
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marati Diego, nell'Esecuzione Immobiliare 150/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano terra.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo e secondo.....	6
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via S. Cuono, 41, piano terra.....	7
Lotto 1	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano terra	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano terra	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano terra	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano terra	9
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano terra	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano terra	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano terra	12
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano terra	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano terra	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano terra	13
Stato di occupazione	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano terra	14
Provenienze Ventennali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano terra	16
Formalità pregiudizievoli.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano terra	19
Normativa urbanistica.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano terra	20
Regolarità edilizia.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo	21
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano terra	21
Lotto 2.....	22
Completezza documentazione ex art. 567	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo e secondo	22
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via S. Cuono, 41, piano terra	22
Titolarità	22
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo e secondo	22
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via S. Cuono, 41, piano terra	22
Confini	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo e secondo	23
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via S. Cuono, 41, piano terra	23
Consistenza	23
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo e secondo	23
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via S. Cuono, 41, piano terra	24
Cronistoria Dati Catastali	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo e secondo	24
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via S. Cuono, 41, piano terra	25
Dati Catastali	26

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo e secondo	26
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via S. Cuono, 41, piano terra	27
Stato conservativo.....	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo e secondo	27
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via S. Cuono, 41, piano terra	27
Parti Comuni.....	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo e secondo	27
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via S. Cuono, 41, piano terra	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo e secondo	28
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via S. Cuono, 41, piano terra	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo e secondo	28
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via S. Cuono, 41, piano terra	28
Stato di occupazione	28
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo e secondo	28
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via S. Cuono, 41, piano terra	29
Provenienze Ventennali.....	29
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo e secondo	29
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via S. Cuono, 41, piano terra	31
Formalità pregiudizievoli.....	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo e secondo	33
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via S. Cuono, 41, piano terra	34
Normativa urbanistica.....	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo e secondo	34
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via S. Cuono, 41, piano terra	34
Regolarità edilizia.....	35
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo e secondo	35
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via S. Cuono, 41, piano terra	36
Stima / Formazione lotti	36
Lotto 1	36

Lotto 2	38
Riepilogo bando d'asta.....	40
Lotto 1	40
Lotto 2	40

INCARICO

In data 11/01/2022, il sottoscritto Ing. Marati Diego, con studio in Via R. Bracco, 3 - 80013 - Casalnuovo di Napoli (NA), email diegomarati@libero.it, PEC diego.marati@ordingna.it, Tel. 340 2680605, Fax 0818843899, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano terra
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo e secondo
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via S. Cuono, 41, piano terra

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO

Abitazione al primo piano, di circa 59 mq (superficie convenzionale), sita in zona centrale ed a poca distanza dai servizi di prima necessità. L'unità immobiliare, composta da soggiorno, cucina, una camera da letto e servizi igienici, risulta essere in discrete condizioni manutentive.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO TERRA

Deposito al piano terra, di circa 31 mq (superficie netta), in discrete condizioni manutentive.

L'unità immobiliare in oggetto risulta essere una pertinenza dell'appartamento al primo piano costituente il Bene N.1 della presente relazione di stima.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO E SECONDO

Abitazione al primo piano con annesso sottotetto non abitabile al piano superiore, di circa 57 mq (superficie convenzionale complessiva). L'unità immobiliare, ubicata in zona centrale ed a poca distanza dai servizi di prima necessità, risulta essere in scarse condizioni manutentive.

Si precisa che il sottotetto al secondo piano, in accordo ai titoli abilitativi, risulta essere praticabile ma non è destinato ad essere abitato.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA S. CUONO, 41, PIANO TERRA

Deposito al piano terra, di circa 34 mq (superficie netta), in discrete condizioni manutentive.

L'unità immobiliare in oggetto risulta essere una pertinenza dell'abitazione costituente il Bene N.3 della presente relazione di stima.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO

Risultano depositate, agli atti della procedure riunite, certificazioni notarili Ipo-Catastali attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente le date di trascrizione dei pignoramenti.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO TERRA

Risultano depositate, agli atti della procedure riunite, certificazioni notarili Ipo-Catastali attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente le date di trascrizione dei pignoramenti.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO

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

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)

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

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO TERRA

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO

La porzione immobiliare in esame confina:

- a NORD-OVEST, con pianerottolo comune (da cui trae accesso);
- a SUD-EST, con via Gabriele D'Annunzio;
- sui restanti lati, con altre unità immobiliari.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO TERRA

La porzione immobiliare in esame confina:

- a SUD-EST, con androne comune (avente accesso da via Gabriele D'Annunzio);
- a SUD-OVEST, con l'unità immobiliare censita in C.F. al foglio 53, particella 1024, subalterno 8;
- sui restanti lati, con altre unità immobiliari.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,78 mq	57,52 mq	1	57,52 mq	2,99 m	Primo
Balcone	6,06 mq	6,06 mq	0,3	1,82 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				59,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				59,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	31,39 mq	38,06 mq	0,25	9,52 mq	2,80 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				9,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,52 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'immobile è stata determinata in accordo alle istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Trattandosi di pertinenza accessoria al servizio dell'appartamento al primo piano costituente il Bene N.1 della presente relazione, non direttamente comunicante con esso, la relativa superficie è stata computata nella misura del 25%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/2003 al 30/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 188,51 Piano 1
Dal 30/10/2003 al 16/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 188,51 Piano 1
Dal 16/03/2004 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 7 Catgoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani

		Rendita € 188,51 Piano 1
Dal 16/05/2007 al 30/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 188,51 Piano 1
Dal 30/04/2008 al 30/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 170,43 Piano 1
Dal 30/07/2008 al 09/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 170,43 Piano 1
Dal 09/12/2009 al 29/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 8 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 vani Rendita € 170,43 Piano 1
Dal 29/08/2013 al 04/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1024, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 69 mq Rendita € 170,43 Piano 1

Si rileva che l'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/2003 al 30/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95 Piano T-1-2
Dal 30/10/2003 al 16/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95 Piano T-1-2
Dal 16/03/2004 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95

		Piano T-1-2
Dal 16/05/2007 al 30/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95 Piano T-1-2
Dal 30/04/2008 al 30/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 13 Categoria C2 Cl.2, Cons. 33 mq Rendita € 61,35 Piano T
Dal 30/07/2008 al 09/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 13 Categoria C2 Cl.2, Cons. 33 mq Rendita € 61,35 Piano T
Dal 09/12/2009 al 29/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 13 Categoria C2 Cl.2, Cons. 33 mq Rendita € 61,35 Piano T
Dal 29/08/2013 al 04/03/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1024, Sub. 9 Categoria C2 Cl.2, Cons. 33 mq Rendita € 61,35 Piano T

Si rileva che l'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	1024	6		A3	2	3 vani	69 mq	170,43 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria agli atti del Catasto per l'altezza utile degli ambienti interni che risulta essere pari a circa 3,00 metri piuttosto che 3,75 metri (indicati nella planimetria catastale).

Sono stati decurtati, dal valore di stima, i costi da sostenere per il necessario aggiornamento catastale.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	53	1024	9		C2	2	33 mq		61,35 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria agli atti del Catasto per l'altezza utile interna che risulta essere pari a circa 2,80 metri piuttosto che 3,00 metri (indicati nella planimetria catastale).

Sono stati decurtati, dal valore di stima, i costi da sostenere per il necessario aggiornamento catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO

La porzione immobiliare in oggetto risulta essere in discreto stato conservativo.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO TERRA

La porzione immobiliare in oggetto risulta essere in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO

L'unità immobiliare in oggetto gode dei proporzionali diritti di comproprietà (previsti dall'art. 1117 c.c.) sulle parti comuni del fabbricato di cui è parte.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO TERRA

L'unità immobiliare in oggetto gode dei proporzionali diritti di comproprietà (previsti dall'art. 1117 c.c.) sulle parti comuni del fabbricato di cui è parte.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO

Non risultano Usi Civici gravanti sui beni staggiti (Cfr. Certificazione Usi Civici in allegato).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO TERRA

Non risultano Usi Civici gravanti sui beni staggiti (Cfr. Certificazione Usi Civici in allegato).

In ordine alle servitù gravanti sui beni pignorati, si rileva (all'interno della porzione immobiliare in esame) la presenza di tubazioni di scarico e di altri impianti tecnologici al servizio delle unità poste ai piani superiori del fabbricato e l'affaccio di una piccola finestra ubicata sulla parete SUD-EST.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO

La porzione immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato composto da tre piani fuori terra (compreso il piano terra), caratterizzato da strutture portanti di tipo misto (in muratura ed in calcestruzzo armato).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO TERRA

La porzione immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato composto da tre piani fuori terra (compreso il piano terra), caratterizzato da strutture portanti di tipo misto (in muratura ed in calcestruzzo armato).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità immobiliare in oggetto risulta occupata, "sine titulo", dal Sig. **** Omissis ****, unitamente al proprio nucleo familiare (Cfr. Allegato 1 - Verbali di accesso).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità immobiliare in oggetto risulta essere nella materiale disponibilità del Sig. **** Omissis **** e del proprio nucleo familiare (Cfr. Allegato 1 - Verbali di accesso).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1999 al 30/10/2003	**** Omissis ****	Successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/04/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2003 al 16/03/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cioffi Giuseppe	30/10/2003	15366	5470
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	05/11/2003	36510	27888
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	17/11/2003	2493	1V		

Dal 16/03/2004 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cioffi Giuseppe	16/03/2004	17155	6083
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	22/03/2004	10825	8399
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	19/03/2004	628	1T		
Dal 16/05/2007 al 30/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valentino Concetta	16/05/2007	12968	6436
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	21/05/2007	31999	16116
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2008 al 09/12/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Vivo Claudio	30/07/2008	234307	17305
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	01/08/2008	36941	25364
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Napoli 2	31/08/2008	7378	1T		
Dal 09/12/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Vivo Claudio	09/12/2009	238390	19955
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	30/12/2009	56367	36787
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Napoli 2	29/12/2009	13584	1T
--	--	----------	------------	-------	----

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Circa la provenienza più remota, si precisa che gli immobili pignorati appartenevano alla Sig.ra **** *Omissis* **** per averli acquistati nel seguente modo:

- per la quota 6/7 della piena proprietà, con atto di compravendita per Notaio Gennaro Garzone del 13/09/1953, rep. 1825;
- per la quota 1/7 della piena proprietà, con atto di compravendita per Notaio Gennaro Incoronato (coadiutore del Not. Vincenzo Castaldo) del 13/08/1962, rep. 86078.

In ordine alla continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, si rileva che l'accettazione tacita dell'eredità della Sig.ra **** *Omissis* ****, da parte degli eredi, risulta trascritta nei pubblici RR.II., in data 21/05/2007, ai NN.31997/16114.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1999 al 30/10/2003	**** <i>Omissis</i> ****	Successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/04/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2003 al 16/03/2004	**** <i>Omissis</i> ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cioffi Giuseppe	30/10/2003	15366	5470
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	05/11/2003	36510	27888
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		17/11/2003	2493	1V	
Dal 16/03/2004 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cioffi Giuseppe	16/03/2004	17155	6083
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	22/03/2004	10826	8400
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	19/03/2004	628	1T		
Dal 16/05/2007 al 30/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valentino Concetta	16/05/2007	12968	6436
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	21/05/2007	32000	16117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2008 al 09/12/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Vivo Claudio	30/07/2008	234307	17305
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	01/08/2008	36941	25364
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Napoli 2	31/08/2008	7378	1T		
Dal 09/12/2009	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		De Vivo Claudio	09/12/2009	238390	19955
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	30/12/2009	56367	36787
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli 2	29/12/2009	13584	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Circa la provenienza più remota, si precisa che gli immobili pignorati appartenevano alla Sig.ra **** *Omissis* **** per averli acquistati nel seguente modo:

- per la quota 6/7 della piena proprietà, con atto di compravendita per Notaio Gennaro Garzone del 13/09/1953, rep. 1825;
- per la quota 1/7 della piena proprietà, con atto di compravendita per Notaio Gennaro Incoronato (coadiutore del Not. Vincenzo Castaldo) del 13/08/1962, rep. 86078.

In ordine alla continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, si rileva che l'accettazione tacita dell'eredità della Sig.ra **** *Omissis* ****, da parte degli eredi, risulta trascritta nei pubblici RR.II., in data 21/05/2007, ai NN.31997/16114.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 10/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Iscrizione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta il 21/05/2007
Reg. gen. 32001 - Reg. part. 11231
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 210.000,00
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Valentino Concetta
Data: 16/05/2007
N° repertorio: 12969
N° raccolta: 6437
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caserta il 01/08/2008
Reg. gen. 36943 - Reg. part. 6242
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 202.500,00
A favore di **** *Omissis* ****

Contro **** *Omissis* ****
Capitale: € 135.000,00
Interessi: € 67.500,00
Rogante: De Vivo Claudio
Data: 30/07/2008
N° repertorio: 234308
N° raccolta: 17306

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta il 09/12/2009
Reg. gen. 52872 - Reg. part. 34302
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****

Note: Relativamente a tale formalità, si rileva che la procedura esecutiva immobiliare associata al suddetto pignoramento, rubricata al N.362/2009 R.G.E., è stata dichiarata estinta in data 01/08/2011.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta il 16/09/2021
Reg. gen. 35662 - Reg. part. 26099
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Caserta il 12/12/2022
Reg. gen. 46614 - Reg. part. 36789
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 30/05/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Iscrizione a garanzia di mutuo

Iscritto a Caserta il 21/05/2007
Reg. gen. 32001 - Reg. part. 11231
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 210.000,00
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Valentino Concetta

Data: 16/05/2007

N° repertorio: 12969

N° raccolta: 6437

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Caserta il 01/08/2008
Reg. gen. 36943 - Reg. part. 6242
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 202.500,00
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****
Capitale: € 135.000,00
Interessi: € 67.500,00
Rogante: De Vivo Claudio
Data: 30/07/2008
N° repertorio: 234308
N° raccolta: 17306

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caserta il 16/09/2021
Reg. gen. 35662 - Reg. part. 26099
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caserta il 12/12/2022
Reg. gen. 46614 - Reg. part. 36789
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO

In accordo al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Acerra (NA), il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari pignorate ricade in zona territoriale omogenea "B1 - Ristrutturazione di primo grado". Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione, pubblicate sul sito web istituzionale del Comune di Acerra, per i relativi indici e prescrizioni di zona.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO TERRA

In accordo al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Acerra (NA), il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari pignorate ricade in zona territoriale omogenea "B1 - Ristrutturazione di primo grado". Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione, pubblicate sul sito web istituzionale del Comune di Acerra, per i relativi indici e prescrizioni di zona.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO

La porzione immobiliare in esame è parte di un vecchio fabbricato interessato da un radicale intervento di manutenzione straordinaria assentito con Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) protocollo n. 19620 del 09/07/2007 (Cfr. Allegato 4.1). In ordine alle caratteristiche del fabbricato originario (ante intervento) ed alla sua effettiva epoca di costruzione, si precisa che lo scrivente esperto stimatore non dispone di sufficienti elementi per potersi esprimere compiutamente.

Per l'unità immobiliare in oggetto risulta rilasciato, dai competenti uffici comunali, Certificato di Agibilità protocollo n. 14821 del 31/03/2010 (Cfr. Allegato 4.2).

Relativamente alla porzione immobiliare in esame, si rileva che lo stato dei luoghi differisce dai grafici di progetto allegati alla D.I.A. prot. 19620 del 09/07/2007 per l'altezza utile interna (pari a circa 3,00 metri), che risulta essere sensibilmente minore di quella prevista a progetto (3,65 / 3,75 metri).

Sono stati decurtati, dal valore di stima, i costi da sostenere per la regolarizzazione amministrativa, in sanatoria, della suddetta difformità.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO TERRA

La porzione immobiliare in esame è parte di un vecchio fabbricato interessato da un radicale intervento di manutenzione straordinaria assentito con Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) protocollo n. 19620 del 09/07/2007 (Cfr. Allegato 4.1). In ordine alle caratteristiche del fabbricato originario (ante intervento) ed alla sua effettiva epoca di costruzione, si precisa che lo scrivente esperto stimatore non dispone di sufficienti elementi per potersi esprimere compiutamente.

Per l'unità immobiliare in oggetto risulta rilasciato, dai competenti uffici comunali, Certificato di Agibilità protocollo n. 14821 del 31/03/2010 (Cfr. Allegato 4.2).

La porzione immobiliare in esame, negli elaborati progettuali allegati alla D.I.A. protocollo n. 19620 del 09/07/2007, è indicata come già esistente e non oggetto di variazioni; per essa non risulta riportata alcuna quota dimensionale. Relativamente alla conformità dello stato dei luoghi a quanto previsto nella suddetta D.I.A., si rileva che la geometria dell'unità immobiliare, accertata durante le operazioni peritali, risulta essere caratterizzata da una pianta di forma maggiormente allungata verso EST; l'assenza di quote dimensionali nei corrispondenti grafici di progetto non consente tuttavia di stabilire, con sufficiente approssimazione, se tale circostanza sia da imputare ad un reale ampliamento in lunghezza o ad un mero errore di rappresentazione grafica.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo e secondo
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via S. Cuono, 41, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO E SECONDO

Risultano depositate, agli atti della procedure riunite, certificazioni notarili Ipo-Catastali attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente le date di trascrizione dei pignoramenti.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA S. CUONO, 41, PIANO TERRA

Risultano depositate, agli atti della procedure riunite, certificazioni notarili Ipo-Catastali attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente le date di trascrizione dei pignoramenti.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO E SECONDO

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

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)

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

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA S. CUONO, 41, PIANO TERRA

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

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)

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

- **** *Omissis* **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO E SECONDO

La porzione immobiliare in esame confina:

- a SUD-EST, con pianerottolo comune ed altra unità immobiliare;
- a SUD-OVEST, con via S. Cuono;
- a NORD-OVEST, con altra unità immobiliare.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA S. CUONO, 41, PIANO TERRA

La porzione immobiliare in esame confina:

- a SUD-OVEST, con via S. Cuono;
- a NORD-EST, con l'unità immobiliare censita in C.F. al foglio 53, particella 1024, subalterno 9;
- sui restanti lati, con altre unità immobiliari.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO E SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	24,38 mq	31,78 mq	1	31,78 mq	2,74 m	Primo
Sottotetto (non abitabile)	33,89 mq	49,70 mq	0,50	24,85 mq	2,40 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				56,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,63 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata in accordo alle istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (in conformità al D.P.R. n.138/1998). La superficie del sottotetto non abitabile, pertinenza esclusiva comunicante con i vani principali, è stata computata nella misura del 50%.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA S. CUONO, 41, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	33,56 mq	41,87 mq	0,25	10,47 mq	2,60 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				10,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'immobile è stata determinata in accordo alle istruzioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Trattandosi di pertinenza accessoria al servizio dell'abitazione costituente il Bene N.3 della presente relazione, non direttamente comunicante con essa, la relativa superficie è stata computata nella misura del 25%.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO E SECONDO**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/2003 al 30/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95 Piano T-1-2
Dal 30/10/2003 al 16/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95 Piano T-1-2
Dal 16/03/2004 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95 Piano T-1-2
Dal 16/05/2007 al 30/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95 Piano T-1-2
Dal 30/04/2008 al 26/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 10 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 284,05

		Piano 1-2
Dal 26/06/2012 al 20/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 10 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 284,05 Piano 1-2
Dal 20/12/2012 al 29/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 10 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 284,05 Piano 1-2
Dal 29/08/2013 al 04/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1024, Sub. 7 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Superficie catastale 88 mq Rendita € 284,05 Piano 1-2

Si rileva che l'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA S. CUONO, 41, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/2003 al 30/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95 Piano T-1-2
Dal 30/10/2003 al 16/03/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95 Piano T-1-2
Dal 16/03/2004 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95 Piano T-1-2
Dal 16/05/2007 al 30/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 131,95 Piano T-1-2
Dal 30/04/2008 al 26/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 12 Categoria C2 Cl.2, Cons. 34 mq Rendita € 63,21

		Piano T
Dal 26/06/2012 al 20/12/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 12 Categoria C2 Cl.2, Cons. 34 mq Rendita € 63,21 Piano T
Dal 20/12/2012 al 29/08/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 1024, Sub. 12 Categoria C2 Cl.2, Cons. 34 mq Rendita € 63,21 Piano T
Dal 29/08/2013 al 04/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1024, Sub. 8 Categoria C2 Cl.2, Cons. 34 mq Rendita € 63,21 Piano T

Si rileva che l'attuale titolare catastale corrisponde a quello reale.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO E SECONDO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	1024	7		A3	2	5 vani	88 mq	284,05 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi differisce dalla planimetria agli atti del Catasto per l'assenza, al primo piano, della finestra sulla parete SUD-EST avente affaccio sul pianerottolo comune (riportata nella planimetria catastale) e per una differente altezza dell'ambiente da cui si accede alla scala interna.

Sono stati decurtati, dal valore di stima, i costi per il necessario aggiornamento catastale.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA S. CUONO, 41, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	53	1024	8		C2	2	34 mq		63,21 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi presenta, rispetto a quanto risultante agli atti del Catasto, una diversa distribuzione degli spazi interni.

Sono stati decurtati, dal valore di stima, i costi per il necessario aggiornamento catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO E SECONDO

L'unità immobiliare risulta essere in scarso stato manutentivo, con evidenti tracce di fenomeni infiltrativi promananti dalla copertura del fabbricato.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA S. CUONO, 41, PIANO TERRA

L'unità immobiliare risulta essere in discreto manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO E SECONDO

L'unità immobiliare in oggetto gode dei proporzionali diritti di comproprietà (previsti dall'art. 1117 c.c.) sulle parti comuni del fabbricato di cui è parte.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA S. CUONO, 41, PIANO TERRA

L'unità immobiliare in oggetto gode dei proporzionali diritti di comproprietà (previsti dall'art. 1117 c.c.) sulle parti comuni del fabbricato di cui è parte.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO E SECONDO

Non risultano Usi Civici gravanti sui beni staggiti (Cfr. Certificazione Usi Civici in allegato).

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA S. CUONO, 41, PIANO TERRA

Non risultano Usi Civici gravanti sui beni staggiti (Cfr. Certificazione Usi Civici in allegato).

In ordine alle servitù gravanti sui beni pignorati, si rileva (all'interno della porzione immobiliare in esame) la presenza di tubazioni di scarico e di altri impianti tecnologici al servizio delle unità poste ai piani superiori del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO E SECONDO

La porzione immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato composto da tre piani fuori terra (compreso il piano terra), caratterizzato da strutture portanti di tipo misto (in muratura ed in calcestruzzo armato).

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA S. CUONO, 41, PIANO TERRA

La porzione immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato composto da tre piani fuori terra (compreso il piano terra), caratterizzato da strutture portanti di tipo misto (in muratura ed in calcestruzzo armato).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO E SECONDO

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/02/2018
- Scadenza contratto: 14/02/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

L'unità immobiliare risulta concessa in locazione al Sig. **** Omissis ****, unitamente al proprio nucleo familiare, in forza di contratto di locazione ad uso abitativo sottoscritto il 07/02/2018 e registrato presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Nola, in data 13/02/2018, al n. 1353/3T (Cfr. Allegato 10 - Contratto di locazione del 07/02/2018).

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA S. CUONO, 41, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'unità immobiliare risulta essere nella materiale disponibilità del Sig. **** Omissis **** (Cfr. Allegato 1 - Verbali di accesso).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO E SECONDO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1999 al 30/10/2003	**** Omissis ****	Successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/04/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/10/2003 al 16/03/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cioffi Giuseppe	30/10/2003	15366	5470
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	05/11/2003	36510	27888
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/03/2004 al 16/05/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Cioffi Giuseppe	16/03/2004	1/155	6083

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	22/03/2004	10826	8400
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			19/03/2004	628	1T
Dal 16/05/2007 al 26/06/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valentino Concetta	16/05/2007	12968	6436
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	21/05/2007	32000	16117
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2012 al 20/12/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valentino Concetta	26/06/2012	20109	12051
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	26/07/2012	28380	20989
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli 2	25/07/2012	8206	1T
Dal 20/12/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valentino Concetta	20/12/2012	20449	12330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	18/01/2013	2210	1773
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli 2	17/01/2013	605	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Circa la provenienza più remota, si precisa che gli immobili pignorati appartenevano alla Sig.ra **** *Omissis* **** per averli acquistati nel seguente modo:

- per la quota 6/7 della piena proprietà, con atto di compravendita per Notaio Gennaro Garzone del 13/09/1953, rep. 1825;
- per la quota 1/7 della piena proprietà, con atto di compravendita per Notaio Gennaro Incoronato (coadiutore del Not. Vincenzo Castaldo) del 13/08/1962, rep. 86078.

In ordine alla continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, si rileva che l'accettazione tacita dell'eredità della Sig.ra **** *Omissis* ****, da parte degli eredi, risulta trascritta nei pubblici RR.II., in data 21/05/2007, ai NN.31997/16114.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA S. CUONO, 41, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1999 al 30/10/2003	**** <i>Omissis</i> ****	Successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			30/04/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 30/10/2003 al 16/03/2004	**** <i>Omissis</i> ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Cioffi Giuseppe	30/10/2003			15366	5470
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Caserta	05/11/2003			36510	27888
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
	17/11/2003			2493	1V
Dal 16/03/2004 al 16/05/2007	**** <i>Omissis</i> ****			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Cioffi Giuseppe	16/03/2004	17155	6083
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	22/03/2004	10826	8400
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			19/03/2004	628	1T
Dal 16/05/2007 al 26/06/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valentino Concetta	16/05/2007	12968	6436
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	21/05/2007	32000	16117
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/2012 al 20/12/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valentino Concetta	26/06/2012	20109	12051
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	26/07/2012	28380	20989
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli 2	25/07/2012	8206	1T
Dal 20/12/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Valentino Concetta	20/12/2012	20449	12330
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	18/01/2013	2210	1773
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli 2	17/01/2013	605	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Circa la provenienza più remota, si precisa che gli immobili pignorati appartenevano alla Sig.ra **** *Omissis* **** per averli acquistati nel seguente modo:

- per la quota 6/7 della piena proprietà, con atto di compravendita per Notaio Gennaro Garzone del 13/09/1953, rep. 1825;
- per la quota 1/7 della piena proprietà, con atto di compravendita per Notaio Gennaro Incoronato (coadiutore del Not. Vincenzo Castaldo) del 13/08/1962, rep. 86078.

In ordine alla continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, si rileva che l'accettazione tacita dell'eredità della Sig.ra **** *Omissis* ****, da parte degli eredi, risulta trascritta nei pubblici RR.II., in data 21/05/2007, ai NN.31997/16114.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO E SECONDO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 15/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Iscrizione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta il 21/05/2007
Reg. gen. 32001 - Reg. part. 11231
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 210.000,00
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Valentino Concetta
Data: 16/05/2007
N° repertorio: 12969
N° raccolta: 6437

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caserta il 12/12/2022
Reg. gen. 46614 - Reg. part. 36789
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA S. CUONO, 41, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 15/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Iscrizione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta il 21/05/2007
Reg. gen. 32001 - Reg. part. 11231
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
Importo: € 210.000,00
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****
Capitale: € 140.000,00
Rogante: Valentino Concetta
Data: 16/05/2007
N° repertorio: 12969
N° raccolta: 6437

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caserta il 12/12/2022
Reg. gen. 46614 - Reg. part. 36789
Quota: 1/1 del diritto di proprietà
A favore di **** *Omissis* ****
Contro **** *Omissis* ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO E SECONDO

In accordo al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Acerra (NA), il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari pignorate ricade in zona territoriale omogenea "B1 - Ristrutturazione di primo grado". Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione, pubblicate sul sito web istituzionale del Comune di Acerra, per i relativi indici e prescrizioni di zona.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA S. CUONO, 41, PIANO TERRA

In accordo al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Acerra (NA), il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari pignorate ricade in zona territoriale omogenea "B1 - Ristrutturazione di primo grado". Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione, pubblicate sul sito web istituzionale del Comune di Acerra, per i relativi indici e prescrizioni di zona.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA G. D'ANNUNZIO, 3, PIANO PRIMO E SECONDO

La porzione immobiliare in esame è parte di un vecchio fabbricato interessato da un radicale intervento di manutenzione straordinaria assentito con Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) protocollo n. 19620 del 09/07/2007 (Cfr. Allegato 4.1). In ordine alle caratteristiche del fabbricato originario (ante intervento) ed alla sua effettiva epoca di costruzione, si precisa che lo scrivente esperto stimatore non dispone di sufficienti elementi per potersi esprimere compiutamente.

Per l'unità immobiliare in oggetto risulta rilasciato, dai competenti uffici comunali, Certificato di Agibilità protocollo n. 14821 del 31/03/2010 (Cfr. Allegato 4.2).

Relativamente alla porzione immobiliare in esame, si rileva che lo stato dei luoghi differisce dai grafici di progetto allegati alla D.I.A. protocollo n. 19620 del 09/07/2007 per i seguenti aspetti:

- l'intero secondo piano, costituente un sottotetto praticabile ma NON ABITABILE, è stato ripartito in n. 4 ambienti ed adibito a civile abitazione. Si prevede il ripristino dello stato dei luoghi in accordo ai titoli abilitativi;
- al secondo piano, sulla parete SUD-OVEST prospiciente via S. Cuono, non è presente la finestra prevista a progetto. Si prevede la regolarizzazione, in sanatoria, di tale difformità;
- al secondo piano, il prospetto SUD-EST differisce, da quanto previsto, per numero e posizione delle finestre. Si prevede il ripristino dello stato dei luoghi in accordo ai titoli abilitativi;
- al primo piano, sulla parete SUD-EST, non è presente la finestra avente affaccio sul pianerottolo comune (prevista a progetto). Si prevede la regolarizzazione, in sanatoria, di tale difformità;
- al primo piano, l'altezza utile dell'ambiente da cui si accede alla scala interna ha un'altezza minore di quella prevista. Si prevede la regolarizzazione, in sanatoria, di tale difformità;
- al primo piano, sul lato SUD-OVEST dell'unità immobiliare, non è presente alcun ambiente ubicato oltre la scala di accesso al sottotetto (nei grafici di progetto era prevista la presenza di un piccolo vano). Si prevede la regolarizzazione, in sanatoria, di tale difformità;
- la scala di accesso al sottotetto ha una geometria diversa da quella prevista. Si prevede la regolarizzazione, in sanatoria, di tale difformità.

Sono stati decurtati, dal valore di stima, i costi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità c.d. "sanabili" e per l'eliminazione di quelle "non sanabili" (mediante il ripristino dello stato dei luoghi in accordo ai titoli abilitativi).

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A ACERRA (NA) - VIA S. CUONO, 41, PIANO TERRA

La porzione immobiliare in esame è parte di un vecchio fabbricato interessato da un radicale intervento di manutenzione straordinaria assentito con Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) protocollo n. 19620 del 09/07/2007 (Cfr. Allegato 4.1). In ordine alle caratteristiche del fabbricato originario (ante intervento) ed alla sua effettiva epoca di costruzione, si precisa che lo scrivente esperto stimatore non dispone di sufficienti elementi per potersi esprimere compiutamente.

Per l'unità immobiliare in oggetto risulta rilasciato, dai competenti uffici comunali, Certificato di Agibilità protocollo n. 14821 del 31/03/2010 (Cfr. Allegato 4.2).

Relativamente alla porzione immobiliare in esame, si rileva che lo stato dei luoghi differisce dai grafici di progetto allegati alla D.I.A. protocollo n. 19620 del 09/07/2007 per la distribuzione degli spazi interni.

Sono stati decurtati, dal valore di stima, i costi da sostenere per la regolarizzazione amministrativa, in sanatoria, della suddetta difformità.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo. Abitazione al primo piano, di circa 59 mq (superficie convenzionale), sita in zona centrale ed a poca distanza dai servizi di prima necessità. L'unità immobiliare, composta da soggiorno, cucina, una camera da letto e servizi igienici, risulta essere in discrete condizioni manutentive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1024, Sub. 6, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 65.983,71
Il valore di mercato dei beni pignorati è stato determinato per "comparazione diretta" mediante il confronto con immobili simili, tenendo conto dello stato manutentivo, dell'ubicazione, delle caratteristiche e peculiarità della zona, della facilità di raggiungimento e della sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù. Il valore di mercato unitario è stato determinato mediando i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con quelli, per la stessa tipologia di immobili e nella stessa area, pubblicati da aziende operanti nel settore immobiliare e sul sito web "Aste Giudiziarie". L'insieme dei suddetti elementi, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, ha concorso a determinare il più probabile valore da attribuire agli immobili oggetto di pignoramento. Di seguito, i dati di stima:
 - Valore di mercato medio fornito dall'O.M.I.: 1.115,00 €/mq;
 - Valore di mercato medio ricavato dagli annunci di agenzie immobiliari (N.3): 965,89 €/mq;
 - Valore di mercato medio ricavato dagli annunci pubblicati su "Aste Giudiziarie" (N.2): 1.255,00 €/mq.

- Valore di mercato unitario stimato: 1.111,96 €/mq.

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano terra.
Deposito al piano terra, di circa 31 mq (superficie netta), in discrete condizioni manutentive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1024, Sub. 9, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 10.585,86
La porzione immobiliare in esame risulta essere una pertinenza dell'appartamento al primo piano costituente il bene N.1 della presente relazione, per il quale è stato stimato un valore di mercato unitario pari a 1.111,96 €/mq. (si veda stima del bene N.1).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo	59,34 mq	1.111,96 €/mq	€ 65.983,71	100,00%	€ 65.983,71
Bene N° 2 - Deposito Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano terra	9,52 mq	1.111,96 €/mq	€ 10.585,86	100,00%	€ 10.585,86
				Valore di stima:	€ 76.569,57

Valore di stima: € 76.569,57

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza di garanzie per vizi dei beni venduti	5,00	%
Deprezzamento applicato in quanto gli immobili risultano essere attualmente occupati	5,00	%
Costi da sostenere per la regolarizzazione, in sanatoria, delle difformità edilizie rilevate al bene N.1 (Cfr. paragrafo "regolarità edilizia")	3000,00	€
Costi da sostenere per i necessari aggiornamenti catastali (Cfr. paragrafo "corrispondenza catastale")	2000,00	€

Valore finale di stima: € 63.912,61

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo e secondo. Abitazione al primo piano con annesso sottotetto non abitabile al piano superiore, di circa 57 mq (superficie convenzionale complessiva). L'unità immobiliare, ubicata in zona centrale ed a poca distanza dai servizi di prima necessità, risulta essere in scarse condizioni manutentive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1024, Sub. 7, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 62.970,29
Il valore di mercato dei beni pignorati è stato determinato per "comparazione diretta" mediante il confronto con immobili simili, tenendo conto dello stato manutentivo, dell'ubicazione, delle caratteristiche e peculiarità della zona, della facilità di raggiungimento e della sussistenza di eventuali vincoli e/o servitù. Il valore di mercato unitario è stato determinato mediando i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con quelli, per la stessa tipologia di immobili e nella stessa area, pubblicati da aziende operanti nel settore immobiliare e sul sito web "Aste Giudiziarie". L'insieme dei suddetti elementi, tenendo conto di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, ha concorso a determinare il più probabile valore da attribuire agli immobili oggetto di pignoramento. Di seguito, i dati di stima:
 - Valore di mercato medio fornito dall'O.M.I.: 1.115,00 €/mq;
 - Valore di mercato medio ricavato dagli annunci di agenzie immobiliari (N.3): 965,89 €/mq;
 - Valore di mercato medio ricavato dagli annunci pubblicati su "Aste Giudiziarie" (N.2): 1.255,00 €/mq.
 - Valore di mercato unitario stimato: 1.111,96 €/mq.
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via S. Cuono, 41, piano terra. Deposito al piano terra, di circa 34 mq (superficie netta), in discrete condizioni manutentive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1024, Sub. 8, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 11.642,22
La porzione immobiliare in esame risulta essere una pertinenza dell'abitazione costituente il bene N.3 della presente relazione, per il quale è stato stimato un valore di mercato unitario pari a 1.111,96 €/mq. (si veda stima del bene N.3).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo e secondo	56,63 mq	1.111,96 €/mq	€ 62.970,29	100,00%	€ 62.970,29
Bene N° 4 - Deposito Acerra (NA) - via S. Cuono, 41, piano terra	10,47 mq	1.111,96 €/mq	€ 11.642,22	100,00%	€ 11.642,22
Valore di stima:					€ 74.612,51

Valore di stima: € 74.612,51

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per assenza di garanzie per vizi dei beni venduti	5,00	%
Deprezzamento applicato in quanto gli immobili risultano essere attualmente occupati	5,00	%
Costi da sostenere per la regolarizzazione / eliminazione delle difformità edilizie rilevate al bene N.3 (Cfr. paragrafo "regolarità edilizia")	10000,00	€
Costi da sostenere per i necessari aggiornamenti catastali (Cfr. paragrafo "corrispondenza catastale")	2000,00	€

Valore finale di stima: € 55.151,26

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

Casalnuovo di Napoli, li 04/11/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo.
Abitazione al primo piano, di circa 59 mq (superficie convenzionale), sita in zona centrale ed a poca distanza dai servizi di prima necessità. L'unità immobiliare, composta da soggiorno, cucina, una camera da letto e servizi igienici, risulta essere in discrete condizioni manutentive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1024, Sub. 6, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: In accordo al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Acerra (NA), il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari pignorate ricade in zona territoriale omogenea "B1 - Ristrutturazione di primo grado". Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione, pubblicate sul sito web istituzionale del Comune di Acerra, per i relativi indici e prescrizioni di zona.
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano terra
Deposito al piano terra, di circa 31 mq (superficie netta), in discrete condizioni manutentive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1024, Sub. 9, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: In accordo al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Acerra (NA), il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari pignorate ricade in zona territoriale omogenea "B1 - Ristrutturazione di primo grado". Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione, pubblicate sul sito web istituzionale del Comune di Acerra, per i relativi indici e prescrizioni di zona.

Prezzo base d'asta: € 63.912,61

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - via G. D'Annunzio, 3, piano primo e secondo.
Abitazione al primo piano con annesso sottotetto non abitabile al piano superiore, di circa 57 mq (superficie convenzionale complessiva). L'unità immobiliare, ubicata in zona centrale ed a poca distanza dai servizi di prima necessità, risulta essere in scarse condizioni manutentive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1024, Sub. 7, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: In accordo al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Acerra (NA), il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari pignorate ricade in zona territoriale omogenea "B1 - Ristrutturazione di primo grado". Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione, pubblicate sul sito web istituzionale del Comune di Acerra, per i relativi indici e prescrizioni di zona.
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Acerra (NA) - via S. Cuono, 41, piano terra
Deposito al piano terra, di circa 34 mq (superficie netta), in discrete condizioni manutentive. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 53, Part. 1024, Sub. 8, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: In accordo al vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Acerra (NA), il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari pignorate ricade in zona territoriale omogenea "B1 - Ristrutturazione di primo grado". Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione, pubblicate sul sito web istituzionale del Comune di Acerra, per i relativi indici e prescrizioni di zona.

Prezzo base d'asta: € 55.151,26