

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Strazzella Angela, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2021 del R.G.E.

promossa da

contro

Codice fiscale: *****

Nato a Napoli il *****

Si procede al deposito della perizia aggiornata come richiesto dalla S.V. Ill.ma in sede di udienza del 04/10/2022, rappresentando che nel presente elaborato si è provveduto a rettificare il regime patrimoniale della debitrice esecutata sig.ra

Tutte le altre risultanze della relazione di stima risultano invariate.

All'udienza del 28/09/2021, la sottoscritta Arch. Strazzella Angela, con studio in ***** - 81031 - Aversa (CE), email *****
veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito (cfr. all. 1).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - immobile ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - via Giuseppe Ungaretti n. 12, piano SI, riportato al NCEU al foglio 3, p.lla 614, sub 30, cat. C/2 (magazzini locale deposito), appartenente per il diritto di piena proprietà per la quota 1/1 alla sig.ra ***** nata a Napoli il *****
- **Bene N° 2** - immobile ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - via Giuseppe Ungaretti n. 12, piano SI, riportato al NCEU al foglio 3, p.lla 614, sub 31, cat. C/2 (magazzini locale deposito), appartenente per il diritto di piena proprietà per la quota 1/1 alla sig.ra ***** nata a Napoli il *****

DESCRIZIONE

BENE N° 1-IMMOBILE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIA GIUSEPPE UNGARETTI N. 12, PIANO SI, FOGLIO 3, P.LLA 614, SUB 30 CAT. C/2

BENE N° 2 - IMMOBILE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIA GIUSEPPE UNGARETTI N. 12, PIANO SI, FOGLIO 3, P.LLA 614, SUB 31 CAT. C/2

Oggetto della procedura esecutiva RGE 64-2021 del Tribunale di Nola è il diritto di piena proprietà per la quota 1/1 appartenente alla sig.ra ***** nata a Napoli il ***** del compendio immobiliare ubicato in Casalnuovo di Napoli alla via Giuseppe Ungaretti n. 12 in zona centrale e composto da:

- **Bene N° 1** - immobile ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - via Giuseppe Ungaretti n. 12, piano SI, riportato al NCEU al foglio 3, p.lla 614, sub 30, cat. C/2 (magazzini locale deposito);
- **Bene N° 2** - immobile ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - via Giuseppe Ungaretti n. 12, piano SI, riportato al NCEU al foglio 3, p.lla 614, sub 31, cat. C/2 (magazzini locale deposito);

Il fabbricato, in cui sono posti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, con sviluppo di cinque piani fuori terra, presenta facciate esterne intonacate e tinteggiate in sufficiente stato conservativo e manutentivo. Il compendio immobiliare, avente accesso da una rampa carrabile, all'atto del sopralluogo si presentava in scarse condizioni conservative e manutentive. I beni sono dotati di impianto elettrico. Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli impianti, si è proceduto ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del bene. Per cui, al fine di conseguire la conformità degli impianti alla vigente normativa è necessario effettuare uno specifico intervento di manutenzione e revisione il cui costo è forfettariamente stimabile in € 1.500,00 (cfr. all. 2).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - immobile ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - via Giuseppe Ungaretti n. 12, piano SI, riportato al NCEU al foglio 3, p.lla 614, sub 30, cat. C/2 (magazzini locale deposito);
- **Bene N° 2** - immobile ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - via Giuseppe Ungaretti n. 12, piano SI, riportato al NCEU al foglio 3, p.lla 614, sub 31, cat. C/2 (magazzini locale deposito).

La scrivente, al fine di una maggiore appetibilità di vendita, ha ritenuto di formare un unico lotto, anche in virtù di quanto segue:

- l'accesso al sub 31 avviene anche dal sub 30 mediante un varco privo di serramento;
- ai fini della regolarità urbanistica è preferibile per il futuro aggiudicatario agire per entrambi i subalterni in considerazione sia della situazione urbanistica da regolarizzare (cfr. punto sulla regolarità urbanistica) sia delle modalità che hanno generato i predetti subalterni.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

- relazione notarile per Notar ***** con sede in Napoli ed iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola del 06/08/2021 e relativo "*...al primo titolo che precede il ventennio*".
- relazione notarile integrativa per Notar ***** con sede in Napoli ed iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola del 12/11/2021 e relativo "*...al primo titolo che precede il ventennio*".

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - IMMOBILE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIA GIUSEPPE UNGARETTI N. 12
FOGLIO 3, P.LLA 614, SUB 30

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Nata a Napoli il *****

BENE N° 2-IMMOBILE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIA GIUSEPPE UNGARETTI N. 12
FOGLIO 3, P.LLA 614, SUB 31

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Nata a Napoli il *****

Dall'estratto cartaceo per riassunto del registro degli atti di matrimonio si evince che:

- la sig.ra ***** e il sig. ***** nato a Casalnuovo di Napoli il ***** in data 06/10/1983 hanno contratto matrimonio presso il comune di Casalnuovo di Napoli;
- Annotazioni: "<<ANNOTAZIONE DI SEPERAZIONE CONSENSUALE DEI CONIUGI>>

I CONIUGI DI CUI CONTRO SI SONO SEPARATI CONSENSUALMENTE CON DECRETO OMOLOGATO DAL TRIBUNALE DI NOLA IN DATA 10/01/2001" (cfr. all. 3).

CONFINI

BENE N° 1 - IMMOBILE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIA GIUSEPPE UNGARETTI N. 12, FOGLIO 3, P.LLA 614, SUB 30

I confini del cespite, come si evince dalla planimetria catastale, sono: rampa di accesso, p.la 471, p.la 453.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIA GIUSEPPE UNGARETTI N. 12 FOGLIO 3, P.LLA 614, SUB 31

I confini del cespite, come si evince dalla planimetria catastale, sono: p.la 453, viale privato, vano scala sub 29.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino/locale depositosub 30	294,00 mq	318,00 mq	1,00	318,00 mq	2,80 m	SI
Magazzino/locale depositosub 31	29,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	2,80 m	SI
Totalesuperficieconvenzionale:				353,00 mq		
Superficieconvenzionalecomplessiva:				353,00 mq		

Se è pur vero che allo stato il sub 30 è diviso in due locali, e che il sub 31 ha un proprio identificativo catastale, la scrivente per le motivazioni su esposte ritiene di considerare il bene non divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI (CFR. ALL. 4)

BENE N° 1 - IMMOBILE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIA GIUSEPPE UNGARETTI N. 12, FOGLIO 3, P.LLA 614, SUB 30

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/1992 al 13/01/2020	*****fino al 26/05/1993 *****fino al 19/04/2007 *****. dal 31/01/2006 proprietaria per la quota di ½ dal 19/04/2007 proprietaria per la quota 1/1	CatastoFabbricati Fg. 3, Part. 614, Sub. 14

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Dall'analisi delle visure catastali storiche acquisite è emersa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali ad eccezione dell'indicazione nella documentazione catastale del precedente indirizzo "Rione Torre / via Torre S.N."

Il terreno su cui ricade il compendio immobiliare è identificato al NCT al foglio 3, p.la 614.

BENE N° 2 - IMMOBILE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIA GIUSEPPE UNGARETTI N. 12, FOGLIO 3, P.LLA 614, SUB 31

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/11/1992 al 13/01/2020	*****fino al 26/05/1993 *****fino al 19/04/2007 *****. dal 31/01/2006 proprietaria per la quota di ½ dal 19/04/2007 proprietaria per la quota 1/1	CatastoFabbricati Fg. 3, Part. 614, Sub. 14

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Dall'analisi delle visure catastali storiche acquisite è emersa l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con le risultanze catastali ad eccezione dell'indicazione nella documentazione catastale del precedente indirizzo "Rione Torre / via Torre S.N."

Il terreno su cui ricade il compendio immobiliare è identificato al NCT al foglio 3, p.la 614.

DATI CATASTALI (CFR. ALL. 4)

BENE N° 1 - IMMOBILE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIA GIUSEPPE UNGARETTI N. 12, FOGLIO 3, P.LLA 614, SUB 30

Catastofabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	614	30		C2	1	289		373,14 €		

Catastoterreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	614					02	826 mqmq	32,63 €	12,8 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La difformità riscontrata tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale consiste nella suddivisione del cespite in due locali mediante il prolungamento di un muro divisorio. I costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale sono pari a € 800,00 circa.

BENE N° 2 - IMMOBILE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIA GIUSEPPE UNGARETTI N. 12, FOGLIO 3, P.LLA 614, SUB 31

Catastofabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	614	31		C2	2	29		44,93 €		

Catastoterreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	614					02	826 mqmq	32,63 €	12,8 €	

Corrispondenza catastale

La difformità riscontrata tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale consiste nell'apertura di un varco tra il bene sub 30 e quello in oggetto. I costi necessari per l'aggiornamento della planimetria catastale sono pari a € 800,00 circa.

PRECISAZIONI/PATTI

In sede di sopralluogo si è constatato che il compendio immobiliare risulta nella disponibilità della debitrice eseguita ed è parzialmente occupato da materiale edile.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare si presenta in scarse condizioni manutentive e conservative.

PARTI COMUNI

Circa le parti condominiale si fa riferimento ai titoli di provenienza che qui si intendono integralmente trascritti e riportati.

Si precisa altresì che in sede di sopralluogo la sig.ra ***** ha dichiarato che il fabbricato è provvisto di amministratore di condominio nella persona dell'amministratore p.t. "*****" senza fornire alcun contatto telefonico. Purtroppo, ad oggi non è stato possibile risalire al predetto, nonostante richiesta formale inviata a mezzo pec al legale della debitrice eseguita.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il compendio immobiliare non risulta gravato da diritti demaniali, censi livelli o usi civici né tantomeno vincoli artistici, storici e archeologici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI (CFR. ALL. 5)

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIA GIUSEPPE UNGARETTI N. 12

Oggetto della procedura esecutiva RGE 64-2021 del Tribunale di Nola è il diritto di piena proprietà per la quota 1/1 appartenente alla sig.ra ***** nata a Napoli il ***** del compendio immobiliare ubicato in Casalnuovo di Napoli alla via Giuseppe Ungaretti n. 12 in zona centrale e composto da:

- **Bene N° 1** - immobile ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - via Giuseppe Ungaretti n. 12, piano SI, riportato al NCEU al foglio 3, p.lla 614, sub 30, cat. C/2 (magazzini locale deposito);
- **Bene N° 2** - immobile ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - via Giuseppe Ungaretti n. 12, piano SI, riportato al NCEU al foglio 3, p.lla 614, sub 31, cat. C/2 (magazzini locale deposito);

Il fabbricato, in cui sono posti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, con sviluppo di cinque piani fuori terra, presenta facciate esterne intonacate e tinteggiate in sufficiente stato conservativo e

manutentivo. Il compendio immobiliare pignorato,avente accesso da una rampa carrabile, si presenta con pareti non rifinite e privo di pavimentazione ed in scarse condizioni conservative e manutentive,

I cespiti sono dotati di impianto elettrico. Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli impianti, si è proceduto ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del bene. Per cui, al fine di conseguire la conformità degli impianti alla vigente normativa è necessario effettuare uno specifico intervento di manutenzione e revisione il cui costo è forfettariamente stimabile in € 1.500,00.

Non sussiste obbligo di attestato di prestazione energetica in quanto trattasi di immobile non residenziale.

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo eseguito unitamente al Custode Giudiziario avv. Daniela Nappi, si è constatato che il compendio immobiliare l'immobile risulta nella disponibilità della debitrice esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI (CFR. ALL. 6)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/05/1993 al 19/04/2007	***** nato a Casalnuovo di Napoli il ***** coniugato in regime di comunione legale dei beni con ***** nata a San Giuseppe Vesuviano (Na) il ***** proprietario per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà.	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio *****	26/05/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Napoli 2	08/06/1993	14552	18714
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/01/2006	***** nata a Napoli il ***** proprietaria per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		*****	31/01/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Napoli 2	02/02/2006	6565	3891
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 19/04/2007	***** nata a Napoli il ***** proprietaria per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.	decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Nola	19/04/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Napoli 2	22/11/2007	79914	39991
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con atto di compravendita per Notar ***** del 31/01/2006 rep. n. 149785 racc. 21044 trascritto il 02/02/2006 ai nn. 6565/3891 la sig.ra ***** acquista dalla ***** , coniugata in regime di comunione dei beni con il sig. ***** , nata a San Giuseppe Vesuviano il ***** la quota di ½ del diritto di piena proprietà.

L'ulteriore quota di ½ del diritto di piena proprietà è pervenuta alla debitrice esecutata con decreto di trasferimento immobili del 19/04/2007 del Tribunale di Nola nell'ambito della procedura fallimentare ***** rep. n. 57/2007 trascritto il 22/11/2007 ai nn. 74914/38991.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risultava invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI (CFR. ALL. 7)

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIA GIUSEPPE UNGARETTI N. 12

Sulla scorta della documentazione in atti e delle visure ipotecarie effettuate, sulla debitrice esecutata, presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli 2, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Napoli 2 il 05/08/2014
Reg. gen. 39798 - Reg. part. 3121
Contro *****

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Napoli 2 il 04/05/2021

Reg. gen. 21806 - Reg. part. 16067

A favore di *****

Contro *****

NORMATIVA URBANISTICA

Non si è proceduto all'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica in quanto la procedura esecutiva non ha per oggetto terreni; tuttavia, dalla consultazione del PRG online del Comune di Casalnuovo di Napoli si è potuto constatare che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati ricade in zona B1.

REGOLARITÀ EDILIZIA (CFR. ALL. 8)

BENE N° 1 - DEPOSITO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIA GIUSEPPE UNGARETTI N. 12

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Dalla documentazione ricevuta non è emerso il certificato di agibilità.

Dall'analisi dei titoli di provenienza, nonché dalla documentazione acquisita presso il Comune di Casalnuovo di Napoli è risultato che per il compendio immobiliare in oggetto risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 31/88 relativa alla costruzione di un fabbricato per civili abitazioni;
- Variante alla Concessione Edilizia n. 14 del 02/02/1991 rilasciata alla *****;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 236 del 08/11/2002 rilasciata al sig. ***** ed avente per oggetto "*...Piano Cantinato di pertinenza in Casalnuovo di Napoli alla via Rione Terra, sull'area identificata in catasto al foglio 3 mappale 614*".

Dal confronto eseguito tra lo stato attuale dei luoghi ed i grafici allegati alle menzionate pratiche si è potuto riscontrare un diverso posizionamento del muro delimitante la cassa scale / vano ascensore e confinante con il sub 30 e il sub 31. Per tali differenze è parere della scrivente che si possa procedere con la regolarizzazione delle stesse agendo, esclusivamente, a nome dell'intero fabbricato e non come singolo proprietario di un unico cespite. Solo in tal caso si potranno quantificare gli eventuali costi necessari alla regolarizzazione.

È stata altresì riscontrata una suddivisione interna dell'attuale sub 31.

Si rappresenta inoltre che gli attuali subalterni, 30 e 31, derivano dalla soppressione del subalterno 14, la cui planimetria catastale corrisponde all'intera superficie realizzata con i titoli autorizzativi sopra richiamati. A tal proposito si evidenzia che non è stata rinvenuta ulteriore documentazione urbanistica, sia relativamente alla fusione dei manufatti assentiti con differenti concessioni sia in merito a pratiche di frazionamento relative agli attuali subalterni. Ne consegue che è possibile regolarizzare le differenze riscontrate con una pratica SCIA e con dei costi stimati pari a circa € 3.000,00.

Si evidenzia altresì che in sede di sopralluogo la sig.ra ***** ha dichiarato "*... che è in corso la pratica edilizia per la realizzazione di box auto*" ma nulla è emerso in proposito nella documentazione ricevuta dal Comune di Casalnuovo di Napoli.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si precisa che in sede di sopralluogo la sig.ra ***** ha dichiarato che il fabbricato è provvisto di amministratore di condominio nella persona dell'amministratore p.t. "*****" senza fornire alcun contatto telefonico. Purtroppo, ad oggi non è stato possibile risalire al predetto, nonostante richiesta formale inviata a mezzo pec al legale della debitrice esecutata

Relativamente ai vincoli ci si riporta ai titoli di provenienza che qui devono intendersi integralmente trascritti e riportati.

STIMA/FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La scrivente, in virtù delle caratteristiche e della tipologia degli immobili, ritiene opportuno, al fine di individuare il più probabile valore di mercato, adottare la stima sintetica comparativa su base del mercato della compravendita calcolata sulla superficie commerciale.

Determinazione del prezzo di vendita dell'immobile

La scrivente ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali, da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire, inoltre la sottoscritta Esperto Stimatore si è avvalsa dei dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 2° semestre 2021 relativi alla zona Centrale/Casalnuovo Codice zona B2 (cfr. all. 9).

Ne consegue che:

i valori a mq sono compresi tra € 310,00 e € 620,00

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.

Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.

Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Sulla scorta dello stato manutentivo del bene, dell'ubicazione e delle caratteristiche, la scrivente ritiene di applicare un valore medio.

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 450,00 mq.

Stima sintetica/comparativa su base del mercato della compravendita

Superficie commerciale (Sc) = mq 353,00

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 450,00 mq

Valore dell'Immobile (V.I.) =

€ 450,00 x mq 353,00 = € 158.850,00

Il valore di € 158.850,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in funzione della stima sintetica comparativa.

Ne risulta che il valore di mercato dell'immobile pignorato è pari ad € 158.850,00.

Vm a mq = €450,00 (€ 158.850,00 /353,00 mq).

Correzioni di stima per adeguamenti e correzioni:

5% per assenza garanzia di vizi = € 7.945,50;

Costo per manutenzione e revisione degli impianti = € 1.500,00

Oneri di regolarizzazione urbanistica = € 3.000,00

5% stato d'uso e manutenzione= € 7.945,50

Totale correzioni: € 20.391,00

Valore di mercato al netto delle correzioni € 138.459,00.

Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima, al netto delle correzioni è pari a:

Valore finale di stima al netto delle correzioni € 138.459,00

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Strazzella Angela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N.° 1 Verbale di nomina e accettazione incarico;
- ✓ N.° 2 Stato dei luoghi (inquadramento territoriale e rilievo planimetrico);
- ✓ N.° 3 Certificato di stato civile e di residenza;
- ✓ N.° 4 Documentazione catastale;
- ✓ N.° 5 Rilievo fotografico;
- ✓ N.° 6 Titoli di provenienza;
- ✓ N.° 7 ispezioni ipotecarie;
- ✓ N.° 8 Documentazione comune di Casalnuovo di Napoli;
- ✓ N.° 9 Valori Omi.

LOTTO UNICO

Oggetto della procedura esecutiva RGE 64-2021 del Tribunale di Nola è il diritto di piena proprietà per la quota 1/1 appartenente alla sig.ra ***** nata a Napoli il ***** del compendio immobiliare ubicato in Casalnuovo di Napoli alla via Giuseppe Ungaretti n. 12 in zona centrale e composto da:

- **Bene N° 1** - immobile ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - via Giuseppe Ungaretti n. 12, piano SI, riportato al NCEU al foglio 3, p.lla 614, sub 30, cat. C/2 (magazzini locale deposito);
- **Bene N° 2** - immobile ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - via Giuseppe Ungaretti n. 12, piano SI, riportato al NCEU al foglio 3, p.lla 614, sub 31, cat. C/2 (magazzini locale deposito);

Il fabbricato, in cui sono posti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, con sviluppo di cinque piani fuori terra, presenta facciate esterne intonacate e tinteggiate in sufficiente stato conservativo e manutentivo.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Dalla consultazione del PRG online del Comune di Casalnuovo di Napoli si è potuto constatare che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati ricade in zona B1.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Deposito			
Ubicazione:	Casalnuovo di Napoli (NA) - via Giuseppe Ungaretti n. 12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 614, Sub. 30, Categoria C2, rendita € 373,14 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 614		
Stato conservativo:	Il cespite si presenta in mediocre stato conservativo.		
Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Casalnuovo di Napoli (NA) - via Giuseppe Ungaretti n. 12		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 614, Sub. 31, Categoria C2, rendita € 44,93 Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 614		
Stato conservativo:	Il cespite si presenta in mediocre stato conservativo.		
Descrizione:	Oggetto della procedura esecutiva RGE 64-2021 del Tribunale di Nola è il diritto di piena proprietà per la quota 1/1 appartenente alla sig.ra ***** nata a Napoli il***** del compendio immobiliare ubicato in Casalnuovo di Napoli alla via Giuseppe Ungaretti n. 12 in zona centrale e composto da: • Bene N° 1 - immobile ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - via Giuseppe Ungaretti n. 12, piano SI, riportato al NCEU al foglio 3, p.lla 614, sub 30, cat. C/2 (magazzini locale deposito); • Bene N° 2 - immobile ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - via Giuseppe Ungaretti n. 12, piano SI, riportato al NCEU al foglio 3, p.lla 614, sub 31, cat. C/2 (magazzini locale deposito); Il fabbricato, in cui sono posti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, con sviluppo di cinque piani fuori terra, presenta facciate esterne intonacate e tinteggiate in sufficiente stato conservativo e manutentivo. Il compendio immobiliare pignorato, avente accesso da una rampa carrabile, si presenta con pareti non rifinite e privo di pavimentazione ed in scarse condizioni conservative e manutentive. I beni sono dotati di impianto elettrico. Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli impianti, si è proceduto ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del bene. Per cui, al fine di conseguire la conformità degli impianti alla vigente normativa è necessario effettuare uno specifico intervento di manutenzione e revisione il cui costo è forfettariamente stimabile in € 1.500,00.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		
VALORE LOTTO	€ 138.459,00		