
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Esposito Arianna, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2024 del R.G.E.

promossa da

...omissis...

Contro

...omissis...



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 133.622,84	16



INCARICO

All'udienza del 20/06/2024, la sottoscritta Arch. Esposito Arianna, con studio in Via G. Dublino - 80011 - Acerra (NA), email arianna.esposito1991@gmail.com, PEC arianna.esposito@archiworldpec.it, Tel. 334 5495318, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - Via Frauleto, 116

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato sito in Palma Campania (NA), alla Via Frauleto n.116 e censito al catasto fabbricati **al foglio 6, particella 2002, subalterno 3**.

L'immobile è una porzione di fabbricato costituito da tre piani in elevazione. Il fabbricato è servito da una scala, ad uso comune, ed è costituito da una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. e solai in latero cemento. L'accesso all'immobile avviene attraversando altra proprietà aliena. In particolare l'ingresso si effettua dalla Via Frauleto per mezzo di un cancello carrabile il quale apre sull'area esterna della particella 642 (particella aliena) che, una volta percorsa, conduce all'area esterna comune della particella 2002 (cfr. allegato 4).

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In data 14/05/2024 è stata depositata dal creditore precedente la certificazione notarile redatta dal notaio Maria Landolfo, la quale risulta completa ai fini delle trascrizioni delle provenienze anteriori alla trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

- ...omissis... (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ...omissis...
...omissis...
80036 - Palma Campania (NA)

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



- ...omissis... (Proprietà 1/1)

Come risulta dal certificato di stato civile, n. protocollo 0024285 del 05/09/2024, estratto dalla scrivente presso il Comune di Palma Campania la Sig. ...omissis... risulta di stato libero (cfr. allegato certificati).

CONFINI

L'appartamento confina a nord con la particella 1648, a sud con la particella 1113, ad est confina con la particella 1513 ed infine ad ovest affaccia sull'area comune subalterno 1 della stessa particella 2002.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	159,52 mq	159,52 mq	1	159,52 mq	2,88 m	
Pertinenze esclusive di ornamento	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	
Pertinenze esclusive di ornamento	119,12 mq	119,12 mq	0,10	11,91 mq	0,00 m	
Muri comuni	0,00 mq	0,00 mq	0,50	0,00 mq	0,00 m	
Muri non comuni	29,06 mq	29,06 mq	1	29,06 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				207,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				207,99 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'unità immobiliare è stata determinata come da Manuale dell'Agenzia del Territorio, in conformità con il D.P.R. n.138/1998 allegato C (cfr. Allegato 5 del manuale Agenzia del Territorio - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/07/1975 al 19/02/2001	...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis...	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 643 Qualità Frutteto Classe 1 Superficie (ha are ca) 04 72
Dal 19/02/2001 al 31/05/2013	...omissis... nato a ...omissis... il	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 643



	...omissis...	Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 08 43
Dal 31/05/2013 al 24/06/2024	...omissis...	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 2002 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 08 43
Dal 09/11/2015 al 24/06/2024	...omissis... nata a ...omissis... il ...omissis...	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 2002, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 200 mq Rendita € 504,84 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	2002	3		A3	3	8,5 vani	200 mq	504,84 €	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	2002				Ente urbano		08 43				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla sovrapposizione tra lo stato dei luoghi e la planimetria presente agli atti risultano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, risulta una finestra in luogo di una porta, risultano due porte in luogo di due finestre, sono rappresentate due piccole finestre nel bagno in luogo dell'unica presente ed inoltre non risultano costruite due finestre. Infine sussiste difformità nella rappresentazione della superficie del balcone, per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 3 della presente.

Si precisa che per la regolarizzazione di tali difformità la scrivente ne ha tenuto conto in sede di stima.



PRECISAZIONI

Si precisa che l'accesso all'appartamento avviene attraverso altra proprietà aliena (particella 642), in particolare giova sottolineare che **la particella 2002 è interclusa** in quanto essa non possiede alcun accesso diretto dalla pubblica via. La strada più vicina è la Via Frauleto e la particella 642 costeggia tale via. Pertanto per raggiungere l'appartamento bisogna attraversare la particella aliena (particella 642 non oggetto della presente) sulla quale potrebbe essere necessario un riconoscimento di servitù di passaggio. Con riferimento a tale passaggio si precisa che non sussiste alcuna trascrizione di servitù (cfr. allegato 5).

Infine si vuol evidenziare che la titolarità della particella 643 (attuale 2002) e della particella 642 un tempo era dello stesso proprietario (padre dell'esecutata), motivo per cui potrebbe valere il principio di cui all'art. 1062 c.c..

PATTI

L'immobile risulta occupato da terzi con titolo opponibile, come si evince dal contratto di locazione ad uso abitativo, registrato il 10/10/2023, presso l'ufficio territoriale di Pagani, serie 3T, numero 004249, codice identificativo TEX23T004249000ZH (cfr. Allegato Contratto).

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di cui è parte l'appartamento oggetto della presente risulta essere in scadente stato conservativo (cfr. allegato 1). Per quanto riguarda lo stato manutentivo dell'appartamento, questo nel complesso risulta essere in mediocri condizioni, di fatto sono presenti elementi di degrado che necessitano di interventi di manutenzione, ovvero: parapetto del balcone allo stato rustico, alcune porte sono da sostituire, le stanze richiedono una nuova tinteggiatura delle pareti, e lo stesso vale per le pareti esterne che risultano manchevoli di rifiniture in svariati punti. L'appartamento presenta pavimentazione ceramica in tutte le stanze in buono stato ed infissi sia interni che esterni in sufficiente stato conservativo. Infine si riferisce che il bene è dotato di impianto elettrico funzionante, di impianto idrico e servizi igienico-sanitari in condizioni sufficienti.

PARTI COMUNI

Sussistono parti comuni come da art 1117 c.c.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come risulta dalla certificazione della Regione Campania Unità operative dirigenziale foreste Ufficio Usi Civici, già richiesta per altra procedura, per il territorio di pertinenza all'immobile oggetto di procedura, Comune di Palma Campania (NA) non risultano terreni gravati da usi civici.

Si precisa che dalle ispezioni ipotecarie effettuate (cfr. allegato documentazione ipotecaria) non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio sulla particella 642 del foglio 6.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene oggetto della presente è un appartamento ubicato al primo piano, il fabbricato di cui è parte si presenta esternamente in pessime condizioni. L'intero fabbricato è servito da una scala a chiocciola, che alla data dell'accesso effettuato dalla scrivente risultava allo stato rustico (cfr. allegato 1). Il fabbricato presenta una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. con solai presumibilmente in latero cemento. Il prospetto principale del fabbricato si presenta privo di decorazioni e definito dalla sola regolarità degli infissi, inoltre è evidente l'assenza di alcuni infissi per l'ultimo piano e la mancanza di rifiniture in più parti. L'ingresso all'immobile avviene dalla Via Frauleto, dapprima attraversando un'area scoperta (particella aliena 642 e particella 2002) e successivamente per mezzo delle scale. All'appartamento si accede per mezzo di una porta che apre sull'ambiente principale di ingresso. Il bene è composto da 7 camere, un bagno, una cucina, un balcone ed un terrazzo. L'altezza interna dell'appartamento è di 2,88 m, presenta infissi interni (in alluminio) ed esterni entrambi della tipologia a battente, le porte sono in legno tamburato della tipologia a battente. L'intero appartamento risulta pavimentato con piastrelle ceramiche di un color verdino in buone condizioni, mentre il bagno presenta un rivestimento ceramico parziale di colore bianco. Per quanto riguarda il parapetto del balcone questo risulta allo stato rustico, mentre il terrazzo non risulta pavimentato. Il bene è fornito di impianto elettrico funzionante, nonché di impianto idrico e servizi igienico-sanitari in buono stato. Nel complesso l'appartamento risulta in discreto stato conservativo, ma necessita di accorgimenti manutentivi, ovvero: rifinitura del parapetto del balcone poiché allo stato rustico, alcune porte sono da sostituire, sia le stanze che i muri esterni richiedono una nuova tinteggiatura delle pareti (cfr. allegato 1).

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/10/2023
- Scadenza contratto: 08/10/2027
- Scadenza disdetta: 08/04/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 300,00

L'immobile risulta occupato da terzi con titolo opponibile, come si evince dal contratto di locazione ad uso abitativo, registrato il 10/10/2023, presso l'ufficio territoriale di Pagani, serie 3T, numero 004249, codice identificativo TEX23T004249000ZH (cfr. Allegato Contratto).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1983 al 19/12/2003	...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... per la quota 1/2 di proprietà ...omissis... nata a ...omissis... il ...omissis... per la quota di 1/2 di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ...omissis...	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Rosaria Santucci Tozzi	27/04/1983	810	247
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Caserta	10/05/1983	10865	9809
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 18/07/1983 al 19/12/2003	...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... per la quota 1/2 di proprietà ...omissis... nata a ...omissis... il ...omissis... per la quota 1/2 di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ...omissis...	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Maria Rosaria Santucci Tozzi	18/07/1983			879	284
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Caserta	01/08/1983			17885	16005
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/12/2003 al 20/12/2007	...omissis... nata a ...omissis... il ...omissis... per la quota di 2/18 di proprietà ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... per la quota di 2/18 di proprietà ...omissis... nato a ...omissis... il ...omissis... per la quota di 2/18 di proprietà ...omissis... nata a ...omissis... il ...omissis... per la quota di 12/18 di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ...omissis...			Denuncia di successione	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/06/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Caserta	22/01/2008	3546	2715
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 20/12/2007	...omissis... nata a ...omissis... il	Compravendita	



...omissis... per la quota 1/1 di proprietà Codice Fiscale/P.IVA: ...omissis...	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Maria Iaccarino	20/12/2007	5167	2172
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria provinciale di Caserta	04/01/2008	405	305
	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.

Con atto del 27/04/1983 rogato dal notaio Maria Rosaria Santucci Tozzi, n. rep. 810, n. racc. 247, ...omissis... in comunione legale di beni con la moglie ...omissis... acquista la proprietà del fondo sito in Palma Campania, zona frauleto, censito al foglio 6, particelle 642 e 643.

Con atto del 18/07/1983 rogato dal notaio Maria Rosaria Santucci Tozzi, n. rep. 879, n. racc. 284, ...omissis... in comunione legale di beni con la moglie ...omissis... acquista la proprietà del fondo sito in Palma Campania, zona frauleto, censito al foglio 6, particella 517.

In data 19/12/2003 è deceduto il Sig. ...omissis... lasciando come eredi i suoi tre figli e la moglie.

Con atto di compravendita del 20/12/2007 rogato dal notaio Maria Iaccarino, n. rep. 5167, n. racc. 2172, ...omissis... con quota di proprietà di 12/18, ...omissis... ed ...omissis..., ciascuno per la quota di 2/18 di proprietà, trasferiscono le loro quote di proprietà alla ...omissis.... Pertanto ...omissis... acquisisce l'intera proprietà del bene censito al foglio 6, particella 2002, subalterno 3.

Giova infine precisare che risulta accettata l'eredità di ...omissis... da parte degli eredi, trascritta ai nn.404/304 il 04/01/2008.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta il 04/01/2008
Reg. gen. 406 - Reg. part. 82
Importo: € 250.000,00
Contro ...omissis...
Capitale: € 125.000,00



Interessi: € 125.000,00
Percentuale interessi: 9,09 %
Rogante: Iaccarino Maria
Data: 20/12/2007
N° repertorio: 5168
N° raccolta: 2173

Trascrizioni

- **Atto per causa morte - Accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Caserta il 04/01/2008
Reg. gen. 404 - Reg. part. 304
A favore di ...omissis..., ...omissis..., ...omissis..., ...omissis...
Contro ...omissis...
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caserta il 20/04/2011
Reg. gen. 13936 - Reg. part. 9501
Contro ...omissis...
Note: Come risulta anche dalla relazione preliminare della scrivente (depositata in data 17/07/2024), tale trascrizione si riferisce alla procedura esecutiva R.G.E. n.95/2011 incardinata presso il Tribunale di Nola, la quale risulta estinta il 16/03/2021 per infruttuosità. La formalità pertanto potrà essere cancellata con il decreto di trasferimento.
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Caserta il 26/04/2024
Reg. gen. 16582 - Reg. part. 13566
A favore di ...omissis...
Contro ...omissis...
Note: Si riferisce alla procedura di cui la presente relazione.

Inoltre sono state effettuate ispezioni ipotecarie (cfr. allegato 5) sul soggetto debitore aggiornate alla data del 28/01/2025 e non risultano ulteriori formalità da segnalare.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona B4 residenziale di completamento, come si evince dalla tavola 14 del P.R.G. del Comune di Palma Campania (zonizzazione generale). La zona B4 è regolata alle pagine 14 e 15 delle N.T.A. del P.R.G. approvato con D.P.A.P. NAPOLI n.70 del 02/05/1990 ed al D.P.A.P. NAPOLI n.93 del 30/01/1991, ed attualmente vigente. In particolare le aree nella zona B4 sono destinate al completamento della configurazione urbana del centro abitato mediante intervento diretto di tipo semiestensivo, per gli edifici preesistenti è consentito:

- il completamento anche mediante sopraelevazione purché essa sia contenuta entro i limiti di altezza, di superficie coperta e di volume della zona;
- la ristrutturazione edilizia entro i limiti del volume, delle altezze e delle superfici coperte originarie, anche con parziali sostituzioni purché non superino il 30% del volume originario;
- la sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri edilizi e normativi della zona.

Ad ogni modo per maggiori dettagli si rimanda alle specifiche leggi.



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. Per l'immobile risulta emesso certificato di agibilità in data 25/02/2010 (cfr. allegato 9).

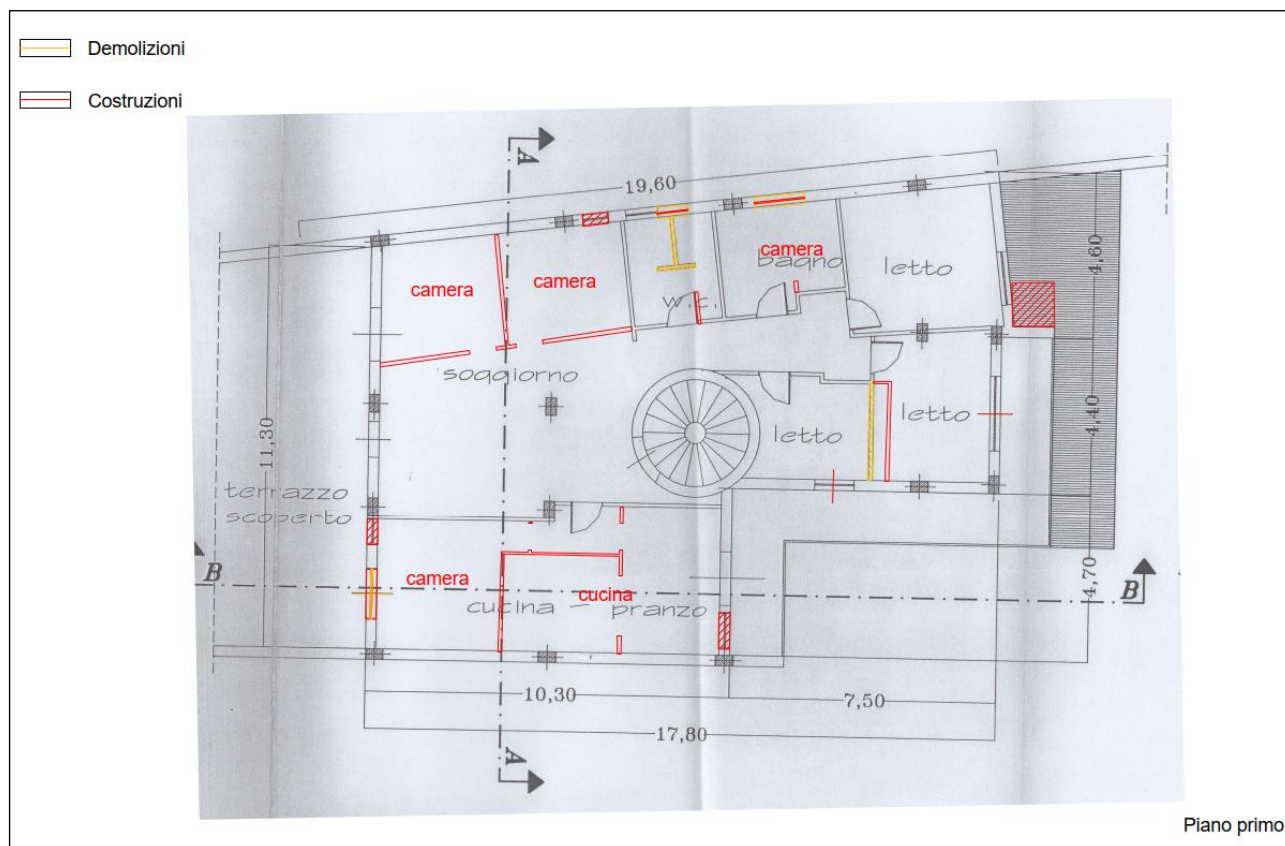
La scrivente in data 03/10/2024 ha effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Palma Campania, il quale ha reperito la seguente documentazione:

- C.E. 170/90 (camicia);
- C.E. 215/91 (camicia);
- C.E. in sanatoria n.45/2004;
- Certificato di agibilità rilasciato il 25/02/2010.

L'edificio di cui è parte l'immobile è stato costruito in forza di C.E. n.170/90 con oggetto la costruzione di un fabbricato civile abitazione e rilasciato dal Comune di Palma Campania. Al predetto titolo si sono susseguite la C.E. n.215/91 (in variante alla C.E. n.170/90) e la C.E. in sanatoria n.45/2004.

Dalla sovrapposizione tra l'ultimo titolo autorizzativo (C.E. in sanatoria n.45/2004) e lo stato dei luoghi risultano alcune difformità (cfr. figura 1 ed allegato 3), ovvero: diversa distribuzione interna, costruzione di una finestra, esistenza di finestra in luogo di una porta, esistenza di due porte in luogo di due finestre, mancanza di tre finestre ed inoltre diversa superficie del balcone per il quale si precisa che è rispettata la percentuale di tolleranza costruttiva.

FIGURA 1 – SOVRAPPOSIZIONE C.E. IN SANATORIA N.45/04 E STATO DEI LUOGHI



Le difformità sono tutte del tipo sanabile in accertamento di conformità.

In sede di stima sono stati stimati i costi per la regolarizzazione amministrativa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile fa parte di un fabbricato a carattere prevalentemente residenziale per il quale non risulta costituito condominio (cfr. allegato 2).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima.

Il valore di mercato del bene oggetto di stima è stato determinato per "comparazione diretta" prendendo in esame i prezzi praticati per unità immobiliari aventi simili caratteristiche localizzazione, tipologia, destinazione e posizione (vicinanza rispetto a centri di affari, servizi, infrastrutture, ecc.), nonché, valutando l'andamento del mercato immobiliare, il grado di urbanizzazione e la disponibilità dei servizi dell'area. Sono state considerate le caratteristiche costruttive e tecnologiche, lo stato di conservazione e manutenzione attuale, nonché, tutte le circostanze che possono comportare variazioni in aumento o in diminuzione del valore di mercato. Le fonti utilizzate sono state, il bollettino dell'osservatorio del Mercato Immobiliare, aggiornato al primo semestre 2024, a cura dell'Agenzia delle Entrate, il Borsino Immobiliare e annunci reperiti in rete.

Determinazione del valore di mercato

BENE N.1 - APPARTAMENTO

Ricerche di mercato, annunci simili (A): 906,33 €/mq

Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) del sito dell'Agenzia delle Entrate, Comune di Palma Campania (NA), zona centrale-Piazza Mercato, Via Trieste, codice di zona B3, tipologia abitazioni di tipo economico, valore medio (B): 770,00 €/mq

Banca dati del Borsino Immobiliare per la zona di interesse (C): 823,00 €/mq

Valore medio tra (A) (B) e (C): 833,11 €/mq

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - Via Frauleto, 116
Appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato sito in Palma Campania (NA), alla Via Frauleto n.116 e censito al catasto fabbricati al foglio 6, particella 2002, subalterno 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 200 mq, rendita 504,84 €.



L'immobile è una porzione di fabbricato costituito da tre piani in elevazione. Il fabbricato è servito da una scala, ad uso comune, ed è costituito da una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. e solai in latero cemento. L'accesso all'immobile avviene attraversando altra proprietà aliena. In particolare l'ingresso si effettua dalla Via Frauleto per mezzo di un cancello carrabile il quale apre sull'area esterna della particella 642 (particella aliena) che, una volta percorsa, conduce all'area esterna comune della particella 2002 (cfr. allegato 4). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2002, Sub. 3, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 2002, Qualità Ente urbano

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

Valore di stima del bene: € 173.278,55

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Palma Campania (NA) - Via Frauleto, 116	207,99 mq	833,11 €/mq	€ 173.278,55	100,00%	€ 173.278,55
Valore di stima:					€ 173.278,55

Valore di stima: € 173.278,55

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Costi per regolarizzazione catastale	2000,00	€
Stato occupativo attuale	5,00	%

Valore finale di stima: € 133.622,84

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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.

Acerra, li 20/02/2025



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Verbale di accesso
- ✓ N° 3 Grafici
- ✓ N° 4 Documentazione catastale
- ✓ N° 5 Documentazione ipotecaria
- ✓ N° 6 Titoli autorizzativi
- ✓ N° 7 Titoli di provenienza
- ✓ N° 8 Certificati
- ✓ N° 9 Contratto
- ✓ N° 10 Annunci immobiliari
- ✓ N° 11 Comunicazioni



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Palma Campania (NA) - Via Frauleto, 116
Appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato sito in Palma Campania (NA), alla Via Frauleto n.116 e censito al catasto fabbricati al foglio 6, particella 2002, subalterno 3. L'immobile è una porzione di fabbricato costituito da tre piani in elevazione. Il fabbricato è servito da una scala, ad uso comune, ed è costituito da una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. e solai in latero cemento L'accesso all'immobile avviene attraversando altra proprietà aliena. In particolare l'ingresso si effettua dalla Via Frauleto per mezzo di un cancello carrabile il quale apre sull'area esterna della particella 642 (particella aliena) che, una volta percorsa, conduce all'area esterna comune della particella 2002 (cfr. allegato 4). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2002, Sub. 3, Categoria A3, Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale 200 mq, Rendita 504,84 €. Al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 2002, Qualità Ente urbano L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona B4 residenziale di completamento, come si evince dalla tavola 14 del P.R.G. del Comune di Palma Campania (zonizzazione generale). La zona B4 è regolata alle pagine 14 e 15 delle N.T.A. del P.R.G. approvato con D.P.A.P. NAPOLI n.70 del 02/05/1990 ed al D.P.A.P NAPOLI n.93 del 30/01/1991, ed attualmente vigente. In particolare le aree nella zona B4 sono destinate al completamento della configurazione urbana del centro abitato mediante intervento diretto di tipo semiestensivo, per gli edifici preesistenti è consentito: - il completamento anche mediante sopraelevazione purché essa sia contenuta entro i limiti di altezza, di superficie coperta e di volume della zona; - la ristrutturazione edilizia entro i limiti del volume, delle altezze e delle superfici coperte originarie, anche con parziali sostituzioni purché non superino il 30% del volume originario; - la sostituzione edilizia nel rispetto dei parametri edilizi e normativi della zona. Ad ogni modo per maggiori dettagli si rimanda alle specifiche leggi.

Prezzo base d'asta: € 133.622,84



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 133.622,84

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Palma Campania (NA) - Via Frauleto, 116		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 2002, Sub. 3, Categoria A3, 8,5 vani Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 2002, Qualità Ente urbano	Superficie	207,99 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui è parte l'appartamento oggetto della presente risulta essere in mediocre stato conservativo (cfr. allegato 1). Per quanto riguarda lo stato manutentivo dell'appartamento, questo nel complesso risulta essere in discrete condizioni, ma sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione, ovvero: parapetto del balcone allo stato rustico, alcune porte sono da sostituire, alcune stanze richiedono una nuova tinteggiatura delle pareti. L'appartamento presenta pavimentazione ceramica in tutte le stanze in buono stato ed infissi sia interni che esterni in buono stato. Infine si riferisce che il bene è dotato di impianto elettrico funzionante, di impianto idrico e servizi igienico-sanitari in buono stato.		
Descrizione:	Appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato sito in Palma Campania (NA), alla Via Frauleto n.116 e censito al catasto fabbricati al foglio 6, particella 2002, subalterno 3. L'immobile è una porzione di fabbricato costituito da tre piani in elevazione. Il fabbricato è servito da una scala, ad uso comune, ed è costituito da una struttura intelaiata di travi e pilastri in c.a. e solai in latero cemento. L'accesso all'immobile avviene attraversando altra proprietà aliena. In particolare l'ingresso si effettua dalla Via Frauleto per mezzo di un cancello carrabile il quale apre sull'area esterna della particella 642 (particella aliena) che, una volta percorsa, conduce all'area esterna comune della particella 2002 (cfr. allegato 4).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

