

TRIBUNALE DI NOLA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Prota Annunziata, nell'Esecuzione Immobiliare 269/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 269/2017 del R.G.E.....	20
Lotto Unico	20



INCARICO

All'udienza del 11/02/2019, il sottoscritto Arch. Prota Annunziata, con studio in Via Gian Lorenzo Bernini, 95 - 80129 - Napoli (NA), e-mail titti.prota@libero.it, PEC arch.prota@pec.it, Tel. 081 5584572, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2019 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 Casamarciano (NA) - Vicolo Nasuto n.18 -23 - 29

DESCRIZIONE

L'immobile è ubicato nel Comune di Casamarciano (Na). In una zona centrale, a pochi passi dalla principale piazza Umberto I, all'interno del tessuto urbano del centro storico. La zona è provvista delle principali infrastrutture primarie e secondarie. Scuola Primaria e Secondaria di primo grado e di secondo grado (liceo scienze umane).

Casamarciano è situata all'estremo confine orientale della pianura campana, nel punto in cui questa va a morire ai piedi dei contrafforti sud-occidentali del gruppo montuoso del Partenio, e occupa una posizione molto favorevole nell'ambito dei collegamenti regionali, giacendo a ridosso della strada statale n. 7 bis di Terra di Lavoro, che collega Capua ad Avellino, e a soli 5 km dal casello autostradale di Nola, fondamentale snodo delle autostrade Caserta-Salerno (A30) e Napoli-Canosa di Puglia (A16). Dista inoltre 3 chilometri dallo scalo ferroviario posto all'incrocio delle linee Cancellaro-Sarno e Napoli-Nola-Baiano, quest'ultima rappresenta uno dei quattro tronchi in cui si articola la linea Circumvesuviana.

Casamarciano confina a est: Tufino; a nord: Comiziano; a ovest: Cimitile; a sud: Visciano; a sud e ovest: Nola.

Il bene oggetto di causa è identificato all'NCEU del Comune di Casamarciano (Na):

- Foglio 1 part.71 sub 14, part.81 sub 10, part.100 sub 4 graffate tra loro, Categoria A/4, classe 5, Cons. 6 vani, Sup. C. 142 mq,R.C. € 291,28.

L'accesso agli immobili avviene attraverso vicolo Nasuto che termina in una corte comune. L'immobile oggetto di causa è identificato con i numeri civici n.18-23-29.

L'unità immobiliare in oggetto è caratterizzato da diversi ambienti posti al piano terra, ognuno con accesso diretto dalla corte comune, e altri ambienti posti al primo piano, con accesso indipendente sempre da vicolo Nasuto. La superficie totale utile è di circa 60 mq più 13 mq di terrazzo e un balcone di circa 3,00 mq.

Precisamente alla fine del vicolo, poco prima che si apre la corte comune, sulla destra una ripida rampa di scale scoperta consente di accedere al terrazzo scoperto di proprietà esclusiva, sul quale è posta la porta di accesso agli ambienti ubicati al primo piano. (vedi foto n.1-3-4-5)

La porta d'ingresso del primo piano è in legno e vetro, questa consente di accedere ad un piccolo corridoio che fa da disimpegno. Subito sulla destra c'è un bagno, segue una piccola camera e in fondo si trova la camera da letto. Tutto il primo piano ha una superficie coperta di circa 30,00 mq. (vedi foto da n.8 a n.18)

Tutti gli altri ambienti, che completano l'unità immobiliare oggetto di causa sono posti al piano terra.

Appena entrati nella corte comune sulla sinistra c'è un piccolo ambiente di poco più di 1,20 mq che in origine ospitava il wc a servizio della casa. (vedi foto n.19-20-21-22)

Sulla destra entrando nel cortile, nel fabbricato posto a sud, dove sono ubicati gli ambienti posti al primo piano, c'è una ampia camera di circa 18,50 mq utilizzata come cucina. Alla cucina si accede

direttamente dal cortile attraverso una porta in legno e vetro. La cucina è illuminata anche da una finestra. La cucina non si trova sotto gli ambienti posti al primo piano, essa è ubicata sotto una proprietà aliena.(vedi foto n.23-24-25-26-27)

Completa la consistenza dell'immobile oggetto di causa un camera posizionata in fondo alla corte comune, sul lato sinistro per chi entra.

Questa camera di circa 16,50 mq è posizionata al piano terra di un altro corpo di fabbrica che chiude il lato nord della corte. Ad essa si accede attraverso una porta di legno a due battenti.(vedi foto da n.28 an.33)

Vedi rilievo fotografico. Allegato n.1



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casamarciano (NA) - Vicolo Nasuto n.18 -23 - 29

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

I beni sono pervenuti all' esecutato per Atto di compravendita per Notaio **** Omissis **** del 16.02.2010 Rep. n.28180 racc. n.9137. Non presente agli atti, la sottoscritta ne ha richiesto copia conforme presso l'Archivio Notarile di Napoli. Si riporta in allegato. Vedi Allegato n.2

CONFINI

L'immobile oggetto di causa è composto da più ambienti ubicati in corpi di fabbrica diversi tra loro. I vari fabbricati costituiscono le facciate della corte comune sulla quale affacciano.

La porzione di immobile posta al primo piano confina :

- a Nord con la corte comune.
- a Ovest con vicolo Nasuto
- a Est e a Sud con particella 81 di proprietà aliene.



La porzione di immobile posta al piano Terra (Cucina) civico n.23 confina :

- a Nord con la corte comune.
- a Ovest con particella 100
- a Est e a Sud con particella 81 di proprietà aliene.



La porzione di immobile posta al piano Terra (Camera) civico n.29 confina :

- a Sud con la corte comune.
- a Ovest con particella 71
- a Est con particella 71 di proprietà aliene.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani abitazione PT	36,00 mq	39,55 mq	1,00	39,55 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	35,00 mq	38,50 mq	1,00	38,50 mq	3,50 m	Primo
Terrazza	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	2,80 mq	2,80 mq	0,25	0,70 mq	0,00 m	Primo
Lastrico solare	35,00 mq	40,00 mq	0,15	6,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				88,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Vedi rilievo stato dei luoghi redatto dalla scrivente. Allegato n.3

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/07/2008 al 05/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 71-81-100, Sub. 14-10-4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 242,73 Piano T-1
Dal 05/03/2009 al 16/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 71-81-100, Sub. 14-10-4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 291,28 Piano T-1



Dal 16/02/2010 al 20/09/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 71-81-100, Sub. 14-10-4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 291,28 Piano T-1
Dal 20/09/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 71-81-100, Sub. 14-10-4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 291,28 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 01/03/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 71-81-100, Sub. 14-10-4 Categoria A4 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 142 mq mq Rendita € 291,28 Piano T-1

I dati catastali identificativi dell' immobile in oggetto riportati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti ed idonei ai fini dell'esatta identificazione dei beni staggiti. Vedi visura storica catastale. Allegato n.4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	71-81-100	14-10-4		A4	5	6 vani	142 mq mq	291,28 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I dati catastali indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali.
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.
Vedi Planimetria Catastale. Allegato n.5
Rilievo stato dei luoghi. Allegato n.3



STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in mediocri condizioni, gli impianti sono fatiscenti e le utenze tutte staccate. Tutte le finiture interne ed esterne sono obsolete. E' sicuramente necessaria una ristrutturazione di tutti gli ambienti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sui cespiti pignorati non risultano sussistere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità. Non risultano, altresì, sussistere diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di causa è caratterizzato da diversi ambienti, tutti ubicati in corpi di fabbrica diversi. Alcuni vani, la cucina un wc e una camere, sono posti al piano terra, ognuno con accessi indipendenti posti direttamente sulla corte comune. Altri ambienti, due camere e un bagno, sono posti al primo piano, con accesso indipendente attraverso un piccolo terrazzo. La superficie totale utile è di circa 60 mq più 13 mq di terrazzo e un balcone di circa 3,00 mq. I vari corpi di fabbrica sono ubicati nel Comune di Casamarciano, al vicolo Nasuto e si affacciano tutti sulla corte posta alla fine del vicolo . (vedi foto n.1-2-28)

I beni sono identificati all'NCEU del Comune di Casamarciano (Na):

- Foglio 1 part.71 sub 14, part.81 sub 10, part.100 sub 4 graffate tra loro, Categoria A/4, classe 5, Cons. 6 vani, Sup. C. 142 mq,R.C. € 291,28.

Le caratteristiche costruttive del bene oggetto di pignoramento, sono tipiche di edifici realizzati in muratura portante. Infatti la struttura portante è in muratura di tufo. Il piano terra è caratterizzato da muri in tufo perimetrali spessi circa 60 cm, mentre quelli del primo piano sono leggermente meno spessi. I solai sono stati realizzato con pignatte di laterizio rinforzate da tondini di ferro inseriti prima del getto del massetto superiore. il lastrico solare è piano ed impermeabilizzato con guaina bituminosa.

All'immobile posto al primo piano, si accede attraverso una rampa di scale scoperta che parte da vicolo Nasuto e smonta sul terrazzino di proprietà esclusiva.

La parte d'immobile posta al primo piano ha un altezza interna di circa 3,5 m. I tramezzi interni, che delimitano i vari ambienti di questo piano, sono realizzati con blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati, dallo spessore di circa 13 cm. Il primo piano ha una esposizione su due lati, la facciata principale su vicolo Nasuto, è esposta a Sud. L'altra facciata, quella dove è ubicato il terrazzo a livello è esposta a Ovest. (vedi foto da n.1 a n.19) .

La porta d'ingresso, a due battenti, è in legno e vetro con oscuranti interni laccati di bianco. L'originario unico ambiente posto al primo piano è stato suddiviso, con un corridoio che parte direttamente dalla porta d'ingresso, in più ambienti: un bagno di circa 6,00 mq , una piccola camera di circa 5,00 mq ed in fine una camera da letto di circa 19,00 mq. Subito a sinistra dell'ingresso c'è la porta del bagno, illuminato da una finestrino con affaccio sul terrazzo.(vedi foto n.8-9)

Dopo il bagno sulla sinistra c'è la prima cameretta, questa è illuminata da una finestra a quattro battenti con affaccio a sud sulla corte comune.(vedi foto n.15-16) Segue la porta della camera da letto, questa ha un'ampia porta finestra a due battenti che affaccia sul balconcino di circa 3,00 mq.(vedi foto da n.10-11-12-13-14) Il bagno, presenta un rivestimento in piastrelle di gres porcellanato, dai toni del celeste per un altezza di circa due metri.(vedi foto n.8) Le pareti interne sono tinteggiate con colori chiari. Gli infissi esterni sono in legno e vetro, di colore verde all'esterno e bianco all'interno, chiusi da pannelli oscuranti in legno bianco.(vedi foto n.13-15-18) Le bussole interne sono in legno di colore



bianco e vetro smerigliato. (vedi foto n 14), tranne nel bagno dove c'è una porta a soffietto di plastica bianca, L'intero immobile si presenta in mediocri condizioni. Non c'è impianto di riscaldamento. L'immobile non è fornito di nessuna utenza. Di fatto le utenze, acqua, luce e gas sono state staccate. Anche gli ambienti posti al piano terra hanno le stesse caratteristiche costruttive e lo stesso tipo di rifiniture.

Il vano utilizzato come cucina ha una superficie di circa 18,50 mq, oltre la porta di accesso in legno e vetro è illuminata anche da una finestra a due battenti, il tutto è esposto a Sud. In cucina è presente un camino. In cucina è presente un rivestimento realizzato con piastrelle di ceramica bianca, montate con altezze diverse.(vedi foto da n.24 a n.27)

Il wc di circa 1,20 mq, posizionato sotto un vano scala di proprietà aliena, è inutilizzabile e chiuso da una fatiscente porta di legno posizionata sul lato ovest del cortile comune.(vedi foto da n.19 a n.21)

Infine all'ultima camera di circa 16,50 mq, si accede attraverso una porta di legno grigio chiaro, ubicata nell'angolo nord-est del cortile.(vedi foto da n.28 a n.33)

Si allega Rilievo Fotografico. Allegato n.1

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato che, come dichiarato nel verbale di accesso del 12.03.2017, lo utilizza come casa di appoggio. Lo stesso dichiara che l'immobile è privo di qualsiasi utenza. Non risultano essere presenti ne utenze enel,gas e acqua. c.f.r. Verbale di accesso. Allegato n.6

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/05/1972 al 22/12/1972	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Domenico Ruocco	05/05/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SMCV	16/06/1972	19585	17781
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/1972 al 16/02/2012	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Salomone	22/12/1972		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SMCV	20/01/1973	4095	3851
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/2012	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Angelone	16/02/2012	28180	9137
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		SMCV	18/02/2010	6342	4392
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

I beni sono pervenuti all' esecutato per Atto di compravendita per Notaio **** Omissis **** Rep n.28180 racc. n.9137, non presente agli atti che la sottoscritta ha richiesto la copia conforme all'Archivio Notarile di Napoli. Allegato n.2

- Nota di Trascrizione, Caserta SMCV, atto di compravendita, del 18/02/2010, nn. 6343/4392
- Nota di trascrizione, Caserta SMCV, Atto di donazione, del 16/06/1972, nn. 19585/17781.
- Nota di trascrizione, Caserta SMCV, Atto di compravendita, del 20/01/1973, nn. 4095/3851. Vedi Allegato n.7

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 22/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Caserta il 18/02/2010
Reg. gen. 6344 - Reg. part. 1139
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 80.000,00
Rogante: Notaio Nicola Angelone
Data: 16/02/2010
N° repertorio: 28181
N° raccolta: 9138

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Caserta il 09/10/2017

Reg. gen. 31983 - Reg. part. 24705

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



Dalla certificazione notarile in atti prodotta dal creditore procedente, redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in data 25.10.2017, si desume il seguente elenco di formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti oggetto di valutazione, confermato alla luce dell'ispezione ipotecaria per gli immobili effettuata dalla scrivente e riprodotta per un diretto riscontro in Allegato n.8

NORMATIVA URBANISTICA

Il Responsabile dello sportello Unico Edilizia , del Comune di Casamarciano (NA), per l'immobile oggetto di causa, sito in vicolo Nasuto n.18 e n.23, in seguito alla richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica, fatta dalla sottoscritta mezzo Pec, in data 10/05/2019. Certifica che : Gli immobili sito nel Comune di Casamarciano (NA) riportati nel N.C.E.U, al foglio 1 part. 71/sub 1,part. 81/sub 10, part.100/sub 4.

Vista la Variante Generale al P.R.G., adottato con delibera della Commissione Straordinaria n.318 del 27.10.1995 ed approvato con D.P.A.P. Napoli n.241 del 03.04.2001, entrata in vigore il 02.05.2001.

Visto il P.S.A.I. delle autorità di Bacino della Campania Centrale, Delibera n.1 del 23.02.2015.

Visto l'art.30/comma 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Visto il Decreto sindacale n.01/2019 prot.562.

Certifica, che gli immobili in oggetto ricadono nella Variante Generale al P.R.G. in zona omogenea "A1-Centro storico".

Non ricadono in zone soggette ad altro tipo di vincolo.

Si Allega Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n. 5759/19. Allegato n.9

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La sottoscritta ha inoltrato, mezzo Pec, in data 10/05/2019, al Responsabile dello sportello Unico Edilizia , del Comune di Casamarciano (NA), una richiesta di accesso agli Atti per l'immobile oggetto di causa, sito in vicolo Nasuto n.18 e n.23. Oggetto dell'istanza era richiedere la verifica del rilascio di titoli e autorizzazioni edilizie, relative agli immobile oggetto di causa.

In merito a tale richiesta, con protocollo n.4021 del 10/05/2019, il responsabile del S.U.E. arch. Tortora Francesco, mi comunicava che presso gli archivi comunali non risulta rinvenuto alcun titolo abilitativo rilasciato ai soggetti indicati nell'istanza della scrivente, relativa agli immobili in oggetto. c.f.r. Allegato n.10

E' tuttavia necessario evidenziare che i beni oggetto di causa sono stati edificati in epoca antecedente il 01.09.1967,

essi pertanto sono da considerarsi regolari dal punto di vista delle concessioni edilizie. La conferma che essi sono stati edificati prima del 1967 ci è fornita dalla loro stessa ubicazione, all'interno del



tessuto edificato del centro storico. Inoltre i cespiti sono stati oggetto di compravendita, già nel 1959. L'atto per notaio Ruocco del 05.02.1959, trascritto a S.M.C.V. il 18.03.1959 al n.8404 descrive i beni in oggetto con la consistenza che hanno oggi. Vedi Allegato n.7



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.

Non essendo stato rinvenuto nessun titolo abilitativo e relativi grafici, non è possibile verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi riscontrato dalla scrivente in fase di rilievo, con quello che era stato costruito prima del 1967.

Tuttavia i beni oggetto di causa, pur essendo anche catastalmente considerati un'unica unità abitativa, per la loro distribuzione i vari ambienti sono posizionati in diversi corpi di fabbrica, in parte posti al piano terra con accesso diretto dal cortile comune, in parte al primo piano con un ingresso autonomo. c.f.r. paragrafo "Caratteristiche costruttive".

Tutto ciò premesso c'è da sottolineare che la parte d'immobile posta al primo piano è ben descritta nella nota di trascrizione dell'atto di donazione rep. 17781 del 1972. Allegato n.

Nell'atto si riporta testualmente questa descrizione: "La camera in primo piano col relativo lastrico solare di copertura, la antistante terrazza e il porticato sottostante a tale terrazza e munito di cancelletto in ferro, nonché la piena proprietà della scalinata in fabbrica scoperta che dà accesso a detta terrazza, e da questa alla camera,...."

Pertanto sicuramente in origine al primo piano era presente un'unica camera, oggi invece come si può verificare nel grafico di rilievo redatto dalla sottoscritta, la camera posta al primo piano risulta divisa in più ambienti. Mediante tramezzi in muratura è stato ricavato un corridoio all'ingresso, attraverso il quale si accede al bagno, ad una piccola cameretta ed in fine alla camera da letto. Vedi grafico di rilievo CTU. Allegato n.3

Questa diversa distribuzione interna è stata realizzata senza alcuna autorizzazione, è pertanto da considerarsi un Abuso.

La sottoscritta ritiene che per il bene oggetto di causa, sia stato realizzato un illecito (diversa distribuzione interna degli ambienti).

Tuttavia l'abuso può essere sanato in base al combinato disposto dall' artt. 36 e 37, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40 comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47. L'art. 36 - Accertamento di conformità - Prevede che in caso di interventi realizzati in assenza di segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, , fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

E' pertanto necessario presentare istanza per l'immobile oggetto di causa. Pagare la sanzione amministrativa, visto che l'abuso non ha sicuramente ampliato i volumi esistenti ma solo modificato la distribuzione interna. Si mette in evidenza che al Catasto è presente la piantina aggiornata con quello



che è lo stato di fatto rinvenuto in fase di accesso.

Per completezza va riferito che, secondo quanto comunicato dall'Ufficio Tecnico, non risulta siano presenti ulteriori documenti urbanistici relativi ai beni pignorati né risulta sia stato rilasciato il certificato di agibilità.

A tal proposito, secondo quanto previsto dall'art. 35 comma 20 della L. 47/85 potrà essere richiesto il rilascio del certificato di agibilità previo versamento dei diritti di segreteria nonché delle spese tecniche il tutto per un onere complessivo stimabile in circa 1.000,00 €.

In definitiva può essere considerato il seguente prospetto sintetico dei costi di regolarizzazione urbanistica:

Certificato di agibilità	1.000,00 €
Certificato di conformità ex art. 37 DPR 380/2001	1.500,00 €
Totale costi di regolarizzazione urbanistica	2.500,00 €

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Secondo quanto dichiarato dal debitore esecutato sig. **** Omissis **** in fase di sopralluogo, non risulta infatti costituito alcun condominio, cfr. verbale di accesso. Allegato n.6

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casamarciano (NA) - Vicolo Nasuto n.18 -23 - 29
L'immobile è ubicato nel Comune di Casamarciano (Na). In una zona centrale, a pochi passi dalla principale piazza Umberto I, all'interno del tessuto urbano del centro storico. La zona è provvista delle principali infrastrutture primarie e secondarie. Scuola Primaria e Secondaria di primo grado e di secondo grado (liceo scienze umane). Casamarciano è situata all'estremo confine orientale della pianura campana, nel punto in cui questa va a morire ai piedi dei contrafforti sud-occidentali del gruppo montuoso del Partenio, e occupa una posizione molto favorevole nell'ambito dei collegamenti regionali, giacendo a ridosso della strada statale n. 7 bis di Terra di Lavoro, che collega Capua ad Avellino, e a soli 5 km dal casello autostradale di Nola, fondamentale snodo delle autostrade Caserta-Salerno (A30) e Napoli-Canosa di Puglia (A16). Dista inoltre 3 chilometri dallo scalo ferroviario posto all'incrocio delle linee Cancellorosso e Napoli-Nola-Baiano, quest'ultima rappresenta uno dei quattro tronchi in cui si articola

la linea Circumvesuviana. Casamarciano confina a est: Tufino; a nord: Comiziano; a ovest: Cimitile; a sud: Visciano; a sud e ovest: Nola.

Il bene oggetto di causa è identificato all'NCEU del Comune di Casamarciano (Na):

- Foglio 1 part.71 sub 14, part.81 sub 10, part.100 sub 4 graffate tra loro, Categoria A/4, classe 5, Cons. 6 vani, Sup. C. 142 mq,R.C. € 291,28.

L'accesso agli immobili avviene attraverso vicolo Nasuto che termina in una corte comune. L'immobile oggetto di causa è identificato con i numeri civici n.18-23-29. L'unità immobiliare in oggetto è caratterizzato da diversi ambienti posti al piano terra, ognuno con accesso diretto dalla corte comune, e altri ambienti posti al primo piano, con accesso indipendente sempre da vicolo Nasuto. La superficie totale utile è di circa 60 mq più 13 mq di terrazzo e un balcone di circa 3,00 mq. Precisamente alla fine del vicolo, poco prima che si apre la corte comune, sulla destra una ripida rampa di scale scoperta consente di accedere al terrazzo scoperto di proprietà esclusiva, sul quale è posta la porta di accesso agli ambienti ubicati al primo piano.(vedi foto n.1-3-4-5) La porta d'ingresso del primo piano è in legno e vetro, questa consente di accedere ad un piccolo corridoio che fa da disimpegno. Subito sulla destra c'è un bagno, segue una piccola camera e in fondo si trova la camera da letto. Tutto il primo piano ha una superficie coperta di circa 30,00 mq. (vedi foto da n.8 a n.18) Tutti gli altri ambienti, che completano l'unità immobiliare oggetto di causa sono posti al piano terra. Appena entrati nella corte comune sulla sinistra c'è un piccolo ambiente di poco più di 1,20 mq che in origine ospitava il wc a servizio della casa.(vedi foto n.19-20-21-22) Sulla destra entrando nel cortile, nel fabbricato posto a sud, dove sono ubicati gli ambienti posti al primo piano, c'è una ampia camera di circa 18,50 mq utilizzata come cucina. Alla cucina si accede direttamente dal cortile attraverso una porta in legno e vetro. La cucina è illuminata anche da una finestra. La cucina non si trova sotto gli ambienti posti al primo piano, essa è ubicata sotto una proprietà aliena.(vedi foto n.23-24-25-26-27) Completa la consistenza dell'immobile oggetto di causa un camera posizionata in fondo alla corte comune, sul lato sinistro per chi entra. Questa camera di circa 16,50 mq è posizionata al piano terra di un altro corpo di fabbrica che chiude il lato nord della corte. Ad essa si accede attraverso una porta di legno a due battenti.(vedi foto da n.28 an.33) Vedi rilievo fotografico. Allegato n.1

Identificato al catasto Fabbricati

- Foglio 1 part.71 sub 14, part.81 sub 10, part.100 sub 4 graffate tra loro, Categoria A/4, classe 5, Cons. 6 vani, Sup. C. 142 mq,R.C. € 291,28.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 88.000,00

CONTEGGIO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

Appartamento, composto da diverse unità abitative autonome, sito in Casamarciano (Na) alla vicolo Nasuto n.18 e 23 e 29. Totale superficie convenzionale Lorda mqe 88,00

Totale superficie convenzionale Netta mqe 81,00.

Il valore di mercato unitario ponderato è riferito al mq di superficie commerciale calcolata con riferimento al D.P.R. 138/98.

1. Procedimento di stima analitico.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità.

Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, la sottoscritta ha considerato le seguenti fonti:

Borsa Immobiliare di Napoli, listino ufficiale 2018, I semestre ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in vicolo Nasuto, ricade in zona centro.

Precisamente: Valori locativi unitari centro, V.L.U. 3,50 €/mq. Allegato n.11

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa abbiamo:

$3,50 \text{ €/mq} \times 88,00 \text{ mq} = 308,00 \text{ €}$ valore locativo mensile.

Agenzia Territorio quotazioni O.M.I. II semestre 2018, ultimo pubblicato, Centro Storico - Rione Gescal zona B2.

V.L.U. tipologia : Abitazioni di tipo economico 1,8 a 2,8 (€/mq per mese) calcolo per superficie Lorda. Allegato n.12

Nel caso specifico utilizzeremo il valore minimo, per le caratteristiche specifiche dell'immobile e per le sue mediocri condizioni avremo:

$1,8 \text{ €/mq} \times 88,00 \text{ mq} = 158,40 \text{ €}$ valore locativo mensile.

Inoltre la sottoscritta, ha effettuato un'analisi di mercato presso diverse agenzie immobiliari (Progetto Casa, via O.F.Napolitano 37 Nola (Na), CG House di Nola via Seminario 13 Nola(Na) Tecnocasa, Casa.it), dalla quale è risultato che, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa, vi sono richieste di locazione per tipologie simili alla nostra , che variano da € 350 per una quadratura di 60 mq, € 330 per una quadratura di 80 mq, € 250 per una quadratura di 35 mq, € 250 per una quadratura di 55 mq.

Per un valore che varia da 5,8 €/mq a 4,5 €/mq pari a un valore medio calcolato in 3.65 €/mq. Considerando che gli immobili oggetto di causa si presentano in condizioni discrete è stato considerato il valore medio pari a 5,40 €/mq. Allegato n.13

$5,40 \text{ €/mq} \times 88,00 \text{ mq} = 475,20 \text{ €}$ valore locativo mensile.

Operando una media tra i due valori trovati abbiamo:

$(308,00 \text{ €} + 158,40 \text{ €} + 475,20 \text{ €}) / 3 = 314,00 \text{ €}$

Tenendo conto di tutti i valori locativi su indicati è giunta alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 300,00 pari ad un canone lordo annuo € 3.600,00

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 2.520,00.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato. Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3%, si ottiene :

$V1 = € 2.520,60 : 0,03 = € 84.000,00.$

2. Procedimento di stima sintetico.

Ho svolto un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima. Nella determinazione del valore di mercato al mq dell'immobile, oggetto di causa, la sottoscritta ha considerato le seguenti fonti, si precisa che in questo caso le superficie deve essere considerata lorda (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale) (Norma Uni 10750/2005):

Borsa Immobiliare di Napoli, listino ufficiale 2018, I semestre ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in vicolo Nasuto, ricade in zona centrale.

Precisamente: valori mercato unitario abitazioni V.M.U. 950 €/mq. Allegato n.11

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa abbiamo: $950,00 \text{ €/mq} \times 88,00 \text{ mq} = 83.600,00 \text{ €}$ valore mercato.

Agenzia territorio quotazioni O.M.I., II semestre 2018, ultimo pubblicato, Centro Storico - Rione Gescal zona B2.

V.M.U. Abitazioni di tipo economico da 630 a 950 (€/mq) calcolo per superficie lorda. Allegato n.12

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, useremo il valore minimo essendo l'immobile in mediocri condizioni, abbiamo:

$630,00 \text{ €/mq} \times 88,00 \text{ mq} = 55.440,00 \text{ €}$ valore mercato.

Inoltre la sottoscritta, ha effettuato un'analisi di mercato presso diverse agenzie immobiliari (UniCredit SubitoCasa 800896968, Casa.it 3381327513, YesHome Immobiliare, via San Massimo 105, Nola (Na), AZCasa Via S.Paolo Bel Sito, 402 Nola (Na)) dalla quale è risultato che, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa, vi sono richieste di vendita per immobili della stessa tipologia, che variano da 46.000 € per quadratura di 47 mq, 50.000 € per quadratura di 50 mq, 60.000 € per quadratura di 75 mq, 138.000 € per quadratura di 65 mq.

Per un valore medio pari a 1225 €/mq. Allegato n.14

$1225 \text{ €/mq} \times 88,00 \text{ mq} = 107.800,00 \text{ €}$ valore mercato.

Operando una media tra i valori trovati abbiamo: $(84.000,00 \text{ €} + 83.600,00 \text{ €} + 107.800,00 \text{ €}) / 3 = 91.800,00 \text{ €}$ valore medio di mercato.

$V2 = 91.800,00 \text{ €}$

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima, ovvero quello analitico e quello sintetico (V1 e V2) essa risulta essere la seguente:

$V \text{ medio} = (V1 + V2) : 2$

$V \text{ medio} = (\text{€ } 84.000,00 + \text{€ } 91.800,00) : 2 = \text{€ } 87.900,00$

In conclusione si stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto di causa, in € 88.000,00,00 (Ottantottomila euro/zerocentesimi).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casamarciano (NA) - Vicolo Nasuto n.18 - 23 - 29	88,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 88.000,00	100,00%	€ 88.000,00
Valore di stima:					€ 88.000,00

Quanto alla determinazione degli adeguamenti e delle correzioni da apportare al valore complessivo stimato, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]						
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Pari al 5% del valore di stima.	13.200,00						
Manutenzione e revisione degli impianti	Ai fini del conseguimento della conformità degli impianti si rende necessario uno specifico intervento di manutenzione e revisione, il cui costo è stato stimato in circa 5.000,00 €.	5.000,00						
Oneri per Attestazione Prestazione Energetica	Gli immobili non sono dotati di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale sarà necessaria una spesa stimabile in circa 500,00 €.	500,00						
Oneri di regolarizzazione urbanistica	<div>Nel paragrafo "Regolarità Edilizia" sono stati stimati i seguenti oneri relativi alle procedure da attivarsi per la regolarizzazione urbanistica dei beni:</div> <table><tr><td>Certificato di agibilità</td><td>1.000,00 €</td></tr><tr><td>Certificato di conformità ex art. 37 DPR 380/2001</td><td>1.500,00 €</td></tr><tr><td>Totale costi di regolarizzazione urbanistica</td><td>2.500,00 €</td></tr></table>	Certificato di agibilità	1.000,00 €	Certificato di conformità ex art. 37 DPR 380/2001	1.500,00 €	Totale costi di regolarizzazione urbanistica	2.500,00 €	2.500,00
Certificato di agibilità	1.000,00 €							
Certificato di conformità ex art. 37 DPR 380/2001	1.500,00 €							
Totale costi di regolarizzazione urbanistica	2.500,00 €							
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo del fabbricato nel suo complesso e della specifica unità immobiliare. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00						
Stato di possesso	Le unità immobiliari sono attualmente occupate dal debitore esecutato, sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna decurtazione atteso che il futuro aggiudicatario avrà la facoltà di richiedere l'immediata liberazione dell'immobile a seguito dell'atto di trasferimento.	0,00						
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti pignorati. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00						
Spese condominiali insolute	Non risultano sussistere spese condominiali insolute.	0,00						
Totale correzioni		21.200,00						

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 21.200,00

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni, ammonta in definitiva a:

Valore finale di stima: € 66.800,00



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.

Napoli, li 09/09/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Prota Annunziata

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rilievo Stato dei luoghi CTU
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali
- ✓ N° 5 Estratti di mappa - Planimetria Catastale
- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ N° 6 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 7 Altri allegati - Note di Trascrizione atti
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 22/03/2019)
- ✓ N° 9 Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 10 Altri allegati - Risposta Comune di Casamarciano
- ✓ N° 11 Altri allegati - Valori B.I.N.
- ✓ N° 12 Altri allegati - Valori O.M.I.
- ✓ N° 13 Altri allegati - Indagine di Mercato Fitto
- ✓ N° 14 Altri allegati - Indagine di Mercato Vendite

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casamarciano (NA) - Vicolo Nasuto n.18 -23 - 29
L'immobile è ubicato nel Comune di Casamarciano (Na). In una zona centrale, a pochi passi dalla principale piazza Umberto I, all'interno del tessuto urbano del centro storico. La zona è provvista delle principali infrastrutture primarie e secondarie. Scuola Primaria e Secondaria di primo grado e di secondo grado (liceo scienze umane). Casamarciano è situata all'estremo confine orientale della pianura campana, nel punto in cui questa va a morire ai piedi dei contrafforti sud-occidentali del gruppo montuoso del Partenio, e occupa una posizione molto favorevole nell'ambito dei collegamenti regionali, giacendo a ridosso della strada statale n. 7 bis di Terra di Lavoro, che collega Capua ad Avellino, e a soli 5 km dal casello autostradale di Nola, fondamentale snodo delle autostrade Caserta-Salerno (A30) e Napoli-Canosa di Puglia (A16). Dista inoltre 3 chilometri dallo scalo ferroviario posto all'incrocio delle linee Cancellor-Sarno e Napoli-Nola-Baiano, quest'ultima rappresenta uno dei quattro tronchi in cui si articola la linea Circumvesuviana. Casamarciano confina a est: Tufino; a nord: Comiziano; a ovest: Cimitile; a sud: Visciano; a sud e ovest: Nola.

Il bene oggetto di causa è identificato all'NCEU del Comune di Casamarciano (Na): - Foglio 1 part.71 sub 14, part.81 sub 10, part.100 sub 4 graffate tra loro, Categoria A/4, classe 5, Cons. 6 vani, Sup. C. 142 mq,R.C. € 291,28.

L'accesso agli immobili avviene attraverso vicolo Nasuto che termina in una corte comune. L'immobile oggetto di causa è identificato con i numeri civici n.18-23-29. L'unità immobiliare in oggetto è caratterizzato da diversi ambienti posti al piano terra,ognuno con accesso diretto dalla corte comune, e altri ambienti posti al primo piano, con accesso indipendente sempre da vicolo Nasuto. La superficie totale utile è di circa 60 mq più 13 mq di terrazzo e un balcone di circa 3,00 mq. Precisamente alla fine del vicolo, poco prima che si apre la corte comune, sulla destra una ripida rampa di scale scoperta consente di accedere al terrazzo scoperto di proprietà esclusiva, sul quale è posta la porta di accesso agli ambienti ubicati al primo piano.(vedi foto n.1-3-4-5) La porta d'ingresso del primo piano è in legno e vetro, questa consente di accedere ad un piccolo corridoio che fa da disimpegno. Subito sulla destra c'è un bagno, segue una piccola camere e in fondo si trova la camera da letto. Tutto il primo piano ha una superficie coperta di circa 30,00 mq. (vedi foto da n.8 a n.18) Tutti gli altri ambienti,che completano l'unità immobiliare oggetto di causa sono posti al piano terra. Appena entrati nella corte comune sulla sinistra c'è un piccolo ambiente di poco più di 1,20 mq che in origine ospitava il wc a servizio della casa.(vedi foto n.19-20-21-22) Sulla destra entrando nel cortile, nel fabbricato posto a sud, dove sono ubicati gli ambienti posti al primo piano, c'è una ampia camera di circa 18,50 mq utilizzata come cucina. Alla cucina si accede direttamente dal cortile attraverso una porta in legno e vetro. La cucina è illuminata anche da una finestra. La cucina non si trova sotto gli ambienti posti al primo piano, essa è ubicata sotto una proprietà aliena.(vedi foto n.23-24-25-26-27) Completa la consistenza dell'immobile oggetto di causa un camera posizionata in fondo alla corte comune, sul lato sinistro per chi entra. Questa camera di circa 16,50 mq è posizionata al piano terra di un altro corpo di fabbrica che chiude il lato nord della corte. Ad essa si accede attraverso una porta di legno a due battenti.(vedi foto da n.28 an.33). Vedi rilievo fotografico. Allegato n.1



Identificato al catasto Fabbricati :

- **Foglio 1 part.71 sub 14, part.81 sub 10, part.100 sub 4 graffate tra loro, Categoria A/4, classe 5, Cons. 6 vani, Sup. C. 142 mq,R.C. € 291,28.**

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

Destinazione urbanistica: Il Responsabile dello sportello Unico Edilizia , del Comune di Casamarciano (NA), per l'immobile oggetto di causa, sito in vicolo Nasuto n.18 e n.23, in seguito alla richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistico, fatta dalla sottoscritta mezzo Pec, in data 10/05/2019. Certifica che : Gli immobili sito nel Comune di Casamarciano (NA) riportati nel N.C.E.U, al foglio 1 part. 71/sub 1,part. 81/sub 10, part.100/sub 4. Vista la Variante Generale al P.R.G.,adottato con delibera della Commissione Straordinaria n.318 del 27.10.1995 ed approvato con D.P.A.P. Naploli n.241 del 03.04.2001,entrata in vigore il 02.05.2001. Visto il P.S.A.I. delle autorità di Bacino della Campania Centrale, Delibera n.1 del 23.02.2015. Visto l'art.30/comma 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. Visto il Decreto sindacale n.01/2019 prot.562. Certifica, che gli immobili in oggetto ricadono nella Variante Generale al P.R.G. in zona omogenea "A1-Centro storico". Non ricadono in zone soggette ad altro tipo di vincolo. Si Allega Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n. 5759/19. Allegato n.9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 269/2017 DEL R.G.E.



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Casamarciano (NA) - Vicolo Nasuto n.18 -23 - 29		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 71-81-100, Sub. 14-10-4, Categoria A4	Superficie	88,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocri condizioni, gli impianti sono fatiscenti e le utenze tutte staccate. Tutte le finiture interne ed esterne sono obsolete. E' sicuramente necessaria una ristrutturazione di tutti gli ambienti.		
Descrizione:	<p>L'immobile è ubicato nel Comune di Casamarciano (Na). In una zona centrale, a pochi passi dalla principale piazza Umberto I, all'interno del tessuto urbano del centro storico. La zona è provvista delle principali infrastrutture primarie e secondarie. Scuola Primaria e Secondaria di primo grado e di secondo grado (liceo scienze umane). Casamarciano è situata all'estremo confine orientale della pianura campana, nel punto in cui questa va a morire ai piedi dei contrafforti sud-occidentali del gruppo montuoso del Partenio, e occupa una posizione molto favorevole nell'ambito dei collegamenti regionali, giacendo a ridosso della strada statale n. 7 bis di Terra di Lavoro, che collega Capua ad Avellino, e a soli 5 km dal casello autostradale di Nola, fondamentale snodo delle autostrade Caserta-Salerno (A30) e Napoli-Canosa di Puglia (A16). Dista inoltre 3 chilometri dallo scalo ferroviario posto all'incrocio delle linee Cancello-Sarno e Napoli-Nola-Baiano, quest'ultima rappresenta uno dei quattro tronchi in cui si articola la linea Circumvesuviana. Casamarciano confina a est: Tufino; a nord: Comiziano; a ovest: Cimitile; a sud: Visciano; a sud e ovest: Nola Il bene oggetto di causa è identificato all'NCEU del Comune di Casamarciano (Na): - Foglio 1 part.71 sub 14, part.81 sub 10, part.100 sub 4 graffate tra loro, Categoria A/4, classe 5, Cons. 6 vani, Sup. C. 142 mq,R.C. € 291,28. L'accesso agli immobili avviene attraverso vicolo Nasuto che termina in una corte comune. L'immobile oggetto di causa è identificato con i numeri civici n.18-23-29. L'unità immobiliare in oggetto è caratterizzato da diversi ambienti posti al piano terra,ognuno con accesso diretto dalla corte comune, e altri ambienti posti al primo piano, con accesso indipendente sempre da vicolo Nasuto. La superficie totale utile è di circa 60 mq più 13 mq di terrazzo e un balcone di circa 3,00 mq. Precisamente alla fine del vicolo, poco prima che si apre la corte comune, sulla destra una ripida rampa di scale scoperta consente di accedere al terrazzo scoperto di proprietà esclusiva, sul quale è posta la porta di accesso agli ambienti ubicati al primo piano.(vedi foto n.1-3-4-5) La porta d'ingresso del primo piano è in legno e vetro, questa consente di accedere ad un piccolo corridoio che fa da disimpegno. Subito sulla destra c'è un bagno, segue una piccola camere e in fondo si trova la camera da letto. Tutto il primo piano ha una superficie coperta di circa 30,00 mq. (vedi foto da n.8 a n.18) Tutti gli altri ambienti,che completano l'unità immobiliare oggetto di causa sono posti al piano terra. Appena entrati nella corte comune sulla sinistra c'è un piccolo ambiente di poco più di 1,20 mq che in origine ospitava il wc a servizio della casa.(vedi foto n.19-20-21-22) Sulla destra entrando nel cortile, nel fabbricato posto a sud, dove sono ubicati gli ambienti posti al primo piano, c'è una ampia camera di circa 18,50 mq utilizzata come cucina. Alla cucina si accede direttamente dal cortile attraverso una porta in legno e vetro. La cucina è illuminata anche da una finestra. La cucina non si trova sotto gli ambienti posti al primo piano, essa è ubicata sotto una proprietà aliena.(vedi foto n.23-24-25-26-27) Completa la consistenza dell'immobile oggetto di causa un camera posizionata in fondo alla corte comune, sul lato sinistro per chi entra. Questa camera di circa 16,50 mq è posizionata al piano terra di un altro corpo di fabbrica che chiude il lato nord della corte. Ad essa si accede attraverso una porta di legno a due battenti.(vedi foto da n.28 an.33) Vedi rilievo fotografico. Allegato n.1</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato che, come dichiarato nel verbale di accesso del 12.03.2017, lo utilizza come casa di appoggio. Lo stesso dichiara che l'immobile è privo di qualsiasi utenza. Non risultano essere presenti ne utenze enel,gas e acqua. c.f.r. Verbale di accesso. Allegato n.6		

