

TRIBUNALE DI NOLA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°125/24 R.G.E.

Creditore Procedente: Omissis

Debitore Esecutato: Omissis

LOTTO UNICO

Quota di 1/1 - Appartamento al piano rialzato in Cimitile (Na), traversa di via Della Resistenza snc LOTTO n.7/9 - N.C.E.U. - Foglio 5 Particella 1197, Sub 27

Quota di 1/1 - Box auto al piano seminterrato in Cimitile (Na), traversa di via Della Resistenza snc LOTTO n.7/9 - N.C.E.U. - Foglio 5 Particella 1197, Sub 39

G.E. Dr. GENNARO BEATRICE

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



Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Ing. Rossetti Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare n.125/24 del R.G.E.

promossa da

Omissis

contro

Omissis

SOMMARIO

Sommario	2
Incarico	4
Premessa	4
Precisazione	5
Lotto unico	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali sub 27	9
Cronistoria Dati Catastali sub 39	9
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Patti.....	10
Condizioni.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14

Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti	15
Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione.....	15
Lotto unico	16
Adeguamenti e correzione della stima.....	19
Prezzo base d'asta.....	20
Riserve e particolarità da segnalare	20
Elenco allegati	21
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto unico	23
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare n.125/24 del R.G.E.	24
Lotto unico - Prezzo a base d'asta: € 128.000,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	25

ASTE
GIUDIZIARIE®



INCARICO

Con udienza del 29/07/2024, il sottoscritto Ing. Rossetti Enrico, 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 30/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott.ssa Roberta Guardasole presso il Tribunale di Nola.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N°1** - Quota di 1/1 di appartamento al piano rialzato in Cimitile (Na) alla traversa di via Della Resistenza snc LOTTO n.7/9 - Edificio B, Interno 2 - f. 5 - p.lla 1197 - sub 27;
- **Bene N°2** - Quota di 1/1 di box auto al piano seminterrato in Cimitile (Na) alla traversa di via Della Resistenza snc LOTTO n.7/9 - Edificio B - f. 5 - p.lla 1197 - sub 39.

PRECISAZIONE

Il LOTTO UNICO costituito dall'appartamento al piano rialzato con il box auto pertinenziale al piano seminterrato sito in Cimitile (Na) alla traversa di via Della Resistenza snc LOTTO n.7/9 e censito al N.C.E.U. al foglio 5, particella 1197, sub 27 e sub 39 è stato acquistato dal debitore esecutato con lo stato civile di celibe.

L'Amministratore ha segnalato che dal cortile di pertinenza esclusivo sono scaturite delle infiltrazioni ai box auto al piano seminterrato.

All'appartamento al piano rialzato si accede oltre che per il vano scala condominiale anche per il tramite del cortile pertinenziale esclusivo.

Vi sono quali creditori iscritti Omissis

e Omissis

Omissis

ha eseguito l'intervento nella procedura esecutiva.



LOTTO UNICO



Il **LOTTO UNICO** è costituito dai seguenti beni:

- **Bene N°1** - Quota di 1/1 di appartamento al piano rialzato in Cimitile (Na) alla traversa di via Della Resistenza snc LOTTO n.7/9 - Edificio B, Interno 2 - f. 5 - p.lla 1197 - sub 27;
- **Bene N°2** - Quota di 1/1 di box auto al piano seminterrato in Cimitile (Na) alla traversa di via Della Resistenza snc LOTTO n.7/9 - Edificio B - f. 5 - p.lla 1197 - sub 39.

DESCRIZIONE

L'appartamento con il box auto pertinenziale al piano seminterrato è posto al piano rialzato del fabbricato B per civile abitazione facente parte del Condominio Parco Galluccio sito in Cimitile (Na) alla traversa di via Della Resistenza snc LOTTO n.7/9; il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi ed è composto da cinque piani fuori terra oltre al piano seminterrato in cui sono disposti i box auto ed è dotato di un vano scala e dell'ascensore. Il fabbricato in cui si trovano i beni pignorati è situato in una zona residenziale a circa un chilometro dal centro di Cimitile. Dai beni oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili la strada statale 7 bis, oltre al CIS di Nola situato a pochi chilometri.

I beni pignorati appartengono ad un fabbricato plurifamiliare situato all'interno del Condominio Parco Galluccio dotato di ascensore, con accesso condominiale della traversa di via Della Resistenza, mentre l'accesso esclusivo all'appartamento al piano rialzato avviene per il tramite del cortile pertinenziale dalla traversa di via Della Resistenza snc; gli immobili pignorati condividono con tutte le restanti unità immobiliari il vano scala, l'ascensore e gli spazi esterni comuni; i beni pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili.

L'appartamento è posto al piano rialzato ed ha un'altezza utile interna di 2,70 m, con una superficie utile interna di 61,80 mq, mentre il balcone ha la superficie di 25,60 mq ed il cortile esclusivo ha una superficie di 129,60 mq da cui scaturiscono delle infiltrazioni al piano seminterrato come segnalato dall'Amministratore; L'appartamento è composto da un ingresso di 6,90 mq, un salone di 11,60 mq, una cucina di 9,50 mq, un bagno di 5,30 mq, un disimpegno di 4,20 mq, una prima camera da letto di 14,30 mq e una seconda camera da letto di 10,00 mq; completano il lotto unico il box auto al piano seminterrato avente un'altezza utile interna di 2,50 m ed una superficie utile interna di 47,20 mq.

L'altezza utile interna dell'appartamento è di 2,70 m, mentre quella del box auto è di 2,50 m con una piccola superficie che ha l'altezza di 3,45 m.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili di cui al LOTTO UNICO e oggetto dell'esecuzione, appartengono al debitore esecutato:

- Omissis (Piena Proprietà 1/1)

Gli immobili di cui al LOTTO UNICO vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- Omissis (Piena Proprietà 1/1)

Il debitore esecutato ha acquistato gli immobili pignorati con lo stato civile di celibe.



CONFINI

L'appartamento al piano rialzato censito al N.C.E.U. al foglio 5, particella 1197, sub 27 del Comune di Cimitile, confina:

- a nord con la particella 1194 del foglio 5;
- a sud con la particella 1158 del foglio 5;
- ad est con la traversa di via Della Resistenza;
- ad ovest con i subalterni 25, 26 e 28 della particella 1197 del foglio 5.

Il box auto al piano seminterrato censito al N.C.E.U. al foglio 5, particella 1197, sub 39 del Comune di Cimitile, confina:

- a nord con il sub 38 della particella 1197 del foglio 5;
- a sud con il sub 40 della particella 1197 del foglio 5;
- ad ovest con la corsia di manovra di cui al sub 25 della particella 1197 del foglio 5.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	6,90 mq		1,00	6,90 mq	2,70 m	rialzato
Salone	11,60 mq		1,00	11,60 mq	2,70 m	rialzato
Cucina	9,50 mq		1,00	9,50 mq	2,70 m	rialzato
Disimpegno	4,20 mq		1,00	4,20 mq	2,70 m	rialzato
Camera da letto 1	14,30 mq		1,00	14,30 mq	2,70 m	rialzato
Camera da letto 2	10,00 mq		1,00	10,00 mq	2,70 m	rialzato
Bagno	5,30 mq		1,00	5,30 mq	2,70 m	rialzato
Balcone	25,60 mq		0,25	6,40 mq		rialzato
Cortile	129,60 mq		0,15	19,44 mq		terra
Box auto	47,20 mq		0,45	21,24 mq	2,50 m e 3,45 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				108,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,88 mq		

L'appartamento al piano rialzato ed il box auto si trovano in buone condizioni con la necessità di eseguire delle opere di manutenzione ordinaria, oltre alla quota di lavori di impermeabilizzazione del cortile esclusivo; è presente l'impiantistica che è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08).

CRONISTORIA DATI CATASTALI SUB 27

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/2008	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1197, sub 27 Categoria A/2 Rendita € 503,55 Piano rialzato Graffato no
Dal 24/10/2007	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1197, sub 27 Categoria A/2 Rendita € 361,52 Piano rialzato Graffato no

Il titolare catastale corrisponde al reale titolare attuale e l'attuale dato catastale corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento, nel titolo di acquisto e nelle relative note di trascrizione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI SUB 39

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/06/2008	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1197, sub 39 Categoria C/6 Rendita € 109,23 Piano seminterrato Graffato no
Dal 24/10/2007	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1197, sub 39 Categoria C/6 Rendita € 77,68 Piano seminterrato Graffato no

Il titolare catastale corrisponde al reale titolare attuale e l'attuale dato catastale corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento, nel titolo di acquisto e nelle relative note di trascrizione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	1197	27		A2	5	5,0 vani	88,00 mq	€ 503,55	Rialzato	no	
	5	1197	39		C6	5	47,00 mq	54,00 mq	€ 109,23	Seminterrato	no	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla presenza del tramezzo di divisione del salone dall'ingresso che ha generato una differente ripartizione interna degli ambienti; pertanto, è necessario l'aggiornamento della planimetria mediante procedura doc.fa per un costo, comprensivo di onorari e oneri catastali, pari a € 500,00.

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

I dati catastali inseriti nel titolo di acquisto e nella nota di trascrizione in capo al debitore esecutato corrispondono all'attuale denominazione catastale.

PRECISAZIONI

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati di cui al LOTTO UNICO è la particella 1197 del foglio 5, ottenuta dal frazionamento del 16/07/2007 Pratica n. NA0560593 della particella 1115 del foglio 5.

PATTI

Gli immobili di cui al LOTTO UNICO sono occupati dal debitore esecutato unitamente alla propria famiglia.

CONDIZIONI

L'appartamento al piano rialzato ed il box auto si trovano in buone condizioni con la necessità di eseguire delle opere di manutenzione ordinaria, oltre alla quota di lavori di impermeabilizzazione del cortile esclusivo; è presente l'impiantistica che è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08).

PARTI COMUNI

I beni pignorati appartengono ad un fabbricato plurifamiliare situato all'interno del Condominio Parco Galluccio dotato di ascensore, con accesso condominiale della traversa di via Della Resistenza, mentre l'accesso esclusivo all'appartamento al piano rialzato avviene per il tramite del cortile pertinenziale dalla traversa di via Della Resistenza snc; gli immobili pignorati condividono con tutte le restanti unità immobiliari il vano scala, l'ascensore e gli spazi esterni comuni, secondo il Regolamento Condominiale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non ricadono 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 dei suoi danti causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sui beni pignorati.

Inoltre, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni censiti al foglio 5 del Comune di Cimitile e, pertanto, nemmeno sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento con il box auto pertinenziale al piano seminterrato è posto al piano rialzato del fabbricato B per civile abitazione facente parte del Condominio Parco Galluccio sito in Cimitile (Na) alla traversa di via Della Resistenza snc LOTTO n.7/9; il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi ed è composto da cinque piani fuori terra oltre al piano seminterrato in cui sono disposti i box auto ed è dotato di un vano scala e dell'ascensore. Il fabbricato in cui si trovano i beni pignorati è situato in una zona residenziale a circa un chilometro dal centro di Cimitile. Dai beni oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili la strada statale 7 bis, oltre al CIS di Nola situato a pochi chilometri.

I beni pignorati appartengono ad un fabbricato plurifamiliare situato all'interno del Condominio Parco Galluccio dotato di ascensore, con accesso condominiale della traversa di via Della Resistenza, mentre l'accesso esclusivo all'appartamento al piano rialzato avviene per il tramite del cortile pertinenziale dalla traversa di via Della Resistenza snc; gli immobili pignorati condividono con tutte le restanti unità immobiliari il vano scala, l'ascensore e gli spazi esterni comuni; i beni pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili.

L'appartamento è posto al piano rialzato ed ha un'altezza utile interna di 2,70 m, con una superficie utile interna di 61,80 mq, mentre il balcone ha la superficie di 25,60 mq ed il cortile esclusivo ha una superficie di 129,60 mq da cui scaturiscono delle infiltrazioni al piano seminterrato come segnalato dall'Amministratore; L'appartamento è composto da un ingresso di 6,90 mq, un salone di 11,60 mq, una cucina di 9,50 mq, un bagno di 5,30 mq, un disimpegno di 4,20 mq, una prima camera da letto di 14,30 mq e una seconda camera da letto di 10,00 mq; completano il lotto unico il box auto al piano seminterrato avente un'altezza utile interna di 2,50 m ed una superficie utile interna di 47,20 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili di cui al LOTTO UNICO sono occupati dal debitore esecutato unitamente alla propria famiglia.

Canoni di locazione

Nessuno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/06/2008	Omissis Della piena proprietà degli immobili pignorati censiti al N.C.E.U. del Comune di Cimitile al foglio 5, particella 1197, sub 27 e sub 39, gravato dal pignoramento di cui alla procedura esecutiva in corso.	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Nicola Rodontano	20/06/2008	14888	2757
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.U. di SMCV - CE	01/07/2008	30247	20808
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 29/12/2004		Atto di acquisto			
Omissis Della piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati censito al N.C.T. del Comune di Cimitile al foglio 5, particella 1115.		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Vittorio Folinea	29/12/2004	25539	9977
Omissis Della piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati censito al N.C.T. del Comune di Cimitile al foglio 5, particella 1115.		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
la Conservatoria dei RR.II. di SMCV - CE	08/01/2005	522	416		
Omissis Della piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati censito al N.C.T. del Comune di Cimitile al foglio 5, particella 1115.		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/02/2004		Atto di acquisto			
Omissis Della piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati censito al N.C.T. del Comune di Cimitile al foglio 5, particella 1115.		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Errico Alfano	11/02/2004	54312	
Omissis Della piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati censito al N.C.T. del Comune di Cimitile al foglio 5, particella 1115.		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Presso
la Conservatoria dei RR.II. di SMCV - CE	26/02/2004	7439	5803		
Omissis Della piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati censito al N.C.T. del Comune di Cimitile al foglio 5, particella 1115.		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Presso

Per quanto riguarda gli immobili 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 la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere - Caserta aggiornate al 05/12/2004, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Iscritta a SMCV - CE il 01/07/2008
Reg. gen. 30248 - Reg. part. 5121

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quota: 1/1

Importo: € 225.000,00

A favore di Omissis (cedente dell'attuale creditore precedente)

Contro Omissis (debitore esecutato)

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale**

Iscritta a SMCV - CE il 06/12/2016

Reg. gen. 39501 - Reg. part. 5266

Quota: 1/1

Importo: € 312.686,28

A favore di Omissis (creditore intervenuto)

Contro Omissis (debitore esecutato)

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Ipoteca legale**

Iscritta a SMCV - CE il 29/04/2024

Reg. gen. 16982 - Reg. part. 1866

Quota: 1/1

Importo: € 118.730,14

A favore di Omissis (creditore intervenuto)

Contro Omissis (debitore esecutato)

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a SMCV - CE il 23/07/2024

Reg. gen. 29418 - Reg. part. 23809

Quota: 1/1

A favore di Omissis (creditore precedente)

Contro Omissis (debitore esecutato)

Formalità a carico della procedura

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Convenzione di lottizzazione**

Trascritto a SMCV - CE il 05/10/2004

Reg. gen. 48181 - Reg. part. 36720

Quota: 1/1

A favore di Omissis

Contro Omissis

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oneri di cancellazione

Le iscrizioni ipotecarie ed il pignoramento, quali trascrizioni pregiudizievoli, saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

NORMATIVA URBANISTICA

Gli interventi edili sugli immobili oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al P.U.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 07/11/2011.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In particolare, gli immobili pignorati ricadono in zona Bc4 - zona residenziale di urbanizzazione regolare posta ad Est.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili di cui al LOTTO UNICO risultano agibili.

Il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati 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 ricadono gli immobili pignorati di cui al LOTTO UNICO è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 2305/05 del 26/01/2005 e della variante in sanatoria del 03/08/2007.

Per gli immobili pignorati è presente il certificato di agibilità prot. n.1543 del 15/02/2008.

Lo stato dei luoghi è difforme dal titolo urbanistico in ordine alla presenza del tramezzo di divisione del salone dall'ingresso che ha generato una differente ripartizione interna degli ambienti; pertanto, il costo necessario per sanare le difformità urbanistiche, comprensivo delle spese tecniche e oneri urbanistici per la CILA postuma, è stimabile in € 4.000,00, mentre i costi necessari per l'agibilità tramite SCA sono stimabili in € 2.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'appartamento non possiede l'attestato di prestazione energetica.
- 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

Gli immobili pignorati appartengono al Condominio Parco Galluccio dotato di regolamento condominiale e tabelle millesimali; la quota condominiale mensile per l'appartamento è di circa € 30,00, mentre per il box auto è di circa € 6,00. Vi sono degli insoluti condominiali per circa € 7.000,00.

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 per il LOTTO UNICO sono: 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).

Infine, per garantire la maggiore appetibilità sul mercato si è proceduto alla formazione di un lotto unico.

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 per il LOTTO UNICO è rappresentato dagli appartamenti collocati in un contesto urbano.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Cimitile.

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 ricadono i beni oggetto di valutazione.

Pertanto, sulla base dei dati immobiliari assunti dall'Agenzia Immobiliare Home In - via provinciale Nola-Cicciano 75, Camposano (Na), dall'Agenzia Immobiliare Tempocasa - corso Umberto I 438, Marigliano (Na), dall'Agenzia Immobiliare Frimm - via Pietro Vivencio 26, Nola (Na), si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricadono i beni oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

LOTTO UNICO

- **LOTTO UNICO** - L'appartamento al piano rialzato con box pertinenziale al piano seminterrato è posto all'interno del Fabbricato B del Condominio Parco Galluccio sito in Cimitile (Na) alla traversa di via Della Resistenza snc - LOTTO n.7/9; il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi ed è composto da cinque piani fuori terra oltre al piano seminterrato in cui sono disposti i box auto ed è dotato di un vano scala e dell'ascensore. Il fabbricato in cui si trovano i beni pignorati è situato in una zona residenziale a circa un chilometro dal centro di Cimitile. Dai beni oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili la strada statale 7 bis, oltre al CIS di Nola situato a pochi chilometri. I beni pignorati appartengono ad un fabbricato plurifamiliare situato all'interno del Condominio Parco Galluccio dotato di ascensore, con accesso condominiale della traversa di via Della Resistenza, mentre l'accesso esclusivo all'appartamento al piano rialzato avviene per il tramite del cortile pertinenziale dalla traversa di via Della Resistenza snc; gli immobili pignorati condividono con tutte le restanti unità immobiliari il vano scala, l'ascensore e gli spazi esterni comuni; I beni pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili. L'appartamento è posto al piano rialzato ed ha un'altezza utile interna di 2,70 m, con una superficie utile interna di 61,80 mq, mentre il balcone ha la superficie di 25,60 mq ed il cortile esclusivo ha una superficie di 129,60 mq da cui scaturiscono delle infiltrazioni al piano seminterrato come segnalato dall'Amministratore; L'appartamento è composto da un ingresso di 6,90 mq, un salone di 11,60 mq, una cucina di 9,50 mq, un bagno di 5,30 mq, un disimpegno di 4,20 mq, una prima camera da letto di 14,30 mq e una seconda camera da letto di 10,00 mq; completano il lotto unico il box auto al piano seminterrato avente un'altezza utile interna di 2,50 m ed una superficie utile interna di 47,20 mq. L'appartamento al piano rialzato confina a nord con la particella 1194, a sud con la particella 1158, ad est con la traversa di via Della Resistenza, ad ovest con i subalterni 25, 26 e 28; il box auto al piano seminterrato confina a nord con il sub 38, a sud con il sub 40, ad ovest con la corsia di manovra di cui al sub 25. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1197, Sub. 27, Categoria A/2 e Fg. 5, Part. 1197, Sub. 39, Categoria C/6. Graffato no. Il Lotto viene posto in vendita per il diritto della

Piena	Proprietà	(1/1)
-------	-----------	-------

Valore di stima del lotto: € 128.000,00.

Gli immobili assunti come riferimento per la stima del Lotto UNICO sono:

- **IMMOBILE 1** (scheda di rilevazione dati n. 1)

- Valore di mercato noto = € 220.000,00;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
- Superficie utile interna = 103,00 mq (comprende il 45% del box auto);
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 100,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
- Numero di piano dell'appartamento = secondo piano;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = distinto con interventi di manutenzione ordinaria.

- **IMMOBILE 2** (scheda di rilevazione dati n. 2)

- Valore di mercato noto = € 210.000,00;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 4 mesi;
- Superficie utile interna = 99,00 mq (comprende il 45% del box auto);
- Superficie del cortile di pertinenza = 100,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 10,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
- Numero di piano dell'appartamento = piano rialzato;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = buono con interventi di manutenzione ordinaria.

- **IMMOBILE 3** (scheda di rilevazione dati n. 3)

- Valore di mercato noto = € 135.000,00;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 6 mesi;
- Superficie utile interna = 82,25 mq (comprende il 15% della superficie del posto auto);
- Superficie del cortile di pertinenza = 100,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 15,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
- Numero di piano dell'appartamento = piano rialzato;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = distinto con interventi di manutenzione straordinaria.

- **LOTTO UNICO 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 = 83,04 mq (comprende il 45% della superficie del box auto);
- Superficie del cortile di pertinenza = 129,60 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 25,60 mq;

ASTE GIUDIZIARIE

- o Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
- o Numero di piano dell'appartamento = piano rialzato;
- o Livello di manutenzione dell'appartamento = buono con interventi di manutenzione ordinaria.

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 = 15,00%;
- 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 = € 15.000,00;

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 abitabile e non utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1,5	Scadente (non abitabile e utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2,5	Mediocre (abitabile) - 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		€ 220 000,00	€ 210 000,00	€ 135 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	0 mese	4 mesi	6 mesi
Superficie utile interna	83,04 mq	103,00 mq	99,00 mq	82,25 mq
Superficie cortile di pertinenza	129,60 mq	0,00 mq	100,00 mq	100,00 mq
Balconi e Terrazzi	25,60 mq	100,00 mq	10,00 mq	15,00 mq
Numero dei servizi igienici	1 bagno	2 bagni	2 bagni	1 bagno
Numero di piano	0 piano	2 piano	0 piano	0 piano
Livello di manutenzione dell'appartamento	5,5	6,5	5,5	6,5

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per la piena proprietà del LOTTO UNICO il valore di mercato di € 159.598,75, 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	€ 220 000,00	€ 210 000,00	€ 135 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	€ 0,00	-€ 2 751,00	-€ 2 652,75
€ - Superficie utile interna	-€ 29 209,76	-€ 23 356,10	€ 1 156,10
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 28 448,78	€ 6 497,56	€ 6 497,56
€ - Superficie dei balconi e terrazzi	-€ 27 219,51	€ 5 707,32	€ 3 878,05
€ - Numero dei servizi igienici	-€ 5 000,00	-€ 5 000,00	€ 0,00
€ - Piano dell'appartamento	-€ 13 200,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Livello di manutenzione dell'appartamento	-€ 15 000,00	€ 0,00	-€ 15 000,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 158 819,51	€ 191 097,78	€ 128 878,96
Media dei valori corretti	€ 159 598,75		

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

Il livello di manutenzione dell'appartamento al piano rialzato con il box auto al piano seminterrato pignorato è buono con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria e dell'attuale stato si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

Il costo necessario per la revisione dell'impianto elettrico comprensiva del certificato di conformità è stimabile in € 1.000,00. Il costo necessario per la regolarizzazione urbanistica mediante una CILA postuma, comprensivi delle spese tecniche e degli oneri urbanistici, è stimabile in € 4.000,00, mentre i costi necessari per l'agibilità tramite SCA sono stimabili in € 2.000,00. Il costo necessario per aggiornamento della planimetria con procedura doc. fa è di € 500,00, mentre il costo necessario per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica è stimabile in € 200,00.

Infine, gli insoluti condominiali ammontano ad € 7.000,00, mentre il costo per la liberazione del lotto è stimabile in € 1.898,75.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti della stima è pari a € 16.598,75, pertanto, il valore di mercato stimato per la piena proprietà è pari ad € 143.000,00.

PREZZO BASE D'ASTA

I beni che costituiscono il LOTTO UNICO risultano di piena proprietà del debitore esecutato ed il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 10% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità degli immobili alla data di aggiudicazione, per tener conto di eventuali ulteriori costi necessari per la regolarizzazione urbanistica, per tener conto di eventuali ulteriori oneri condominiali insoluti, per tener conto dello stato di occupazione, per tener conto dei lavori in quota per eliminare le infiltrazioni ai box auto seminterrato provenienti dal cortile pertinenziale esclusivo, per la mancata operatività della garanzia per vizi e dell'ulteriore svalutazione che i beni pignorati subiranno 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 10% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta della piena proprietà pignorata pari a € 128.000,00.

Valore unitario dei beni (€/mq) € 128.000,00 : 108,88 mq = €/mq 1.175,60 (valore unitario del bene).

Valore della piena proprietà del LOTTO UNICO = € 128.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Beni N° 1, N°2 - Appartamento al piano rialzato con box auto al piano seminterrato - Cimitile - traversa di via Della Resistenza snc	108,88,00 mq	1.175,60 €/mq	€ 128.000,00	100,00%	€ 128.000,00
Totale lotto:					€ 128.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il LOTTO UNICO costituito dall'appartamento al piano rialzato con il box auto pertinenziale al piano seminterrato sito in Cimitile (Na) alla traversa di via Della Resistenza snc LOTTO n.7/9 e censito al N.C.E.U. al foglio 5, particella 1197, sub 27 e sub 39 è stato acquistato dal debitore esecutato con lo stato civile di celibe.

L'Amministratore ha segnalato che dal cortile di pertinenza esclusivo sono scaturite delle infiltrazioni ai box auto al piano seminterrato.

All'appartamento al piano rialzato si accede oltre che per il vano scala condominiale anche per il tramite del cortile pertinenziale esclusivo.



Vi sono quali creditori iscritti Omissis



e Omissis

-

Omissis

ha eseguito l'intervento nella procedura esecutiva.

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.

li 12/12/2024



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



ELENCO ALLEGATI



1. Verbale di sopralluogo del 01/10/2024;
2. Localizzazione del fabbricato con la sovrapposizione tra la mappa satellitare e la mappa catastale;
3. Stralcio della mappa catastale con individuazione della particella;
4. Elaborato planimetrico catastale della p.lla 1197, foglio 5, Cimitile;
5. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 1197, foglio 5, Cimitile;
6. Visura catastale storica della p.lla 1197, sub 27, foglio 5, Cimitile;
7. Visura catastale storica della p.lla 1197, sub 39, foglio 5, Cimitile;
8. Planimetria catastale della p.lla 1197, sub 27, foglio 5, Cimitile;
9. Planimetria catastale della p.lla 1197, sub 39, foglio 5, Cimitile;
10. Planimetria dello stato dei luoghi;
11. Planimetria delle difformità catastali;
12. Foto del LOTTO UNICO;
13. Permesso di Costruire n.2305/05 del 26/01/2005 con grafici;
14. Permesso di Costruire in variante con la sanatoria del 03/08/2007 con grafici;
15. Certificato di agibilità prot. n.1543 del 15/02/2008;
16. Planimetria delle difformità urbanistiche;
17. Atto di acquisto del 20/06/2008;
18. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto nn. 30247/20808 del 07/07/2008;
19. Atto di acquisto del terreno del 29/12/2004;
20. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del terreno nn. 522/416 del 08/01/2005;
21. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del terreno nn. 7439/5883 del 26/02/2004;
22. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 29418/23809 del 23/07/2024;



23. Nota di iscrizione ipoteca volontaria nn. 30248/5121 del 01/07/2008;
24. Nota di iscrizione ipoteca legale nn. 39501/5266 del 06/12/2016;
25. Nota di iscrizione ipoteca legale nn. 16982/1866 del 29/04/2024;
26. Atto di convenzione di lottizzazione del 20/09/2004;
27. Nota di trascrizione convenzione di lottizzazione nn. 48181/36720 del 05/10/2004;
28. Ispezione ipotecaria per verifica formalità sul debitore esecutato;
29. Ispezione ipotecaria per verifica formalità sulla p.lla 1197, sub 27 e sub 39, Cimitile;
30. Bilancio Condominiale anno 2013;
31. Estratto conto condominiale relativo agli immobili pignorati;
32. Regolamento di condominio con tabelle millesimali;
33. Comunicazione dell'Amministratore;
34. Certificato di residenza e stato di famiglia del debitore esecutato;
35. Estratto di matrimonio del debitore esecutato;
36. Verifica al Demanio;
37. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato;
38. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato;
39. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato;
40. Ricevuta di invio a mezzo pec della stima al creditore procedente;
41. Ricevuta di invio a mezzo pec della stima al creditore intervenuto;
42. Ricevute di invio a mezzo posta della stima al debitore esecutato;
43. Ricevuta di invio a mezzo pec della stima al custode.

LOTTO UNICO

- **Beni N°1, N°2** - L'appartamento al piano rialzato con box pertinenziale al piano seminterrato è posto all'interno del Fabbricato B del Condominio Parco Galluccio sito in Cimitile (Na) alla traversa di via Della Resistenza snc - LOTTO n.7/9; il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi ed è composto da cinque piani fuori terra oltre al piano seminterrato in cui sono disposti i box auto ed è dotato di un vano scala e dell'ascensore. Il fabbricato in cui si trovano i beni pignorati è situato in una zona residenziale a circa un chilometro dal centro di Cimitile. Dai beni oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili la strada statale 7 bis, oltre al CIS di Nola situato a pochi chilometri. I beni pignorati appartengono ad un fabbricato plurifamiliare situato all'interno del Condominio Parco Galluccio dotato di ascensore, con accesso condominiale della traversa di via Della Resistenza, mentre l'accesso esclusivo all'appartamento al piano rialzato avviene per il tramite del cortile pertinenziale dalla traversa di via Della Resistenza snc; gli immobili pignorati condividono con tutte le restanti unità immobiliari il vano scala, l'ascensore e gli spazi esterni comuni; I beni pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili. L'appartamento è posto al piano rialzato ed ha un'altezza utile interna di 2,70 m, con una superficie utile interna di 61,80 mq, mentre il balcone ha la superficie di 25,60 mq ed il cortile esclusivo ha una superficie di 129,60 mq da cui scaturiscono delle infiltrazioni al piano seminterrato come segnalato dall'Amministratore; L'appartamento è composto da un ingresso di 6,90 mq, un salone di 11,60 mq, una cucina di 9,50 mq, un bagno di 5,30 mq, un disimpegno di 4,20 mq, una prima camera da letto di 14,30 mq e una seconda camera da letto di 10,00 mq; completano il lotto unico il box auto al piano seminterrato avente un'altezza utile interna di 2,50 m ed una superficie utile interna di 47,20 mq. L'appartamento al piano rialzato confina a nord con la particella 1194, a sud con la particella 1158, ad est con la traversa di via Della Resistenza, ad ovest con i subalterni 25, 26 e 28; il box auto al piano seminterrato confina a nord con il sub 38, a sud con il sub 40, ad ovest con la corsia di manovra di cui al sub 25. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1197, Sub. 27, Categoria A/2 e Fg. 5, Part. 1197, Sub. 39, Categoria C/6. Graffato no. Il Lotto viene posto in vendita per il diritto della

Piena	Proprietà	(1/1).
-------	-----------	--------

 Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sugli immobili oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al P.U.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 07/11/2011. In particolare, gli immobili pignorati ricadono in zona Bc4 - zona residenziale di urbanizzazione regolare posta ad Est. Il fabbricato in cui ricadono gli immobili pignorati di cui al LOTTO UNICO è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 2305/05 del 26/01/2005 e della variante in sanatoria del 03/08/2007, è presente il certificato di agibilità prot. n.1543 del 15/02/2008. Lo stato dei luoghi è difforme dal titolo urbanistico in ordine alla presenza del tramezzo di divisione del salone dall'ingresso che ha generato una differente ripartizione interna degli ambienti.

Prezzo base d'asta: € 128.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.125/24 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO A BASE D'ASTA: € 128.000,00

Beni N°1, N°2 - appartamento al piano rialzato con box auto al piano seminterrato			
Ubicazione:	Cimitile (NA) - traversa di via Della Resistenza snc		
Diritto reale:	Piena Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento al piano rialzato con box auto al piano seminterrato Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1197, Sub. 27, Categoria A2 Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1197, Sub. 39, Categoria C6	Superficie conven.	108,88 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'appartamento al piano rialzato ed il box auto si trovano in buone condizioni con la necessità di eseguire delle opere di manutenzione ordinaria, oltre alla quota di lavori di impermeabilizzazione del cortile esclusivo; è presente l'impiantistica che è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08).		
Descrizione:	<p>L'appartamento al piano rialzato con box pertinenziale al piano seminterrato è posto all'interno del Fabbricato B del Condominio Parco Galluccio sito in Cimitile (Na) alla traversa di via Della Resistenza snc - LOTTO n.7/9; il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati ha una struttura portante in cemento armato con solai latero cementizi ed è composto da cinque piani fuori terra oltre al piano seminterrato in cui sono disposti i box auto ed è dotato di un vano scala e dell'ascensore. Il fabbricato in cui si trovano i beni pignorati è situato in una zona residenziale a circa un chilometro dal centro di Cimitile. Dai beni oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili la strada statale 7 bis, oltre al CIS di Nola situato a pochi chilometri. I beni pignorati appartengono ad un fabbricato plurifamiliare situato all'interno del Condominio Parco Galluccio dotato di ascensore, con accesso condominiale della traversa di via Della Resistenza, mentre l'accesso esclusivo all'appartamento al piano rialzato avviene per il tramite del cortile pertinenziale dalla traversa di via Della Resistenza snc; gli immobili pignorati condividono con tutte le restanti unità immobiliari il vano scala, l'ascensore e gli spazi esterni comuni; I beni pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili. L'appartamento è posto al piano rialzato ed ha un'altezza utile interna di 2,70 m, con una superficie utile interna di 61,80 mq, mentre il balcone ha la superficie di 25,60 mq ed il cortile esclusivo ha una superficie di 129,60 mq da cui scaturiscono delle infiltrazioni al piano seminterrato come segnalato dall'Amministratore; L'appartamento è composto da un ingresso di 6,90 mq, un salone di 11,60 mq, una cucina di 9,50 mq, un bagno di 5,30 mq, un disimpegno di 4,20 mq, una prima camera da letto di 14,30 mq e una seconda camera da letto di 10,00 mq; completano il lotto unico il box auto al piano seminterrato avente un'altezza utile interna di 2,50 m ed una superficie utile interna di 47,20 mq. L'appartamento al piano rialzato confina a nord con la particella 1194, a sud con la particella 1158, ad est con la traversa di via Della Resistenza, ad ovest con i subalterni 25, 26 e 28; Il box auto al piano seminterrato confina a nord con il sub 38, a sud con il sub 40, ad ovest con la corsia di manovra di cui al sub 25.</p> <p>Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sugli immobili oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al P.U.C. approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 07/11/2011. In particolare, gli immobili pignorati ricadono in zona Bc4 - zona residenziale di urbanizzazione regolare posta ad Est. Il fabbricato in cui ricadono gli immobili pignorati di cui al LOTTO UNICO è stato edificato in forza del Permesso di Costruire n. 2305/05 del 26/01/2005 e della variante in sanatoria del 03/08/2007, è presente il certificato di agibilità prot. n.1543 del 15/02/2008. Lo stato dei luoghi è difforme dal titolo urbanistico in ordine alla presenza del tramezzo di divisione del salone dall'ingresso che ha generato una differente ripartizione interna degli ambienti.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Per i beni che costituiscono il LOTTO UNICO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**

Iscritta a SMCV - CE il 01/07/2008

Reg. gen. 30248 - Reg. part. 5121

Quota: 1/1

Importo: € 225.000,00

A favore di Omissis (cedente dell'attuale creditore procedente)

Contro Omissis (debitore esecutato)

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale**

Iscritta a SMCV - CE il 06/12/2016

Reg. gen. 39501 - Reg. part. 5266

Quota: 1/1

Importo: € 312.686,28

A favore di Omissis (creditore intervenuto)

Contro Omissis (debitore esecutato)

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca legale**

Iscritta a SMCV - CE il 29/04/2024

Reg. gen. 16982 - Reg. part. 1866

Quota: 1/1

Importo: € 118.730,14

A favore di Omissis (creditore intervenuto)

Contro Omissis (debitore esecutato)

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a SMCV - CE il 23/07/2024

Reg. gen. 29418 - Reg. part. 23809

Quota: 1/1

A favore di Omissis (creditore procedente)

Contro Omissis (debitore esecutato)

Formalità a carico della procedura

