
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Spiezia Emma, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Udienza del 07/11/2023

Pignoramento immobiliare Trascritto

a Caserta SMCV il 05/04/2022

Reg. gen. 13057 - Reg. part. 10288

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Spiezia Emma



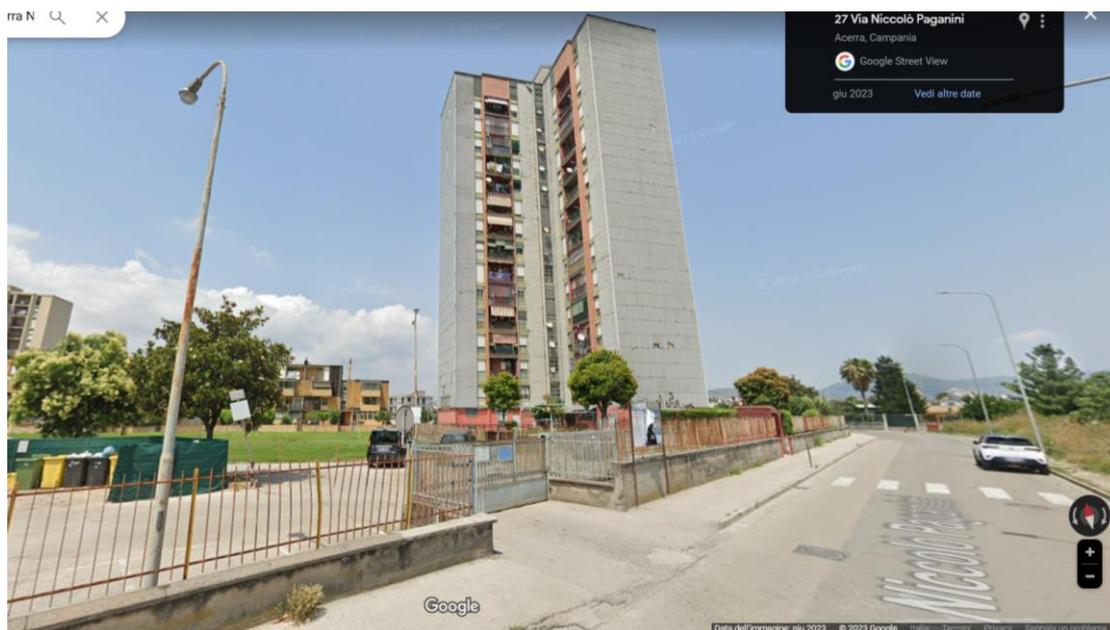
SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto Unico | 4 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 4 |
| Titolarietà..... | 4 |
| Confini | 5 |
| Consistenza | 5 |
| Cronistoria Dati Catastali | 6 |
| Dati Catastali..... | 6 |
| Precisazioni | 7 |
| Stato conservativo | 8 |
| Parti Comuni..... | 8 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 8 |
| Stato di occupazione..... | 9 |
| Provenienze Ventennali | 10 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 11 |
| Normativa urbanistica..... | 12 |
| Regolarità edilizia..... | 12 |
| Vincoli od oneri condominiali | 13 |
| Stima / Formazione lotti..... | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2022 del R.G.E..... | 21 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 68.356,79 | 21 |

INCARICO

In data 19/05/2022, il sottoscritto Arch. Spiezia Emma, con studio in Via Mario De Sena, 169 - 80035 - Nola (NA), email arch.emmaspiezia@alice.it, PEC emma.spiezia@archiworldpec.it, ***** , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/06/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

DESCRIZIONE



Edificio a torre lotto 3

Il bene oggetto della presente Procedura n. 38/2022 Tribunale di Nola, consiste in un appartamento per civile abitazione posto al piano ottavo di un edificio a torre di 15 piani dei quali 14 destinati alla residenza ed il quindicesimo occupato da cantinole/depositi pertinenziali.

Tale edificio è parte del Lotto 3 del Comprensorio A-B destinato, da Previsione di Piano Regolatore Generale, ad insediamenti di Edilizia Economica e Popolare (ex Zone IACP) e si colloca in zona semicentrale orientale del territorio comunale di Acerra, essendo Via Niccolò Paganini una diramazione del Corso Vittorio Emanuele, una delle strade principali del Comune, ad una distanza di circa km. 1,5 dalla Piazza Castello, cuore del centro storico, a meno di un Km. dagli svincoli delle principali vie di comunicazione quale la SS 162-162dir (asse mediano) che collega Acerra con Napoli dove si innesta con l'autostrada A1 e A3, e con Pomigliano D'arco, dove si innesta con l'autostrada A16, oltre che con i principali comuni interni della Regione, e la SS7Bis (asse di supporto) che collega i comuni di Nola e Villa Literno.

Il territorio comunale di Acerra è servito inoltre da due linee ferroviarie, una delle Ferrovie dello Stato, linea Roma-Napoli via Cassino, la cui Stazione dista circa km.2 dallo stabile in oggetto, ed un'altra della ex Circumvesuviana, diramazione Pomigliano d'Arco-Acerra sulla linea Baiano-Napoli, la cui Stazione dista invece all'incirca 800m.

I principali esercizi commerciali, uffici, sportelli bancari e postali, situati lungo il Corso Vittorio Emanuele, si trovano ad una distanza media di circa 500/1000 mt., quindi facilmente raggiungibili a piedi, mentre la nuova sede municipale dista circa 1500 mt; nelle immediate vicinanze dell'edificio in oggetto sono presenti anche un istituto scolastico comprensivo, "Ferrajolo-Siani", con il plesso Siani, ospitante scuola dell'infanzia e primaria, a

circa 100m; ad una distanza di circa 700 m. è situato anche il Liceo Scientifico, classico e musicale.
L'appartamento, occupante parte del piano ottavo dell'edificio descritto, servito da due scale, A e B ed un ascensore, identificato catastalmente con il sub 36 e col numero di interno 32, si presenta composto da una cucina abitabile, quattro camere con doppio servizio, e due terrazzini, uno sul lato Est, l'altro sul lato Ovest. Forma pertinenza dello stesso la cantinola/deposito posta al quindicesimo piano dello stabile.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Niccolò Paganini, 29 , scala AB , interno 32, piano 8

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Esaminati gli atti della Procedura n. 38/2022 RGE Tribunale di Nola infatti, si è accertato che è stata prodotta dal creditore procedente certificazione notarile, datata 14/04/2022 contenente le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;

Risultavano presenti agli atti anche: Titolo esecutivo, Atto di precetto, Verbale di Pignoramento immobiliare. Sono stati in aggiunta a questi acquisiti dalla scrivente i seguenti documenti, ritenuti indispensabili allo svolgimento dell'incarico assegnato:

- Certificato di residenza e stato di famiglia dell'esecutato rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Muggiò
- Copia dell'atto di cessione in esecuzione della convenzione del 28/12/1976 a favore di Cooperativa **** Omissis ****, con sede in Acerra, compresa copia della Convenzione stessa;
- Copia conforme dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa per Notaio Enzo Salomone del 25/05/2012 n. repertorio 70702, costituente titolo a favore dell'esecutato relativo al bene in oggetto;
- Concessione Edilizia n. 283 del 26/10/1992 in Variante alla Licenza edilizia n. 4626 rilasciata in data 12/07/1976 alla **** Omissis ****;
- Ispezioni ipotecarie aggiornate e relative note;
- Visure catastali e planimetrie storiche aggiornate.

TITOLARITÀ

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)

Dal certificato di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Muggiò (MO) ultima residenza dell'esecutato, lo stesso è risultato di stato "libero".

CONFINI

L'appartamento posto all'ottavo piano, sub 36, interno n. 32, confina:

- Nord con corpo scale e int. n.31., sub 35 della p.lla 908;
- Est spazio comune p.lla 908 foglio 35;
- Sud spazio comune p.lla 908 foglio 35;
- Ovest spazio comune p.lla 908 foglio 35.

Il deposito pertinenziale, posto al 15° piano, individuato catastalmente con lo stesso sub 36, e con il medesimo numero di interno 32, confina con corridoio comune, ripostiglio sub 32, area comune esterna e ripostiglio sub 40.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 86,00 mq | 94,30 mq | 1 | 94,30 mq | 2,70 m | 8° |
| balconi | 12,50 mq | 14,20 mq | 0,3 | 4,26 mq | 0,00 m | 8° |
| deposito/cantinola | 6,30 mq | 7,00 mq | 0,5 | 3,50 mq | 2,70 m | 15° |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 102,06 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 102,06 mq | | |

La consistenza dell'immobile è stata determinata secondo quanto disposto dal DPR n. 138 del 23/03/1998, all. C per immobili a destinazione residenziale facenti parte di edifici con più unità immobiliari, sommando alla superficie coperta dell'appartamento, calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali (queste ultime prese fino alla mezzeria nelle parti in comune) fino ad un massimo di cm. 50, la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo distinte in:

a) pertinenze esclusive di ornamento: - terrazze, balconi, patii, portici e tettoie qualora comunicanti con i vani principali e accessori, nella misura del 30% fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente mq. 25; -

parchi, giardini e similari nella misura del 10% della superficie, fino al concorrere della superficie lorda dei vani principali e accessori diretti e del 2% per superfici eccedenti detto limite;

b) pertinenze esclusive di servizio accessorie quali: - cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc., nella misura del 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, del 25% se non comunicanti.

In merito al calcolo della superficie utile si precisa che essa nel mercato immobiliare viene utilizzata, per consuetudine, per la determinazione del valore locativo degli immobili; in questo caso si è ritenuto valido determinare anche la Superficie utile netta dell'immobile (corrispondente alla Superficie Equo canone di cui alla Legge 392 del 27.07.1978), ottenuta sommando alla superficie utile netta dell'appartamento, calcolata al netto sia delle murature esterne che delle pareti divisorie interne, la superficie utile netta delle pertinenze esclusive di ornamento e accessorie di servizio, opportunamente omogeneizzate secondo i medesimi coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 30/06/1987 al 25/05/2012 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 908, Sub. 36 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Piano 8 |
| Dal 25/05/2012 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 908, Sub. 36 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 780.000,00 Piano 8 |
| Dal 09/11/2015 al 10/04/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 908, Sub. 36 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 104 mq Rendita € 402,84 Piano 8 |

Gli intestatari del bene in catasto coincidono con i titolari del bene.

DATI CATASTALI

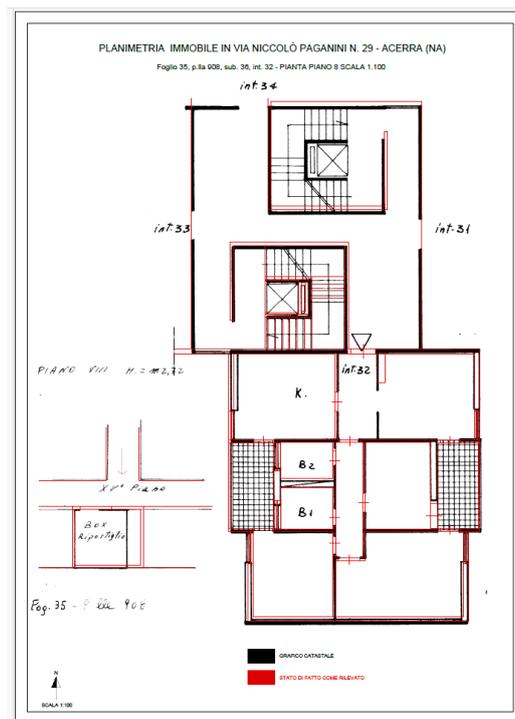
| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 35 | 908 | 36 | | A2 | 4 | 6,5 | 104 mq | 402,84 € | 8 | |

Corrispondenza catastale

Sulla base della planimetria catastale dell'immobile in oggetto depositata in data 20/03/1987, acquisita dalla scrivente in quanto non presente agli atti della Procedura, si è potuto appurare che la descrizione del cespite contenuta nell'Atto di Pignoramento immobiliare del 28/02/2022 consente in maniera univoca l'identificazione del presente bene oggetto di Procedura, in quanto identificato correttamente sia nei dati catastali, sia nell'indirizzo e descrizione.

Analogamente, in merito alla corrispondenza tra la descrizione dei beni in esame contenuta nel titolo di provenienza a favore dell'esecutato **** Omissis ****, Atto di Compravendita per notaio Enzo SALOMONE del 31/05/2012 rep. 70702 racc. 16950 e la documentazione catastale acquisita, si è verificato che vi è precisa corrispondenza tra l'identificazione presente in tale atto e i dati catastali reali riscontrati, oltre che per la descrizione di esso nell'atto contenuta.

Infine, relativamente al raffronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale acquisita, come si evince dal grafico di sovrapposizione delle rispettive rappresentazioni che si allega alla presente, si è rilevata conformità complessiva dell'immobile rispetto alla planimetria catastale depositata, ad eccezione di un tramezzo nella zona d'ingresso-soggiorno raffigurato in planimetria catastale ma non presente allo stato dei luoghi e sostituito da un muretto basso; Inoltre, il box ripostiglio annesso all'unità immobiliare risulta lievemente più grande rispetto al grafico catastale. Il tutto come meglio rappresentato nei grafici di sovrapposizione allegati.



Le lievi difformità rilevate, relative ad opere interne, non si giudicano rilevanti ai fini della vendita del bene, nè si ritiene necessario un aggiornamento catastale.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'immobile pignorato rientra in un più ampio intervento di edilizia residenziale pubblica, regolata dalla Legge 17 febbraio 1992, n. 179, che all'art. 20 - Autorizzazione alla vendita e alla locazione da parte

dell'assegnatario o dell'acquirente di alloggi, prevede:

1. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, gli alloggi di edilizia agevolata possono essere alienati o locati, nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto e previa autorizzazione della regione, quando sussistano gravi, sopravvenuti e documentati motivi. Decorso tale termine, gli alloggi stessi possono essere alienati o locati.

2 In tutti i casi di subentro il contributo è mantenuto a condizione che il subentrante sia in possesso dei requisiti soggettivi vigenti al momento del subentro stesso".

STATO CONSERVATIVO

I beni oggetto di Procedura si presentano in stato di conservazione discreto, sia l'appartamento che il deposito pertinenziale, non rinvenendosi necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

Diversamente, l'edificio di cui lo stesso è parte, Torre del Lotto 3 di piani quindici, è risultata in precarie condizioni di manutenzione, interessato da recenti fenomeni di distacco di intonaci e pannelli di rivestimento esterno, necessitando all'attualità di urgenti interventi di manutenzione, i cui costi graveranno in quota parte anche sulla proprietà oggetto di perizia.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto della presente Procedura esecutiva, appartamento al piano ottavo con deposito/cantinola pertinenziale al piano quindicesimo, fa parte del Condominio "Lotto 3 - Torre CASMEZ SC. A/B", Via Niccolò Paganini, comprendente oltre l'edificio a Torre di cui è parte il presente bene, un secondo edificio in linea, dal cui amministratore Liccardo Nicola, si è appreso che non si dispone al momento di regolamento di condominio registrato, facendosi riferimento, per le parti comuni, come dallo stesso riferito, a quanto riportato dal Codice Civile;

Pertanto, costituiscono pertanto parti comuni del fabbricato:

- il suolo su cui sorge il fabbricato e relativo sottosuolo;
- le fondazioni, pilastri e travi di cemento armato formanti ossatura e pannelli di muratura a chiusura dei telai esterni di cemento, nonché formanti pareti della gabbia scale;
- i lastrici solari di copertura;
- le scale, gli androni, gli ascensori e i relativi vani corsa;
- gli ambienti coperti e scoperti per l'accesso a quelli di proprietà individuale;
- le fognature e i canali delle acque di scarico bianche e nere, orizzontali e verticali, sino ai punti in cui si attaccano le diramazioni per le singole proprietà esclusive;

Le spese condominiali relative, non essendovi Tabelle Millesimali, vengono ripartite equamente tra i condomini dell'edificio interessato; le spese ordinarie ammontano ad € 50,00 mensili.

Si precisa che non vi sono locali adiacenti che risultino fusi sul piano fisico con l'immobile oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della Procedura Esecutiva n. 38/2022 RGE del Tribunale di Nola, individuato in catasto al foglio 35, p. lla 908, sub. 36, è situato nel Comune di Acerra alla Via Niccolò Paganini n. 29. Tale bene oggetto di stima

occupa l'ottavo piano di un edificio multi-piano di tipologia a torre ubicato sul lotto 3. Il fabbricato presenta n. 13 livelli fuori terra, oltre il piano terra, adibito esclusivamente ad uso residenziale e servito da due vani scala "A" e "B", ciascuno dotato ascensore centrale. All'ultimo piano sono distribuiti i depositi pertinenziali agli appartamenti.

L'edificio in cui è situato il bene oggetto della stima è prospiciente su tre lati sulla via Niccolò Paganini, rispettivamente nord-est-sud, mentre ad ovest affaccia su un'area adibita a verde. Il fabbricato è dotato di ampia area asfaltata antistante a nord, interposta tra il fabbricato e la strada, destinata a parcheggio.

La struttura dell'edificio è realizzata con pilastri e travi in cemento armato; già ad una stima visiva si sono evidenziati importanti fenomeni di dissesto dei pannelli che costituiscono il rivestimento esterno dello stabile, in parte caduti, tanto da rendere necessario ed urgente un intervento di ripristino dello stesso.

L'ingresso all'appartamento in esame, sub 36, int. 32, avviene mediante i due corpi scala "A" e "B", dotati anche di ascensori. L'abitazione presenta una pianta approssimativamente quadrata, con tre lati liberi, Sud-Est-Ovest, che consentono una buona aerazione/illuminazione, mentre nord confina con il pianerottolo comune.

L'unità immobiliare si compone di un ingresso/soggiorno, una cucina abitabile, due camere da letto e due bagni, dotati di illuminazione e areazione diretta; le camere da letto si presentano dotate di balconi, l'uno prospiciente la via Nicolò Paganini ad est, sul quale esce anche il soggiorno e la camera da letto matrimoniale, l'altra prospiciente l'area verde ad ovest, sul quale esce anche il vano cucina, garantendo una buona illuminazione a detti ambienti.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche nelle tonalità del marrone chiaro, le pareti risultano intonacate e tinteggiate in colori vari; i bagni, uno dotato di vasca, l'altro di box doccia, presentano un rivestimento realizzato con piastrelle ceramiche a tutta altezza. Gli infissi esterni sono in alluminio, con sistema di oscuramento esterno costituito da tapparelle in alluminio di colore bianco e marrone. Il bene risulta dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento con elementi scaldanti collegati a caldaia a metano alimentata dalla rete civica del gas, tutti funzionanti al momento dell'accesso. Lo stato conservativo e manutentivo dell'immobile risulta discreto, non presentando segni evidenti di necessaria manutenzione. La superficie interna utile è pari a circa mq 86,00 più mq. 12,50 utili di balconi; l'altezza interna netta è pari a m. 2,72.

L'unità immobiliare è dotata, come precedentemente detto, di un piccolo deposito/cantinola pertinenziale ubicato all'ultimo piano dell'edificio (quindicesimo) e accessibile tramite il corpo scala e ascensore. Al deposito si giunge tramite un corridoio comune attraverso una porta di ferro contraddistinta dal n. 31; esso è dotato di pavimentazione in piastrelle di ceramica e pareti tinteggiate di colore bianco. La superficie utile del deposito è pari a 6,30 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il bene in oggetto ad oggi risulta libero da persone, a seguito esecuzione dell'ordine di liberazione disposto dal G.E., come confermato e verbalizzato dal custode giudiziario in data 13/09/2023.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|--------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 28/12/1976 al 25/05/2012 | **** Omissis **** | Cessione di aree in proprietà in esecuzione di Convenzione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | segretario Comunale di Acerra | 28/12/1976 | 2372 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Caserta SMCV | 18/01/1978 | 1147 | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Uffici atti Pubblici di Napoli | 03/03/1977 | 2064/2 | | | |
| Dal 25/05/2012 al 10/04/2023 | **** Omissis **** | Assegnazione a Socio di Coop. Edilizia | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Salomone Enzo | 25/05/2012 | 70702 | 16950 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Caserta SMCV | 01/06/2012 | 14838 | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non sono state rinvenute trascrizioni relative al bene pignorate effettuate in data successiva al pignoramento immobiliare.

L'edificio di cui il bene pignorato è parte, risulta costruito sulla particella di Terreno n. 908, Foglio 35 del Catasto Terreni del Comune di Acerra.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta smcv aggiornate al 24/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CASERTA SMCV il 27/06/2007
Reg. gen. 39817 - Reg. part. 14053
Quota: 1/1
Importo: € 7.227.770,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: CIOFFI GIUSEPPE
Data: 15/06/2007
N° repertorio: 34330
N° raccolta: 12309
Note: La presente iscrizione è interessata da annotazioni successive di restrizione parziale dei beni.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CASERTA XMCV il 01/06/2012
Reg. gen. 20324 - Reg. part. 1591
Quota: 1/1
Importo: € 77.668,92
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Salomone Enzo
Data: 25/05/2012
N° repertorio: 70705
N° raccolta: 16953
- **IPOTECA LEGALE** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Iscritto a Caserta SMCV il 20/03/2015
Reg. gen. 6279 - Reg. part. 6815
Quota: 1/1
Importo: € 148.387,04
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: EQUITALIA NORD S.P.A.
Data: 20/03/2015

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Caserta SMCV il 05/04/2022
Reg. gen. 13057 - Reg. part. 10288
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

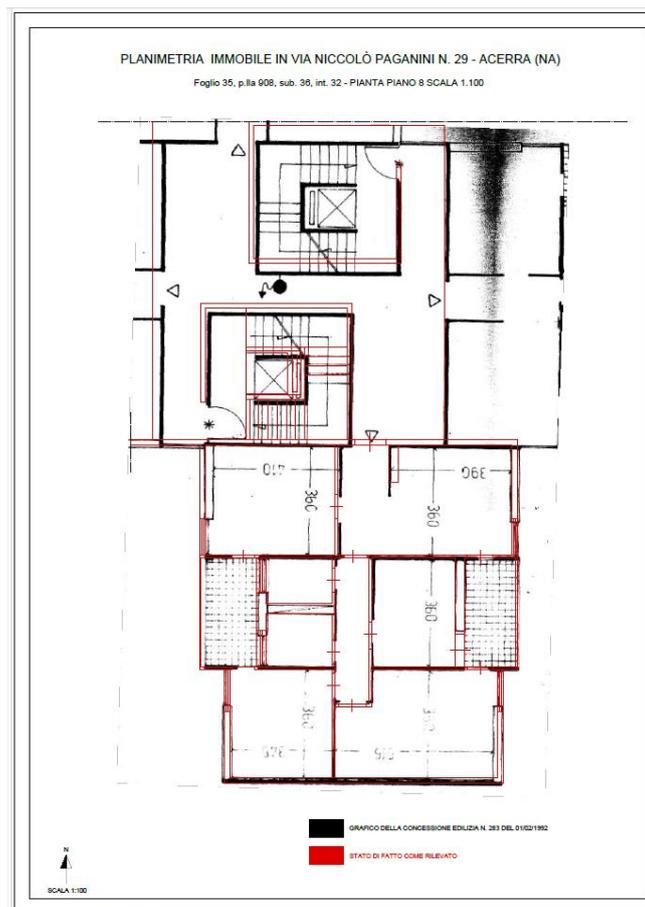
Come si è appreso dall'esame della strumentazione urbanistico-edilizia vigente nel Comune di Acerra, in occasione degli accessi svolti presso l'UTC, l'area di sedime del fabbricato in cui l'appartamento è ubicato, in Catasto al F. 35, P.lla 908, ricade in Zona Omogenea "C3 – Edilizia residenziale pubblica in attuazione" ai sensi del vigente PRG approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 8462 del 26/10/1982. Tale Zona Omogenea C3 è suddivisa in due ambiti (n. 64 e 65). Per entrambi si conferma la normativa dei Piani di Zona già approvati ed in fase di attuazione.

L'attività edilizia è regolamentata, oltre che dal vigente PRG con le sue norme di attuazione, modificato con delibera di controdeduzione n° 70 del 28/10/1980, anche dal vigente Regolamento edilizio comunale approvato con D.P.A.P. n. 87 del 12/10/1990, oltre che dalle norme dettate dal vigente Piano del Colore approvato con DGC n. 187 del 11/12/2018.

La destinazione di Zona è prevalentemente residenziale.

L'area non è risultata interessata da vincoli urbanistici.

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dagli accessi svolti presso l'ufficio tecnico comunale di Acerra si è appreso che l'edificio di cui il bene pignorato è parte è stato realizzato in conformità alla Concessione edilizia n. 283 del 26/10/1992, in variante alla Licenza edilizia n. 4626 del 26/07/1976, per la "costruzione di due fabbricati, corpo A e B, Lotto 3- Comprensorio B-1", nell'ambito degli interventi di Edilizia Economica e Popolare previsti nel Piano di Zona di cui alle Leggi 167/62 e 865/71 dal vigente P.R.G., rilasciata alla Cooperativa ****omissis**** con sede in Piazza Castello, 29 ad Acerra. Tale intervento rientra tra quelli di edilizia convenzionata ad iniziativa privata, autorizzato a seguito di stipula di Convenzione n. 2372 del 28/12/1976, registrata a Napoli il 03/03/1977 al n. 2064/2 e successivo atto integrativo del 25/10/1985 rep. n. 4307, con la quale il comune di Acerra cedette in proprietà alla Cooperativa le aree interessate dalla costruzione di alloggi da cedere ai soci, tra i quali la particella n. 908 del foglio 35 sulla quale è stato realizzato l'edificio in oggetto (edificio a Torre del Lotto 3).

Rispetto alla prima Licenza edilizia risulta rilasciato certificato di abitabilità in data 01/12/1984, non rinnovato però a seguito di rilascio della successiva Concessione edilizia in variante.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dal confronto tra i grafici allegati all'ultimo titolo legittimante lo stato attuale dei luoghi e il rilievo eseguito del bene in oggetto, si è riscontrata una sostanziale corrispondenza dello stato reale ad oggi rispetto a quello legittimato col citato titolo edilizio, sia per sagoma (quindi per superficie e volume) che per distribuzione interna degli spazi, non ritenendo le lievi modifiche rilevate nelle divisioni interne significative ai fini della legittimità del bene da trasferire.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 350,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 19.240,00

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore del condominio costituito "LOTTO 3- TORRE CASMEZ Sc, A/B" di cui fanno parte i beni oggetto di procedura, si è appreso che vi sono oneri condominiali derivanti da spese ordinarie insolute afferenti ai due anni solari antecedenti, corrispondenti a n. 7 quote mensili non versate, per un ammontare di € 350,00 per spese ordinarie.

Si è appreso inoltre dall'amministratore di condominio che, a causa delle precarie condizioni delle facciate del fabbricato a torre di cui è parte il bene in oggetto, sono stati già deliberati lavori di manutenzione straordinaria finalizzati alla messa in sicurezza dello stabile, quantificati in circa € 19.240 a condomino, da pagare in anni 10.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Nello specifico caso in esame, l'appartamento e la relativa cantinola pertinenziale sono stati inseriti in un unico lotto di vendita in quanto legati da vincolo di pertinenzialità e come tali ricompresi catastalmente in un'unica unità immobiliare e inseriti in una stessa scheda.

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - Via Niccolò Paganini, 29 , scala AB , interno 32, piano 8

Il bene oggetto della presente Procedura n. 38/2022 Tribunale di Nola, consiste in un appartamento per civile abitazione posto al piano ottavo di un edificio a torre di 15 piani dei quali 14 destinati alla residenza ed il quindicesimo occupato da cantinole pertinenziali. Tale edificio fa parte del Lotto 3 del Comprensorio A-B destinato da Previsione di Piano Regolatore Generale ad insediamenti di Edilizia Economica e Popolare (ex Zone IACP) e si colloca in zona semicentrale orientale del territorio comunale di Acerra, essendo Via Niccolò Paganini una diramazione del Corso Vittorio Emanuele, una delle strade principali del Comune, ad una distanza di circa km. 1,5 dalla Piazza Castello, cuore del centro storico, a meno di un Km. dagli svincoli delle principali vie di comunicazione quale la SS 162-162dir (asse mediano) che collega Acerra con Napoli dove si innesta con l'autostrada A1 e A3, e con Pomigliano D'arco, dove si innesta con l'autostrada A16, oltre che con i principali comuni interni della Regione, e la SS7Bis (asse di supporto) che collega i comuni di Nola e Villa Literno. Il territorio comunale di Acerra è servito inoltre da due linee ferroviarie, una delle Ferrovie dello Stato, linea Roma-Napoli via Cassino, la cui Stazione dista circa km.2 dallo stabile in oggetto, ed un'altra della ex Circumvesuviana, diramazione Pomigliano d'Arco-Acerra sulla linea Baiano-Napoli, la cui Stazione dista invece all'incirca 800m. I

principali esercizi commerciali, uffici, sportelli bancari e postali, situati lungo il Corso Vittorio Emanuele, si trovano ad una distanza media di circa 500/1000 mt., quindi facilmente raggiungibili a piedi, mentre la nuova sede municipale dista circa 1500 mt; nelle immediate vicinanze dell'edificio in oggetto sono presenti anche un istituto scolastico comprensivo, "Ferrajolo-Siani", con il plesso Siani, ospitante scuola dell'infanzia e primaria, a circa 100m; ad una distanza di circa 700 m. è situato anche il Liceo Scientifico, classico e musicale. L'appartamento, occupante la parte nord del piano ottavo dell'edificio descritto, servito da due scale, A e B ed un ascensore, identificato catastalmente con il sub 36 e col numero di interno 32, si presenta composto da una cucina abitabile, quattro camere con doppio servizio, e due terrazzini, uno sul lato Est, l'altro sul lato Ovest. Forma pertinenza dello stesso la cantinola/deposito posta al quindicesimo piano dello stabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 908, Sub. 36, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

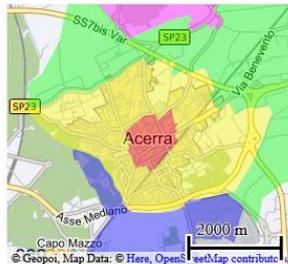
Valore di stima del bene: € 76.340,88



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
 Provincia: NAPOLI
 Comune: ACERRA
 Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE: TRA ASSE MEDIANO, ASSE DI SUPPORTO E PROV. CAIVANO-CANCELLO
 Codice zona: C1
 Microzona: 2
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

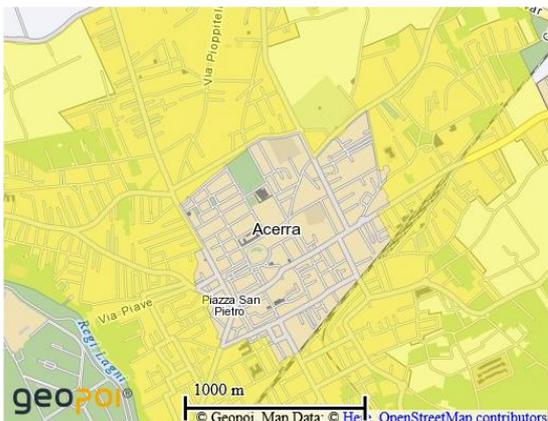
Spazio disponibile per annotazioni



| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1100 | 1700 | L | 3,4 | 5,2 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 760 | 1150 | L | 2,3 | 3,5 | L |
| Box | Normale | 650 | 1000 | L | 2,4 | 3,8 | L |
| Ville e Villini | Normale | 1150 | 1750 | L | 3,5 | 5,4 | L |

[Stampa](#)

[Legenda](#)



•Criterio di stima utilizzato: metodo sintetico/comparativo per punti di merito.

Scopo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, nelle condizioni attuali, con riferimento alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del suddetto bene. In virtù dei dati in possesso della scrivente e dello specifico caso in esame, dovendosi determinare il più probabile valore di mercato di un immobile urbano con destinazione residenziale e relative pertinenze, si è ritenuto valido ricorrere ad un procedimento di stima comparativo diretto o sintetico per punti di merito, secondo il metodo

“moltiplicativo” che, dopo aver individuato mediante un'analisi diretta il Valore di Mercato Unitario Medio di immobili analoghi a quello oggetto di stima, consente di adeguarlo al bene specifico in esame attraverso l'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene, e la successiva comparazione l'insieme delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in esame e quelle medie o normali di immobili sostanzialmente analoghi. Tale procedimento è pertanto preceduto dalla raccolta e dall'analisi di dati preliminari o dati di ingresso: è necessario che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare, che gli stessi prezzi di mercato assunti per la comparazione siano recenti, che il bene da stimare e quelli assunti per il confronto appartengano ad un cosiddetto “Mercato Omogeneo”, che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano normali e non viziati, cioè realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzati da particolari condizioni e che le regole per la misura dei parametri tecnici siano uniformi per l'immobile da stimare e per quelli assunti per la comparazione (ossia il metro quadrato catastale).

Il criterio adottato consiste nel determinare in primo luogo il Valore di Mercato del bene in un determinato tempo e luogo, attraverso la lettura critica del mercato cui il bene appartiene, dalla quale deve essere desunto, mediante indagini dirette e indirette, il prezzo ordinario, e da questo il Valore Medio Unitario commerciale. Tale Valore Medio sarà poi corretto mediante coefficienti moltiplicatori (k) che, tenendo conto delle caratteristiche specifiche del bene da stimare, consentiranno di ottenere un Valore Medio Ponderato. Tali caratteristiche, in accordo con la prassi estimativa, nel caso di immobili urbani, possono ricondursi a quattro principali categorie, a ciascuna delle quali sarà riferito un coefficiente correttivo:

a) caratteristiche posizionali estrinseche o di localizzazione, riferite all'intero edificio di cui l'immobile fa parte, considerato nella sua posizione nel contesto urbano (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza pedonale da uffici pubblici, negozi, servizi, attrezzature collettive, etc...); (kpe)

b) caratteristiche posizionali intrinseche, riferite alla specifica unità immobiliare (esposizione, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale); (kpi)

c) caratteristiche intrinseche tipologiche, (età dell'edificio, tipologia e condizioni di manutenzione, presenza di spazi comuni, forma e distribuzione interna dei vani, condizione degli impianti tecnologici); (ki)

d) caratteristiche produttive, legate alle condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene si trova (situazione locativa, presenza di oneri giuridici non eliminabili nel corso del Procedimento, assenza della garanzia per vizi del bene venduto); (ke).

Ricorrendo al metodo moltiplicativo, il più probabile Valore unitario di Mercato del bene oggetto di stima sarà dato dal Valore medio Unitario di Mercato per il prodotto dei coefficienti correttivi ($kpe \times kpi \times ki \times ke$) come attribuiti a ciascun gruppo di caratteristiche con riferimento al bene specifico; in caso di caratteristiche superiori a quelle medie del Mercato Omogeneo il coefficiente assumerà valore $k > 1$, in caso contrario avremo $k < 1$.

Nello specifico caso in esame, l'area omogenea scelta è la zona semicentrale del Comune di Acerra” C1/Semicentrale: tra Asse Mediano, Asse di Supporto e Provinciale Caivano -Cancello”, zona posta ad Est del centro storico di Acerra, vicina agli svincoli della Strada Provinciale Caivano-Cancello. Si è quindi proceduto a ricercare, all'interno di tale area i prezzi stabiliti in occasione di compravendite avvenute in epoca recente, così da determinare il prezzo medio unitario (€/mq di superficie commerciale) più frequente di riferimento per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, considerato appartenente ad un tipo di edilizia Economica.

• Fonti utilizzate nelle indagini di mercato per la determinazione del Valore di Mercato Unitario

Nelle indagini di mercato, si è fatto riferimento ai dati forniti da:

1) Agenzie Immobiliari del Comune di Acerra e precisamente:

- Affiliato TECNOCASA, Corso Vittorio Emanuele, 98;
- DIRECTCASA, Corso Italia, 191;
- ESSERE CASA, Corso Italia, 151;
- INTERMEDIA IMMOBILIARE, Via Spiniello;

dai contatti presi con esse si è appreso che nell'Area Omogenea scelta, le compravendite di immobili residenziali di tipo economico, con caratteristiche analoghe al bene oggetto di stima sono state caratterizzate nell'ultimo periodo da:

a) Valore di Mercato Unitario (V.M.U) in €/mq di sup. commerciale:

V.M.U: min = 800,00 €/mq max = 1.200,00 €/mq medio = 1.000,00 €/mq

b) Valore Locativo Unitario (V.L.U) in €/mq di sup. utile netta x mese

V.L.U. min 3,00 €/mq max 5,00 €/mq medio = 4,00 €/mq per mese;

2) Osservatorio del Mercato Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio (OMI)

che per il primo semestre 2021, per il Comune di Acerra, in zona semicentrale, per abitazioni di tipo economico, in condizioni normali di conservazione, riporta i seguenti valori di mercato:

a) Valore di Mercato Unitario (V.M.U) in €/mq di sup. Commerciale:

V. M. U.: min = 760,00 €/mq max = 1.150,00 €/mq medio = 955,00 €/mq

b) Valore Locativo Unitario (V.L.U) in €/mq di sup. utile netta al mese

V.L.U = min 2,30 €/mq max = 3,50 € /mq medio = 2,90 € /mq x mese

3) Osservatorio della Borsa Immobiliare di Napoli (BIN), organo della Camera di Commercio di Napoli,

che nel Listino Ufficiale dell'anno 2018, I semestre, per la Zona A4 - ACERRA - POMIGLIANO, in cui è ricompreso il Comune di Acerra riporta il seguente valore medio relativo alla zona Semicentrale, :

a) Valore di Mercato Unitario (V.M.U) in €/mq di sup. commerciale:

V.M.U. = 1.250,00 €/mq

b) Valore Locativo Unitario (V.L.U) in €/mq di sup. utile netta per mese

V.L.U = 4,50 € mq/mese

4) Sito internet di ASTE GIUDIZIARIE.it

che, con riferimento ad immobili residenziali siti nel Comune di Acerra, posti in vendita, ha consentito di desumere i seguenti valori unitari: V. M. U. : medio = 1.200,00 €/mq

Applicando la media aritmetica dei prezzi ordinari raccolti, si è desunto il Valore di Mercato Unitario medio pari a:

Valore medio unitario di mercato (V.M.U.) = 1.100,00 €/mq di sup. commerciale

Analogamente, con riferimento al Valore Locativo dell'immobile, si è desunto un:

Valore Locativo medio Unitario (V.L.U) = 3.80 €/mq di sup. utile netta x mese

Tale valore medio si riferisce ad immobili a destinazione residenziale "normali" e omogenei ai beni da stimare, cioè appartamenti di medie dimensioni, destinati a civile abitazione, mediamente ristrutturati posti ad un piano intermedio, non arredato e ricadenti nella zona Omogenea come sopra definita, considerato libero da pesi, vincoli, persone e cose. Esso deve pertanto essere rettificato in considerazione delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare da stimare. Per le caratteristiche già descritte degli immobili oggetto della presente - appartamento al piano ottavo (con deposito al piano quindicesimo) - si è ritenuto opportuno applicare al Valore medio unitario di mercato, come sopra determinato, dei coefficienti correttivi ovvero:

a) caratteristiche posizionali estrinseche o di localizzazione, riferite all'intero complesso immobiliare di cui il bene in oggetto è parte, considerato nella sua posizione nel contesto urbano (ubicazione rispetto al centro urbano, distanza pedonale da uffici pubblici, negozi, servizi, attrezzature collettive, etc...): una diminuzione del 10% in considerazione della localizzazione nella zona meno urbanizzata in quanto periferica, con presenza di pochi esercizi commerciali e locali pubblici.kpe=0.90

b) caratteristiche posizionali intrinseche, riferite alla specifica unità immobiliare (esposizione, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale): un aumento del 5% per la conformazione planimetrica dell'appartamento con tre prospetti liberi con conseguente buona esposizione, luminosità e panoramicità,.....kpi= 1,05

c) caratteristiche intrinseche tipologiche, (età dell'edificio, tipologia e condizioni di manutenzione, presenza di spazi comuni, forma e distribuzione interna dei vani, condizione degli impianti tecnologici): una diminuzione del 20% in considerazione della specifica tipologia edilizia cui il bene appartiene e delle cattive condizioni di manutenzione del fabbricato.....ki= 0.80%

d) caratteristiche produttive, legate alle condizioni giuridiche ed economiche in cui il bene si trova (situazione locativa, presenza di oneri giuridici non eliminabili nel corso del Procedimento, assenza della garanzia per vizi del bene venduto); - in merito alla situazione locativa e allo stato di occupazione, si ritiene doversi applicare una riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto..... ke = 0,90

In definitiva quindi si assumerà un Valore di mercato unitario corretto rispetto a quello medio: V.M.U medio x kpe x Kpi x ki x ke = € 1.100,00 x 0.90 x 1.05 x 0.80 x 0,90 = 748,00 €/mq

VALORE DI MERCATO UNITARIO PONDERATO DI RIFERIMENTO = 748.00 €/mq

• Criteri di calcolo della consistenza del bene (SUPERFICIE COMMERCIALE)

La consistenza dell'immobile è stata determinata secondo quanto disposto dal DPR n. 138 del 23/03/1998, all. C per immobili a destinazione residenziale facenti parte di edifici con più unità immobiliari, sommando alla superficie coperta dell'appartamento, calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali (queste ultime prese fino alla mezzeria nelle parti in comune) fino ad un massimo di cm. 50, la superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo distinte in: a) pertinenze esclusive di ornamento e precisamente - terrazze, balconi, patii, portici e tettoie qualora comunicanti con i vani principali e accessori, nella misura del 30% fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente mq. 25; - parchi, giardini e simili nella misura del 10% della superficie, fino al concorrere della superficie lorda dei vani principali e accessori diretti e del 2% per superfici eccedenti detto limite; b) pertinenze esclusive di servizio accessorie quali: cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc., nella misura del 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali, del 25% qualora non direttamente comunicanti.

I valori secondo tale criterio ottenuti sono i seguenti:

SUPERFICIE COMMERCIALE Appartamento + deposito = mq 102.06

• Determinazione del Valore di Mercato ponderato del Lotto unico di vendita:

Il più probabile Valore di Mercato, determinato secondo il metodo della comparazione diretta per punti di merito, degli immobili costituenti il Lotto unico di Vendita, risulta pari a:

Valore di mercato ponderato = V.M.U. ponderato x Sup. commerciale = €748,00 €/mq x 102.06 mq = € 76.340,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Acerra (NA) - Via Niccolò Paganini, 29 , scala AB , interno 32, piano 8 | 102,06 mq | 748,00 €/mq | € 76.340,88 | 100,00% | € 76.340,88 |
| | | | | Valore di stima: | € 76.340,88 |

Valore di stima: € 76.340,88

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------------|--------|------|
| Spese condominiali insolute | 350,00 | € |
| Stato d'uso e di manutenzione | 10,00 | % |

Valore finale di stima: € 68.356,79

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 11/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Spiezia Emma
Emma Spiezia

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.356,79

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Acerra (NA) - Via Niccolò Paganini, 29 , scala AB , interno 32, piano 8 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 908, Sub. 36, Categoria A2 rendita € 402,84 vani 6,5 | Superficie | 102,06 mq |
| Stato conservativo: | I beni oggetto di Procedura si presentano in stato di conservazione discreto, sia l'appartamento che il deposito pertinenziale, non rinvenendosi necessità di interventi di manutenzione straordinaria. Diversamente, l'edificio di cui lo stesso è parte, Torre del Lotto 3 di piani quindici, è risultata in precarie condizioni di manutenzione, interessato da recenti fenomeni di distacco di intonaci e pannelli di rivestimento esterno, necessitando all'attualità di urgenti interventi di manutenzione, i cui costi graveranno in quota parte anche sulla proprietà oggetto di perizia. | | |
| Descrizione: | <p>Il bene oggetto della presente Procedura n. 38/2022 Tribunale di Nola, consiste in un appartamento per civile abitazione posto al piano ottavo di un edificio a torre di 15 piani dei quali 14 destinati alla residenza ed il quindicesimo occupato da cantinole pertinenziali. Tale edificio fa parte del Lotto 3 del Comprensorio A-B destinato da Previsione di Piano Regolatore Generale ad insediamenti di Edilizia Economica e Popolare (ex Zone IACP) e si colloca in zona semicentrale orientale del territorio comunale di Acerra, essendo Via Niccolò Paganini una diramazione del Corso Vittorio Emanuele, una delle strade principali del Comune, ad una distanza di circa km. 1,5 dalla Piazza Castello, cuore del centro storico, a meno di un Km. dagli svincoli delle principali vie di comunicazione quale la SS 162-162dir (asse mediano) che collega Acerra con Napoli dove si innesta con l'autostrada A1 e A3, e con Pomigliano D'arco, dove si innesta con l'autostrada A16, oltre che con i principali comuni interni della Regione, e la SS7Bis (asse di supporto) che collega i comuni di Nola e Villa Literno. Il territorio comunale di Acerra è servito inoltre da due linee ferroviarie, una delle Ferrovie dello Stato, linea Roma-Napoli via Cassino, la cui Stazione dista circa km.2 dallo stabile in oggetto, ed un'altra della ex Circumvesuviana, diramazione Pomigliano d'Arco-Acerra sulla linea Baiano-Napoli, la cui Stazione dista invece all'incirca 800m. I principali esercizi commerciali, uffici, sportelli bancari e postali, situati lungo il Corso Vittorio Emanuele, si trovano ad una distanza media di circa 500/1000 mt., quindi facilmente raggiungibili a piedi, mentre la nuova sede municipale dista circa 1500 mt; nelle immediate vicinanze dell'edificio in oggetto sono presenti anche un istituto scolastico comprensivo, "Ferrajolo-Siani", con il plesso Siani, ospitante scuola dell'infanzia e primaria, a circa 100m; ad una distanza di circa 700 m. è situato anche il Liceo Scientifico, classico e musicale. L'appartamento, occupante la parte nord del piano ottavo dell'edificio descritto, servito da due scale, A e B ed un ascensore, identificato catastalmente con il sub 36 e col numero di interno 32, si presenta composto da una cucina abitabile, quattro camere con doppio servizio, e due terrazzini, uno sul lato Est, l'altro sul lato Ovest. Forma pertinenza dello stesso la cantinola/deposito posta al quindicesimo piano dello stabile.</p> | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |