
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pulcrano Angela Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare
73/2020 del R.G.E.

promossa da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.

contro

Parziale Giuseppina

Codice fiscale: PRZGPP61H50F924N

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 73/2020 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 204.000,00	17



All'udienza del 09/09/2020, il sottoscritto Arch. Pulcrano Angela Raffaella, con studio in Via Vicinale San Giuliano, 19 - 80013 - Casalnuovo di Napoli (NA), email angelaraffaellapulcrano@gmail.com, PEC angelaraffaella.pulcrano@archiworldpec.it, Tel. 081 803 1775 - 334 571 27 01, Fax 081 803 1775, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via Polveriera n. 120, piano 1

L'immobile staggito è costituito da una abitazione "in villino" ed è sito in Nola alla Via Polveriera n. 120, in catasto fabbricati al foglio 17, particella 498 sub 3, piano primo, categoria A/7 classe 2 di vani catastali 7,5. Si trova a pochi passi dal centro dove si può usufruire della villa comunale e della stazione FS, è ben collegata con l'Autostrada; la zona è tranquilla e riservata, con una tipologia di architetture limitrofe di tipo estensivo, con un'ampia possibilità di parcheggio ed una mobilità prevalentemente su ruote, di tipo fluido.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via Polveriera n. 120, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Come già evidenziato precedentemente dal custode incaricato nella procedura, la certificazione notarile depositata in atti presenta alcune inesattezze e mancava della visura catastale storica dell'immobile pignorato, che si è tempestivamente fornita all'ausiliario.

TITOLARITÀ



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

- Parziale Giuseppina (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: PRZGPP61H50F924N

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

- Parziale Giuseppina (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile staggito confina ad est con strada comunale via Polveriera, a nord con area cortiva condominiale, ad ovest con strada privata ed a sud con vano scala condominiale e proprietà aliena (Manganiello Saverio e/o aventi causa).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Balcone scoperto	31,26 mq	31,26 mq	0,25	7,82 mq	3,00 m	1
Abitazione	188,00 mq	202,18 mq	1,00	202,18 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				210,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				210,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/08/2001 al 17/05/1991	##PARZIALE Pietro## nato a NOLA il ##29/09/1923## cod. fisc. ##PRZPTR23P29F924E## Proprieta' per 1000/1000 fino al 21/08/2001	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 498, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 210 mq Rendita € 948,99 Piano 1
Dal 01/01/2002 al 21/08/2001	##ARIOLA Anna## nata a NOLA il ##06/07/1930## cod.	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 498, Sub. 3



	fisc.##RLANNA30L46F924Q## Proprieta` per 667/1000 fino al 01/01/2002 ##PARZIALE Antonio## nato a NOLA il ##22/06/1959## cod. fisc.##PRZNTN59H22F924K## Proprieta` per 111/1000 fino al 01/01/2002 ##PARZIALE Giuseppina## nata a NOLA il ##10/06/1961##à cod. fisc.##PRZGPP61H50F924N## Proprieta` per 111/1000 fino al 01/01/2002 ##PARZIALE Vincenzo## nato a NOLA il ##04/06/1958## cod. fisc.##PRZVCN58H04F924K## Proprieta` per 111/1000 fino al 01/01/2002	Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 210 mq Rendita € 948,99 Piano 1
Dal 30/11/2007 al 01/01/2002	##PARZIALE Antonio## nato a NOLA il ##22/06/1959## cod.fisc.##PRZNTN59H22F924K## Proprieta` per 1/9000 fino al 30/11/2007 #àPARZIALE Giuseppina## nata a ##NOLA## il ##10/06/1961## cod.fisc. ##PRZGPP61H50F924N## Proprieta` per 31/36 in regime di separazione dei beni fino al 30/11/2007	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 498, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 210 mq Rendita € 948,99 Piano 1
Dal 13/09/2021 al 30/11/2007	##PARZIALE Giuseppina## nata a ##NOLA## il ##10/06/1961## cod.fisc. ##PRZGPP61H50F924N## Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 498, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 948,99 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Il fabbricato di cui fa parte detto cespite è stato edificato sul terreno riportato al Fl.17 p.lla 498 di mq. 912

giusta COSTITUZIONE in atti dal 17/05/1991 n. R3165/1988 in ditta PARZIALE Pietro nato a NOLA il 29/09/1923 con cod. fisc. PRZPTR23P29F924E

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	498	3		A7	2	7,5	210 mq	948,99 €	1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non ci sono precisazioni

PATTI

Non ci sono patti

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni all'appartamento la cassa scale di ingresso al fabbricato e l'area di corte esterna, oltre al lastrico di copertura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù, censi, livelli o usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui si trova l'appartamento staggito, risponde alla tipologia della palazzina con copertura piana. Consta di tre piani di cui due fuori terra ed uno seminterrato. Il primo piano è costituito dall'appartamento staggito. Esso è collegato al giardino sottostante mediante una scala in ferro con accesso dal balcone retrostante. La struttura principale è un telaio in c.a. in castrato alla base in fondazioni a travi rovesce. I solai latero-cementizi, con spessore pari a 20 cm, sono orditi lungo le campate più brevi. Le murature esterne sono in tufo mentre le partizioni interne sono in forati di laterizio da 8 cm. La gabbia scala, chiusa da 4 pilastri, è a doppia rampa incastrata in travi a "ginocchio". I pavimenti interni sono in monocottura, gli infissi esterni in alluminio anodizzato, mentre quelli interni in legno tamburato. Gli ambienti interni sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo e di condizionamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/08/2019



Stato della causa in corso per il rilascio

La debitrice esecutata con contratto registrato in data 9.08.2019 ha concesso in locazione al sig. Fusco Davide nato a Nola il 14.08.1966, con decorrenza 1° agosto 2019, l'appartamento pignorato, riservandosi una stanza nella quale ha dichiarato di abitare e nella quale risulta residente dal 10.07.2008 col coniuge Foglia Pellegrino (Cfr. all. certificati di residenza storico e stato di famiglia); il contratto di locazione prevede una pigione mensile di € 300,00 ed è opponibile alla procedura poiché antecedente al pignoramento.

Canone mensile: € 300,00

Canone di Locazione / Indennità fissato dal Custode: € 4.200,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/08/2001 al 17/05/1991	##PARZIALE Pietro## nato a NOLA il ##29/09/1923## cod. fisc.##PRZPTR23P29F924E## Proprieta` per 1000/1000 fino al 21/08/2001 Codice Fiscale/P.IVA: PRZPTR23P29F924E	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Armando Serpico	07/01/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 01/01/2002 al 21/08/2001	##ARIOLA Anna## nata a NOLA il ##06/07/1930## cod. fisc. ##RLANNA30L46F924Q## Proprieta` per 722/1000 fino al	dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		



	30/11/2007 ##PARZIALE Antonio## nato a NOLA il ##22/06/1959## cod. fisc. ##PRZNTN59H22F924K## Proprieta` per 139/1000 fino al 30/11/2007 ##PARZIALE Giuseppina## nata a NOLA il ##10/06/1961## cod. fisc. ##PRZGPP61H50F924N## Proprieta` per 139/1000 fino al 30/11/2007 Codice Fiscale/P.IVA: RLANNA30L46F924Q	01/01/2002		
Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 01/01/2002 al 30/11/2007	##Ariola Anna## ##Parziale Antonio## e ##Parziale Giuseppina##;(TITOLARE), nato a (LUOGO) il (DATA DI NASCITA), proprietario per (QUOTA E DIRITTO).##ARIOLA Anna## nata a NOLA il ##06/07/1930## cod. fisc. ##RLANNA30L46F924Q## Proprieta` per 722/1000 fino al 30/11/2007 ##PARZIALE Antonio## nato a NOLA il ##22/06/1959## cod. fisc. ##PRZNTN59H22F924K## Proprieta` per 139/1000 fino al 30/11/2007 ##PARZIALE Giuseppina## nata a NOLA il ##10/06/1961## cod. fisc. ##PRZGPP61H50F924N## Proprieta` per 139/1000 fino al 30/11/2007 Codice Fiscale/P.IVA: PRZNTN59H22F924K	dichiarazione di successione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 09/08/2021 al 30/11/2007	##PARZIALE Giuseppina## nata a NOLA il ##10/06/1961## cod. fisc. ##PRZGPP61H50F924N## (1) Proprieta` per 1/1 in regime di separazione dei beni Codice Fiscale/P.IVA: PRZGPP61H50F924N	COMPRAVENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Numeroso Virginia	30/11/2007	
Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.
				Reg. part.
Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuita` 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 l'Agenzia delle entrate di Caserta aggiornate al 11/08/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca** derivante da Titolo
Iscritto a Napoli il 03/12/2010
Reg. gen. 45530 - Reg. part. 7481
Importo: € 41.631,12
A favore di Equitalia Polis S.p.A
Contro Parziale Giuseppina
Note: Iscrizione di ipoteca legale eseguita il 03/12/2010 - Registro Particolare 7481 Registro Generale 45530 in favore di Equitalia Polis S.p.A. per € 41.631,12 e contro Parziale Giuseppina nata a Nola il 10/06/1961

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Nola il 22/06/2020
Reg. gen. 16218 - Reg. part. 12101
A favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.
Contro Parziale Giuseppina
Note: trascrizione dell'atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola eseguita in data del 22/06/2020 - Registro Particolare 12101 Registro Generale 16218 in favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. e contro Parziale Giuseppina nata a Nola il 10/06/1961

L'avv. Giuseppe Trezza, difensore come in atti della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. DEPOSITA in data 30/07/2021 i seguenti documenti:

1) Atto di intervento in procedura esecutiva n. 73/2020 notificato in uno ai seguenti allegati: procura generale alle liti, estratto autentico delle scritture contabili nonchè atto di fideiussione del 15/09/2006, in data 02/07/2021 alla debitrice eseguita sig.ra Parziale Giuseppina. Ciò ad escussione della fidejussione rilasciata da quest'ultima per un finanziamento concesso alla ditta TUTTOSPORT INTERNET s.r.l. di cui è titolare e il sig. #Foglia Pellegrino e per un importo pari ad €111.024,61

NORMATIVA URBANISTICA

In seguito agli accertamenti effettuati presso gli uffici tecnici del comune di Nola, lo scrivente esperto ha appurato che la zona in cui si trova l'immobile subastato ricade in Z.T.O. B1 "Satura" le cui N.T.A. si



riportano di seguito:

L'area ricade anche nella zonizzazione relativa alle Zone di Interesse Archeologico, di cui si riporta estratto dalle NTA negli allegati di cui alla "Concessione Edilizia"

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il cespite staggito, è stato realizzato, in assenza di concessione edilizia su di un terreno non edificabile descritto al Il fabbricato di cui fa parte detto cespite è stato edificato sul terreno riportato al Fl.17 p.lla 498 di mq. 912 giusta COSTITUZIONE in atti dal 17/05/1991 n. R3165/1988. Per l'immobile de quo sono state rilasciate dal comune di Nola concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85 n.180/99 e n.181/99.

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.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed i grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria. (Cfr. allegati documentazione regolarità edilizia e planimetria catastale)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di edificio a conduzione familiare e con un numero esiguo di interni, pertanto non c'è la costituzione di un condominio.

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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via Polveriera n. 120, piano 1

L'immobile staggito è costituito da una abitazione "in villino" ed è sito in Nola alla Via Polveriera n. 120, in catasto fabbricati al foglio 17, particella 498 sub 3, piano primo, categoria A/7 classe 2 di vani catastali 7,5. Si trova a pochi passi dal centro dove si può usufruire della villa comunale e della stazione FS, è ben collegata con l'Autostrada; la zona è tranquilla e riservata, con una tipologia di architetture limitrofe di tipo estensivo, con un'ampia possibilità di parcheggio ed una mobilità prevalentemente su ruote, di tipo fluido.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 498, Sub. 3, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 241.500,00

Il cespite di cui alla presente procedura è parte di un immobile sito in Nola (NA), alla via Polveriera n° 120 e distinto nel N.C.F. di NOLA al Fl.17 p.lla 498 sub. 3, ctg. A/7, classe 2, piano 1°, metri quadri 210, vani 7,5, r.c. Euro 948,99 ed è di proprietà di PARZIALE GIUSEPPINA nata a NOLA il 10/06/1961 con C.F.PRZGPP61H50F924N per la quota di 1/1.

Il fabbricato di cui fa parte detto cespite è stato edificato sul terreno riportato al Fl.17 p.lla 498 di mq. 912

giusta COSTITUZIONE in atti dal 17/05/1991 n. R3165/1988. Lungo la corte stradale, posta sul confine est, si sviluppa una palazzina di due piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, adibiti ad abitazione. Esso si trova in una zona abbastanza periferica, anche se ben collegata con il resto del paese e con i comuni limitrofi. Il bene staggito, in particolare, è posto al piano primo, sul fronte strada e con affaccio anche sulla corte interna, come meglio specificato nei paragrafi "Dati Catastali" e "Consistenza immobile". L'ingresso avviene dalla strada che dà nel vano scala comune. L'appartamento è composto da un ingresso che immette in un corridoio che sul lato sinistro serve la cucina abitabile ed un soggiorno e man mano poi si dislocano una stanza pluriuso, due bagni, una lavanderia e 3 camera da letto. Sui due lati lunghi dell'appartamento ci sono dei balconi di ampia metratura. Il tutto come meglio specificato nella documentazione allegata (cfr. planimetrie catastali). Le rifiniture dello stesso sono tipiche di un manufatto risalente agli anni '90, con infissi in legno con napoletane in alluminio e rivestimenti in piastrelle in monocottura. Il portoncino d'ingresso è in alluminio anodizzato.

Prima di procedere alla valutazione del cespite, di cui alla presente, si ritiene doveroso premettere che il giudizio di stima di un qualunque bene è sempre soggettivo in quanto molto dipende

dalla preparazione dell'estimatore e dal criterio di stima adottato; si tratta sempre di un giudizio

discutibile, non assoluto. Si evidenzia, infatti, che uno stesso bene può assumere valori diversi, a

seconda del criterio di stima applicato. Ogni valore ricavato dalle stime avrà un suo significato, subordinato allo scopo della stima e dai rapporti che si considerano tra il bene oggetto di

valutazione ed i fattori economici ad esso connessi. E' altresì vero, che in regime di libera concorrenza ed in condizioni di equilibrio economico i diversi valori di stima di uno stesso bene tendono a coincidere con il prezzo di mercato. Tuttavia il compito dell'estimatore è quello di formulare un giudizio, che se pur soggettivo, si avvicini all'obiettività, laddove, la soggettività non deve essere intesa come una licenza per esprimere giudizi bizzarri ed arbitrari. Quindi un equo giudizio di stima nella sua globalità, dovrà essere caratterizzato dalla logica, dall'ordinarietà e soprattutto dalla praticità. Lo scrivente, per determinare il valore di mercato di un immobile nel modo più reale possibile, ha utilizzato il metodo di stima sintetica, ovvero: il procedimento di stima sintetica per confronto, ottenuto dalla diretta comparazione di immobili attualmente oggetto di compravendita, analoghi ai beni da stimare. Il confronto, quindi, è stato fatto in relazione ad una serie di caratteristiche, intrinseche ed estrinseche (dipendenti cioè dalla natura stessa del bene e dal suo rapporto con ciò che lo circonda), comuni per il bene da stimare e quelli assunti per la comparazione. Saranno ovviamente comparati i prezzi di mercato di beni simili che recentemente sono stati oggetto di scambio in condizioni di libera concorrenza. Si ritiene che, in questo caso il criterio estimativo adottato, consenta di risolvere nel modo più corretto ed attinente alla realtà, il quesito di stima proposto. Per determinare le caratteristiche e la destinazione economica del bene da stimare, è stato necessario assumere i seguenti parametri tecnici di confronto -Abitazioni civili: la superficie, la destinazione d'uso, il livello di finiture, lo stato di conservazione e l'ubicazione. Pertanto, a seguito delle indagini svolte nella località interessata, dai valori rilevati dall'OMI (Cfr. in allegato - Quotazioni Osservatorio Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e dai riferimenti economici immobiliari appurati presso le più accreditate Agenzie Immobiliari presenti sul territorio (Tecnocasa, Mondocasa, ecc.), si è ritenuto congruo assegnare all'immobile subastato un prezzo unitario di € 1.150,00/Mq. da cui deriva un valore complessivo di € 241.500, la cui quota posta in vendita è pari al 100%. A tale importo vanno detratti alcuni costi che derivano da un 10% per l'assenza di garanzia per vizi occulti ed un 5% in quanto l'appartamento staggito è occupato da terzi in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura. Si detraggono infine ulteriori 300€ per l'assenza di APE. Sul valore iniziale di mercato pari ad € 241.500,00 andrà operato quindi un deprezzamento pari al 15% come anzidetto pari ad € 36.225,00 ed un ulteriore detrazione di €300 per totali € 36.525,00. Il valore finale di stima a base d'asta sarà quindi pari ad € 241.500,00-36.525,00=€204.975, che si ritiene di poter arrotondare ad € 204.000,00 Tanto ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	210,00 mq	1.150,00 €/mq	€ 241.500,00	100,00%	€ 241.500,00

Nola (NA) - Via Polveriera n. 120, piano 1					
					Valore di stima: € 241.500,00

Valore di stima: € 241.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	37500,00	€

Valore finale di stima: € 204.000,00

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 comfort, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Da una valutazione visiva, il fabbricato si presenta in uno stato di conservazione discreto, sia con riferimento alle parti esterne che agli interni (Cfr. All. - Rilievo fotografico dello stato dei luoghi). Prima di procedere con la descrizione dell'appartamento, oggetto della presente relazione, il c.t.u. fa osservare che il fabbricato descritto pocanzi è collocato in posizione periferica, in zona vi sono alcuni edifici scolastici e negozi con attività commerciali diversificate. A breve distanza è collocato il centro cittadino ed i principali collegamenti alla città di Napoli e ad altre provincie del capoluogo campano. Abbastanza distanti il corso principale del paese, la chiesa principale, ed altri servizi ed esercizi commerciali tra cui l'ufficio postale, varie banche e farmacie. La posizione dell'immobile, favorisce quindi abbastanza l'utilità del bene, ovvero permette un discreto approccio ai servizi commerciali, alle reti di trasporto pubblico ed alle istituzioni, pertanto valorizza l'immobile sotto l'aspetto logistico - sociale. Prima di procedere alla valutazione del cespite, di cui alla presente, si ritiene doveroso premettere che il giudizio di stima di un qualunque bene è sempre soggettivo, in quanto, molto dipende dalla preparazione dell'estimatore e dal criterio di stima adottato; si tratta sempre di un giudizio discutibile, non assoluto. Si evidenzia, infatti, che uno stesso bene può assumere valori diversi, a seconda del criterio di stima applicato. Ogni valore ricavato dalle stime avrà un suo significato, subordinato allo scopo della stima e dai rapporti che si considerano tra il bene oggetto di valutazione ed i fattori economici ad esso connessi. E' altresì vero, che in regime di libera concorrenza ed in condizioni di equilibrio economico i diversi valori di stima di uno stesso bene tendono a coincidere con il prezzo di mercato. Tuttavia il compito dell'estimatore è quello di formulare un giudizio, che se pur soggettivo, si avvicini all'obiettività, laddove, la soggettività non deve essere intesa come una licenza per esprimere giudizi bizzarri ed arbitrari. Quindi un equo giudizio di stima nella sua globalità, dovrà essere caratterizzato dalla logica, dall'ordinarietà e soprattutto dalla praticità. Lo scrivente, per determinare il valore di mercato di un immobile nel modo più reale possibile, ha utilizzato il metodo di stima sintetica, ovvero: •il procedimento di stima sintetica per confronto,

ottenuto dalla diretta comparazione di immobili attualmente oggetto di compravendita, analoghi ai beni da stimare; Atteso ciò il sottoscritto CTU procede alla valutazione del bene oggetto di pignoramento. Lo scrivente ha effettuato, per determinare il valore di mercato dei beni oggetto della presente, secondo la stima sintetica per confronto, un'indagine di mercato rilevando altri immobili della zona aventi caratteristiche simili e che in data recente siano stati oggetto di compravendita. Il confronto, quindi, è stato fatto in relazione ad una serie di caratteristiche, intrinseche ed estrinseche (dipendenti cioè dalla natura stessa del bene e dal suo rapporto con ciò che lo circonda), comuni per il bene da stimare e quelli assunti per la comparazione. Saranno ovviamente comparati i prezzi di mercato di beni simili che recentemente sono stati oggetto di scambio in condizioni di libera concorrenza. Si ritiene che, in questo caso il criterio estimativo adottato, consenta di risolvere nel modo più corretto ed attinente alla realtà, il quesito di stima proposto. Per determinare le caratteristiche e la destinazione economica del bene da stimare, è stato necessario assumere i seguenti parametri tecnici di confronto: -appartamenti: la superficie, la destinazione d'uso, il livello di finiture, lo stato di conservazione e l'ubicazione. Pertanto, a seguito delle indagini svolte nella località interessata, dai valori rilevati dall'OMI (Cfr. in allegato - Quotazioni Osservatorio Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio e dai riferimenti economici immobiliari appurati presso le più accreditate Agenzie Immobiliari presenti sul territorio (Tecnocasa, Frimm Immobiliare) si è ritenuto congruo assegnare all'immobile subastato un prezzo unitario di € 1.150/Mq. da cui deriva un valore complessivo di € 241.500,00. A tale importo vanno detratti alcuni costi che derivano da un 10% per l'assenza di garanzia per vizi occulti ed un 5% in quanto l'appartamento staggito è occupato da terzi in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura. Si detraggono infine ulteriori 300€ per l'assenza di APE. Sul valore iniziale di mercato pari ad € 241.500,00 andrà operato quindi un deprezzamento pari al 15% come anzidetto pari ad € 36.225,00 ed un ulteriore detrazione di €300 per totali € 36.525,00. Il valore finale di stima a base d'asta sarà quindi pari ad € 241.500,00 - 36.525,00 = € 204.975, che si ritiene di poter arrotondare ad € 204.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente esperto ha chiesto una proroga per il deposito della relazione, regolarmente con cessa, il 05/02/2021. La bozza alle parti è stata inviata il 12/08/2021. Nei termini stabiliti non sono arrivate osservazioni da parte del creditore procedente e dell'esecutato. Il custode, per le vie brevi, ha fatto notare all'esperto l'esistenza di alcune imprecisioni di tipo formale che sono state sistemate nella versione definitiva della perizia.

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.

Casalnuovo di Napoli, li 14/09/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pulcrano Angela Raffaella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia

ASTE GIUDIZIARIE®
✓ Estratti di mappa
✓ Foto

✓ Ortofoto

✓ Planimetrie catastali

✓ Visure e schede catastali

✓ Altri allegati

ASTE GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via Polveriera n. 120, piano 1
L'immobile staggito è costituito da una abitazione "in villino" ed è sito in Nola alla Via Polveriera n. 120, in catasto fabbricati al foglio 17, particella 498 sub 3, piano primo, categoria A/7 classe 2 di vani catastali 7,5. Si trova a pochi passi dal centro dove si può usufruire della villa comunale e della stazione FS, è ben collegata con l'Autostrada; la zona è tranquilla e riservata, con una tipologia di architetture limitrofe di tipo estensivo, con un'ampia possibilità di parcheggio ed una mobilità prevalentemente su ruote, di tipo fluido. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 498, Sub. 3, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In seguito agli accertamenti effettuati presso gli uffici tecnici del comune di Nola, lo scrivente esperto ha appurato che la zona in cui si trova l'immobile subastato ricade in Z.T.O. B1 "Satura" le cui N.T.A. si riportano di seguito: L'area ricade anche nella zonizzazione relativa alle Zone di Interesse Archeologico, di cui si riporta estratto dalle NTA negli allegati alla "Concessione edilizia".

Prezzo base d'asta: € 204.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 73/2020 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 204.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nola (NA) - Via Polveriera n. 120, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 498, Sub 3, Categoria A7	Superficie	210,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	L'immobile staggito è costituito da una abitazione "in villino" ed è sito in Nola alla Via Polveriera n. 120, in catasto fabbricati al foglio 17, particella 498 sub 3, piano primo, categoria A/7 classe 2 di vani catastali 7,5. Si trova a pochi passi dal centro dove si può usufruire della villa comunale e della stazione FS, è ben collegata con l'Autostrada; la zona è tranquilla e riservata, con una tipologia di architetture limitrofe di tipo estensivo, con un'ampia possibilità di parcheggio ed una mobilità prevalentemente su ruote, di tipo fluido.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

