
TRIBUNALE DI NOLA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°72/21 + 01/13 R.G.E.

LOTTO UNICO

**PIENA PROPRIETA' - APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO ALLA PIAZZA GEREMIA
TRINCHESE N.6 - NOLA (NA) - N.C.E.U. - FOGLIO 40 PARTICELLA 32, SUB 3**

G.E. Dr.ssa ROBERTA GUARDASOLE

L'Esperto Stimatore

Dr. Ing. Enrico Rossetti

S.S. 87 Sannitica n°77

81100 Vaccheria - Caserta

Tel/fax 08231542355

Cell. 3392151953

E-mail ingenricorossetti@libero.it

P.E.C. enrico.rossetti@ordingce.it

Novembre 2021



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Rossetti Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 72/21 + 01/13 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXX

Partita Iva: XXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

SOMMARIO

Sommario	2
Incarico	4
Premessa	4
Precisazioni	5
Lotto Unico	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Patti	10
Condizioni.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali	14



Stima / Formazione lotti	15
Lotto UNICO.....	16
Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione	16
Adegamenti e correzione della stima.....	19
Prezzo base d'asta	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Elenco allegati	21
Riepilogo bando d'asta	22
Lotto UNICO.....	22
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 72/21 + 01/13 del R.G.E.....	23
Lotto UNICO - Prezzo a base d'asta: € 208.000,00	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24



INCARICO

Con udienza del 28/09/2021, il sottoscritto Ing. Rossetti Enrico, con studio in Strada Statale 87 Sannitica, 77 - 81100 - Caserta (CE), email enrico.rossetti@ordingce.it, PEC enrico.rossetti@ordingce.it, Tel. 0823 15 42 355, Fax 0823 15 42 355, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott.ssa Guardasole Roberta presso il Tribunale di Nola.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - piena proprietà - Appartamento al primo piano alla piazza Geremia Trinchese n.6 - Nola (Na) - N.C.E.U. - Foglio 40 Particella 32, Sub 3;



PRECISAZIONI

A seguito della sentenza di divisione del 26/10/2016 trascritta il 27/09/2018 ai nn.32236/25341 emessa nel giudizio iscritto al N.6062/2006 del R.G. del Tribunale di Nola, l'immobile pignorato è stato assegnato per la piena proprietà (1/1) al signor XXXXXXXXX (debitore esecutato).

Si rappresenta che l'immobile non ha subito modifiche all'identificativo catastale.



LOTTO UNICO



Il lotto Unico è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - piena proprietà - Appartamento al primo piano alla piazza Geremia Trinchese n.6 - Nola (Na) - N.C.E.U. - Foglio 40 Particella 32, Sub 3.

DESCRIZIONE

L'appartamento è situato in un fabbricato in cemento armato con solai latero cementizi costituito da un vano scala che consente l'accesso ai due piani fuori terra. Il fabbricato in cui si trova il bene pignorato è situato in Nola alla piazza Geremia Trinchese al civico n.6, nell'immediata vicinanza del centro storico del Comune di Nola e della piazza Bruno Giordano dove sono ubicati gli Uffici Giudiziari; inoltre, nelle immediate vicinanze vi è la stazione ferroviaria di Nola e a pochi chilometri l'ingresso dell'autostrada A16, oltre alla SS 7 bis che collegano il Comune di Nola ai comuni limitrofi della provincia di Napoli, Caserta e Avellino.

Il bene pignorato si trova in un fabbricato con tre unità immobiliari e, pertanto, non appartiene ad un contesto condominiale; tale bene risulta accessibile dai mezzi carrabili.

L'appartamento è sito al primo piano ed ha una superficie utile interna di 156,50 mq, mentre i balconi ed il terrazzo scoperto esterni hanno una superficie complessiva di 67,00 mq; L'appartamento è composto da un salone di 73,30 mq, una cucina di 18,20 mq, un primo bagno di 6,40 mq, un secondo bagno di 5,90 mq, una prima camera da letto di 20,00 mq, una seconda camera da letto di 18,30 mq, una lavanderia di 2,80 mq, oltre ad un disimpegno di 11,60 mq, un primo balcone di 28,20 mq, un secondo balcone di 4,00 mq ed un terrazzo scoperto con accesso dal vano scala di 34,80 mq.

L'altezza utile interna dell'intero appartamento è di 3,30 m.

All'appartamento appartengono tutte le pertinenze comuni alle altre unità immobiliari, ovvero il cortile interno di accesso pedonale al vano scala, il vano scala ed il vano tecnico al piano interrato, mentre è pertinenza esclusiva il terrazzo al primo piano con accesso dal vano scala.

L'appartamento è in totale stato di abbandono e richiede delle opere di manutenzione straordinaria, ovvero il rifacimento degli impianti igienico - sanitari, oltre all'impianto idrico e termico ed al rifacimento della pavimentazione; infine è necessario l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente (Legge 37/08).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile di cui al LOTTO UNICO e oggetto dell'esecuzione, appartiene al debitore esecutato:

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1) - debitore esecutato;

L'immobile viene posto in vendita per i diritti di 1/1 di proprietà:

- XXXXXXXXXX (Proprietà 1/1) - debitore esecutato.

La piena proprietà dell'appartamento è stata acquisita a seguito della sentenza di divisione emessa dal Tribunale di Nola.



CONFINI

L'appartamento al primo piano censito al N.C.E.U. al foglio 40, particella 32, sub 3 del Comune di Nola, confina:

- a sud con il viale privato della piazza Geremia Trinchese;
- a nord con la particella 505 del foglio 32;
- ad est con la particella 1166 del foglio 32;
- ad ovest con la piazza Geremia Trinchese.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Salone	73,30 mq		1,00	73,30 mq	3,30 m	primo
Cucina	18,20 mq		1,00	18,20 mq	3,30 m	primo
Camera da letto 1	20,00 mq		1,00	20,00 mq	3,30 m	primo
Camera da letto 2	18,30 mq		1,00	18,30 mq	3,30 m	primo
Bagno 1	6,40 mq		1,00	6,40 mq	3,30 m	primo
Bagno 2	5,90 mq		1,00	5,90 mq	3,30 m	primo
Disimpegno	11,60 mq		1,00	11,60 mq	3,30 m	primo
Lavanderia	2,80 mq		1,00	2,80 mq	3,30 m	primo
Balcone 1	28,20 mq		0,25	7,05 mq	3,30 m	primo
Balcone 2	4,00 mq		0,25	1,00 mq	3,30 m	primo
Terrazzo scoperto	34,80 mq		0,20	6,96 mq		primo
Totale superficie convenzionale:				171,51 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				171,51 mq		

L'appartamento si trova in mediocri condizioni e risultano necessari degli interventi di manutenzione straordinaria per il rifacimento degli impianti igienico - sanitari, oltre all'impianto idrico e termico ed al rifacimento della pavimentazione; infine è necessario l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente (Legge 37/08).



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 20/02/1991	XXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 32, sub 3 Categoria A/7 Rendita € 898.64 Piano primo Graffato no
Dal 20/02/1991	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 32, sub 3 Categoria A/7 Rendita € 898.64 Piano primo Graffato no
Dal 18/07/2011	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 32, sub 3 Categoria A/7 Rendita € 898.64 Piano primo Graffato no
Dal 26/10/2016	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 40, Part. 32, sub 3 Categoria A/7 Rendita € 898.64 Piano primo Graffato no

Il titolare catastale corrisponde al reale titolare attuale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	40	32	3		A7	3	6,0 vani		€ 898,64	primo	no

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale nella morfologia dell'immobile e nella consistenza complessiva, a meno dell'accesso al terrazzo che attualmente avviene tramite il vano scala; i costi necessari per eseguire l'aggiornamento del doc.fa. sono pari ad € 300,00.

I dati catastali per l'identificazione oggettiva del bene inseriti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono all'attuale denominazione catastale.

I dati catastali inseriti nel titolo di donazione in capo al dante causa (de cuius - padre del debitore esecutato) si riferiscono alla particella di terreno - mappale n.32 - su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato, mentre i dati catastali della sentenza di divisine coincidono con quelli attuali.



PRECISAZIONI

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene il LOTTO UNICO è la particella 32 ricevuta in donazione dal padre del debitore esecutato con atto del 18/03/1939 e trascritto il 03/08/1939 ai nn.17048/14478 (è stato reperito presso la Conservatoria dei RR. II. di Santa Maria Capua Vetere l'atto di donazione, mentre è irreperibile la nota di trascrizione).

PATTI

L'appartamento di cui al LOTTO UNICO è libero e richiede le opere di manutenzione straordinaria ai fini dell'agibilità.

CONDIZIONI

L'appartamento si trova in mediocri condizioni e risultano necessari degli interventi di manutenzione straordinaria per il rifacimento degli impianti igienico - sanitari, oltre all'impianto idrico e termico ed al rifacimento della pavimentazione; infine è necessario l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente (Legge 37/08).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato di cui al LOTTO UNICO non ha parti in comune con le restanti unità abitative del fabbricato, a meno del cortile interno di accesso pedonale al vano scala, del vano scala e del vano tecnico al piano interrato, mentre è pertinenza esclusiva il terrazzo al primo piano con accesso dal vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania - Settore Demanio.

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore del debitore esecutato e del suo dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul bene pignorato.

Inoltre, dal certificato degli usi civici rilasciato dall'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni del Comune di Nola e, pertanto, nemmeno sul terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è situato in un fabbricato in cemento armato con solai latero cementizi costituito da un vano scala che consente l'accesso ai due piani fuori terra, dove si trovano altre tre unità immobiliari e, pertanto, non appartiene ad un contesto condominiale; tale bene risulta accessibile dai mezzi carrabili.

L'appartamento è sito al primo piano ed ha una superficie utile interna di 156,50 mq, mentre i balconi ed il terrazzo scoperti esterni hanno una superficie complessiva di 67,00 mq; L'appartamento è composto da un salone di 73,30 mq, una cucina di 18,20 mq, un primo bagno di 6,40 mq, un secondo bagno di 5,90 mq, una prima camera da letto di 20,00 mq, una seconda camera da letto di 18,30 mq, una lavanderia di 2,80 mq, oltre ad un disimpegno di 11,60 mq, un primo balcone di 28,20 mq, un secondo balcone di 4,00 mq ed un terrazzo scoperto con accesso dal vano scala di 34,80 mq.



L'altezza utile interna dell'intero appartamento è di 3,30 m.

All'appartamento appartengono tutte le pertinenze comuni alle altre unità immobiliari, ovvero il cortile interno di accesso pedonale al vano scala, il vano scala ed il vano tecnico al piano interrato, mentre è pertinenza esclusiva il terrazzo al primo piano con accesso dal vano scala.

L'appartamento è in totale stato di abbandono e richiede delle opere di manutenzione straordinaria, ovvero il rifacimento degli impianti igienico - sanitari, oltre all'impianto idrico e termico ed al rifacimento della pavimentazione; infine è necessario l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente (Legge 37/08).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero ed al fine di renderlo agibile sono necessarie delle opere di manutenzione straordinaria.

Canoni di locazione

Nessuno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/03/1939	XXXXXXXXXXXXX Del terreno censito al N.C.T. del Comune di Nola al foglio 40, particella 32	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Michele De Riggi	18/03/1939	1704	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere	03/08/1939	17048	14478
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio dell'entrate di Nola	07/04/1939	1536			
Dal 28/11/2001	XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX Del bene censito al N.C.E.U. del Comune di Nola al foglio 40, particella 32, sub 3	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Improta Filippo	28/11/2001	6502	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere	13/11/2013	40333	27675
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 28/11/2001	XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX Del bene censito al N.C.E.U. del Comune di Nola al foglio 40, particella 32, sub 3	Accettazione tacita di eredità				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Dr. Improta Filippo	28/11/2001	6502		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere	13/11/2013	40334	27676	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 26/10/2016	XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX Del bene censito al N.C.E.U. del Comune di Nola al foglio 40, particella 32, sub 3	Sentenza di divisione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Tribunale di Nola	26/10/2016	3676		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere	27/019/2018	32236	25341	
		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 del Territorio di Santa Maria Capua Vetere aggiornate al 29/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **nessuna**

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 14/02/2013
Reg. gen. 5429 - Reg. part. 4225
Quota: 1/5
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX (creditore procedente)
Contro XXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**
Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 01/06/2021
Reg. gen. 20379 - Reg. part. 15119
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX (creditore procedente)
Contro XXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura

Non ci sono creditori iscritti.

Oneri di cancellazione

I pignoramenti, quali trascrizione pregiudizievole, sarà cancellato o comunque regolarizzato nel contesto della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al P.R.G. ed alle norme tecniche di attuazione approvate con il decreto n.852 del 22/04/2004 del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Al fine di garantire l'agibilità dell'immobile sono necessarie le opere di manutenzione straordinaria precedentemente menzionate.

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.

Il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato di cui al LOTTO UNICO è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.20/79 del 02/04/1979. Non è stata rinvenuta la concessione edilizia con i relativi grafici presso l'archivio del Comune di Nola e, a parere dell'Esperto Stimatore non sono presenti difformità rispetto allo stato di progetto, a meno dello spostamento dell'accesso al terrazzo al primo piano sul vano scala.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali perché non è stato istituito il condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli Standard Internazionali per le Valutazioni Immobiliari rappresentano una metodologia valutativa al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare.

Essi si basano sull'insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare, che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati, oltre al valore stimato, anche le finalità della stima, il metodo di stima utilizzato e le assunzioni assunte nella stima.

Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare - immobili aventi caratteristiche comuni - a cui appartiene l'immobile oggetto di analisi economico-estimativa, definendo i seguenti parametri principali quali: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.

Infine, il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione quali: il principio della previsione del prezzo secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo; il principio dello scopo secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima; il principio dell'ordinarietà e della comparazione secondo cui il giudizio di stima è ordinario, ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato, inoltre, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Secondo gli International Valuation Standards tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

In particolare, il MCA si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti, ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima.

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione sono: per i fabbricati - appartamenti ed autorimesse - le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile e contesto urbano, territoriale ed ambientale); le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione); le caratteristiche tipologiche (stato di manutenzione, stato degli impianti); le caratteristiche economiche (immobile libero, affittato, concesso in servitù); le caratteristiche istituzionali (piano regolatore esistente e sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici), le caratteristiche superficiali (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne); per i terreni: le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile e contesto urbano, territoriale ed ambientale); le caratteristiche posizionali (accessibilità, morfologia della superficie); le caratteristiche economiche (presenza di piantagioni, presenza di pozzi, presenza di servitù reali rilevanti); le caratteristiche istituzionali (piano regolatore esistente e sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici), le caratteristiche superficiali (estensione del fondo).

Infine per garantire la maggiore appetibilità sul mercato si è proceduto alla formazione di quattro lotti.



LOTTO UNICO

- LOTTO UNICO** - Appartamento al primo piano alla piazza Geremia Trinchese n.6 in Nola (NA). L'appartamento è situato in un fabbricato in cemento armato con solai latero cementizi costituito da un vano scala che consente l'accesso ai due piani fuori terra. Il fabbricato in cui si trova il bene pignorato è situato nell'immediata vicinanza del centro storico del Comune di Nola e della piazza Bruno Giordano dove sono ubicati gli Uffici Giudiziari; inoltre, nelle immediate vicinanze vie è la stazione ferroviaria di Nola e a pochi chilometri l'ingresso dell'autostrada A16, oltre alla SS 7 bis che collegano il Comune di Nola ai comuni limitrofi della provincia di Napoli, Caserta e Avellino. Il bene pignorato si trova in un fabbricato con tre unità immobiliari e, pertanto, non appartiene ad un contesto condominiale; tale bene risulta accessibile dai mezzi carrabili. L'appartamento ha una superficie utile interna di 156,50 mq, mentre i balconi ed il terrazzo scoperto esterni hanno una superficie complessiva di 67,00 mq; L'appartamento è composto da un salone di 73,30 mq, una cucina di 18,20 mq, un primo bagno di 6,40 mq, un secondo bagno di 5,90 mq, una prima camera da letto di 20,00 mq, una seconda camera da letto di 18,30 mq, una lavanderia di 2,80 mq, oltre ad un disimpegno di 11,60 mq, un primo balcone di 28,20 mq, un secondo balcone di 4,00 mq ed un terrazzo scoperto con accesso dal vano scala di 34,80 mq. L'altezza utile interna dell'intero appartamento è di 3,30 m. L'appartamento confina con la piazza Geremia Trinchese ad ovest, con la particella 505 a nord e con la particella 1166 ad est. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 32, Sub. 3, Categoria A/7. Graffato no. Il Lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del lotto: **€ 208.000,00**.

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO - RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il procedimento di valutazione immobiliare utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA), basato sul confronto tra l'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o con valore di mercato noto, aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Pertanto, tenendo conto della procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto all'acquisizione dei dati di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, aventi un valore noto.

In particolare, il segmento di mercato considerato è rappresentato dagli appartamenti in palazzi condominiali ad uso residenziali, collocati in un contesto urbano.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Nola.

Infine, il tipo di contratto assunto nell'acquisizione dei valori immobiliari è stato la compravendita che prevede una netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto, tale da influenzare direttamente il livello del prezzo e caratterizzare la forma di mercato presente nella zona in cui ricade il bene oggetto di valutazione.

Pertanto, sulla base dei dati immobiliari assunti dall'Agenzia Immobiliare XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricade il bene oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

- IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati a)
 - Valore di mercato noto = € 230.000,00;



- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 2 mesi;
 - Superficie utile interna = 168,75 mq (comprende il 55% della superficie del garage);
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 25,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - Numero di piano dell'appartamento = primo piano;
 - Livello di manutenzione dell'appartamento = distinto con interventi di manutenzione ordinaria.
- **IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati b)**
 - Valore di mercato noto = € 280.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 4 mesi;
 - Superficie utile interna = 169,00 mq;
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 53,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 3 bagni;
 - Numero di piano dell'appartamento = primo piano;
 - Livello di manutenzione dell'appartamento = distinto con interventi di manutenzione ordinaria.
- **IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati c)**
 - Valore di mercato noto = € 240.000,00;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese;
 - Superficie utile interna = 149,35 mq (comprende il 55% della superficie del box auto);
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 60,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - Numero di piano dell'appartamento = primo piano;
 - Livello di manutenzione dell'appartamento = buono con interventi di manutenzione ordinaria.
- **IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE**
 - Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
 - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
 - Superficie utile interna = 156,50 mq;
 - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - Balconi e/o terrazzi = 67,00 mq;
 - Numero dei servizi igienici = 2 bagni,
 - Numero di piano dell'appartamento = piano primo;



- Livello di manutenzione dell'appartamento = mediocre con interventi di manutenzione straordinaria.

Avendo assunto:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile pertinenziale = 5,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa e balcone/terrazzo = 25,00%;
- L'aliquota di incremento del valore in base al numero di piano = 3,00%;
- Il costo necessario per costruire un bagno = € 5.000,00;
- Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 6.000,00;

Nella seguente scala del livello di manutenzione e di intervento utilizzata si ha che gli aggettivi, oltre a caratterizzare il grado strutturale e funzionale dell'immobile, identificano anche, in base al tipo di intervento richiesto, il livello ed il costo della manutenzione e della regolarizzazione necessaria (dal rifacimento completo fino alla semplice tinteggiatura rinfrescante):

SCALA DEL LIVELLO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO	
0	Demolizione e Ricostruzione - (valutazione del terreno edificato)
0,5	Pessimo (rischio crollo) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1	Scadentissimo (non agibile e non utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1,5	Scadente (non agibile e utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2	Mediocre (agibile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2,5	Mediocre (agibile) - Interventi di Manutenzione Ordinaria
3	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Straordinaria
3,5	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
4	Discreto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
4,5	Discreto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
5	Buono - Interventi di Manutenzione Straordinaria
5,5	Buono - Interventi di Manutenzione Ordinaria
6	Distinto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
6,5	Distinto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
7	Ottimo - Interventi di Manutenzione Straordinaria
7,5	Ottimo - Interventi di Manutenzione Ordinaria
9	Eccellente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
10	Eccellentissimo - Nessun Tipo di Intervento

Si è generata la seguente tabella dei dati:

TABELLA DEI DATI				
Caratteristiche considerate	Immobile oggetto di valutazione	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto		€ 230 000,00	€ 280 000,00	€ 240 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	2 mesi	4 mesi	1 mese
Superficie utile interna	156,50 mq	168,75 mq	169,00 mq	149,35 mq



Superficie cortile di pertinenza	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq
Balconi e Terrazzi	67,00 mq	25,00 mq	53,00 mq	60,00 mq
Numero dei servizi igienici	2 bagni	2 bagni	3 bagni	2 bagni
Numero di piano	1 piano	1 piano	1 piano	1 piano
Livello di manutenzione dell'appartamento	2	6,5	6,5	5,5

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per l'immobile pignorato il valore di mercato di **€ 220.506,01**, pari al valore medio corretto desunto dalla seguente tabella di valutazione:

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratteristiche considerate	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto	€ 230 000,00	€ 280 000,00	€ 240 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 1 506,50	-€ 3 668,00	-€ 786,00
€ - Superficie utile interna	-€ 16 696,30	-€ 17 037,04	€ 9 745,19
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Superficie dei balconi e terrazzi	€ 14 311,11	€ 4 770,37	€ 2 385,19
€ - Numero dei servizi igienici	€ 0,00	-€ 5 000,00	€ 0,00
€ - Piano dell'appartamento	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Livello di manutenzione dell'appartamento	-€ 27 000,00	-€ 27 000,00	-€ 21 000,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 199 108,31	€ 232 065,33	€ 230 344,37
Media dei valori corretti	€ 220 506,01		

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

Il livello di manutenzione dei beni è mediocre con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione straordinaria e dell'attuale stato, nonché dei lavori necessari per renderlo agibile si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

Il costo per l'aggiornamento del doc.fa è pari ad € 300,00, mentre il costo per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica è pari ad € 100,00; infine il costo per la liberazione dell'immobile pignorato è pari ad € 1.106,01.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti è pari a **€ 1.506,01** pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad **€ 219.000,00**.

PREZZO BASE D'ASTA

Il bene che costituisce il LOTTO UNICO risulta in piena proprietà del debitore esecutato, pertanto, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta relativo alla piena proprietà, decurtato di circa il 5% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità del bene alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi e dell'ulteriore svalutazione che il bene pignorato subirà dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.



Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 5% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta della piena proprietà dell'immobile pignorato, pari a **€ 208.000,00**.

Valore unitario del bene decurtato di circa il 5% (€/mq) € 208.000,00 : 171,51 mq = € 1.212,75 €/mq (valore unitario del bene).

Valore della piena proprietà del LOTTO UNICO = € 208.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento al primo piano - Nola - piazza Geremia Trinchese n.6	171,51 mq	1.212,75 €/mq	€ 208.000,00	100,00%	€ 208.000,00
Totale lotto:					€ 208.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

Caserta, li 29/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Rossetti Enrico



ELENCO ALLEGATI

- 1.** Localizzazione del fabbricato in Nola con la sovrapposizione tra la mappa satellitare e la mappa catastale - LOTTO UNICO;
- 2.** Stralcio della mappa catastale di Nola con individuazione della particella - LOTTO UNICO;
- 3.** Visura catastale storica della p.lla 32, sub 3, foglio 40, Nola;
- 4.** Visura catastale storica al terreno - p.lla 32, foglio 40, Nola;
- 5.** Planimetria catastale del primo piano, p.lla 32, sub 3, foglio 40, Nola;
- 6.** Planimetria attuale del bene del LOTTO UNICO - p.lla 32, sub 3, foglio 40, Nola;
- 7.** Foto del bene del LOTTO UNICO, p.lla 32, sub 3, foglio 40, Nola;
- 8.** Attestato del Comune di Nola sull'irreperibilità della L.E. n.20/79 del 02/04/1979 e dei relativi grafici - LOTTO UNICO;
- 9.** Atto di donazione del 18/03/1939;
- 10.** Nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità nn. 40333/27675 del 13/11/2013;
- 11.** Nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità nn. 40334/27676 del 13/11/2013;
- 12.** Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 5429/4225 del 14/02/2013;
- 13.** Ispezione ipotecaria per verifica formalità sul debitore esecutato;
- 14.** Verifica di appartenenza del bene pignorato al Demanio della Regione Campania;
- 15.** Certificato di residenza del debitore esecutato;
- 16.** Scheda di rilevazione del dato immobiliare a - confronto di mercato - LOTTO UNICO;
- 17.** Scheda di rilevazione del dato immobiliare b - confronto di mercato - LOTTO UNICO;
- 18.** Scheda di rilevazione del dato immobiliare c - confronto di mercato - LOTTO UNICO;
- 19.** Ispezione ipotecaria per verifica formalità sul bene in Nola;
- 20.** Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 20379/15119 del 01/06/2021;
- 21.** Nota di trascrizione sentenza di divisione nn. 32236/25341 del 27/09/2018;
- 22.** Ricevuta di invio a mezzo pec della stima al custode;
- 23.** Ricevuta di invio a mezzo pec della stima al creditore procedente;
- 24.** Ricevute di invio a mezzo posta della stima al debitore esecutato.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento al primo piano alla piazza Geremia Trinchese n.6 in Nola (NA). L'appartamento è situato in un fabbricato in cemento armato con solai latero cementizi costituito da un vano scala che consente l'accesso ai due piani fuori terra. Il fabbricato in cui si trova il bene pignorato è situato nell'immediata vicinanza del centro storico del Comune di Nola e della piazza Bruno Giordano dove sono ubicati gli Uffici Giudiziari; inoltre, nelle immediate vicinanze vi è la stazione ferroviaria di Nola e a pochi chilometri l'ingresso dell'autostrada A16, oltre alla SS 7 bis che collegano il Comune di Nola ai comuni limitrofi della provincia di Napoli, Caserta e Avellino. Il bene pignorato si trova in un fabbricato con tre unità immobiliari e, pertanto, non appartiene ad un contesto condominiale; tale bene risulta accessibile dai mezzi carrabili. L'appartamento ha una superficie utile interna di 156,50 mq, mentre i balconi ed il terrazzo scoperto esterni hanno una superficie complessiva di 67,00 mq; L'appartamento è composto da un salone di 73,30 mq, una cucina di 18,20 mq, un primo bagno di 6,40 mq, un secondo bagno di 5,90 mq, una prima camera da letto di 20,00 mq, una seconda camera da letto di 18,30 mq, una lavanderia di 2,80 mq, oltre ad un disimpegno di 11,60 mq, un primo balcone di 28,20 mq, un secondo balcone di 4,00 mq ed un terrazzo scoperto con accesso dal vano scala di 34,80 mq. L'altezza utile interna dell'intero appartamento è di 3,30 m. L'appartamento confina con la piazza Geremia Trinchese ad ovest, con la particella 505 a nord e con la particella 1166 ad est. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 32, Sub. 3, Categoria A/7. Graffato no.

Il Lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al P.R.G. ed alle norme tecniche di attuazione approvate con il decreto n.852 del 22/04/2004 del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli. Il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato di cui al LOTTO N°1 è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.20/79 del 02/04/1979. Non è stata rinvenuta la concessione edilizia con i relativi grafici presso l'archivio del Comune di Nola e, a parere dell'Esperto Stimatore non sono presenti difformità rispetto allo stato di progetto, a meno dello spostamento dell'accesso al terrazzo al primo piano sul vano scala.

Prezzo base d'asta: € 208.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/21 + 01/13 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO A BASE D'ASTA: € 208.000,00

Bene N° 1 - Appartamento al primo piano			
Ubicazione:	Nola (NA) - piazza Trinchese n.6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 32, Sub. 3, Categoria A7, Graffato no	Superficie	156,50 mq
Pertinenze:	Balconi esterni	Superficie	67,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in totale stato di abbandono e richiede delle opere di manutenzione straordinaria, ovvero il rifacimento degli impianti igienico - sanitari, oltre all'impianto idrico e termico ed al rifacimento della pavimentazione; infine è necessario l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente (Legge 37/08).		
Descrizione:	L'appartamento è situato in un fabbricato in cemento armato con solai latero cementizi costituito da un vano scala che consente l'accesso ai due piani fuori terra. Il fabbricato in cui si trova il bene pignorato è situato nell'immediata vicinanza del centro storico del Comune di Nola e della piazza Bruno Giordano dove sono ubicati gli Uffici Giudiziari; inoltre, nelle immediate vicinanze vi è la stazione ferroviaria di Nola e a pochi chilometri l'ingresso dell'autostrada A16, oltre alla SS 7 bis che collegano il Comune di Nola ai comuni limitrofi della provincia di Napoli, Caserta e Avellino. Il bene pignorato si trova in un fabbricato con tre unità immobiliari e, pertanto, non appartiene ad un contesto condominiale; tale bene risulta accessibile dai mezzi carrabili. L'appartamento ha una superficie utile interna di 156,50 mq, mentre i balconi ed il terrazzo scoperto esterni hanno una superficie complessiva di 67,00 mq; L'appartamento è composto da un salone di 73,30 mq, una cucina di 18,20 mq, un primo bagno di 6,40 mq, un secondo bagno di 5,90 mq, una prima camera da letto di 20,00 mq, una seconda camera da letto di 18,30 mq, una lavanderia di 2,80 mq, oltre ad un disimpegno di 11,60 mq, un primo balcone di 28,20 mq, un secondo balcone di 4,00 mq ed un terrazzo scoperto con accesso dal vano scala di 34,80 mq. L'altezza utile interna dell'intero appartamento è di 3,30 m. L'appartamento confina con la piazza Geremia Trinchese ad ovest, con la particella 505 a nord e con la particella 1166 ad est. Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al P.R.G. ed alle norme tecniche di attuazione approvate con il decreto n.852 del 22/04/2004 del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli. Il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato di cui al LOTTO N°1 è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n.20/79 del 02/04/1979. Non è stata rinvenuta la concessione edilizia con i relativi grafici presso l'archivio del Comune di Nola e, a parere dell'Esperto Stimatore non sono presenti difformità rispetto allo stato di progetto, a meno dello spostamento dell'accesso al terrazzo al primo piano sul vano scala.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Per il bene che costituisce il LOTTO UNICO

Iscrizioni

- **nessuna**

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 14/02/2013
Reg. gen. 5429 - Reg. part. 4225
Quota: 1/5
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX (creditore precedente)
Contro XXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura
- **pignoramento**
Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 01/06/2021
Reg. gen. 20379 - Reg. part. 15119
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX (creditore precedente)
Contro XXXXXXXXXXXX
Formalità a carico della procedura

