12/1992 al 31/05/2011     | ***Per la quota di 1/1 | Catasto Fabbricati<br>Fg. 39, Part. 414, Sub.3<br>Categoria A2<br>Cl.6, Cons. 5 vani<br>Rendita Euro 426,08<br>Piano 1<br>Graffato si |
| Dal 31/05/2011 alla data odierna | ***                    | Catasto Fabbricati<br>Fg. 39, Part. 414, Sub.3<br>Categoria A2<br>Cl.6, Cons. 5 vani<br>Rendita Euro 426,08<br>Piano 1<br>Graffato si |

L'identificativo catastale attuale corrisponde con quello descritto nella cronistoria.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 39     | 414   | 3    |                     | A2        | 6      | 5 vani      | 107 mq               | 426,06  | 1     | si       |

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi rilevato è conforme alla categoria catastale e alla planimetria.

## PRECISAZIONI

Non sono state rilevate particolarità da precisare.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in stato conservativo mediocre, in quanto sia le finiture che gli impianti risalgono alla data di fabbricazione del bene, pertanto vetuste e obsolete. In particolare parte della pavimentazione del corridoio è sollevata. Ciononostante l'occupante l'immobile riporta che gli impianti idrico sanitario ed elettrico sono funzionanti.



## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato ha in comune con gli altri immobili presenti nell'edificio: l'accesso da via Togliatti, lo spazio aperto che precede l'accesso al corpo scale, la scala condominiale, la rampa per accedere al piano interrato e l'area di manovra al suo interno. Queste pertinenze non sono individuate catastalmente come bene comune non censibile. Nell'atto di provenienza si legge che nella vendita è previsto il diritto al posto macchina nel cortile comune (i posti auto non sono individuati catastalmente).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, livelli e censi. Nell'atto di provenienza si legge che nella vendita è previsto il diritto al posto macchina nel cortile comune (i posti auto non sono individuati catastalmente).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di cui è parte il bene e del tipo in muratura mista, con muratura portante perimetrale e pilastri centrali in calcestruzzo armato, il solaio è costituito da travi e travetti in calcestruzzo armato e tavelle in laterizio di argilla. La scala condominiale è in calcestruzzo armato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal nucleo familiare del sig. [REDACTED].

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                                   | Proprietà | Atti                            |            |               |             |
|-------------------------------------------|-----------|---------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal<br>23/12/1992 al<br>31/05/2011        | ***       | Atto di compravendita           |            |               |             |
|                                           |           | Rogante                         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                           |           | Notaio Enrico Chiari            | 23/12/1992 | 70963         |             |
|                                           |           | Trascrizione                    |            |               |             |
|                                           |           | Presso                          | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                           |           | Conservatoria S.M. Capua Vetere | 09/01/1993 | 486           | 443         |
|                                           |           | Registrazione                   |            |               |             |
|                                           |           | Presso                          | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal<br>31/05/2011<br>alla data<br>attuale | ***       | Atto di compravendita           |            |               |             |
|                                           |           | Rogante                         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                           |           | Notaio Luigi Castaldo           | 31/05/2011 | 18204         |             |



|  |  | Trascrizione                                           |            |           |            |
|--|--|--------------------------------------------------------|------------|-----------|------------|
|  |  | Presso                                                 | Data       | Reg. gen. | Reg. part. |
|  |  | Conservatoria dei registri di Santa Maria Capua Vetere | 07/06/2011 | 20977     | 14333      |
|  |  | Registrazione                                          |            |           |            |
|  |  | Presso                                                 | Data       | Reg. N°   | Vol. N°    |
|  |  | Agenzia delle Entrate di Napoli 2                      | 31/05/2011 | 7142      | 1T         |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da garanzia di mutuo condizionato,**  
Iscritta a Santa Maria Capua Vetere il 07/06/2011  
Reg.Gen. 20978 Reg.Part.3129  
Quota:1/1  
A favore di  
Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.  
C.F. 02113530345  
Contro  
\*\*\* e \*\*\*  
Capitale: Euro 168.000  
Interessi: 3,073%  
Totale: euro 252.000
- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo**  
Iscritta a Caserta il 13/02/2024  
Reg.Gen. 6372 Reg.Part. 624  
Quota: 1/2  
A favore di  
Agenzia delle Entrate-riscossione  
C.F.13756881002  
Contro  
\*\*\*  
Capitale: € 36.608,14  
Interessi: -  
Totale: € 73.216,28

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobile**



Trascritto a Caserta il 21/06/2024  
Reg. gen. 27658- Reg. part. 22410  
Quota: intera  
A favore di  
Credit Agricole Italia S.p.A.  
C.F.02113530345  
Contro  
\*\*\* e \*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **P.R.G. Acerra** (modificato con delibera n.70 del 28.10.1980)

L'area in cui ricade l'immobile è classificata, secondo il P.R.G. vigente, come zona B3-completamento.  
Le Norme tecniche di Attuazione del P.R.G. disciplina gli interventi nella zona interessata come segue:

- *Destinazione d'uso:*  
*residenze, standards, attività terziarie.*
- *Strumento attuativo:*  
*a) Concessione di edificare*  
*b) lottizzazione convenzionata.*

Per lo strumento attuativo di cui al punto a (concessione di edificare) la normativa di zona consente:

- 1) *Costruzione su aree libere nel rispetto del R.E. e con le seguenti prescrizioni:*
  - *Indice di fabbricabilità fondiaria eguale a 1,50 mc/mq*
  - *altezza massima dei fabbricati eguale a metri quattordici*
  - *numero dei piani massimi eguale a 4, compreso il piano terra oltre ad un eventuale piano seminterrato.*
  - *distanza minima tra i fabbricati eguale a metri dieci, E' consentita inoltre la costruzione in aderenza ad altri fabbricati.*
  - *distanza minima del confine eguale a metri 5. E' consentita inoltre la costruzione a confine.*
- 2) *Sopraelevazione totale o parziale di fabbricati esistenti nel rispetto del R.E. e con le seguenti prescrizioni:*
  - *Indice di fabbricabilità fondiaria eguale a 1,50 mc/mq comprensivo del volume esistente*
  - *altezza massima dei fabbricati eguale a metri quattordici, comprensiva della sopraelevazione.*
  - *distanza minima tra i fabbricati eguale a metri 8, da riferirsi al solo volume di sopraelevazione. E' consentita inoltre la costruzioni in aderenza*
  - *distanza minima del confine eguale a metri 4 da riferirsi al solo volume di sopraelevazione. E' consentita inoltre la costruzione a confine.*
- 3) *Demolizione e costruzione*  
*Nel rispetto del R.E. e delle norme di cui al presente punto 1): la demolizione di un fabbricato esistente riporta al caso di costruzione su area libera.*
- 4) *Risanamento statico ed igienico degli edifici esistenti.*  
*E' consentita la ristrutturazione funzionale nel rispetto della forma volumetrica, delle superfici e del numero di piani esistenti.*

Per lo strumento attuativo di cui al punto b (lottizzazione convenzionata) la normativa di zona prevede:

- *Area minima id intervento:*  
*L'area minima di intervento coincide con gli ambiti dal n.33 al 43, entrambi compresi;*
- *Indice di fabbricabilità territoriale:*  
*(riferito all'intera superficie dell'ambito) 2,50 mc/mq comprensivo delle volumetrie che si conservano.*



- Indice di fabbricabilità fondiaria: da definirsi, per i vari eventuali lotti, con la Lottizzazione Convenzionata e tali da consentire una volumetria totale per l'intero ambito non superiore a quella ottenuta con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità di cui sopra.
- Aree per l'urbanizzazione secondaria: (standards urbanistici) da prevedere nella Lottizzazione Convenzionata:  
mq 4.00 per ogni 100 mcubi realizzati applicando le indice di fabbricazione territoriale alla superficie totale dell'ambito.
- Altezze dei fabbricati, distanze tra i fabbricati e dai confini:  
da definirsi in sede di redazione della Lott.Conv..
- Le caratteristiche di progetto della L.C. dovranno essere tali da:
  - 1) Rispettare le norme specifiche del R.E. e della presente normativa;
  - 2) Accorpare le aree destinate alla urbanizzazione secondaria (standards urbanistici)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il bene oggetto di pignoramento è stato in virtù di Licenza per esecuzione di lavori edili, pratica n.4029 rilasciata dal Comune di Acerra il 19.12.1974. Dallo studio dei grafici e della relazione allegata alla licenza si asserisce che **il bene è conforme al titolo rilasciato**. E' altresì presente un'autorizzazione di abitabilità rilasciata il 03.12.1977

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, in quanto non è presente impianto di riscaldamento.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario.
- Esiste un'autorizzazione di abitabilità, del 03.12.1977 e si precisa che il bene è rimasto invariato negli impianti e nelle finiture dalla data di fabbricazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli. Le spese condominiali, inerenti i due beni pignorati, appartamento e garage pertinenziale, corrispondono all'importo di 33 euro mensili. Il locatario è in regola per gli anni passati con le quote condominiali. Le uniche rate insolute sono relative ai mesi di marzo, aprile e maggio 2025. Non sono presenti al momento delibere condominiali relative a eventuali lavori condominiali, né sono presenti altre spese rimaste insolute.

## BENE N.2

---

**Bene N° 2** - Garage ubicato ad Acerra (NA) – via Palmiro Togliatti n.2, piano interrato, interno 1, identificato catastalmente al foglio 39, p.la 414 sub 10, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq. (coord. geografiche: 40.949769, 14.368382).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---



Con riferimento all'art. 567, dallo studio del fascicolo, si riscontra la presenza della relazione notarile a firma del notaio Luca Dell'Aquila, del 22.07.2024, in cui si attesta la provenienza ipo-catastale ultraventennale del bene. Ciononostante l'esperto ha provveduto a elaborare indagini ipotecarie e catastali sul bene fino al primo titolo antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

## CONFINI

Il lotto in cui si trova l'edificio del bene pignorato confina a Nord-Ovest e Sud-Est con lotti edificati, identificati rispettivamente con le p.lle 419 e 408, A sud-ovest con via Togliatti e a Nord-est con il suolo del tracciato della linea ferroviaria dismessa (ex Circumvesuviana, oggi EAV). Il garage pignorato, confina a Nord e Ovest con terreno sottostante lo spazio aperto condominiale, a sud con altro garage, e a Est con area di manovra condominiale, interna ai garage.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Garage                                | 17 mq            | 18 mq            | 1,00         | 18 mq                    | 2.55 m  | - 1   |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 18 mq                    |         |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 18 mq                    |         |       |

La **SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA PONDERATA** (superficie convenzionale) è pari alla somma:

a) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, computati nella misura del 100%.

b) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30%, fino a 25 mq, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali e del 10% per la quota eccedente qualora detti vani siano comunicanti.

c) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola u.i., viene computata nella misura:

- del 10% fino alla superficie della lettera a) e del 2% per la superficie eccedente detto limite.

d) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare, che viene computata nella misura del:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- \*\*\* [REDACTED], per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*



- **\*\*\*, [REDACTED]** per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con **\*\*\***

Gli intestatari sono proprietari del bene in virtù di atto di compravendita del 31/05/2011, per notaio Luigi Castaldo, in regime di comunione legale dei beni.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                          | Proprietà                                                                                                                                                                                                                       | Dati catastali                                                                                                                        |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 23/12/1992 al 31/05/2011     | <b>***, [REDACTED]</b><br><b>***</b><br><br>Per la quota di 1/1                                                                                                                                                                 | Catasto Fabbricati<br>Fg. 39, Part. 414, Sub.10<br>Categoria C6<br>Cl.4, Cons. 15 mq<br>Rendita Euro 27,89<br>Piano S1<br>Graffato si |
| Dal 31/05/2011 alla data odierna | <b>*** [REDACTED] ***</b><br>Per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con <b>***</b><br><br><b>*** [REDACTED]</b><br>C.F. <b>***</b><br>Per la quota di ½ in regime di comunione legale dei beni con <b>***</b> | Catasto Fabbricati<br>Fg. 39, Part. 414, Sub.10<br>Categoria C6<br>Cl.4, Cons. 15 mq<br>Rendita Euro 27,89<br>Piano S1<br>Graffato si |

L'identificativo catastale attuale corrisponde con quello descritto nella cronistoria.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 39     | 414   | 10   |                     | C6        | 4      | 15 mq       | 15 mq                | 27,89   | S1    | si       |

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi rilevato è conforme alla categoria catastale e alla planimetria.

## PRECISAZIONI

Tutto il piano interrato è suddiviso in box auto pertinenziali agli appartamenti che caratterizzano l'edificio. Catastalmente vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le particelle, sin dalla data di accatastamento, risalente al 1978. Urbanisticamente tutto il piano seminterrato, dai grafici allegati alla licenza edilizia, si presenta come un unico grande ambiente destinato al parcheggio delle auto condominiali, ma privo di suddivisioni in box singoli, come invece allo stato dei luoghi si presenta.

## STATO CONSERVATIVO



Il garage si presenta in condizioni vetuste, le finiture su pareti e pavimento non sono presenti. La chiusura è caratterizzata da un portone metallico a doppio battente, caratterizzato in parte da pannelli pieni e in parte da un grigliato metallico forato.

## PARTI COMUNI

Tutto il piano interrato è suddiviso in box auto pertinenziali agli appartamenti che caratterizzano l'edificio. Catastalmente vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le particelle, sin dalla data di accatastamento, risalente al 1978. Urbanisticamente tutto il piano seminterrato, dai grafici allegati alla licenza edilizia, si presenta come un unico grande ambiente destinato al parcheggio delle auto condominiali, ma privo di suddivisioni in box singoli, come invece allo stato dei luoghi si presenta.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti servitù, livelli e censi. Nell'atto di provenienza si legge che nella vendita è previsto il diritto al posto macchina nel cortile comune (i posti auto non sono individuati catastalmente).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di cui è parte il bene e del tipo in muratura mista, con muratura portante perimetrale e pilastri centrali in calcestruzzo armato, il solaio è costituito da travi e travetti in calcestruzzo armato e tavelle in laterizio di argilla. La scala condominiale è in calcestruzzo armato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è utilizzato dal nucleo familiare del sig. [REDACTED], occupante l'appartamento oggetto del presente pignoramento.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                            | Proprietà           | Atti                            |            |               |             |
|------------------------------------|---------------------|---------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal<br>23/12/1992 al<br>31/05/2011 | ***, [REDACTED] *** | Atto di compravendita           |            |               |             |
|                                    |                     | Rogante                         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                    |                     | Notaio Enrico Chiari            | 23/12/1992 | 70963         |             |
|                                    |                     | Trascrizione                    |            |               |             |
|                                    |                     | Presso                          | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                    |                     | Conservatoria S.M. Capua Vetere | 09/01/1993 | 486           | 443         |
|                                    |                     | Registrazione                   |            |               |             |
|                                    |                     | Presso                          | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                    |                     | Ufficio del registro Napoli     | 31/12/1992 | 4             | 917         |
|                                    |                     | Atto di compravendita           |            |               |             |



|                                                  |                 |                                                                 |             |                      |                    |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal<br><b>31/05/2011</b><br>alla data<br>attuale | ***, [REDACTED] | <b>Rogante</b>                                                  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                                  | [REDACTED] ***  | Notaio Luigi<br>Castaldo                                        | 31/05/2011  | 18204                |                    |
|                                                  | *** [REDACTED]  | <b>Trascrizione</b>                                             |             |                      |                    |
|                                                  | *** [REDACTED]  | <b>Presso</b>                                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                                  |                 | Conservatoria dei<br>registri di Santa<br>Maria Capua<br>Vetere | 07/06/2011  | 20977                | 14333              |
|                                                  |                 | <b>Registrazione</b>                                            |             |                      |                    |
|                                                  |                 | <b>Presso</b>                                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                                  |                 | Agenzia delle<br>Entrate di Napoli 2                            | 31/05/2011  | 7142                 | 1T                 |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da garanzia di mutuo condizionato,**  
Iscritta a Santa Maria Capua Vetere il 07/06/2011  
Reg. Gen. 20978 Reg.Part.3129  
Quota:1/1  
A favore di  
Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A.  
C.F. 02113530345  
Contro  
\*\*\* e \*\*\*  
Capitale: Euro 168.000  
Interessi: 3,073%  
Totale: euro 252.000
- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo**  
Iscritta a Caserta il 13/02/2024  
Reg. Gen. 6372 Reg.Part. 624  
Quota: 1/2  
A favore di  
Agenzia delle Entrate-riscossione  
C.F.13756881002  
Contro  
\*\*\*  
Capitale: € 36.608,14



Interessi: -  
Totale: € 73.216,28

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobile**

Trascritto a Caserta il 21/06/2024

Reg. gen. 27658- Reg. part. 22410

Quota: intera

A favore di

Credit Agricole Italia S.p.A.

C.F.02113530345

Contro

\*\*\* e \*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **P.R.G. Acerra** (modificato con delibera n.70 del 28.10.1980)

L'area in cui ricade l'immobile è classificata, secondo il P.R.G. vigente, come zona B3-completamento.

Le Norme tecniche di Attuazione del P.R.G. disciplina gli interventi nella zona interessata come segue:

- Destinazione d'uso:  
residenze, standards, attività terziarie.

- Strumento attuativo:

a) Concessione di edificare

b) lottizzazione convenzionata.

Per lo strumento attuativo di cui al punto a (concessione di edificare) la normativa di zona consente:

2) Costruzione su aree libere nel rispetto del R.E. e con le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria eguale a 1,50 mc/mq
- altezza massima dei fabbricati eguale a metri quattordici
- numero dei piani massimi eguale a 4, compreso il piano terra oltre ad un eventuale piano seminterrato.
- distanza minima tra i fabbricati eguale a metri dieci, E' consentita inoltre la costruzione in aderenza ad altri fabbricati.
- distanza minima del confine eguale a metri 5. E' consentita inoltre la costruzione a confine.

2) Sopraelevazione totale o parziale di fabbricati esistenti nel rispetto del R.E. e con le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria eguale a 1,50 mc/mq comprensivo del volume esistente
- altezza massima dei fabbricati eguale a metri quattordici, comprensiva della sopraelevazione.
- distanza minima tra i fabbricati eguale a metri 8, da riferirsi al solo volume di sopraelevazione. E' consentita inoltre la costruzioni in aderenza
- distanza minima del confine eguale a metri 4 da riferirsi al solo volume di sopraelevazione. E' consentita inoltre la costruzione a confine.

3) Demolizione e costruzione

Nel rispetto del R.E. e delle norme di cui al presente punto 1): la demolizione di un fabbricato esistente riporta al caso di costruzione su area libera.

4) Risanamento statico ed igienico degli edifici esistenti.

E' consentita la ristrutturazione funzionale nel rispetto della forma volumetrica, delle superfici e del numero di piani esistenti.

Per lo strumento attuativo di cui al punto b (lottizzazione convenzionata) la normativa di zona prevede:



- Area minima id intervento:  
*L'area minima di intervento coincide con gli ambiti dal n.33 al 43, entrambi compresi;*
- Indice di fabbricabilità territoriale:  
*(riferito all'intera superficie dell'ambito) 2,50 mc/mq comprensivo delle volumetrie che si conservano.*
- Indice di fabbricabilità fondiaria: *da definirsi, per i vari eventuali lotti, con la Lottizzazione Convenzionata e tali da consentire una volumetria totale per l'intero ambito non superiore a quella ottenuta con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità di cui sopra.*
- Aree per l'urbanizzazione secondaria: *(standards urbanistici) da prevedere nella Lottizzazione Convenzionata:*  
*mq 4.00 per ogni 100 mcubi realizzati applicando le indice di fabbricazione territoriale alla superficie totale dell'ambito.*
- Altezze dei fabbricati, distanze tra i fabbricati e dai confini:  
*da definirsi in sede di redazione della Lott.Conv..*
- *Le caratteristiche di progetto della L.C. dovranno essere tali da:*
  - 3) *Rispettare le norme specifiche del R.E. e della presente normativa;*
  - 4) *Accorpare le aree destinate alla urbanizzazione secondaria (standards urbanistici)*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Il bene oggetto di pignoramento è stato realizzato in virtù di Licenza per esecuzione di lavori edili, pratica n.4029 rilasciata dal Comune di Acerra il 19.12.1974. Dallo studio dei grafici, però, si evince che il piano seminterrato era un unico grande ambiente destinato al parcheggio delle auto condominiali. Il frazionamento in box auto è stato realizzato solo catastalmente. Infatti la scheda catastale che ha originato il bene risale al 1978, precisamente registrata al numero 2825 del 29/09/1978. Allo stato attuale pertanto il bene è da considerarsi urbanisticamente abusivo, sebbene la consistenza della superficie sia accertata dall'esistenza di una planimetria catastale e dai passaggi di proprietà (in allegato n.4) in cui viene sempre descritto come "garage" e non come posto auto in spazio comune. Tale irregolarità è sanabile, ai sensi dell'art. 37 del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. A tal fine è necessario presentare una S.C.I.A. (segnalazione certificata inizio attività) per accertamento di conformità, ai sensi dell'art.6, comma 2, lettere a ed e-bis, d.P.R. 6 giugno 2001, n.389 e del D.L. 133/2014 "Decreto Sblocca Italia". In termini economici tali adempimenti sono computabili in un importo complessivo di circa 3/4000 euro (diritti di istruttoria e segreteria, sanzione prevista dall'art. 37 del d.P.R. 380/2001, spese per la redazione e gestione della pratica da parte di un tecnico abilitato).

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, in quanto non è presente impianto di riscaldamento.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario.
- Esiste un'autorizzazione di abitabilità, del 03.12.1977 e si precisa che il bene è rimasto invariato negli impianti e nelle finiture dalla data di fabbricazione.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---



Non sono presenti vincoli. Le spese condominiali, inerenti i due beni pignorati, appartamento e garage pertinenziale, corrispondono all'importo di 33 euro mensili. Il locatario è in regola per gli anni passati con le quote condominiali. Le uniche rate insolute sono relative ai mesi di marzo, aprile e maggio 2025. Non sono presenti al momento delibere condominiali relative a eventuali lavori condominiali, né sono presenti altre spese rimaste insolute.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla **FORMAZIONE DI UN SOLO LOTTO**, in considerazione del fatto che in una zona residenziale, densamente edificata, la previsione e la presenza di un parcheggio pertinenziale (previsto dalla Legge 122/1989, c.d. legge Tognoli) sono imprescindibili. Pertanto il lotto sarà così formato:

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 – Appartamento** ubicato ad Acerra (NA) – via Palmiro Togliatti n.2, piano primo, interno 3, identificato catastalmente al foglio 39, p.lla 414 sub 3, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, sup.tot.107 mq. (Coord. Geografiche: 40.949769, 14.368382).
- **Bene N° 2 – Garage** ubicato ad Acerra (NA) – via Palmiro Togliatti n.2, piano interrato, interno 1, identificato catastalmente al foglio 39, p.lla 414 sub 10, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq. (Coord. Geografiche: 40.949769, 14.368382).

### METODO DI STIMA

Per eseguire tale valutazione la sottoscritta ha ritenuto opportuno utilizzare, quale metodo di estimo immobiliare, un metodo diretto o sintetico – comparativo basato sul confronto tra l'immobile in oggetto e beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita, mediante l'ausilio di parametri. Acquisite le necessarie informazioni riguardanti le caratteristiche del fabbricato e delle unità immobiliari oggetto di stima, si è pervenuti all'elaborazione di un intervallo di valori (massimo e minimo relativo), attribuito, nell'ambito di:

- dati consultati in procedimenti analoghi e nello stesso territorio sul portale Astegiudiziarie.it;
- informazioni acquisite da una ricerca diretta presso Agenzie immobiliari locali.
- dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (anno 2024 -2° semestre)
- dati del Borsino immobiliare.it del comune di Acerra, (anno 2024 - 2° semestre)

### Calcolo del valore medio (il più probabile valore possibile)

Secondo il Forte (*Fonte: Forte – De Rossi, Principi di economia ed Estimo*) “il procedimento di stima per valori tipici, può proporsi esaminando le caratteristiche che determinano il prezzo di mercato delle abitazioni. Partendo dal maggior prezzo che sullo stesso mercato e per la medesima epoca di riferimento si è verificato, si ipotizza che per tale vano di maggior prezzo si riscontri il grado ottimo di tutti gli elementi e caratteristiche che sono generalmente apprezzati dal mercato e che determinano il prezzo stesso. Potendosi ad ognuna di tali caratteristiche attribuire una specifica e determinata incidenza massima e minima sul prezzo di mercato, si deve procedere all'analisi della diversa incidenza, sulla base delle indicazioni di mercato. Si procede poi alla comparazione tra le specifiche caratteristiche dell'unità oggetto di stima e le caratteristiche di grado ottimo relative all'unità di massimo prezzo di mercato...”.



Tale valore, come detto in precedenza, va però rapportato alle specifiche caratteristiche dell'immobile in questione. Il problema della determinazione del valore è ricondotto alla definizione di un *mercato elementare omogeneo*, entro il cui perimetro va ricercati i dati storici relative alle unità immobiliari analoghe a quella in esame. La delimitazione di tali aree dovrà, pertanto, essere condotta in conformità a un'analisi riguardante l'omogeneità di determinate caratteristiche, quali (fonte: *Marcello Orefice – Estimo Civile – volume II*):

- **localizzazione** (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello di collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.)

- **posizione** (l'esposizione prevalente di dell'unità immobiliare, l'eventuale panoramicità, la luminosità, la prospicienza, l'altezza del piano stradale, ecc.)

- **tipologiche** (età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, delle coperture e delle rifiniture, caratteristiche di manutenzione d'uso degli ambienti comuni e della specifica unità immobiliare, dimensione e forma delle aperture dei vani, degli aggetti, degli spazi scoperti privati, e condominiali, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici condominiali e privati, ecc.)

- **di tipo produttivo** (riguarda il complesso di condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene oggetto di stima si trova ad essere, come ad esempio la situazione locativa, la presenza di servitù, diritti o oneri di qualsivoglia natura, eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali, stato giuridico del venditore ed all'assenza di problemi legali, la presenza di mutui bancari, eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto, ecc.).

Ad ognuna di queste caratteristiche viene attribuito un valore in percentuale minimo e massimo, corrispondenti al valore minimo e massimo dei mercati. E' da rilevare che lo scarto tra i prezzi massimi e minimi è sensibilmente elevato nei mercati periferici e tende a ridursi man mano che si passa ai mercati delle aree centrali: nei mercati centrali il requisito della centralità è sostanzialmente omogeneo, mentre nei mercati in aree periferiche una certa "centralità locale" può presentarsi sensibilmente diversa anche nell'ambito dello stesso mercato.

#### **Calcolo della superficie lorda commerciale**

Contestualmente, è stato adottato un parametro strettamente correlato al valore, opportunamente individuato nel metro quadrato di superficie lorda commerciale, computata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati e unificati in ambito estimativo, previsti dal D.P.R. 138/98.

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare è pari a:

a) somma delle superfici dai vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

b) superficie omogeneizzata delle pertinenze a uso esclusivo: balconi, terrazzi, patii e giardini

c) superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola u.i..

Dopo aver ricalcolato la quotazione al metro quadro con i coefficienti correttivi, per conoscere il valore complessivo dell'immobile si dovrà moltiplicare il valore di mercato, al metro quadro, per la superficie commerciale dello stesso.

#### **Calcolo VALORE DI MERCATO BENE N.1**

Di seguito si riportano i valori di mercato desunti dalla media delle compravendite effettuate nel primo semestre dell'anno 2016:



**- Banca dati delle quotazioni immobiliari, fonte: Agenzia delle Entrate – OMI**

Risultato interrogazione: Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Napoli

Comune: Acerra

Fascia/zona: centrale/centro storico: via Roma, via Veneto, via Soriano, via Da Vinci

Codice di zona: B1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Destinazione: residenziale

| Tipologia    | Stato conservativo | Valore mercato (€/mq) |       | Superficie (L/N) |
|--------------|--------------------|-----------------------|-------|------------------|
|              |                    | min                   | max   |                  |
| Appartamento | Normale            | 1.100                 | 1.700 | L                |

**- Borsino immobiliare.it**

Provincia: Napoli

Comune: Acerra

Zona: centro

| Tipologia    | Valore mercato (€/mq) |       |
|--------------|-----------------------|-------|
| appartamenti | min                   | max   |
|              | 1.046                 | 1.747 |

Di seguito si riporta la tabella dei coefficienti minimi e massimi correlati alle caratteristiche dell'immobile (fonte: *Marcello Orefice – Estimo Civile – volume II*)

| CARATTERISTICHE                   | VALORE MINIMO % | VALORE MASSIMO % | VALORE PRESCELTO |
|-----------------------------------|-----------------|------------------|------------------|
| Caratteristiche di localizzazione | 15              | 35               | 30               |
| Caratteristiche di posizione      | 10              | 25               | 20               |
| Caratteristiche tipologiche       | 5               | 20               | 10               |
| Caratteristiche produttive        | 10              | 20               | 15               |
| <b>TOTALE</b>                     | <b>40</b>       | <b>100</b>       | <b>75</b>        |

Dai rilievi effettuati personalmente e dall'indagine condotta sul territorio, presso le agenzie immobiliari, sono stati riscontrati dati decisivi riguardo alle caratteristiche elencate e che hanno permesso di stabilire puntualmente i valori percentuali per ogni caratteristica.

A riguardo delle caratteristiche di localizzazione, l'immobile si trova in un'area centrale, prevalentemente residenziale, servita da svariate attività commerciali e terziarie, pertanto molto favorevole ; per quanto concerne le caratteristiche di posizione ha una posizione favorevole, in quanto collocato all'interno di un fabbricato caratterizzato dalla presenza di immobili residenziali e di spazi pertinenziali comuni a servizio di tutti; pur non essendoci l'ascensore, si trova al primo piano; infine ha una buona esposizione, avendo aperture A Sud, Est e Ovest. Nel merito delle caratteristiche tipologiche,



gli ambienti non sono ben distribuiti ed è presente solo un bagno; avendo una superficie utile di circa 85 mq se ne valutano le buone potenzialità in caso di ristrutturazione e ridistribuzione degli ambienti; la nota negativa nel merito riguarda la vetustà del bene, che conserva ancora impianti e finiture dell'epoca di fabbricazione, datata di almeno 40 anni. Per quanto riguarda le caratteristiche produttive c'è da precisare che il bene, ai fini locativi, necessiterebbe di interventi di manutenzione ordinaria, inerenti verniciatura infissi, ripristino di parti usurate, sostituzione dei pezzi igienici, tinteggiatura, manutenzione impianto elettrico e idrico – sanitario, nonché realizzazione impianto di riscaldamento.

In concreto, quindi:

Valore di mercato unitario = valore max rilevato \* caratteristiche proprie del cespite

$V = 1.747 \text{ €/mq} * 75\% = 1.310 \text{ €/mq}$

Con riferimento al D.P.R. 138/98 viene calcolata la **superficie commerciale ponderata** necessaria alla valutazione del Valore di mercato.

| Identificativo corpo                                                                                                                                                                | Superficie convenzionale | Valore unitario  | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 –<br>Appartamento ubicato<br>ad Acerra (NA) – via<br>Palmiro Togliatti n.2,<br>piano primo, interno 3,<br>identificato<br>catastralmente al foglio<br>39, p.lla 414 sub 3 | 110,8 mq                 | 1.310,00<br>€/mq | 145.148 €          | 100,00           | 145.148 €    |

A tale valore va applicata la riduzione del valore dovuto all'assenza della garanzia per vizi computato nella misura del 5% e il 3% per indennità occupazione immobile

Quindi € 145.148 – 8% di € 145.148 = € 145.148 – € 11.611,84 = € 133.536,16

**Valore di mercato appartamento: € 133.536,16**

**Calcolo VALORE DI MERCATO BENE N.2**

Di seguito si riportano i valori di mercato desunti dalla media delle compravendite effettuate nel primo semestre dell'anno 2016:

- **Banca dati delle quotazioni immobiliari, fonte: Agenzia delle Entrate – OMI**

Risultato interrogazione: Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Napoli

Comune: Acerra

Fascia/zona: centrale/centro storico: via Roma, via Veneto, via Soriano, via Da Vinci

Codice di zona: B1

Microzona catastale: 1

Tipologia prevalente: abitazioni di tipo economico

Destinazione: residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore mercato (€/mq) |       | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|-------|------------------|
|           |                    | min                   | max   |                  |
| Box auto  | Normale            | 690                   | 1.050 | L                |



- Borsino immobiliare.it

Provincia: Napoli

Comune: Acerra

Zona: centro

| Tipologia    | Valore mercato (€/mq) |       |
|--------------|-----------------------|-------|
| appartamenti | min                   | max   |
|              | 637                   | 1.071 |

Di seguito si riporta la tabella dei coefficienti minimi e massimi correlati alle caratteristiche dell'immobile (fonte: Marcello Orefice – Estimo Civile – volume II)

| CARATTERISTICHE                   | VALORE MINIMO % | VALORE MASSIMO % | VALORE PRESCELTO |
|-----------------------------------|-----------------|------------------|------------------|
| Caratteristiche di localizzazione | 15              | 35               | 30               |
| Caratteristiche di posizione      | 10              | 25               | 20               |
| Caratteristiche tipologiche       | 5               | 20               | 10               |
| Caratteristiche produttive        | 10              | 20               | 15               |
| <b>TOTALE</b>                     | <b>40</b>       | <b>100</b>       | <b>75</b>        |

Dai rilievi effettuati personalmente e dall'indagine condotta sul territorio, presso le agenzie immobiliari, sono stati riscontrati dati decisivi riguardo alle caratteristiche elencate e che hanno permesso di stabilire puntualmente i valori percentuali per ogni caratteristica.

Come specificato nel paragrafo inerente la regolarità urbanistica, sono previsti così che verranno decurtati dal valore del bene, affinché si possa perseguire la legittimità urbanistica dello stesso. Inoltre il bene ha una posizione scomoda per quanto riguarda le operazioni di manovra in entrate e uscite e dimensioni ridotte, tali da rendere difficoltoso il parcheggio di automobili di grandi dimensioni.

In concreto, quindi:

Valore di mercato unitario = valore max rilevato \* caratteristiche proprie del cespite

$$V = 1.071 \text{ €/mq} * 75\% = 803 \text{ €/mq}$$

Con riferimento al D.P.R. 138/98 viene calcolata la **superficie commerciale ponderata** necessaria alla valutazione del Valore di mercato.

| Identificativo corpo                                                                                                                                                                                      | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 2 – Garage ubicato ad Acerra (NA) – via Palmiro Togliatti n.2, piano interrato, interno 1, identificato catastalmente al foglio 39, p.lla 414 sub 10, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq. | 18 mq                    | 803,00 €/mq     | 14.455 €           | 100,00           | 14.455 €     |

A tale valore va applicata la riduzione del valore dovuto all'assenza della garanzia per vizi computato nella misura del 5% e il 3% per indennità occupazione immobile



Quindi € 14.455 – 8% di € 14.455 = € 14.455 – € 1.156 = € 13.299

A tale valore va decurtato il costo anticipato nel paragrafo inerente la regolarità edilizia, pari a circa 4.000 euro.

**Valore di mercato garage: € 9.299.**

**Valore di mercato complessivo lotto unico: 142.835,16 euro**

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.

Nola, li 31/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Alfano Lucia

**LOTTO UNICO - BENE N.1 E BENE N.2 - PREZZO BASE D'ASTA: 142.835,16 €**

| Bene N° 1 – Appartamento ubicato ad Acerra (NA) – via Palmiro Togliatti n.2, piano primo, interno 3, identificato catastalmente al foglio 39, p.lla 414 sub 3 (Coord. Geografiche: 40.949769, 14.368382). |                                                                                |                          |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------|
| Ubicazione:                                                                                                                                                                                               | via Palmiro Togliatti n.2, piano 1 (Coord. Geografiche: 40.949769, 14.368382). |                          |          |
| Diritto reale:                                                                                                                                                                                            | Diritto di proprietà (comunione legale tra i coniugi debitori)                 | Quota                    | intera   |
| Tipologia immobile:                                                                                                                                                                                       | appartamento                                                                   | Superficie convenzionale | 110,8mq  |
|                                                                                                                                                                                                           |                                                                                | Superficie utile         | 84,43 mq |



|                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------|
| Pertinenze condominiali :                                                                                                                                                                          | Lo spazio aperto che precede l'accesso al corpo scale, la scala condominiale, la rampa per accedere al piano interrato e l'area di manovra al suo interno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | /                        | /      |
| Stato conservativo:                                                                                                                                                                                | L'appartamento si presenta in stato conservativo mediocre, in quanto sia le finiture che gli impianti risalgono alla data di fabbricazione dei beni, pertanto vetuste e obsolete. In particolare parte della pavimentazione del corridoio è sollevata. Nonostante l'occupante l'immobile riporta che gli impianti idrico sanitario ed elettrico sono funzionanti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |        |
| Descrizione:                                                                                                                                                                                       | <p>Il bene n.1 corrisponde ad un appartamento posto a piano primo. L'accesso avviene da scala condominiale di pertinenza comune, interna allo spazio pertinenziale.</p> <p>L'abitazione si compone di 4 camere (cucina, soggiorno, due camere da letto) e un bagno, piccolo disimpegno e corridoio. Sono presenti due balconate, che cingono quasi interamente la casa e servono tutte le camere, tranne il bagno.</p> <p>L'edificio di cui è parte il bene pignorato è costituito da una struttura portante mista, con muri perimetrali portanti in tufo e pilastri centrali in conglomerato cementizio armato, solai in latero-cemento, scala di collegamento con struttura portante in calcestruzzo armato. Per quanto concerne le finiture: i pavimenti sono del tipo in ceramica monocottura; le pareti sono principalmente tinteggiate con idropittura lavabile; le porte interne, a battente, sono del tipo tamburato in legno, con inserto in vetro; gli infissi esterni sono costituiti da telaio in legno e vetro singolo; sono presenti tapparelle avvolgibili in PVC. L'immobile si presenta con le stesse caratteristiche, tipologiche e di finitura originarie, degli anni '70, anni in cui è stato realizzato.</p> <p>Per quanto concerne gli impianti, l'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico-sanitario, funzionanti ma obsoleti, non è presente impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria è prodotta con scaldacqua elettrico. La rete fognaria delle acque nere e grigie serve tale zona pertanto l'impianto di smaltimento è collegato alla rete fognaria comunale.</p> |                          |        |
| Vendita soggetta a IVA:                                                                                                                                                                            | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |        |
| BENE N° 2 – BOX AUTO UBICATO A ACERRA(NA) – VIA PALMIRO TOGLIATTI N.2, PIANO -1, IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FOGLIO 39, P.LLA 414 SUB 10, INTERNO 1. (Coord. Geografiche: 40.949769, 14.368382). |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |        |
| Ubicazione:                                                                                                                                                                                        | via Palmiro Togliatti n.2, piano -1 (Coord. Geografiche: 40.949769, 14.368382).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                          |        |
| Diritto reale:                                                                                                                                                                                     | Diritto di proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Quota                    | intera |
| Tipologia immobile:                                                                                                                                                                                | box auto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Superficie convenzionale | 18 mq  |
|                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Superficie utile         | 17 mq  |
| Stato conservativo:                                                                                                                                                                                | Il garage si presenta in condizioni vetuste, le finiture su pareti e pavimento non sono presenti. La chiusura è caratterizzata da un portone metallico a doppio battente, caratterizzato in parte da pannelli pieni e in parte da un grigliato metallico forato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |        |
| Descrizione:                                                                                                                                                                                       | <p>Il bene n.2 corrisponde al garage di pertinenza dell'appartamento, posto al piano interrato del fabbricato. L'accesso avviene sia dalla scala condominiale che dallo spazio comune mediante una rampa carrabile. Si caratterizza come un ambiente chiuso da una grande porta in ferro a doppio battente, privo di finiture. Non è presente pavimentazione e la superficie delle pareti è priva di intonaco. Non sono presenti altre aperture. La struttura portante è del tipo misto, muratura perimetrale in blocchi di tufo pilastro in calcestruzzo armato centrale, il solaio in latero -cemento armato. Non sono presenti impianti, ad eccezione di un rudimentale collegamento elettrico per garantire l'illuminazione artificiale dell'ambiente.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                          |        |
| Vendita soggetta a IVA:                                                                                                                                                                            | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |        |

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato 1 – rilievo fotografico, ortofoto
- ✓ Allegato 2 – grafici di rilievo metrico
- ✓ Allegato 3 – estratto di mappa catastale, visure catastali, planimetrie catastali
- ✓ Allegato 4 – titoli di provenienza



- ✓ Allegato 6 – titolo abilitativo
- ✓ Allegato 7 - estratto atto di matrimonio/certificato storico del debitore e degli occupanti l'immobile
- ✓ Allegato 8 - Relazione per la privacy
- ✓ Allegato 9 -ricevute di trasmissione di comunicazione alle parti

