
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cutolo Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

Contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| INCARICO | 3 |
| PREMESSA | 3 |
| DESCRIZIONE | 3 |
| LOTTO UNICO | 4 |
| COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567..... | 4 |
| TITOLARITÀ..... | 5 |
| CONFINI | 6 |
| CONSISTENZA | 7 |
| CRONISTORIA DATI CATASTALI..... | 8 |
| DATI CATASTALI | 8 |
| PARTI COMUNI | 9 |
| SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI..... | 9 |
| CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI..... | 10 |
| STATO DI OCCUPAZIONE | 11 |
| PROVENIENZE VENTENNALI | 12 |
| FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI..... | 12 |
| NORMATIVA URBANISTICA..... | 13 |
| REGOLARITÀ EDILIZIA..... | 13 |
| VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI | 15 |
| STIMA / FORMAZIONE LOTTI..... | 16 |
| RIEPILOGO BANDO D'ASTA..... | 20 |
| LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 240.400,00 | 21 |
| Allegati..... | 23 |

INCARICO

All'udienza del 20/07/2023, il sottoscritto Arch. Cutolo Marco, con studio in Via M.C. Marcello - 80035 - Nola (NA), email cutolomarcom@gmail.com, PEC cutolomarcom@pec.it, Tel. 331 1393971, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. (Allegato 1)

PREMESSA

- **Bene N° 1** - Immobile sito a Saviano (NA)- Via Tappia Furignano n.10, Piano 1- T
- **Bene N°2** – Garage sito in Saviano (Na), Via Tappia Furignano n.10, Piano T.
- **Bene N°3** – Terreno sito in Saviano (Na), Via Tappia Furignano n.10,

DESCRIZIONE

Bene N° 1 - Immobile sito a Saviano (NA)- VIA TAPPIA FURIGNANO n.10, Piano 1- T

Il bene situato nel Comune di Saviano è riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 1493 sub 3.

Saviano, città Campana, in provincia di Napoli, con più di quindicimila centodiciotto abitanti. Sorge ai margini orientali della pianura Campana, nell'agro Nolano, in una zona umida ricca di canali e sorgenti affluenti nel corso principale del Regio Lagno, alla confluenza fra Lagno di Somma e Lagno di Nola. La città di Saviano è situata a nord della città metropolitana di Napoli, a nord-est del Vesuvio, in posizione pressoché baricentrica, nonché strategica, rispetto a tutti i capoluoghi della regione Campania. L'altitudine di Saviano varia tra un minimo di 30 e un massimo di 82 m sopra il livello del mare. Le principali località: sono Piazzolla Di Saviano, che può essere indicata direttamente in un indirizzo postale e altre Località, Frazioni e Nuclei abitati sono Cerreto, Fressuriello, Montagnola, Panico, Piazzolla, Pigna Spaccata, Sant'Erasmo, Sirico. La città è conosciuta come “La città del carnevale”, difatti la rappresentazione in maschera è una delle più famose in Campania. Il comune di Saviano è situato ai confini occidentali dell'agro nolano, a sud-ovest di Nola, a sud- est con Scisciano, a Nord-est con Palazzuolo e Cerreto e a Nord- Ovest con Piazzolla. Le infrastrutture e i trasporti sono costituite dalla linea Ferroviaria della Circumvesuviana, il comune è attraversato dall'omonima stazione sulla linea Napoli - Nola - Baiano. Le strade principali che collegano il comune sono: la Strada statale 7 bis di Terra di Lavoro che attraversa gran parte del territorio comunale dove assume la denominazione di via Nazionale delle Puglie, l'Asse di Supporto Nola- Villa Literno e l'Autostrada Caserta-Salerno, uscita di Nola che si interseca con l'A30. L'area in cui sorge il bene pignorato è a circa due chilometri dal centro della città, raggiungibile attraverso una traversa (Via Tabacchi) di via Tappia Furignano.

Il bene pignorato, è parte di un fabbricato residenziale unifamiliare dove al primo piano è posto l'appartamento (oggetto del presente procedimento), al piano Ammezzato un ripostiglio, al piano terra un Garage e una cantina. L'Immobile, censito al catasto fabbricati a destinazione d'uso residenziale composto da 7 vani (categoria A/2) è posto al primo piano e accessibile attraverso un vano scala di esclusiva proprietà. L'ingresso avviene tramite un corridoio che si snoda collegando i vari ambienti dell'abitazione. In particolare si compone di un ampio salone, una cucina, due camere da letto e due bagni. L'abitazione è servita da un balcone ad L che collega parzialmente gli ambienti della zona giorno e della zona notte. Al piano Terra e al piano Ammezzato vi sono alcune pertinenze facenti parte del sub 3, in particolare una cantina al piano terra (di altezza utile 2 mt), un ripostiglio al piano ammezzato, accessibile tramite il vano scala, (di altezza utile 1,90 mt) ed un garage accessibile dall'esterno (di altezza utile 1,95 mt). Durante i sopralluoghi sono stati effettuati rilievi fotografici (Allegato 9) e rilievi metrici

(Allegato 7) del bene pignorato oggetto della presente perizia.

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

Bene N° 2 – Garage sito a Saviano (NA)- VIA TAPPIA FURIGNANO n.10, Piano T.

Il locale deposito oggetto della presente procedura è riportata in catasto Fabbricati al Fg. 5, Part. 1493, Sub. 2 di categoria C/6, classe 4 –Garage o autorimessa. Esso è ubicato al piano terra, presenta in pianta una forma trapezoidale. È costituito da un unico ambiente con pareti in muratura e un pilastro centrale; l'ambiente è illuminato e arieggiato da finestre alte e due porte d'accesso una carrabile e una pedonale che permette l'accesso al vano scala; l'altezza utile interna è di 4 Mt.

Bene N° 3– Terreno sito in Saviano (Na), VIA TAPPIA FURIGNANO n.10.

Bene censito nel Catasto terreni del comune di Saviano (Na), al foglio 5, particelle 1731 – 1732 (costituite a seguito di soppressione e frazionamento della particella ex 1488), Categoria E2. I terreni sono posti sul retro dell'edificio rispetto all'accesso principale; la particella 1731 ha una forma triangolare mentre la 1732 ha una forma rettangolare quasi regolare.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Immobile sito a Saviano (NA)- Via Tappia Furignano n.10 Piano T - 1 – censito nel N.C.E.U del Comune di Saviano (Na), al foglio 5, particella 1493. sub 3, Categoria A/2, Classe 5, di vani 7.
- **Bene N°2** – Garage sito in Saviano (Na), Via Tappia Furignano n.10 Piano T, censito nel N.C.E.U del comune di Saviano (Na), al foglio 5, particella 1493, sub 2, Categoria C/6, classe4, 103 mq.
- **Bene N°3** – Terreno sito in Saviano (Na), Via Tappia Furignano n.10. Bene censito nel Catasto terreni del comune di Saviano (Na), al foglio 5, particelle 1731 – 1732 (costituite a seguito di soppressione e frazionamento della particella ex 1488), Categoria E.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Bene N° 1 - Immobile sito a Saviano (NA)- Via Tappia Furignano n.10 Piano1-T – censito nel N.C.E.U del Comune di Saviano (Na), al foglio 5, particella 1493. sub 3, Categoria A/2, Classe 5, di vani 7.

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

Bene N°2 – Garage sito in Saviano (Na), Via Tappia Furignano n.10 Piano T, censito nel N.C.E.U del comune di Saviano (Na), al foglio 5, particella 1493, sub 2, Categoria C/6, classe4, 103 mq.

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

Bene N°3 – Terreno sito in Saviano (Na), Via Tappia Furignano n.10, Bene censito nel Catasto terreni del comune di Saviano (Na), al foglio 5, particelle 1731 – 1732 (costituite a seguito di soppressione e frazionamento della particella ex 1488), Categoria E2.

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

TITOLARITÀ

Bene N° 1 - Immobile sito a Saviano (NA)- Via Tappia Furignano n.10, Piano 1.

L'immobile oggetto del pignoramento, appartiene in regime di comunione legale dei beni ai seguenti esecutati:

- **** *Omissis* ****

Piena Proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni

- **** *Omissis* ****

Piena Proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni

I dati sono ricavati dall'atto di compravendita realizzato nell'atto di provenienza del Notaio Maria Mercedes stipulato in data 07/05/2008, Repertorio 33688, raccolta 4922 (Allegato 6).

Bene N°2 – Garage sito in Saviano (Na), Via Tappia Furignano n.10, Piano T.

L'immobile oggetto del pignoramento, appartiene in regime di comunione legale dei beni ai seguenti esecutati:

- **** *Omissis* ****

Piena Proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni

- **** *Omissis* ****

Piena Proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni

I dati sono ricavati dall'atto di compravendita realizzato nell'atto di provenienza del Notaio Maria Mercedes stipulato in data 07/05/2008, Repertorio 33688, raccolta 4922 (Allegato 6).

Bene N°3 – Terreno sito in Saviano (Na), Via Tappia Furignano n.10.

L'oggetto del pignoramento, appartiene in regime di comunione legale dei beni ai seguenti esecutati:

- **** *Omissis* ****

Piena Proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni

- **** *Omissis* ****

Piena Proprietà ½ in regime di comunione legale dei beni

Il terreno al foglio 5, particelle 1732 risulta essere di proprietà **** *Omissis* ***.

Il terreno al foglio 5, particelle 1731 risulta essere di proprietà **** *Omissis* ***.

Regime patrimoniale di regime di comunione legale dei beni. Sono stati acquisiti presso il Comuni di Saviano (Na) i Certificati di residenza e matrimonio **** *Omissis* ***. (Allegato 10).

CONFINI

Bene N° 1 e Bene N°2 - Immobile sito a Saviano (NA)- Via Tappia Furignano n.10 Piano1-T – censito nel N.C.E.U del Comune di Saviano (Na), al foglio 5, particella 1493. Sub 2- 3.

La particella ha una forma rettangolare quasi regolare e vi si accede tramite una stradina denominata Via Tabacchi che si diparte da via Furignano con percorrenza nord-ovest. La particella 1493 confina a Nord con la particella 1732, a nord-ovest con la 1728 e sud, sud-est con la particella 31.

Bene N°3 – Terreno sito in Saviano (Na), Via Tappia Furignano n.10 Piano T. Bene censito nel Catasto terreni del comune di Saviano (Na), al foglio 5, particelle 1731 – 1732 (costituite a seguito di soppressione e frazionamento della particella ex 1488), Categoria E.

La particella 1732 di forma rettangolare quasi regolare confina a Nord con la particella 30, a Sud e Sud -Est con la particella 1943, a Nord- Ovest con la 1731, a Sud-Ovest con la particella 1728.

La particella 1731 di forma triangolare confina a Nord con la particella 30, a Ovest con la 1727 a Sud con la 1728 e a Sud-Est con la 1732.

CONSISTENZA

Bene N° 1 - Immobile sito a Saviano (NA)- Via Tappia Furignano n.10, Piano 1. Foglio 5, particella 1493. Sub 3.

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|---|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 123,80 mq | 141,60 mq | 1,00 | 141,60 mq | 3,00 m | 1 |
| Balcone scoperto | 43,45 mq | 43,45 mq | 0.30 fino a 25 mq 0.10 oltre i 25 mq | 7,50 mq 1,85 mq | 3,00 m | 1 |
| Cantina | 19,78 mq | 23,75 mq | 0,50 | 11,05 mq | 2,00 m | T |
| Corpo scala | 28,37 mq | 34,12 mq | 0,50 | 17,10 mq | 10,35 | T-1-2 |
| Ripostiglio posto a piano ammezzato | 16,11 mq | 18,41 mq | 0,50 | 9,20 mq | 1,83 m | T |
| Box auto | 16,11 mq | 18,41 mq | 0,25 | 4,60 mq | 1,93 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 192,90 mq | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 192,90 mq | | |

Bene N°2 – Garage sito in Saviano (Na), Via Tappia Furignano n.10, Piano T.

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Garage | 105,30 mq | 116,76 mq | 0,50 | 58,35 | 4.00 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 58,35 mq | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 58,35 mq | | |

Bene N°3 – Terreno sito in Saviano (Na), Via Tappia Furignano n.10.

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Terreno p.lla 1731 | | 40,00 mq | 1 | 40 mq | | |
| Terreno p.lla 1732 | | 20,00 mq | 1 | 20 mq | | |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 60,00 mq | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 60,00 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 1- Bene N°2- Bene N3°- Immobile sito a Saviano (NA)- Via Tappia Furignano n.10 Piano1-T – censito nel N.C.E.U del Comune di Saviano (Na), al foglio 5, particella 1493. Sub 2- 3, N.C.T. del Comune di Saviano (NA), al foglio 5 p.lla 1731 e 1732.

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--|----------------|
| Dal 23/06/1997 al 07/05/2008 | **** Omissis ****. | |
| Dal 07/05/2008 | **** Omissis ****. **** Omissis ****. | |

I dati catastali identificativi dell'immobile in oggetto riportati nell'atto di pignoramento trascritto (Allegato 4) risultano idonei ai fini dell'esatta identificazione dei beni staggiti ma per quanto concerne la particella 1488 del foglio 5 risulta essere stata soppressa in data 13/04/2005 costituendo le Particelle 1731 e 1732.

Per quanto verrà più avanti rappresentato nel par. "Provenienze Ventennali", va riferito l'odierno fabbricato insistente sulla suddetta particella 1493 ed è stato realizzato in data anteriore al 1/01/1967 così come dichiarato nell'atto di provenienza del Notaio Maria Mercedes stipulato in data 07/05/2008, Repertorio 33688, raccolta 4922, (Allegato 6) inoltre sull'immobile è stato eseguito un intervento di SCIA per manutenzione straordinaria in data 07/05/2015 n. protocollo 0006862 (Allegato 8).

DATI CATASTALI

Bene N° 1 - Immobile sito a Saviano (NA)- Via Tappia Furignano n.10 Piano1-T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|---------------|--------|-----------------|---------------------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categori a | Classe | Consiste nza | Superfic ie catastal e | Rendita | Piano | Graffato |
| | 5 | 1493 | 3 | | A/2 | 6 | 7 vani | 170 mq | 632,66 € | T-1 | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza.

Bene N°2 – Garage sito in Saviano (Na), Via Tappia Furignano n.10 Piano T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--|--|--|---------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |

| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|---------|--------|-------|------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| | 5 | 1493 | 2 | | C/6 | 6 | 103 mq | 115 mq | 292,57 € | T | |

Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza.

Bene N°3 – Terreno sito in Saviano (Na), Via Tappia Furignano n.10 Piano T. Bene censito nel Catasto terreni del comune di Saviano (Na), al foglio 5, particelle 1731 – 1732 (costituite a seguito di soppressione e frazionamento della particella ex 1488), Categoria E2.

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
|----------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------------|-------------|--------|----------------------|---------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Reddito domenicale | Reddito agrario | Qualità | Classe | Superficie catastale | Rendita | Graffato | |
| | 5 | 1731 | | € 0,75 | € 0,29 | SEM ARB IRR | 2 | 40 mq | | | |
| | 5 | 1732 | | € 0,48 | € 0,14 | SEM ARB IRR | 2 | 20 mq | | | |

Corrispondenza catastale
Non sussiste corrispondenza.

PARTI COMUNI

Bene N° 1 - Immobile sito a Saviano (NA)- Via Tappia Furignano n.10 Piano1-T.

L'immobile è di unica proprietà dei coniugi **** **Omissis** ***. Al fabbricato si accede attraverso un piazzale identificato come bene comune non censibile al foglio n.5 , p.lla n. 1493 sub. 1.

Bene N°2 – Garage sito in Saviano (Na), Via Tappia Furignano n.10 Piano T

L'immobile è di unica proprietà dei coniugi **** **Omissis** ***. All'unità si accede attraverso uno spiazzale identificato come bene comune non censibile al foglio n.5 , p.lla n. 1493 sub. 1.

Bene N°3 – Terreno sito in Saviano (Na), Via Tappia Furignano n.10.

Bene censito nel Catasto terreni del comune di Saviano (Na), al foglio 5, particelle 1731 – 1732 (costituite a seguito di soppressione e frazionamento della particella ex 1488), Categoria E2.

Il terreno al foglio 5, particelle 1731 risulta essere di proprietà **** **Omissis** ***.

Il terreno al foglio 5, particelle 1732 risulta essere di proprietà **** **Omissis** ***.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Bene N° 1 - Immobile sito a Saviano (NA)- Via Tappia Furignano n.10 Piano1-T.

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

Bene N°2 – Garage sito in Saviano (Na), Via Tappia Furignano n.10 Piano T

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

Bene N°3 – Terreno sito in Saviano (Na), Via Tappia Furignano n.10.

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 1 - Immobile sito a Saviano (NA)- Via Tappia Furignano n.10 Piano T - 1

Unità immobiliare ubicate nel Comune DI Saviano (NA) In Via Tappia Furignano n 10 Piano 1-T, censita al catasto fabbricati come Abitazione in appartamento di 7 vani (categoria A/2), ed una serie di locali pertinenziali adibiti a cantina di 19,78 mq, un ripostiglio con accesso interno dal corpo scala di 16,10 mq, un box con accesso esterno dall'area comune non censibile di 16,10 mq ed un corpo scala che collega il piano residenziale al piano terra di 28,40 mq. Le particelle e l'immobile ricadono all'esterno della perimetrazione del centro urbano. Il fabbricato è stato realizzato in data anteriore al 1/01/1967 così come dichiarato nell'atto di provenienza del Notaio Maria Mercedes stipulato in data 07/05/2008, Repertorio 33688, raccolta 4922. Certificato dal comune di Saviano un successivo intervento di SCIA per manutenzione straordinaria datato 07/05/2015 n. protocollo 0006862. (Allegato 8). I lavori di manutenzione straordinaria eseguiti riguardavano la ristrutturazione del bagno al primo piano, il rifacimento dell'impianto fognario, rifacimento tinteggiatura delle facciate del fabbricato.

L'immobile si presenta come un fabbricato unifamiliare su due piani collegati attraverso un corpo scala interno, in particolare il piano primo adibito ad abitazione è composto da un ampio salone, una cucina, due camere da letto e due bagni. Gli ambienti sottostanti sono divisi in un piano ammezzato con la presenza di un unico ambiente adibito a ripostiglio di un'altezza di 1.90 mt e un piano terra composto da una cantina di un'altezza di 2 mt e da un box auto il cui accesso avviene dall'esterno. Con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nel rilievo dello stato dei luoghi in (cfr. Allegato 7) (nel seguito, per ogni ambiente, verrà riportato l'identificativo numerico indicato nella predetta tavola tra parentesi quadre [#1]) ed ai rilievi fotografici (cfr. allegato 9) è possibile rendere la seguente sintetica descrizione. L'ingresso dell'appartamento, a quota + 4 mt, avviene tramite un vano scala che permette di arrivare al primo piano e si immette in un corridoio [#1] che collega i diversi ambienti dello stabile. La superficie lorda complessiva del piano primo è circa 144,60 mq con un annesso balcone di 43,54 mq. L'immobile è composto da un salone [#2] di circa 34,39 mq; una cucina [#3] di 26,87 mq, un corridoio [#1] di 14,87 mq e due bagni di 6,42 mq [#4] e 7,20 mq [#5] l'ampio disimpegno collega gli ambienti della zona giorno a quelli della zona notte in particolare vi è la presenza di due camere da letto rispettivamente di 18,80 mq [#L2] e 15,21 mq [#L1]. La camera L2, il salone [#2] e la cucina [#3] hanno un affaccio diretto alla balconata. Tutti i vani, eccetto il corridoio, sono dotati di finestra o porta-finestra, difatti è soddisfatto il rapporto aeroilluminante che risulta essere maggiore di 1/8 della superficie interna delle singole stanze così come previsto dal D.M. Sanità del 05/07/1975. Quanto all'altezza utile interna, anch'essa soddisfa i requisiti minimi del D.M. Sanità del 05/07/1975 essendo pari a 3,00 m. Gli ambienti adibiti a cantina [#7] e ripostiglio [#9] sono accessibili tramite il vano scala mentre il box [#8] è accessibile dall'esterno del fabbricato. L'appartamento presenta nel suo complesso un discreto stato manutentivo al piano sopraelevato. Per quanto riguarda le finiture: la pavimentazione è in piastrelle di gres, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con un unico colore di un bianco avorio come evince dal rilievo fotografico (cfr. Allegato 9). In cucina ed in bagno vi è la presenza di un rivestimento in piastrelle; il soffitto di tutte le camere è tinteggiato uniformemente al colore delle pareti; tutte le porte sono in legno tamburato prive di vetro e/o decorazioni con sistema d'apertura a battente singolo; gli infissi interni ed esterni sono in PVC con vetro singolo.

Quanto agli impianti, quello elettrico, quello idrico e igienico-sanitario sono realizzati sottotraccia; è presente un impianto di riscaldamento a termosifoni ed un impianto di raffrescamento degli ambienti con condizionatori in quasi tutte le stanze.

In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna

certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è unicamente proceduto ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro della effettiva conformità impiantistica dell'unità immobiliare.

Bene N°2 – Garage sito in Saviano (Na), Via Tappia Furignano n.10 Piano T

Il fabbricato è stato realizzato data anteriore al 1/01/1967 così come dichiarato nell'atto di provenienza del Notaio Maria Mercedes stipulato in data 07/05/2008, Repertorio 33688, raccolta 4922. (Allegato6). Certificato dal comune di Saviano un successivo intervento di SCIA per manutenzione straordinaria datato 07/05/2015 n. protocollo 0006862(Allegato 8). I lavori di manutenzione straordinaria eseguiti riguardavano il rifacimento dell'impianto elettrico, la realizzazione di pensiline di protezione per le acque piovane. Il garage al piano terra sviluppa una superficie utile di 104,20 mq, vi è inoltre la presenza di un piccolo ripostiglio [#6] di 1,1 mq. L'ambiente è illuminato e arieggiato da finestre alte e due porte d'accesso una carrabile di 2,47 mt e una pedonale; l'altezza utile interna è di 4 Mt.

Il Portone d'ingresso presenta una porta in ferro decorata con vetro scuro opaco, mentre gli infissi del garage sono in alluminio e dotati di una protezione anti sfondamento/accesso. Il garage è anch'esso tinteggiato e dotato di una pavimentazione industriale. Quanto agli impianti, quello elettrico, è realizzato sottotraccia; In merito alla conformità normativa degli impianti va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si è unicamente proceduto ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro della effettiva conformità impiantistica dell'unità immobiliare.

Bene N°3 – Terreno sito in Saviano (Na), Via Tappia Furignano n.10.

I terreni posti a nord, nella parte retrostante il fabbricato sono censiti nel Catasto terreni del comune di Saviano (Na) e ricadono nella zona: E2 Area seminativa arborata, a frutteti, vigneti e olive. In particolare il terreno al foglio 5 particella 1731 risulta avere una forma triangolare, mentre il terreno al foglio 5 particella 1732, risulta avere una forma di tipo trapezoidale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 1 - Immobiliare sito a Saviano (NA)- Via Tappia Furignano n.10 Piano1-T

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare pignorata risulta occupata dal debitore **** *Omissis* ***. e da **** *Omissis* ***.; così come si evince anche dal certificato di residenza. (Allegato 10)

Bene N°2 – Garage sito in Saviano (Na), Via Tappia Furignano n.10 Piano T

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare pignorata risulta occupata dal debitore **** *Omissis* ***. e da **** *Omissis* ***.;

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 1- Bene N°2- Bene N3°- Immobile sito a Saviano (NA)- Via Tappia Furignano n.10 Piano1-T – censito nel N.C.E.U del Comune di Saviano (Na), al foglio 5, particella 1493. Sub 2- 3, N.C.T. del Comune di Saviano (NA), al foglio 5 p.lla 1731 e 1732.

| Periodo | Proprietà | Atti |
|---------------|--|----------------------|
| Dal 2/05/2001 | (TITOLARE), nato a (LUOGO) il (DATA DI | COMPRAVENDITA |

| Periodo | Proprietà | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
|------------------------------|--|-----------------------|-------------|------------------|-------------------|
| | | Trascrizione | | | |
| Dal 23/06/1997 al 07/05/2008 | **** Omissis ***. | Notaio Maria Mercedes | 07/05/2008 | 33688 | 4922 |
| Dal 07/05/2008 | **** Omissis ***. **** Omissis ***. | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Caserta | 26/05/2008 | 24689 | 16997 |
| | | 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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 02/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

ISCRIZIONE NN. 27267/4609 del 05/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 30/06/20 I O Numero di repertorio 13694/2989 Notaio NAPOLITANO ELEONORA Sede SAN VALENTINO TORIO (SA)

A favore di UNICREDIT FAMIL Y FINANCING BANK S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 05140920017 contro **** **Omissis** ***, **** **Omissis** ***, capitale € 99.000,00 Totale € 148.500,00 Durata 18 anni (Allegato 5).

Trascrizioni

Trascritto in data 23 /06/ 2023 ai numeri 24784/19373 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 18/05/2023 Numero repertorio 2650/2022 (Allegato 4) emesso da TRIBUNALE DI NOLA Sede Nola (Na) A favore di OLYMPIA SPV S.R.L Sede CONEGLIANO (Tv) Codice fiscale 0525640268 contro **** **Omissis** ***, **** **Omissis** ***. Grava su Saviano Foglio 5 Particella 1493 Sub 3 Particella 1493 Sub.2. Particella 1493 Sub.1, al foglio 5, particelle 1731 – 1732 (costituite a seguito di soppressione e frazionamento della particella ex 1488), Categoria E.

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 1 - Immobile sito a Saviano (NA)- Via Tappia Furignano n.10 Piano1-T

Preliminarmente è stata acquisita presso l'Agenzia del Territorio estratto di mappa (Allegato 2) in cui è identificato il foglio 5 particella 1493. Per consentire l'esatta identificazione del bene l'estratto di mappa è stato confrontato con ortofoto di Google maps. Il Comune di Saviano è dotato di Piano Regolatore Generale, difatti le particelle interessate (censito nel N.C.E.U del Comune di Saviano (Na), al foglio 5, particella 1493 Sub 1-2-3) ricadono nella Zona: E2 Area seminativa arborata, a frutteti, vigneti e oliveti.

Zona esterna dalla perimetrazione del centro urbano.

Le norme tecniche di Attuazione del comune di Saviano prevedono che per le aree certificate ad uso seminativo e frutteto è prescritto l'Indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq relativo all'uso abitativo. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni: - altezza massima: m 8 possono eccedere tale altezza edifici o loro parti destinate ad accogliere impianti di altezza non riducibile (fienili, silos) - distanza tra fabbricati all'interno dello stesso lotto, non inferiore a m 10.

L'unità immobiliare in oggetto è adibita a civile abitazione.

Bene N°2 – Garage sito in Saviano (Na), Via Tappia Furignano n.10 Piano T

Preliminarmente è stata acquisita presso l'Agenzia del Territorio estratto di mappa (Allegato 2) in cui è identificato il foglio 5 particella 1493. Per consentire l'esatta identificazione del bene l'estratto di mappa è stato confrontato con ortofoto di Google maps. Il Comune di Saviano è dotato di Piano Regolatore Generale, difatti le particelle interessate (censito nel N.C.E.U del Comune di Saviano (Na), al foglio 5, particella 1493 Sub 1-2-3) ricadono nella Zona: E2 Area seminativa arborata, a frutteti, vigneti e oliveti.

Le norme tecniche di Attuazione del comune di Saviano prevedono che per tutte le costruzioni accessorie per la produzione agricola, stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari, ed ogni altra costruzione che si identifichi come necessaria per l'esercizio dell'azienda va rispettato l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,10 mc/mq.

Bene N°3 – Terreno sito in Saviano (Na), Via Tappia Furignano n.10

Preliminarmente è stata acquisita presso l'Agenzia del Territorio estratto di mappa (Allegato 2) in cui è identificato il foglio 5 particelle 1731 – 1732 (ex p.lla 1488). Per consentire l'esatta identificazione del bene l'estratto di mappa è stato confrontato con ortofoto di Google maps. Il Comune di Saviano è dotato di Piano Regolatore Generale, difatti le particelle interessate (censito nel N.C.T. del Comune di Saviano (Na), al foglio 5, particelle 1731 e 1732) ricadono nella Zona: E2 Area seminativa arborata, a frutteti, vigneti e oliveti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bene N° 1 - Immobile sito a Saviano (NA)- Via Tappia Furignano n.10 Piano1-T

Il fabbricato è stato realizzato data anteriore al 1/01/1967 così come dichiarato nell'atto di provenienza del Notaio Maria Mercedes stipulato in data 07/05/2008, Repertorio 33688, raccolta 4922 (Allegato 5). Certificato dal comune di Saviano un successivo intervento di SCIA per manutenzione straordinaria datato 07/05/2015 n. protocollo 0006862 (allegato 8). Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Dall'esame dei documenti visionati e acquisiti in copia presso il Comune di Saviano (riprodotti per un diretto riscontro in allegato alla presente relazione secondo quanto più avanti specificato), si evince che il complesso immobiliare in cui è ricompresa l'unità immobiliare staggita non risulta essere stato realizzato in virtù del titolo abilitativo edilizio in quanto costruito in precedenza alla data 1/01/1967, ma è presente:

- Segnalazione certificata Inizio Attività (**SCIA**) per manutenzione straordinaria del 07/05/2015 n. protocollo

0006862. I lavori di manutenzione straordinaria eseguiti riguardavano la realizzazione di un muro di protezione a confine con la proprietà sull'astrico solare; realizzazione di pensiline sul fronte nord, rifacimento del bagno al primo piano, il rifacimento dell'impianto elettrico, la realizzazione di pensiline sul cancello pedonale, rifacimento tinteggiatura del fabbricato.

I grafici allegati a tale scia coincidono con lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di perizia.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Saviano sono state acquisite, in particolare:

- Certificati anagrafici in particolare certificato di residenza per **** *Omissis* ***. e per **** *Omissis* ***..
- Certificati anagrafici in particolare certificato di stato civile
- Segnalazione certificata Inizio Attività (SCIA) per manutenzione straordinaria del 07/05/2015 n. protocollo 0006862

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.

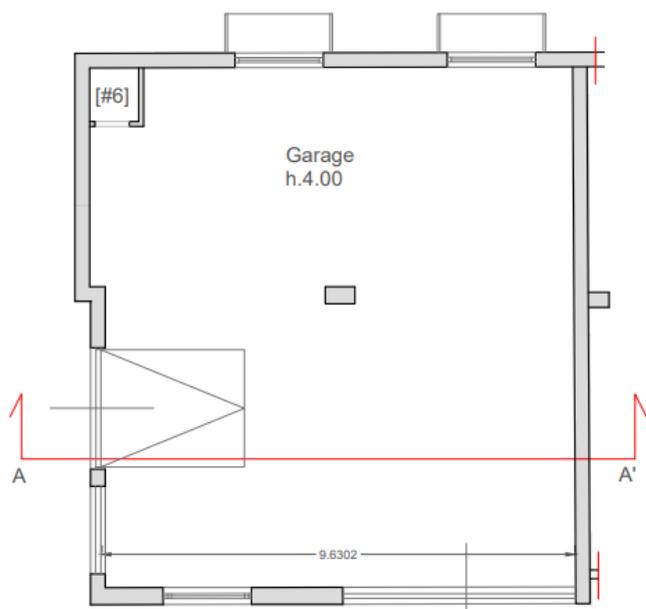
Bene N° 2 un'autorimessa di 103 mq (categoria C/6) ed Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1493, Sub. 2

Il fabbricato è stato realizzato data anteriore al 1/01/1967 così come dichiarato nell'atto di provenienza del Notaio Maria Mercedes stipulato in data 07/05/2008, Repertorio 33688, raccolta 4922 (Allegato 6). Certificato dal comune di Saviano un successivo intervento di SCIA per manutenzione straordinaria datato 07/05/2015 n. protocollo 0006862. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Dall'esame dei documenti visionati e acquisiti in copia presso il Comune di Saviano (riprodotti per un diretto riscontro in allegato alla presente relazione secondo quanto più avanti specificato), si evince che il complesso immobiliare in cui è ricompresa l'unità immobiliare staggita non risulta essere stato realizzato in virtù del titolo abilitativo edilizio in quanto costruito in precedenza alla data 1/01/1967, ma è presente:

- Segnalazione certificata Inizio Attività (**SCIA**) per manutenzione straordinaria del 07/05/2015 n. protocollo 0006862. I lavori di manutenzione straordinaria eseguiti riguardavano la realizzazione di un muro di protezione a confine con la proprietà sull'astrico solare; realizzazione di pensiline sul fronte nord, rifacimento del bagno al primo piano, il rifacimento dell'impianto elettrico, la realizzazione di pensiline sul cancello pedonale, rifacimento tinteggiatura del fabbricato.

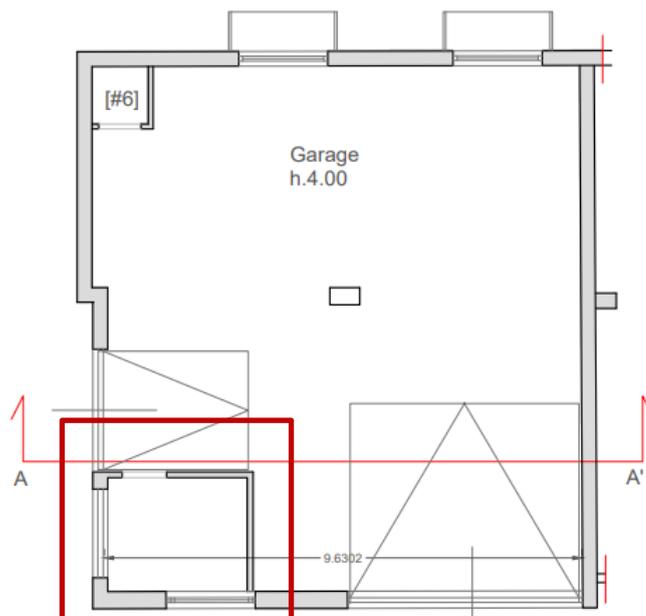
Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente nel corso dell'accesso materiale presso il cespite in esame e il grafico progettuale allegato al titolo abilitativo edilizio si riscontra l'assenza di un locale adibito a deposito posto al piano terra del fabbricato all'interno del Garage.

Pianta Piano Terra (Sub 2)



Grafici stato dei luoghi (allegato 7)

Pianta Piano Terra (Sub 2)



Grafici come da scia prot. 6862 (Allegato8)

Per la regolarizzazione edilizia si dovrà procedere nel seguente modo:

1. Presentazione di pratica edilizia per Cila tardiva, ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., per la sanatoria della diversa distribuzione interna a cui seguirà la variazione della planimetria catastale;

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Unità immobiliare ubicata nel Comune DI Saviano (NA) In Via Tappia Furignano n 10 Piano 1-T, censita al catasto fabbricati Fg. 5, Part. 1493, Sub. 3 di 7 vani (categoria A/2), e annesse pertinenze.

Bene N° 2 Unità immobiliare ubicata nel Comune DI Saviano (NA) In Via Tappia Furignano n 10 Piano T, censita al catasto fabbricati Fg. 5, Part. 1493, Sub. 2 (categoria C/6).

Bene N°3 - Terreno sito in Saviano (Na), Via Tappia Furignano n.10 Bene censito nel Catasto Terreni del comune di Saviano (Na), al foglio 5, particelle 1731 - 1732 (costituite a seguito di soppressione e frazionamento della particella ex 1488), Categoria E.

Il valore commerciale dei beni pignorati **N.1 e N.2** 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. La determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità verrà effettuata mediante procedimento diretto sintetico comparativo. Il bene, cioè, verrà comparato ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante eventuali decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle effettive condizioni intrinseche dell'unità immobiliare. Il sottoscritto ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate
- Borsino Immobiliare (BIN) della Camera di Commercio;

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- Tabelle OMI (ultimi dati aggiornati al 1° semestre 2023): sono stati considerati i valori specificamente riferiti alle abitazioni insistenti nel Comune di Saviano nella medesima zona del manufatto in questione. Per tale tipologia di immobili il valore minimo (€/mq di superficie lorda) risulta pari a 780,00 €/mq e quello massimo (€/mq di superficie lorda) risulta pari a 1.200,00 €/mq
- Borsino Immobiliare (ultimi dati aggiornati al 1° semestre 2023): sono stati considerati i valori specificamente riferiti alle abitazioni insistenti nel Comune di Saviano nella medesima zona del manufatto in questione. Per tale tipologia di immobili il valore minimo (€/mq di superficie lorda) risulta pari a 735,00 €/mq, medio unitario (€/mq di superficie lorda) risulta pari a 977,00 €/mq e quello massimo (€/mq di superficie lorda) risulta pari a € 1.219,00 €/mq

Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, ceto sociale prevalente che caratterizza la zona) del bene in oggetto si ritiene appropriata la scelta di un valore unitario di partenza pari a quello medio tra i due precedentemente elencati (Borsino Immobiliare e Tabelle OMI) ossia pari a **980,00 €/mq**.

A tale valore, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato,

dotazioni condominiali quali aree a verde attrezzate, etc.) del bene, mediante l'applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito.

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

| Caratteristica | | Dettaglio | Coeff. | Coefficiente di merito |
|----------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------|------------------------|
| Edificio | Tipologia architettonica | Signorile | 1,05 | 1,00 |
| | | Civile | 1,00 | |
| | | Economica | 0,95 | |
| | Stato manutentivo | Ottimo | 1,10 | 1,05 |
| | | Buono | 1,05 | |
| | | Normale | 1,00 | |
| | | Discreto | 0,95 | |
| | | Mediocre | 0,90 | |
| | | Pessimo | 0,80 | |
| | Piano | Piano terra e primo senza ascensore | 0,90 | 0,90 |
| | | Piano secondo senza ascensore | 0,85 | |
| | | Altri piani senza ascensore | 0,80 | |
| | Vetustà | Meno di 5 anni | 1,10 | 0,90 |
| | | Da 5 a 10 anni | 1,05 | |
| | | Da 10 a 20 anni | 1,00 | |
| | | Da 20 a 40 anni | 0,95 | |
| | | Più di 40 anni | 0,90 | |
| | Riscaldamento | Autonomo | 1,05 | 1,00 |
| | | Centralizzato | 1,00 | |
| | | Centralizzato con contabilizzatore | 1,02 | |
| | | Non centralizzato | 0,95 | |
| | | Assente | 0,90 | |
| | Locazione | Abitazioni libere | 1,00 | 1,00 |
| Abitazioni locate | | 0,80 | | |
| Abitazioni locate stagionalmente | | 0,95 | | |
| Coefficiente globale | | | | 0,98 |

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

980,00 €/mq x 0,98 ≈ 960,00€/mq da cui, tenuto conto della superficie convenzionale dei beni N.1 e N.2 pari a **251,25 mq** precedentemente determinate, si ottiene un valore di stima di **≈ 241.200,00 €**.

Il valore commerciale del bene pignorato **N.3** è stato determinato sulla base dei dati dall' "Osservatorio del Mercato Immobiliare - Valori agricoli medi" dell'agenzia delle entrate. In particolare in ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. La stima prende in considerazione l'ultima analisi realizzata:

- Regione agraria N°6- PIANO CAMPANO SUD-ORIENTALE-
Comuni di: ACERRA, AFRAGOLA, BRUSCIANO, CAIVANO, CASALNUOVO DI NAPOLI, CASTELLO DI CISTERNA, MARIGLIANELLA, MARIGLIANO, POMIGLIANO D'ARCO, SAN VITALIANO, **SAVIANO**, SCISCIANO.
FRUTTETO IRRIGUO 7
Valore agricolo (Euro/Ha) 70620,00. Pertanto il valore è pari a **7,062€/mq**.

si ottiene un valore di stima del bene pari a:

60 mq x 7,062€/mq a € 423,062

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|--------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| Bene N° 1 - Immobile censito al catasto fabbricati Fg. 5, Part. 1493, Sub. 3 (categoria A/2) | 192,90 mq | 960,00 €/mq | 185.184,00 € | 100% | |
| Bene N° 2 autorimessa censito al catasto fabbricati Fg. 5, Part. 1493, Sub. 2 (categoria C/6) | 58,35 mq | 960,00€/mq | 56.016,00 € | | |
| Bene N°3 - Terreno censito nel Catasto terreni al foglio 5, particelle 1731 - 1732 (costituite a seguito di soppressione e frazionamento della particella ex 1488), Categoria E. | 60 mq | 7,062€/mq | 423,00 €/mq | | |
| | | | | Valore di stima: | 241.623,00 € |

A questo valore si riporta una riduzione:

- Oneri di regolarizzazione urbanistica

Nel paragrafo "Regolarità edilizia", in considerazione alla procedura amministrativa per la sanatoria delle opere e per l'aggiornamento della planimetria, si è ritenuto opportuno, prospettare una decurtazione stimabile in circa 1.000,00 €

- Oneri per APE:

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale sarà necessaria una spesa stimabile in circa 250,00€.

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 1000,00 | € |
| Oneri per Ape | 250,00 | € |
| | | |

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a **1.250,00€**.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima alla data della presente relazione, ammonta in definitiva a:

Valore finale di stima: € 240.400,00

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

Nola, li 20/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cutolo Marco

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** Unità immobiliare ubicate nel Comune DI Saviano (NA), in Via Tappia Furignano n.10 , Piano 1-T, censito nel N.C.E.U del Comune di Saviano (Na), al foglio 5, particella 1493, sub 3.
- **Bene N°2** – Garage sito in Saviano (Na), in Via Tappia Furignano n.10, Piano T, censito nel N.C.E.U del Comune di Saviano (Na), al foglio 5, particella 1493, sub 2.
- **Bene N°3** – Terreno sito in Saviano (Na), Via Tappia Furignano n.10. Bene censito nel Catasto terreni del Comune di Saviano (Na), al foglio 5, particelle 1731 – 1732 (costituite a seguito di soppressione e frazionamento della particella ex 1488), Categoria E.

- **Prezzo base d'asta: € 240.400,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 240.400,00

| Bene N° 1 - Villetta | | | |
|--|--|------------|-----------|
| Ubicazione: | Saviano (NA) - Via Tappia Furignano N.10, Piano 1-T | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1493, Sub. 3, Categoria A2 | Superficie | 195,85 mq |
| Stato conservativo: | L'appartamento presenta nel suo complesso un discreto stato manutentivo la pavimentazione è in piastrelle di gres, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con un unico colore di un bianco avorio come evince dal rilievo fotografico (cfr. Allegato 9). In cucina ed in bagno vi è la presenza di un rivestimento in piastrelle; il soffitto di tutte le camere è tinteggiato uniformemente al colore delle pareti; tutte le porte sono in legno tamburato prive di vetro e/o decorazioni con sistema d'apertura a battente singolo; gli infissi interni ed esterni sono in PVC con vetro singolo. Quanto agli impianti, quello elettrico, quello idrico e igienico-sanitario sono realizzati sottotraccia; è presente un impianto di riscaldamento a termosifoni ed un impianto di raffrescamento degli ambienti con condizionatori in quasi tutte le stanze. | | |
| Descrizione: | Il bene situato nel Comune di Saviano è riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 1493 sub 3. Saviano,. Il bene pignorato, è parte di un fabbricato residenziale unifamiliare dove al primo piano è posto l'appartamento (oggetto del presente procedimento), al piano Ammezzato un ripostiglio, al piano terra un Garage e una cantina. L'Immobile, censito al catasto fabbricati a destinazione d'uso residenziale composto da 7 vani (categoria A/2) è posto al primo piano e accessibile attraverso un vano scala di esclusiva proprietà. L'ingresso avviene tramite un corridoio che si snoda collegando i vari ambienti dell'abitazione. In particolare si compone di un ampio salone, una cucina, due camere da letto e due bagni. L'abitazione è servita da un balcone ad L che collega parzialmente gli ambienti della zona giorno e della zona notte. Al piano Terra e al piano Ammezzato vi sono alcune pertinenze facenti parte del sub 3, in particolare una cantina al piano terra (di altezza utile 2 mt), un ripostiglio al piano ammezzato, accessibile tramite il vano scala, (di altezza utile 1,90 mt) ed un garage accessibile dall'esterno (di altezza utile 1,95 mt). Durante i sopralluoghi sono stati effettuati rilievi fotografici (Allegato 9) e rilievi metrici (Allegato 7) del bene pignorato oggetto della presente perizia. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare pignorata risulta occupata | | |

| Bene N° 2 - Garage | | | |
|--|--|------------|----------|
| Ubicazione: | Saviano (NA) - Via Tappia Furignano N.10 Piano 1-T | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1493, Sub. 2, Categoria C6 | Superficie | 58,38 mq |
| Stato conservativo: | Il garage al piano terra sviluppa una superficie utile di 104,20 mq, vi è inoltre la presenza di un piccolo ripostiglio [#6] di 1,1 mq. L'ambiente è illuminato e arieggiato da finestre alte e due porte d'accesso una carrabile di 2,47 mt e una pedonale; l'altezza utile interna è di 4 Mt. Il Portone d'ingresso presenta una porta in ferro decorata con vetro scuro opaco, mentre gli infissi del garage sono in alluminio e dotati di una protezione anti sfondamento/accesso. Il garage è anch'esso tinteggiato e dotato di una pavimentazione industriale. | | |
| Descrizione: | Il locale deposito oggetto della presente procedura è riportata in catasto Fabbricati al Fg. 5, Part. 1493, Sub. 2 di categoria C/6, classe 4 -Garage o autorimessa. Esso è ubicato al piano terra, presenta in pianta una forma trapezoidale. È costituito da un unico ambiente con pareti in muratura e un pilastro centrale; l'ambiente è illuminato e arieggiato da finestre alte e due porte d'accesso una carrabile e una pedonale che permette l'accesso al vano scala; l'altezza utile interna è di 4 Mt. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare pignorata risulta occupata dal debitore | | |

| Bene N° 3 - Terreno | | | |
|---|--|------------|----------|
| Ubicazione: | Saviano (NA) - Via Tappia Furignano 10 | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 5, Part. 1731, Qualità Seminativo arborato irriguo - Fg. 5, Part. 1732, Qualità Seminativo arborato irriguo | Superficie | 60,00 mq |
| Stato conservativo: | I terreni posti a nord, nella parte retrostante il fabbricato sono censiti nel Catasto terreni del comune di Saviano (Na) e ricadono nella zona: E2 Area seminativa arborata, a frutteti, vigneti e olive. I | | |
| Descrizione: | Bene censito nel Catasto terreni del comune di Saviano (Na), al foglio 5, particelle 1731 - 1732 (costituite a seguito di soppressione e frazionamento della particella ex 1488), Categoria E2. I terreni sono posti sul retro dell'edificio rispetto all'accesso principale; la particella 1731 ha una forma triangolare mentre la 1732 ha una forma rettangolare quasi regolare. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare pignorata risulta occupata dal debitore | | |

Allegati

1. Ordinanza;
2. Estratto di mappa catastale e visure catastali;
3. Certificato di destinazione urbanistica;
4. Atto di Pignoramento;
5. Atto di mutuo del 30.06.2010;
6. Atto di compravendita e successione;
7. Grafici rilievo dello stato dei luoghi;
8. Grafici Segnalazione certificata Inizio Attività (**SCIA**) per manutenzione straordinaria del 07/05/2015 n. protocollo 0006862;
9. Rilievo fotografico;
10. Estratto di matrimonio e certificati di residenza;
11. Ricevuta invio copia perizia;