
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cutolo Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 180/2023 del

R.G.E.promossa da

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

INCARICO	3
PREMESSA	3
DESCRIZIONE	3
LOTTO UNICO	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	3
TITOLARITÀ	3
CONFINI	4
CONSISTENZA	4
CRONISTORIA DATI CATASTALI	4
DATI CATASTALI	5
PARTI COMUNI	5
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	5
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	5
STATO DI OCCUPAZIONE	6
PROVENIENZE VENTENNALI	6
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	7
NORMATIVA URBANISTICA	7
REGOLARITÀ EDILIZIA	7
STIMA / FORMAZIONE LOTTI	12
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	15
LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 127.400,00	16
ALLEGATI	17

INCARICO

All'udienza del 22/05/2024, 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 22/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. (Allegato 1)

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Immobile sito a Cercola (NA)-Via Argine n.27, Interno 2, Piano T – censito nel N.C.E.U del Comune di Cercola (Na), al foglio 3, particella 137 sub 3, Categoria A/2, classe 4.

DESCRIZIONE

Bene N° 1 - Immobile sito a Cercola (NA)-Via Argine n.27, Interno 2, Piano Terra

L'immobile oggetto di pignoramento è censito al catasto fabbricati del comune di Cercola (Na), al foglio 3, particella 137 sub 3, Categoria A/2, classe 4. Cercola è un comune italiano, di circa 16.954 abitanti, della città metropolitana di Napoli in Campania. Il comune è situato alle porte del Parco Nazionale del Vesuvio ed è integrato alla periferia della città di Napoli con il quartiere di Ponticelli. Le infrastrutture e i trasporti presenti sul territorio sono costituiti dalla linea Ferroviaria della Circumvesuviana, servita dall'omonima stazione sulla linea Napoli - Ottaviano – Sarno e dall'omonima uscita della strada statale 162 dir. Il bene pignorato, dal quale si accede attraverso la Via Argine n.27, è un fabbricato residenziale composto da tre unità abitative divise per eguale numero di piani. Al piano rialzato è posto l'appartamento, distinto col numero di interno due, (oggetto del presente procedimento) con ingresso a sinistra salendo sul corrispondente pianerottolo della scala comune. Il bene risulta essere confinante con strada vicinale Maranda, con il corpo scala ad uso comune, con il cortile del fabbricato e con la proprietà del **Sign. Romand**. L'accesso all'immobile avviene tramite il corpo scala ad uso condominiale e affaccia in un salone che funge anche da ingresso; la zona giorno è composta da: salone, cucina, un servizio igienico e un'ampia veranda coperta abusivamente. La zona notte è composta da due ampie camere da letto, una delle quali è servita da una seconda veranda anch'essa chiusa abusivamente, un corridoio e un bagno. Entrambe le verande, come specificato in precedenza, sono state realizzate in difformità del titolo abilitativo. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. Durante i sopralluoghi sono stati effettuati il rilievo fotografico (Allegato 7) ed il rilievo metrico (Allegato 5) del bene pignorato oggetto della presente perizia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Immobile sito a Cercola (NA)-Via Argine n.27, Interno 2, Piano T – censito nel N.C.E.U del Comune di Cercola (Na), al foglio 3, particella 137 sub 3, Categoria A/2, classe 4.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, costituita dalla certificazione notarile prodotta **** Omissis **** con sede in Milano, alla Via San Prospero 4; Codice fiscale: n.09520510968 nei confronti del signor **** Omissis ****, Nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** Codice fiscale: **** Omissis **** e redatta dal notaio Dot.ssa Teresa Di Girolamo, in data 05/12/2023, risulta completa. (Allegato 3).

TITOLARITÀ

Bene N° 1 - Immobile sito a Cercola (NA)-Via Argine n.27, Interno 2, Piano T – censito nel N.C.E.U del Comune di Cercola (Na), al foglio 3, particella 137 sub 3, Categoria A/2, classe 4.

L'immobile oggetto del pignoramento, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis ****

CONFINI

Bene N° 1 - Immobile sito a Cercola (NA)- Via Argine n.27– censito nel N.C.E.U del Comune di Cercola (Na), al foglio 3, particella 137 sub 3. La particella interessata ha una forma rettangolare quasi regolare e vi si accede tramite via Argine con la quale confina a Nord; la particella 137 confina a Nord-Ovest con la particella 2595, a Sud-ovest con la 167, a sud con la particella 354, a Sud-Est con la particella 356 e a Nord-Est con la particella 829. (Allegato 2)

CONSISTENZA

Bene N° 1 - Immobile sito a Cercola (NA)-Via Argine n.27, Interno 2, Piano T – censito nel N.C.E.U del Comune di Cercola (Na), al foglio 3, particella 137 sub 3, Categoria A/2, classe 4.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,87 mq	103.31 mq	1,00	103.31 mq	3,00 m	Rialzato
Veranda	15,23 mq	16,36 mq	0.50	8,18 mq	3,00 m	Rialzato
Totale superficie convenzionale:				111,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Bene N° 1- Immobile sito a Cercola (NA)-Via Argine n.27, Interno 2, Piano T – censito nel N.C.E.U del Comune di Cercola (Na), al foglio 3, particella 137 sub 3, Categoria A/2, classe 4.

Periodo	Proprietà	Proprietà	Dati Catastali
Al 17/02/1993	Romano Remigio nato a Cercola (NA) 1 /09/1913 c.f. RMNRMG15P10C4951	1000/1000	Foglio 3 p.lla 137 sub. 3
Dal 17/02/1993	**** Omissis ****	1000/1000	Foglio 3 p.lla 137 sub. 3

I dati catastali (Allegato 2) identificativi dell'immobile in oggetto riportati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti e idonei ai fini dell'esatta identificazione del bene staggito.

DATI CATASTALI

Bene N° 1 - Immobile sito a Cercola (NA)-Via Argine n.27, Interno 2, Piano T – censito nel N.C.E.U del Comune di Cercola (Na), al foglio 3, particella 137 sub 3, Categoria A/2, classe 4.

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	137	3		A/2	4	5 vani	110 mq	322,79 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

PARTI COMUNI

Bene N°1 - Immobile sito a Cercola (NA)-Via Argine n.27, Interno 2, Piano T – censito nel N.C.E.U del Comune di Cercola (Na), al foglio 3, particella 137 sub 3, Categoria A/2, classe 4.

Il bene è inserito all'interno di un fabbricato residenziale composto da tre unità abitative divise per eguale numero di piani. Al piano rialzato è posto l'appartamento, distinto col numero di interno due, (oggetto del presente procedimento) di unica proprietà di **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000), Codice Fiscale: **** Omissis ****. Costituiscono parte comune e indivisibile il suolo dove insiste il fabbricato, l'androne d'ingresso, le mura perimetrali, i muri maestri e la scala fino al pianerottolo del terzo piano escluso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Bene N° 1 - Immobile sito a Cercola (NA)-Via Argine n.27, Interno 2, Piano T – censito nel N.C.E.U del Comune di Cercola (Na), al foglio 3, particella 137 sub 3, Categoria A/2, classe 4.

Il comune è soggetto ad un Piano Territoriale Paesistico, sul cespite pignorato risulta sussistere vincoli di tutela paesistica e ambientale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 1 - Immobile sito a Cercola (NA)-Via Argine n.27, Interno 2, Piano T – censito nel N.C.E.U del Comune di Cercola (Na), al foglio 3, particella 137 sub 3, Categoria A/2, classe 4.

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Cercola (NA) In Via Argine n.27 e censita al catasto fabbricati come Abitazione di 5 vani (categoria A/2), ricade all'esterno della perimetrazione del centro urbano.

Il fabbricato è stato realizzato in virtù della **licenza edilizia n.6870 del 17/10/1966**, per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione composto da tre unità abitative disposte in eguali numeri di piani di cui, l'immobile oggetto del pignoramento, è disposto al piano terra.

Il bene si sviluppa su un unico livello e si suddivide in una zona giorno di circa 43,78 mq composta da un ingresso/salone [#1] di 10,58 mq; una cucina [#2] di 17,69 mq, un bagno [#3] di 3,61 mq e di una veranda [#4] di 11,90 mq che risulta essere costruita abusivamente. La zona notte è collegata da un disimpegno di circa 5,8 mq [#6]

che conduce a 2 camere da letto rispettivamente di 20,13 mq [#L1]), di 21 mq [#L2] e di un bagno [#5] di circa 9 mq. La camera L1 ha un affaccio diretto ad una veranda coperta di superficie pari a 4,13 mq anch'essa costruita abusivamente. 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. L'appartamento presenta nel suo complesso un discreto stato manutentivo; in particolare la pavimentazione è in piastrelle di gres colorato mentre le pareti interne sono ricoperte da differenti tipologie di carta da parati, che si distinguono tra loro per colore e fantasia; i soffitti dei vari ambienti, invece, sono tinteggiati uniformemente di un colore chiaro. Gli ambienti del bagno, della cucina ed entrambe le verande presentano un rivestimento delle pareti in piastrelle; le porte sono in legno tamburato e vetro con sistema d'apertura a battente singolo; gli infissi interni ed esterni sono in alluminio taglio a freddo e vetro singolo. Le informazioni si evincono anche all'interno del rilievo fotografico (cfr. Allegato 7). Gli impianti, elettrico, idrico e igienico-sanitario sono realizzati sottotraccia, è presente un impianto di riscaldamento a termosifoni ed un impianto di raffreddamento con condizionatori. 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.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 1- Immobile sito a Cercola (NA)-Via Argine n.27, Interno 2, Piano T – censito nel N.C.E.U del Comune di Cercola (Na), al foglio 3, particella 137 sub 3, Categoria A/2, classe 4.

All'atto del sopralluogo, l'unità immobiliare pignorata risulta occupata dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Bene N° 1- Immobile sito a Cercola (NA)-Via Argine n.27, Interno 2, Piano T – censito nel N.C.E.U del Comune di Cercola (Na), al foglio 3, particella 137 sub 3, Categoria A/2, classe 4.

Periodo	Proprietà	Atti			
01/02/1993	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandro Scarnecchia	01/02/1993	16982	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	26/02/1993	6323	4954
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

Trascrizioni

- **Ipoteca legale**

Iscritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli presso l'Ufficio provinciale di Napoli- Servizio di pubblicità immobiliare di Napoli2 in data 14 maggio 2013 ai numeri 19966/1956, per la somma di Euro 8340273,58 a favore di EQUITALIA SUD SPA con sede in Roma , c.f 11210661002 e contro **** Omissis ****, Nato ad **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F **** Omissis ****, gravante la quota ½(un mezzo) della piena proprietà del cespite in oggetto.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto in data 1° dicembre 2023 ai numeri 58210 R.G e 45226 R.F presso l'Ufficio provinciale di Napoli- Servizio di pubblicità immobiliare di Napoli2, ad istanza del creditore procedente Procedura Esecutiva promossa da “**** Omissis ****” con sede in Milano alla via San Prospero 4, C.F 095205140968; nei confronti del signor **** Omissis ****, Nato a **** Omissis **** (NA) il **** Omissis **** C.F **** Omissis ****. (Allegato 3)

Gravante sulla piena proprietà dei beni oggetto della presente esecuzione

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N° 1 - Immobile sito a Cercola (NA)-Via Argine n.27, Interno 2, Piano T – censito nel N.C.E.U del Comune di Cercola (Na), al foglio 3, particella 137 sub 3,, Categoria A/2, classe 4.

Preliminarmente è stata acquisita presso l'Agenzia del Territorio estratto di mappa (Allegato 2) in cui è identificata la particella 137. Per consentire l'esatta identificazione del bene l'estratto di mappa è stato confrontato con ortofoto di Google Maps e successivamente confrontato con il Piano Regolatore Generale per comprendere l'esatta identificazione del bene all'interno della normativa urbanistica. La particella su cui insiste il fabbricato ricade in una zona identificata come 4/S6 e sono definiti all'interno della normativa al Capo 4. Territorio storico (S), S6. " Unità di spazio complessa: Tessuti lineari a fronte su strada discontinuo dell'espansione consolidata (S6)" I REQUISITI COGENTI E RELATIVE SPECIFICHE PRESTAZIONALI sono:

- Idoneità dimensionale
- Controllo delle acque superficiali e sotterranee
- Riconoscibilità della struttura urbana
- Qualità dei caratteri architettonici

REGOLARITÀ EDILIZIA

Bene N° 1 - Immobile sito a Cercola (NA)-Via Argine n.27, Interno 2, Piano T – censito nel N.C.E.U del Comune di Cercola (Na), al foglio 3, particella 137 sub 3, Categoria A/2, classe 4.

Dall'esame dei documenti acquisiti, in particolare l'atto di vendita realizzato dal Notaio Alessandro Scarnecchia (riprodotti per un diretto riscontro in allegato 3 alla presente relazione secondo quanto più avanti specificato), si evince che l'immobile risulta essere stato realizzato in virtù del seguente titolo abilitativo edilizio:

- **Licenza Edilizia del 17/10/1966 n. 6870** rilasciata al signor **Romano Remigio** (cfr. Allegato 4);
1. Dall'analisi della **Licenza Edilizia del 17/10/1966 n.6870** e il successivo confronto con lo stato di fatto risultano esserci delle difformità, nello specifico:
- **aumento volumetrico risultante dalla sottrazione di porzione dallo spazio condominiale e precisamente nel vano scala, dove attualmente insiste un bagno;**
 - **una diversa distribuzione interna;**
 - **la presenza di verande poste sui balconi;**

In seguito verrà esplicitato meglio il confronto tra lo stato di fatto e la licenza edilizia sottolineando quelle che sono le difformità individuate.

Licenza edilizia n.6870



Pianta stato di fatto

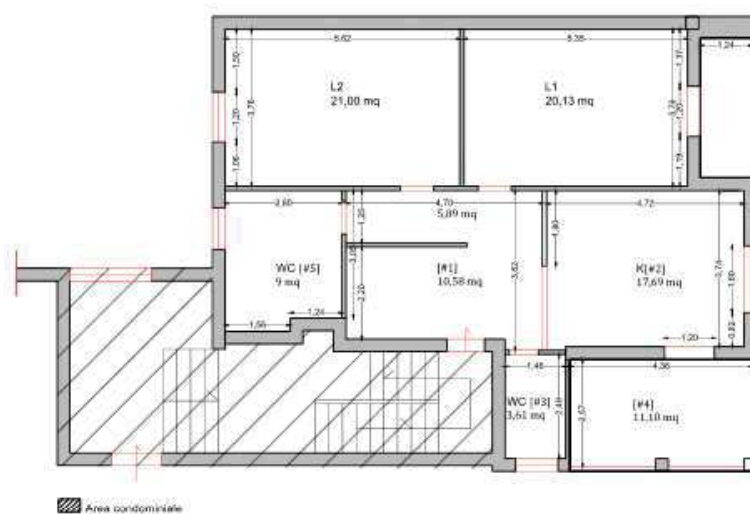


Figura 1 Confronto Licenza Edilizia n.6870 e Stato di Fatto

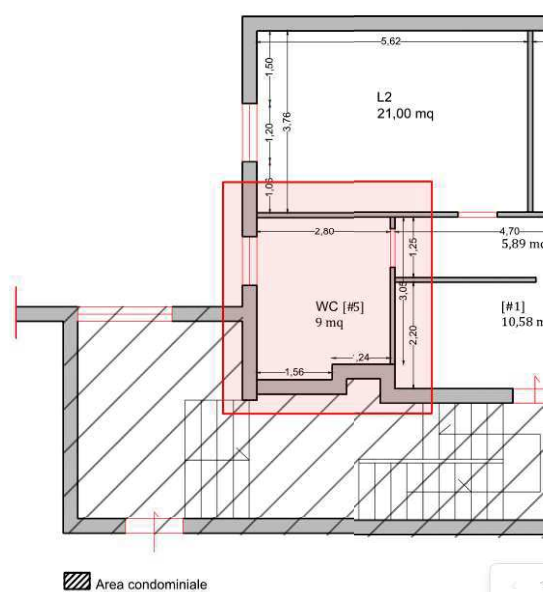
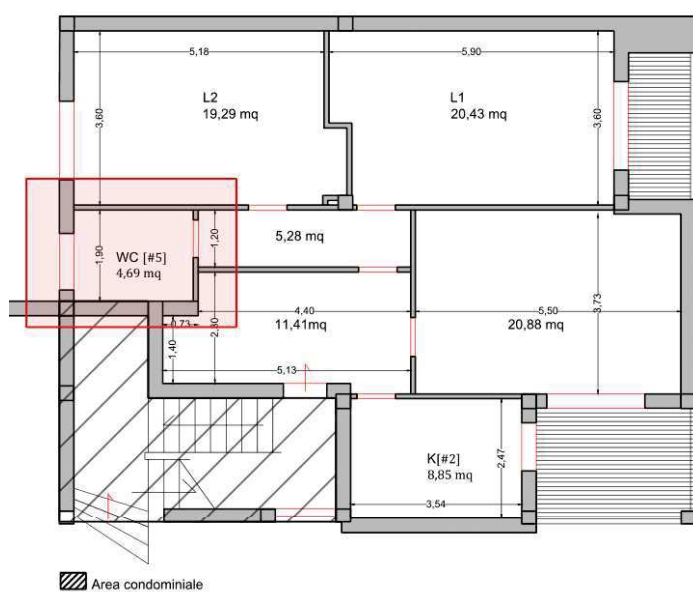


Figura 2 Confronto licenza edilizia e stato di fatto con evidenziazione della difformità n.1

Licenza edilizia n.6870



Pianta stato di fatto

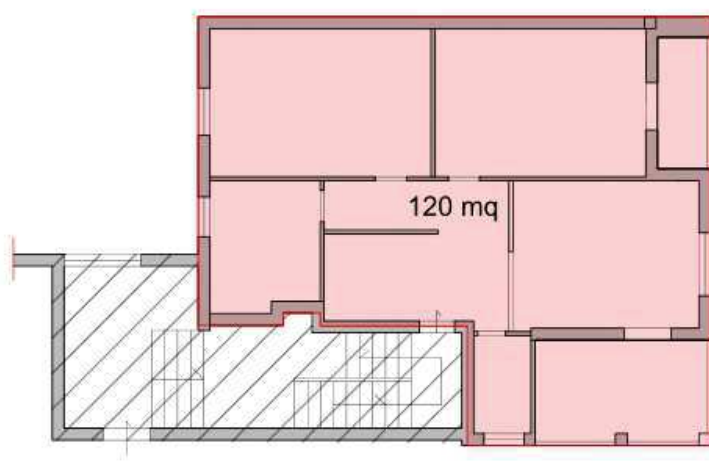


Figura 3 Confronto volumetria licenza edilizia e stato di fatto

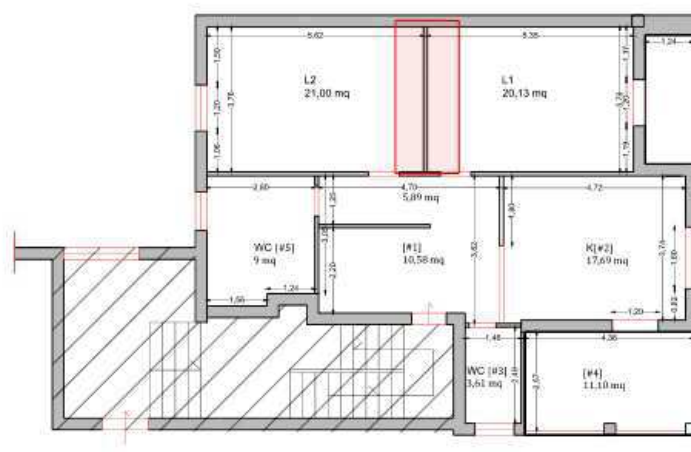
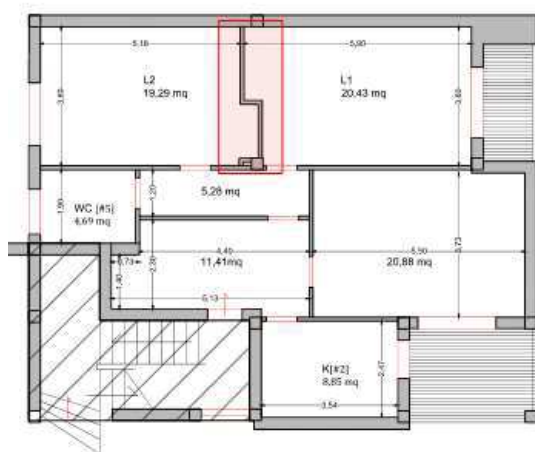


Figura 4 Confronto licenza edilizia e stato di fatto, difformità n.2

Licenza edilizia n.6870

Pianta stato di fatto

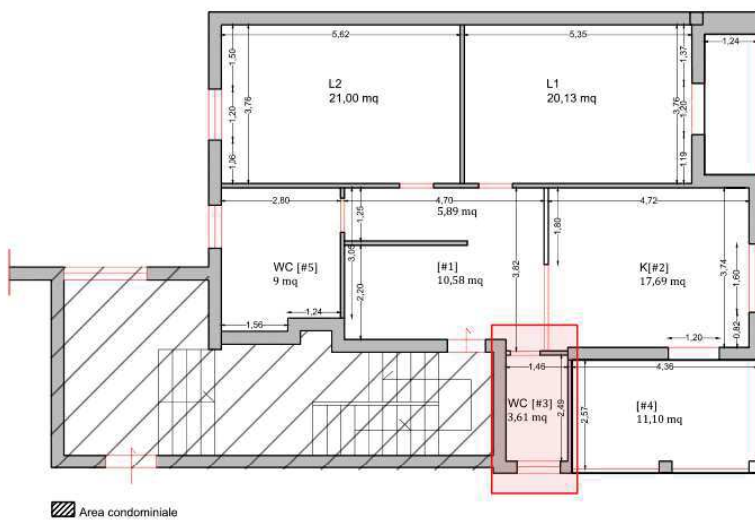
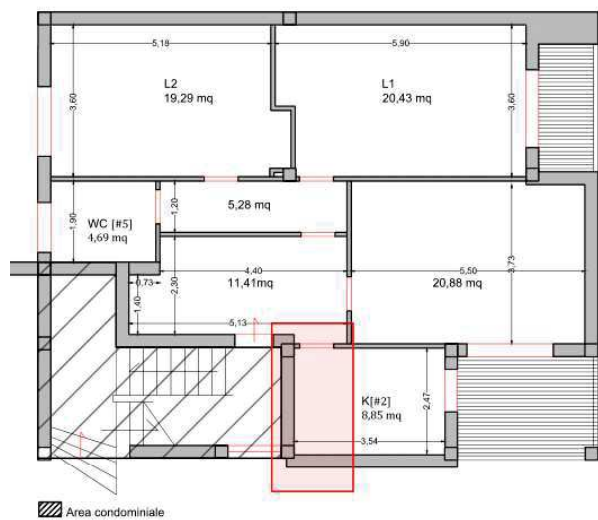


Figura 5 Confronto licenza edilizia e stato di fatto, difformità n.3

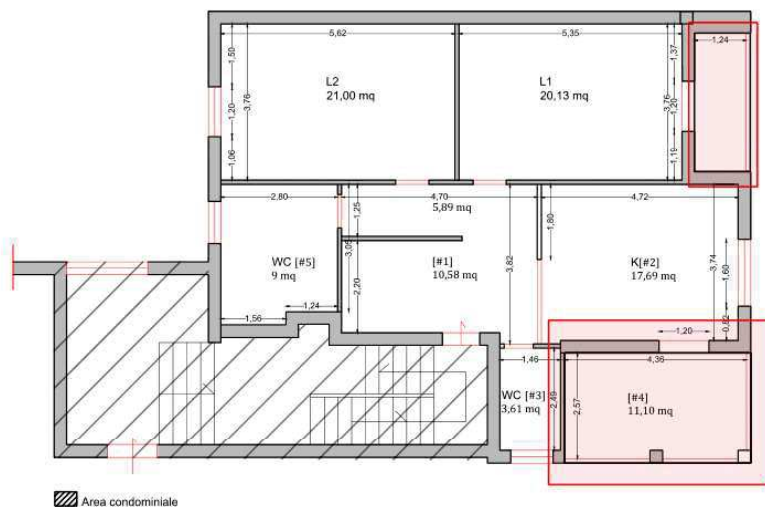
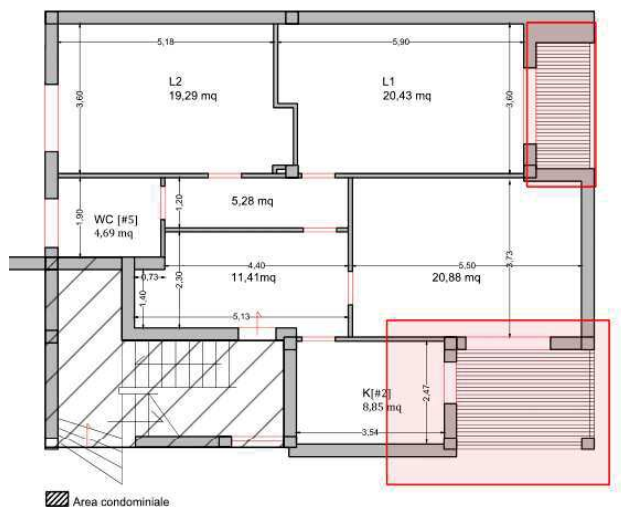


Figura 6 Confronto licenza edilizia e stato di fatto, difformità n.4

Le predette difformità, non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risultano in contrasto con la normativa vigente.
Le predette difformità, non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.
Per tali difformità ed abusi verrà applicata una decurtazione dal valore di stima dell'immobile di seguito riportato pari al 25%.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Immobile sito a Cercola (NA)-Via Argine n.27, Interno 2, Piano T – censito nel N.C.E.U del Comune di Cercola (Na), al foglio 3, particella 137 sub 3, Categoria A/2, classe 4.
- ❖ **Bene N°1**- Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. 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 Cercola nella medesima zona del manufatto in questione. Per tale tipologia di immobili il valore minimo (€/mq di superficie lorda) risulta pari a 1.450 €/mq e quello massimo (€/mq di superficie lorda) risulta pari a 2.200 €/mq
- Borsino Immobiliare (ultimi dati aggiornati al 1° semestre 2023): sono stati considerati i valori specificamente riferiti alle abitazioni insistenti nel Comune di Cercola nella medesima zona del manufatto in questione. Per tale tipologia di immobili il valore minimo (€/mq di superficie lorda) risulta pari a 1.017 €/mq, medio unitario (€/mq di superficie lorda) risulta pari a 1.282 €/mq e quello massimo (€/mq di superficie lorda) risulta pari a € 1.547 €/mq
- Ricerca dei prezzi di mercato confrontando diversi siti immobiliari come immobiliare.it e confrontando soluzioni similari per dimensioni, posizione e tipologia abitativa.

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 tre precedentemente elencati (Borsino Immobiliare, Tabelle OMI, Siti di vendita online) ossia pari a **1.621 €/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.	Coeff. di merito
Edificio	Tipologia architettonica	Signorile	1,05	0,95
		Civile	1,00	
		Economica	0,95	
	Stato manutentivo	Ottimo	1,10	0,95
		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	0,95
		Centralizzato	1,00	
		Centralizzato con contabilizzatone	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				0,94

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

1.621,00 €/mq x 0,94 ≈ 1.523,75 €/mq da cui, tenuto conto della superficie convenzionale del bene N.1 pari a **111,49 mq** precedentemente determinate, si ottiene un valore di stima di **≈ 169.882,88 €**, a tale valore di stima sarà applicato un valore di **decurtazione del 25 %** dovuta alle difformità prima riscontrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Immobile sito a Cercola (NA)-Via Argine n.27, Interno 2, Piano T – censito nel N.C.E.U del Comune di Cercola (Na), al foglio 3, particella 137 sub 3, Categoria A/2, classe 4.	111,49 mq	1.523,75€/mq	169.882,88€	100%	
Valore di stima:					169.882,88

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Decurtazione del 25 % per difformità e abusi edilizi	127.412,16	€

Valore finale di stima: € 127.400,00

L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi. 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 17/03/2025

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Immobile sito a Cercola (NA)-Via Argine n.27, Interno 2, Piano T – censito nel N.C.E.U del Comune di Cercola (Na), al foglio 3, particella 137 sub 3, Categoria A/2, classe 4.

L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento avviene attraverso Via Argine n.27, il fabbricato in cui insiste è composto da tre unità abitative divise per eguale numero di piani. L'appartamento è posto al piano rialzato, distinto col numero di interno due, con ingresso a sinistra salendo sul corrispondente pianerottolo della scala comune, composto di tre vani scala e ascensore. L'accesso all'immobile avviene tramite il corpo scala ad uso condominiale e affaccia in un salone che funge anche da ingresso; la zona giorno è composta da: salone, cucina, un servizio igienico e un'ampia veranda coperta. La zona notte è composta da due ampie camere da letto, una delle quali è servita da una veranda, un corridoio e un bagno. La particella su cui insiste il fabbricato ricade in una zona identificata come 4/S6 e sono definiti all'interno della normativa al Capo 4. Territorio storico (S), S6. " Unità di spazio complessa: Tessuti lineari a fronte su strada discontinuo dell'espansione consolidata (S6)". Dall'esame dei documenti acquisiti si evince che l'immobile risulta essere stato realizzato in virtù della **Licenza Edilizia del 17/10/1966 n. 6870** rilasciata al signor [REDACTED] (cfr. Allegato 4);

-

Prezzo base d'asta: € 127.400,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 180/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 127.400,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cercola (NA)-Via Argine n.27, Interno 2, Piano T		
Diritto reale:		Quota 100/100	
Tipologia immobile:	Appartamento Comune di Cercola (Na), al foglio 3, particella 137 sub3 , Categoria A/2	Superficie Convenzionale	111,49mq
Stato conservativo:	L'appartamento presenta nel suo complesso un discreto stato manutentivo; in particolare la pavimentazione è in piastrelle di gres colorato mentre le pareti interne sono ricoperte da differenti tipologie di carta da parati, che si distinguono tra loro per colori e fantasie; i soffitti dei vari ambienti, invece, sono tinteggiati uniformemente di un colore chiaro. Gli ambienti del bagno, della cucina ed entrambe le verande presentano un rivestimento delle pareti in piastrelle; le porte sono in legno tamburato e vetro con sistema d'apertura a battente singolo; gli infissi interni ed esterni sono in alluminio taglio a freddo e vetro singolo. Le informazioni si evincono anche all'interno del rilievo fotografico (cfr. Allegato7). Gli impianti, elettrico, idrico e igienico-sanitario sono realizzati sottotraccia, è presente un impianto di riscaldamento a termosifoni ed un impianto di raffreddamento con condizionatori.		
Descrizione:	Il cespite immobiliare si sviluppa su un unico livello e si suddivide in una zona giorno di circa 40,16 mq suddivisa in un ingresso/salone [#1] di 10,58 mq; una cucina [#2] di 17,69 mq, un bagno [#3] di 3,61 mq e di una veranda [#4] di 11,90 mq che risulta chiusa abusivamente. La zona notte è collegata da un disimpegno di circa 5,8 mq [#6] che conduce a 2 camere da letto rispettivamente di 20,13 mq [#L1]), di 21 mq [#L2] e di un bagno [#5] di circa 9 mq. La camera L1 ha un affaccio diretto ad una veranda coperta abusivamente di superficie pari a 4,13 mq. 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 superfice interna delle singole stanze così come previsto dal D.M. Sanità del 05/07/1975. L'altezza utile del manufatto è 3 mt. Si precisa che l'immobile risulta parzialmente difforme dalla licenza edilizia e tale abuso non risulta sanabile		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'unità immobiliare pignorata risulta occupata dal debitore		

ALLEGATI

1. Ordinanza;
2. Visure e planimetrie catastali
3. Certificato notarile
4. Licenza Edilizia N.6870 del 17/10/1966 e grafici allegati
5. Pianta dello Stato dei luoghi
6. Confronto tra Stato di fatto e Licenza Edilizia N.6870 del 17/10/1966
7. Rilievo fotografico
8. Estratto di matrimonio
9. Ricevute inoltro perizia di stima

