

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Aliperti Annarita, nell'Esecuzione Immobiliare 397/2017 del R.G.E.

Promossa da

Banca Mediolanum Spa
Codice fiscale: 02124090164
Via F. Sforza 15
Milano 3 - Basiglio

contro

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

INCARICO

All'udienza del 04/09/2018, il sottoscritto Ing. Aliperti Annarita, con studio in Via San Pietro, 27 - 80034 - Marigliano (NA), email ing.a.aliperti@gmail.com; PEC ing.aliperti@pec.it, Tel. 081 218 76 45, Fax 081 218 76 45, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/09/2018 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 Nola (NA) - Via M. De Sena- Parco Sant'Erasmo, edificio B, scala C, interno 18, piano 1 (Coord. Geografiche: 40°55'51.2"N 14°31'39.1"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Nola (NA) - Via De Sena, edificio B, scala C, interno 18, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA M. DE SENA- PARCO SANT'ERASMO, EDIFICIO B, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 1

Appartamento al primo piano del fabbricato B del Parco Sant'Erasmo. Si tratta di uno stabile edificato negli anni '70 nella zona semicentrale del Comune di Nola in prossimità della stazione della Linea Vesuviana. La zona è servita da scuole e prossima alle principali arterie stradali. L'appartamento si estende per una superficie di circa 150 mq dotato di tre camere da letto, due bagni, cucina abitabile e soggiorno. Su entrambe le esposizioni Nord-Sud si affaccia tramite balconi al cortile condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NOLA (NA) - VIA DE SENA, EDIFICIO B, SCALA C, INTERNO 18, PIANO T

Garage al piano terra pertinenziale all'appartamento con ingresso dal cortile interno. L'accesso è a destra della scala C ed attualmente risulta occupato con parti di mobilio e suppellettili degli affittuari.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via M. De Sena- Parco Sant'Erasmo, edificio B, scala C, interno 18, piano 1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Nola (NA) - Via De Sena, edificio B, scala C, interno 18, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA M. DE SENA- PARCO SANT'ERASMO, EDIFICIO B, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 1

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Da quanto evince dall'Estratto per riassunto dal registro di matrimonio i coniugi **** *Omissis* **** hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni a norma dell'art.162, secondo comma, del codice civile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NOLA (NA) - VIA DE SENA, EDIFICIO B, SCALA C, INTERNO 18, PIANO T

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA M. DE SENA- PARCO SANT'ERASMO, EDIFICIO B, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 1

L'appartamento è libero su tre lati e confina solo ad Ovest con le unità immobiliari con cui condivide il pianerottolo.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA M. DE SENA- PARCO SANT'ERASMO, EDIFICIO B, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 1

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 141,70 mq | 155,10 mq | 1,00 | 155,10 mq | 2,90 m | 1 |
| Balconi | 19,50 mq | 19,50 mq | 0,30 | 5,85 mq | 0,00 m | 1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 160,95 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 160,95 mq | | |

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NOLA (NA) - VIA DE SENA, EDIFICIO B, SCALA C, INTERNO 18, PIANO T

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Garage | 16,80 mq | 16,80 mq | 0,50 | 8,40 mq | 2,90 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 8,40 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 8,40 mq | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA M. DE SENA- PARCO SANT'ERASMO, EDIFICIO B, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 1

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|--------------------------|---|
| Dal 03/12/2014 al 03/10/2018 | **** <i>Omissis</i> **** | Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 82, Sub. 12 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 vani Piano 1 |

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NOLA (NA) - VIA DE SENA, EDIFICIO B, SCALA C, INTERNO 18, PIANO T

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---------|-----------|----------------|
|---------|-----------|----------------|

| | | |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 03/12/2014 al 03/10/2018 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 82, Sub. 2 Categoria C6 Cl.8, Cons. 16 mq Piano T |
|------------------------------|-------------------|---|

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA M. DE SENA- PARCO SANT'ERASMO, EDIFICIO B, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 16 | 82 | 12 | | A2 | 7 | 7 vani | | | 1 | |

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo avvenuto il 3/10/2018 si è verificata un adeguamento planimetrico in seguito ad una recente ristrutturazione che ha previsto delle lievi modifiche senza modificare la destinazione d'uso degli spazi interni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NOLA (NA) - VIA DE SENA, EDIFICIO B, SCALA C, INTERNO 18, PIANO T

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 16 | 23 | 2 | | C6 | 8 | | 17 | 79,53 | T | |

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA M. DE SENA- PARCO SANT'ERASMO, EDIFICIO B, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 1

Attualmente l'immobile si presente in un discreto stato conservativo, di recente ristrutturazione che ha interessato il rifacimento dei servizi igienici e della cucina. Recente risulta anche la tinteggiatura

interna e la manutenzione a porte interne ed infissi, che, nonostante siano di vecchia fattura risultano integri e riverniciati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA M. DE SENA- PARCO SANT'ERASMO, EDIFICIO B, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 1

Da quanto emerso al sopralluogo, il fabbricato è stato realizzato con una struttura portante in cls armato con solai in latero cemento e rompagnature con termo-blocchi. L'intonaco esterno presenta notevoli segni di deterioramento ed in ampie zone dei sotto-balconi si è completamente distaccato.

La pavimentazione interna è quella originaria in maiolica e differente nelle varie camere. Gli infissi interni sono in legno tamburato e vetro senza alcuna guarnizione e quelli esterni, ugualmente in legno a vetro singolo.

I bagni e la cucina sono stati recentemente ristrutturati.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA M. DE SENA- PARCO SANT'ERASMO, EDIFICIO B, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 1

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/12/2017

Stato della causa in corso per il rilascio

In allegato si riporta copia del Contratto di locazione così come reso disponibile all'Ufficio Esecutivo al sopralluogo

Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A NOLA (NA) - VIA DE SENA, EDIFICIO B, SCALA C, INTERNO 18, PIANO T

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 12/12/2017

Stato della causa in corso per il rilascio

In allegato si riporta copia del Contratto di locazione così come reso disponibile all'Ufficio Esecutivo al sopralluogo

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA M. DE SENA- PARCO SANT'ERASMO, EDIFICIO B, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 1

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|--------------------------|---------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 03/12/2017 | **** <i>Omissis</i> **** | Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Coppa Francesco | 03/12/2014 | 19333 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | 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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA M. DE SENA- PARCO SANT'ERASMO, EDIFICIO B, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agazia del Territorio di Caserta SMCV aggiornate al 29/12/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Caserta SVMC il 21/10/1991
Reg. gen. 24706 - Reg. part. 2415
Importo: € 1,00
Note: Cancellazione totale in data 26/05/2008
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale Equitalia
Iscritto a Caserta SMCV il 08/02/2008
Reg. gen. 6780 - Reg. part. 1077
Importo: € 1,00
Note: Cancellazione totale n.1979 del 13/03/2012
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta smcv il 16/12/2014
Reg. gen. 43913 - Reg. part. 3575
Importo: € 1,00

Trascrizioni

- **Domanda giudiziale**
Trascritto a Caserta SMCV il 09/10/2012
Reg. gen. 37120 - Reg. part. 28093
Note: Cancellazione totale con nota n.10952 del 17/11/2014
- **Compravendita**
Trascritto a Caserta SMCV il 16/12/2014
Reg. gen. 43912 - Reg. part. 28965
- **Atto esecutivo**
Trascritto a Caserta SMCV il 15/01/2018
Reg. gen. 1575 - Reg. part. 1271

NORMATIVA URBANISTICA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA M. DE SENA- PARCO
SANT'ERASMO, EDIFICIO B, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 1**

L'immobile pignorato è ubicato nella zona "B1 edificata satura" secondo quanto riportato nella variante al Piano Regolatore Generale APPROVATO CON D.P.G.P. n°125 del 07 giugno 1995- e approvata con Delibera della Giunta Provinciale 676 del 2010.

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA M. DE SENA- PARCO
SANT'ERASMO, EDIFICIO B, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 1**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dalle indagini eseguite presso l'UTC del Comune di Nola, nonché da quanto riportato in atto di compravendita si evince che l'immobile oggetto della procedura di esecuzione immobiliare è stato realizzato in forza della licenza Edilizia n°236/1971 del 1/2/1971. Nei registri comunali risulta che tale Licenza edilizia è stata effettivamente rubricata e rilasciata in favore [REDACTED] per l'edificazione sito in Nola alla via De Sena. Purtroppo la richiesta di copie di tale Licenza non è stata possibile in quanto gli originali non risultano più nell'archivio dell'UTC di Nola. Si osserva però che stante quanto riportato nella planimetria catastale presentata il 1974 (immediatamente postuma alla Licenza edilizia) riporta un immobile nelle stesse occupazioni plano-volumetriche dello stato attuale e perciò non difformi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA M. DE SENA- PARCO
SANT'ERASMO, EDIFICIO B, SCALA C, INTERNO 18, PIANO 1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 50,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via M. De Sena- Parco Sant'Erasmo, edificio B, scala C, interno 18, piano 1

Appartamento al primo piano del fabbricato B del Parco Sant'Erasmo. Si tratta di uno stabile edificato negli anni '70 nella zona semicentrale del Comune di Nola in prossimità della stazione della Linea Vesuviana. La zona è servita da scuole e prossima alle principali arterie stradali. L'appartamento si estende per una superficie di circa 150 mq dotato di tre camere da letto, due bagni, cucina abitabile e soggiorno. Su entrambe le esposizioni Nord-Sud si affaccia tramite balconi al cortile condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 82, Sub. 12, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 236.757,45

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Nola (NA) - Via De Sena, edificio B, scala C, interno 18, piano T

Garage al piano terra pertinenziale all'appartamento con ingresso dal cortile interno. L'accesso è a destra della scala C ed attualmente risulta occupato con parti di mobilio e suppellettili degli affittuari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 23, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.356,40

In considerazione a quanto suggerito nei quesiti richiesti dal Giudice al punto 20, si è proceduto alla valutazione del valore immobiliare mediante:

1. Metodo di comparazione diretta;
2. Controllare tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;

Con l'utilizzo della prima metodologia è possibile calcolare la determinazione dell'immobile nella reale situazione delle richieste di vendite una volta individuato un immobile posto in vendita con caratteristiche simili. Con la seconda stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti dei primi risultati, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Successivamente, dopo aver calcolato il valore medio derivante dai due metodi precedenti, andranno effettuate una serie di Detrazioni così previsto dal Decreto Legge 83/2015 e convertito in Legge 132/2015

Metodo 1

Dalle indagini di mercato si è riscontrato la messa in vendita di un immobile con caratteristiche simili a quello staggito, non solo per la destinazione d'uso, ma anche per la posizione e la dimensione. Infatti, secondo la metodologia estimativa internazionale I.V.S, l'annuncio stimato "comparabile" risulta:

| | "Comparabile" | Immobilie in valutazione |
|-------------|------------------------|--------------------------|
| Riferimento | Studio immobiliare uno | Immobilie RGE 397/2017 |
| Tipologia | Appartamento | Appartamento |

| | | |
|------------------|------------------------|------------------------|
| Tipo proprietà | Porzione di fabbricato | Porzione di fabbricato |
| Zona | Via De Sena-Nola | Via De Sena-Nola |
| Superficie | 90 mq | Circa 150 mq |
| Ristrutturazione | recente | ----- |
| Bagni | 2 | 2 |
| Balcone | 10 mq | Circa 15 mq |
| Riscaldamento | Autonomo | Autonomo |
| Garage | SI | SI |
| Libero | NO | NO |
| Stato | Buono/Abitabile | Buono/Abitabile |
| Prezzo richiesto | 184.000€ | |

Ciò tanto in base a quanto previsto dalla metodologia di calcolo IVS, considerando i parametri disponibili per la comparazione e i relativi passaggi di calcoli di cui si omette per non appesantire la relazione, si stima un valore al mq per l'immobile staggito pari a:
Val, unitario 1 = 1.500 €/mq circa.

Metodo 2

Un'ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell' Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Per le valutazioni immobiliari bisogna riferirsi alle superfici lorde ed, ovviamente, alla loro destinazione d'uso. E' necessario precisare che, in base alle indicazioni fornite nell' All.2 del manuale di consultazione della banca dati OMI ovvero a quanto espresso dal DPR 138/98, il calcolo della consistenza omogeneizzata delle unità immobiliare deve anche considerare l'estensione delle superfici utili delle pertinenze di ornamento o di servizio dell'unità nelle percentuali consigliate.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: NOLA

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRO ORIENTALE

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 1200 | 1850 | L | 3,5 | 5,4 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 830 | 1250 | L | 2,4 | 3,6 | L |
| Box | NORMALE | 700 | 1050 | L | 2,3 | 3,5 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 1250 | 1900 | L | 3,6 | 5,5 | L |

Di seguito si riportano invece i Val OMI MIN e MAX per il comune di Nola(primo trimestre 2018) per la destinazione ad uso residenziale.

Infine, non resta che indicare la modalità operative per la determinazione del valore degli immobili in conformità con le "Disposizioni in materia in individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della L. 296/2006"

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati. Si rimanda all'allegato

Dove Val OMI Min e Val OMI MAX indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati OMI e k rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1= taglio superficie e K2=livello di piano, ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 * K2) / 4$$

Dove K1 e K2 sono dati dalla tabella 1 di seguito:

| Superficie | K1 | Piano | K2 |
|----------------------------|-----|--------------------|-------|
| Fino a 45 mq | 1 | Piano seminterrato | 0 |
| Oltre 45 mq fino a 70 mq | 0.8 | Piano terreno | 0.2 |
| Oltre 70 mq fino a 120 mq | 0.5 | Piano primo | 0.4 |
| Oltre 120 mq fino a 150 mq | 0.3 | Piano intermedio | 0.5 |
| Oltre 150 | 0 | Piano ultimo | 0.8 |
| | | Piano attico | 1 |
| | | | Tab 1 |

Nel dettaglio degli immobili al Lotto1 essendo

$$K = (K1 + 3 * K2) / 4 = (0,3 + 3 * 0,4) / 4 = 0,375$$

Allora

$$\text{Val, unitario 2} = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) * K = 1.200 + (1.850 - 1.200) * 0,375 = 1.443 \text{ €/mq}$$

Riepilogando quindi i risultati dei quattro criteri estimativi adottati si ha:

- Valutazione secondo gli standard internazionali IVS si ricava che:
Val, unitario 1 = 1.500 €/mq
- Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:
Val, unitario 2 = 1.443 €/mq

Da cui eseguendo una media aritmetica dei due valori, risulta:

$$\text{Val medio unitario} = (1.500 + 1.443) / 2 = 1.471 \text{ €/mq}$$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Nola (NA) - Via M. De Sena- Parco Sant'Erasmus, edificio B, scala C, interno 18, piano 1 | 160,95 mq | 1.471,00 €/mq | € 236.757,45 | 100,00 | € 236.757,45 |
| Bene N° 2 - Garage Nola (NA) - Via De Sena, edificio B, scala C, interno 18, piano T | 8,40 mq | 1.471,00 €/mq | € 12.356,40 | 100,00 | € 12.356,40 |
| | | | | Valore di stima: | € 249.113,85 |

Valore di stima: € 249.113,85

Deprezzamento di circa il 3,00 %

Valore finale di stima: € 242.485

In conformità a quanto previsto dal Decreto Legge 83/2015 e convertito in Legge 132/2015, l'Esperto presenta sinteticamente l'adeguamento dei criteri di stima in virtù delle voci di decurtazioni indicate nell'apposito art. Ora, in considerazione della quantificazione della garanzia dei vizi del bene venduto si propone la seguente tabella:

| | Bene N°1- Appartamento- 1° Piano- fg. 16- p.IIIa 82 sub.12 Nola | Bene N°2 Garage-Piano Terra- fg. 16- p.IIIa 82 sub.2 Nola |
|--|---|---|
| 1-Calcolo della superficie dell'immobile: | | |
| 1.1-Superficie commerciale [mq] | 161 | 8,4 |
| 1.2-Valore unitario [€/mq] | 1.471 | 1.471 |
| 1.3-Valore Complessivo [€] | 236.831 | 12.356,4 |
| 2-Adeguamenti per assenza di garanzia dei vizi del bene: | | |
| 2.1-Per oneri di regolarizzazione urbanistica [€] | | |
| <i>2.1.1- Costi della sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001.</i> | | |
| <i>2.1.2-Costi per oblazioni da corrispondere in caso di presenza di istanze di condono già in essere.</i> | | |
| <i>2.1.3-Costi della sanatoria ai sensi dell'art.40 L.74/58 oppure art.46 DPR 380/01.</i> | | |
| <i>2.1.4- ripristino stato dei luoghi</i> | | |
| 2.2- Per adeguamento planimetrie catastali | 500 | |
| 2.3- Per stato d'uso e manutenzione [€] | | |
| 2.4- Per stato di possesso [€] | 3.000 | 1.000 |
| 2.5- Per vincoli e oneri giuridici non eliminabili con il presente procedimento | | |
| 3- Presenza di gravami da censo, livello o uso civico [€] | | |

| | | |
|---|------------|----------|
| 4-Spese pendenti: | | |
| 4.1- Spese fisse di gestione e manutenzione [€] | 2.202,33 | |
| 4.2- Spese straordinarie già deliberate [€] | | |
| TOTALE DETRAZIONI | 5.702,33 | 1.000 |
| VALORE DI STIMA FINALE | 231.128,67 | 11.356,4 |

Si precisa che si sono applicate le seguenti detrazioni:

Al Bene n°1 – p.to 2.2 si indicano i costi per l'adeguamento planimetrico in seguito ad una recente ristrutturazione che ha previsto delle lievi modifiche senza modificare la destinazione d'uso degli spazi interni;

Ai bene n°1 e n°2- p.to 2.4 si indicano i costi per la liberazione del compendio dalla mobilia, suppellettili .

Al bene n°1- p.t1 4.1 e 4.2 si detraggono i costi per il pagamento delle quote condominiali arretrate così come comunicazione da parte dell'amministratore.

VALORE FINALE LOTTO1: 242.485 €

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.

Marigliano, li 29/12/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Aliperti Annarita

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1- Atto nel notaio Coppa;

Allegato 2- Foglio di mappa;

Allegato 3- visura catastale Sub 12;

Allegato 4- visura catastale sub 2;

Allegato 5- Visura storica terreno p.lla 838;

Allegato 6- Planimetria catastale sub 2;

Allegato 7- Planimetria catastale sub 12;

Allegato 8- Computo delle superfici;

Allegato 9- Elenco formalità sub 12;

Allegato 10- rendiconto Amministratore;

Allegato 11- Ricevuta di avvenuta consegna 

Allegato 12 Certificazione UTC Nola;

Allegato 13- Estratto per riassunto dai registri di matrimonio;

Allegato 14- Contratto di Locazione;

Allegato 15- Rilievo fotografico.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via M. De Sena- Parco Sant'Erasmus, edificio B, scala C, interno 18, piano 1

Appartamento al primo piano del fabbricato B del Parco Sant'Erasmus. Si tratta di uno stabile edificato negli anni '70 nella zona semicentrale del Comune di Nola in prossimità della stazione della Linea Vesuviana. La zona è servita da scuole e prossima alle principali arterie stradali. L'appartamento si estende per una superficie di circa 150 mq dotato di tre camere da letto, due bagni, cucina abitabile e soggiorno. Su entrambe le esposizioni Nord-Sud si affaccia tramite balconi al cortile condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 82, Sub. 12, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato è ubicato nella zona "B1 edificata satura" secondo quanto riportato nella variante al Piano Regolatore Generale APPROVATO CON D.P.G.P. n°125 del 07 giugno 1995- e approvata con Delibera della Giunta Provinciale 676 del 2010.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Nola (NA) - Via De Sena, edificio B, scala C, interno 18, piano T

Garage al piano terra pertinenziale all'appartamento con ingresso dal cortile interno. L'accesso è a destra della scala C ed attualmente risulta occupato con parti di mobilio e suppellettili degli affittuari. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 23, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 242.485