TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Aliperti Teresa, nell'Esecuzione Immobiliare 199/2000 del R.G.E.

Promossa da

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

contro

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 49, piano S1-T-1 5
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 51, piano T 5
Lotto 1 5
Completezza documentazione ex art. 567 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 49, piano S1-T-1 6
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 51, piano T 6
Titolarità 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 49, piano S1-T-1 6
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 51, piano T 6
Confini 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 49, piano S1-T-1 6
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 51, piano T 6
Consistenza 6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 49, piano S1-T-1 6
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 51, piano T 7
Cronistoria Dati Catastali 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 49, piano S1-T-1 7
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 51, piano T 7
Dati Catastali 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 49, piano S1-T-1 8
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 51, piano T 8
Precisazioni 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 49, piano S1-T-1 9
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 51, piano T 9
Stato conservativo 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 49, piano S1-T-1 9
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 51, piano T 9
Parti Comuni 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 49, piano S1-T-1 9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 51, piano T....9
Servitù, censo, livello, usi civici....9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 49, piano S1-T-1....9
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 51, piano T....9
Caratteristiche costruttive prevalenti....10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 49, piano S1-T-1....10
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 51, piano T....11
Stato di occupazione....12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 49, piano S1-T-1....12
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 51, piano T....12
Provenienze Ventennali....12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 49, piano S1-T-1....12
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 51, piano T....12
Normativa urbanistica....16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 49, piano S1-T-1....16
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 51, piano T....16
Regolarità edilizia....16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 49, piano S1-T-1....16
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 51, piano T....16
Vincoli od oneri condominiali....17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 49, piano S1-T-1....17
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 51, piano T....17
Stima / Formazione lotti....17
Riepilogo bando d'asta....24
Lotto 1....24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 199/2000 del R.G.E.....25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 77.000,00....25

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

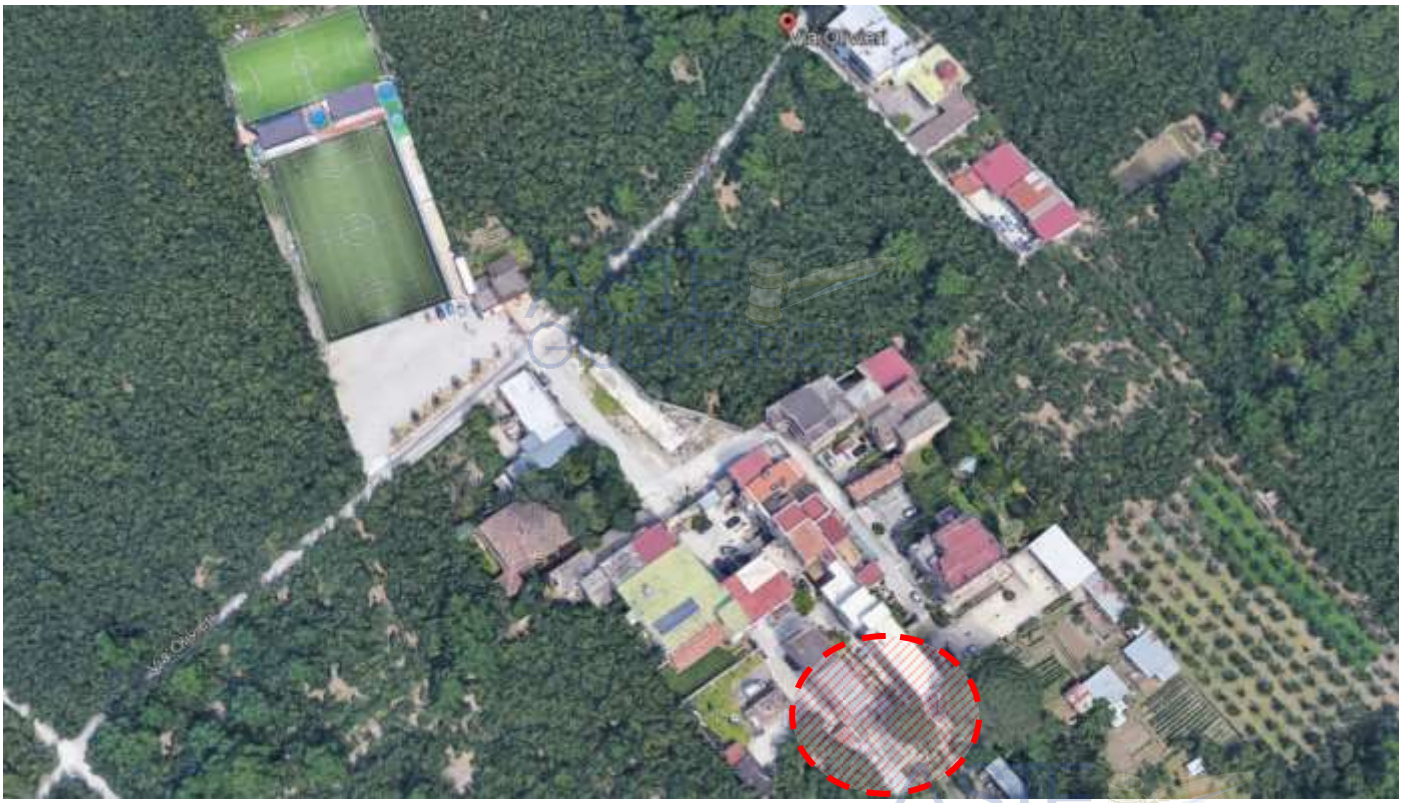
All'udienza del 01/12/2021, il sottoscritto Arch. ***** Omissis *****, con studio in Via ***** Omissis *****, 18 - 80034 - Marigliano (NA), email ***** Omissis *****@virgilio.it, PEC t***** Omissis *****i@archiworldpec.it, Tel. 081 84 11 087 - ***** Omissis *****, Fax 081 ***** Omissis *****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/12/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 49, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 40°54'10.7"N 14°32'26.9"E)

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 51, piano T (Coord. Geografiche: 40°54'10.7"N 14°32'26.9"E



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 49, PIANO S1-T-1

Trattasi di un appartamento costituito da una cantinola al piano seminterrato; una zona giorno al piano terra, con soggiorno, cucina e bagno, con scala interno di collegamento al piano primo soprastante, costituito da una camera da letto ed un bagno, posti in zona periferica del comune di Nola, città della Campania, in provincia di Napoli, con più di trentaquattromila abitanti, posta ai margini orientali della pianura Campana, nell'agro Nolano. Ad esso si giunge dalla via pubblica Olivieri, da cui percorrendo una stradina che attraversa altre proprietà si giunge al cortile antistante il fabbricato oggetto di procedura.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 51, PIANO T

Trattasi di un laboratorio artigianale adibito a panificio, in cessata attività, posto in dei locali al piano terra e sito a confine con il bene n. 1, sul suo lato a sud/ovest.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 49, piano S1-T-1
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 51, piano T

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 49, PIANO S1-T-1

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 51, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 49, PIANO S1-T-1

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 51, PIANO T

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: ***** Omissis *****
  Via ***** Omissis *****
  80035 - Nola (NA)
  Nato a ***** Omissis *****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 49, PIANO S1-T-1

L'immobile confina a nord/ovest con il cortile privato; ad est con beni di proprietà di ***** Omissis ***** ed ***** Omissis *****; a sud ed ovest con area cortilizia e laboratorio artigianale di proprietà di ***** Omissis *****.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 51, PIANO T

L'immobile confina a nord/ovest con il cortile privato; ad est con beni di proprietà di ***** Omissis *****; a sud ed ovest con area cortilizia.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 49, PIANO S1-T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	29,07 mq	51,81 mq	0,20	10,36 mq	2,00 m	Piano S1
Abitazione zona giorno	40,00 mq	63,86 mq	1,00	63,86 mq	3,30 m	Piano Terra
Abitazionezona notte	35,00 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	3,20 m	Piano Primo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Balcone scoperto lato sud	5,70 mq	5,70 mq	0,25	1,43 mq	3,20 m	Piano Primo
Balcone scoperto lato nord	5,14 mq	5,14 mq	0,25	1,28 mq	3,20 m	Piano Primo
Area cortilizia	60,00 mq	60,00 mq	0,18	10,80 mq	0,00 m	Piano Terra
			Totale superficie convenzionale:	**130,73 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**130,73 mq**		

L'unità immobiliare presenta un cortile antistante di circa 50,00 mq, lato nord ed un retrostante spazio di circa 10,00 mq sul lato sud/est.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 51, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio artigianale	68,00 mq	88,22 mq	1,00	88,22 mq	3,00 m	Piano Terra
Autorimessa	83,50 mq	86,36 mq	0,35	30,23 mq	2,90 m	Piano Terra
Cortile	120,00 mq	120,00 mq	0,18	21,60 mq	0,00 m	Piano Terra
			Totale superficie convenzionale:	**140,05 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**140,05 mq**		

L'unità immobiliare presenta un cortile antistante di circa 110,00 mq, in parte chiuso perimetralmente con accesso principale a nord e copertura in pannelli (circa 86,36 mq). Sul retro, lato sud ed ad ovest vi è ulteriore area scoperta annessa (circa 100,00 mq).

Il lotto costituito è divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 49, PIANO S1-T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **04/07/1995** al **05/12/1997**	***** Omissis *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 527, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Rendita € 335,69 Piano S1 - T - 1
Dal **05/12/1997** al **13/01/2022**	***** Omissis *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 527, Sub. 3 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 119 m² Totale: esluse aree scoperte: 115 mq Rendita € 335,70 Piano S1-T-1

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 51, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **04/07/1995** al **05/12/1997**	***** Omissis *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 527, Sub. 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Categoria C3 Cl.3, Cons. 74 mq Superficie catastale 88 mq mq Rendita € 286,63 Piano T
Dal **05/12/1997** al **13/01/2022**	***** Omissis *****	Catasto **Fabbricati** Fg. 27, Part. 527, Sub. 2 Categoria C3 Cl.3, Cons. 74 mq Superficie catastale 88 mq mq Rendita € 286,63 Piano T

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 49, PIANO S1-T-1

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	27	527	3		A3	1	5 vani	Totale: 119 m^2 Totale: esluse aree scoperte: 115 mq	335,7 €	S1-T-1

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 53, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	27	527	2		C3	3	74 mq	88 mq	286,63 €	T

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente; nonché, con quanto presente nell'atto di pignoramento per quanto riguarda l'appartamento. Per il laboratorio si rilevano delle difformità catastali afferenti ad una diversa distribuzione interna.

Si evidenzia, altresì, che l'immobile nella mappa catastale E.D.M. NOLA (NA) FG. 27 PART. 527, non risulta presente. Al fine dell'allineamento delle mappe catastali occorrerà effettuare l'inserimento del medesimo previo rilievo topografico dei luoghi e presentazione, all'Agenzia del Territorio, del tipo mappale. Allo stato la particella 527 non individua in mappa i fabbricati. Lo stato dei luoghi è rappresentato dalla particella 293 dello stesso foglio 27, nella quale comunque non sono presenti i beni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tali circostanze non pregiudica l'esatta individuazione dei beni oggetto di procedura.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 49, PIANO S1-T-1
BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 51, PIANO T

Si evidenzia che dalla planimetria catastale, dai grafici allegati al condono edilizio e dallo stato dei luoghi rilevato emerge la presenza di un varco che dal pianerottolo della scala interna al primo piano conduce ad altra proprietà confinante, non oggetto di pignoramento.

Al fine di contribuire ad una maggiore fruibilità del bene l'area cortilizia indivisa e comune al bene 1 (abitazione) è stata quantizzata ed associata al bene di che trattasi nella porzione ad esso corrispondente (più precisamente a ciascun bene è stata associata la parte di area cortilizia con gli stessi confinante).
Qualora si rendesse necessaria una suddivisione del lotto in due sarà necessario proseguire con il frazionamento delle aree da assegnare a ciascun cespite.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 49, PIANO S1-T-1
BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 51, PIANO T

L'unità immobiliare, a destinazione abitativa, sviluppata al piano seminterrato, rialzato e primo risulta essere in uno stato conservativo scadente.

L'unità immobiliare, a destinazione artigianale, sviluppata al piano terra si presenta in uno stato conservativo scadente, anche a causa della cessata attività ivi svolta e quindi dell'inutilizzo dei locali.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 49, PIANO S1-T-1
BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 51, PIANO T

L'accesso ai cespiti avviene da una traversa di via Olivieri che attraversa varie proprietà ad esse comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 49, PIANO S1-T-1
BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 51, PIANO T

Non sono presenti servitù, censo, livello, usi civici.

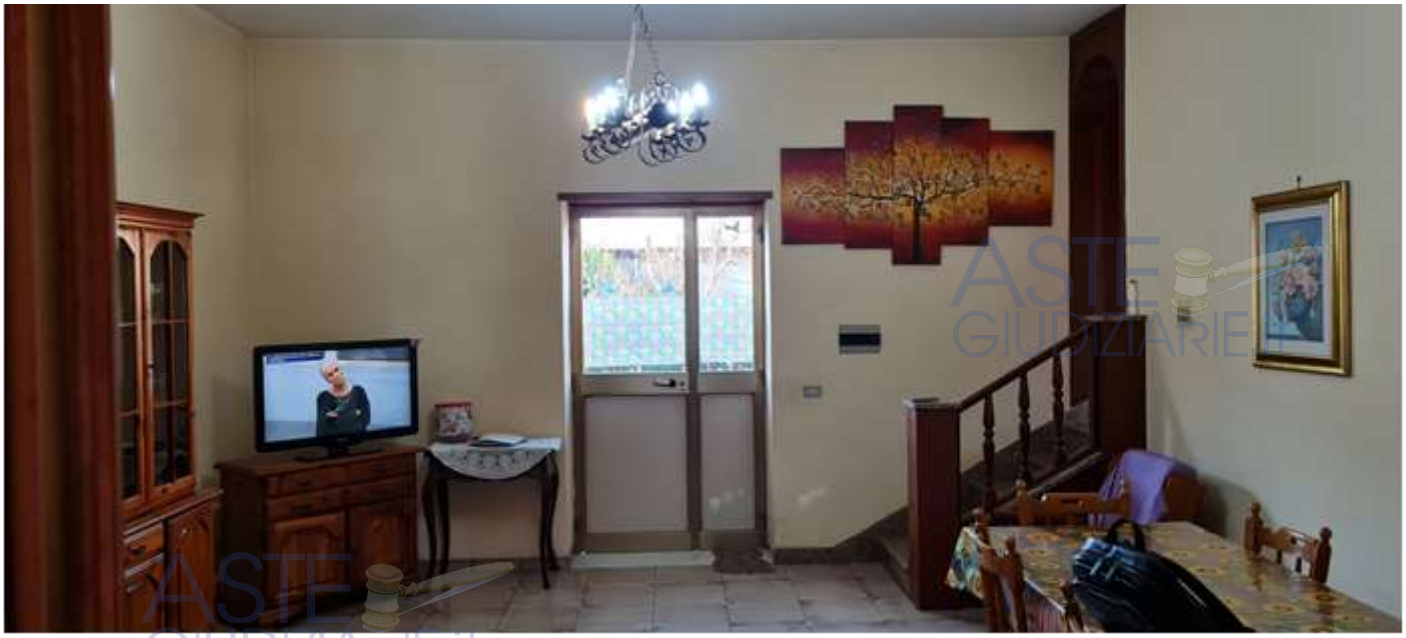
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 49, PIANO S1-T-1

L'immobile è caratterizzato da una cantina al piano seminterrato; un ambiente unico ingresso/soggiorno/pranzo, una cucina ed un bagno al piano rialzato; ed una camera da letto, con bagno e ripostiglio al piano primo, a cui si giunge da una scala interna, posta in pianta a nord/est, accessibile internamente dalla zona ingresso/soggiorno/pranzo ed anche dall'esterno. I locali al piano terra affacciano direttamente sul cortile di proprietà, da cui si accede. Al piano cantinato invece, si accede dall'esterno a mezzo di una rampa posta sul lato sud/ovest, raggiungibile anche dall'interno dallo stesso lato, direttamente dall'ambiente cucina. Al lastrico solare piano si accede mediante una scala a chiocciola prefabbricata, in ferro che dal balcone del primo piano, angolo sud, smonta ad esso. Le strutture sono in muratura di tufo; con solaio a travetti prefabbricati e pignatte. Le fondazioni sono anch'esse in muratura con cordoli in c.a. sovrastante. La copertura è piana. La parte retrostante, lato sud/est presenta un'area cortilizia/giardino. Internamente la pavimentazione è in piastrelle ceramiche, così come i rivestimenti di bagni e cucina, di diversi tipi, nei vari ambienti. Gli infissi sono in legno e vetro, con "napoletane" anch'esse in legno. Pezzi igienici e rubinetteria è del tipo commerciale. Gli impianti presenti non sono a norma. Le finiture e la manutenzione risulta scadente. La posizione è degradata, con affaccio su cortina comune. La zona è a carattere agricolo. I collegamenti sono appena sufficienti. Non sono presenti, nelle vicinanze servizi comuni (scuole, uffici postali, banche, stazioni, ecc..). L'orientamento prevalente è in parte a nord ed in parte ad ovest. La struttura è stata edificata oltre cinquanta anni fa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 51, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di procedura è un laboratorio artigianale di produzione di pane, caratterizzata da quattro locali adibiti alla lavorazione, cottura, deposito merci, con disimpegni e bagno, oltre ad una sala di

vendita. All'interno, nella sala cottura sono presenti due forni. Ad essa si accede dal cortiletto antistante, in parte caratterizzato da una copertura in pannelli coibentati con chiusura a nord/est con cancello in ferro (circa 80 mq di deposito/parcheggio). Le strutture sono in muratura di tufo; con solaio a travetti prefabbricati e pignatte. Le fondazioni sono anch'esse in muratura con cordoli in c.a. sovrastante. La copertura è piana. La parte retrostante, lato sud/est presenta un'area cortilizia/giardino direttamente accessibile dai locali interni a confine su quel lato (circa 100.00 mq di area). L'area cortilizia risulta cementata. La pavimentazione è in piastrelle ceramiche, così come i rivestimenti di bagni e del locale forno/lavorazione. Gli infissi sono in alluminio preverniciato. I pezzi igienici e la rubinetteria è del tipo commerciale. Gli impianti presenti non sono a norma. Le finiture e la manutenzione risulta scadente. La posizione è degradata, con affaccio su cortina

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comune. La zona è a carattere agricolo. I collegamenti sono appena sufficienti. Non sono presenti, nelle vicinanze servizi comuni (scuole, uffici postali, banche, stazioni, ecc..). L'orientamento prevalente è in parte a nord ed in parte ad ovest. La struttura è stata edificata oltre cinquanta anni fa. Annesso all'unità immobiliare vi è un capannone con copertura in pannelli coibentati.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 49, PIANO S1-T-1

L'immobile risulta occupato dal sig. ***** Omissis *****

e dai genitori del medesimo.

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 51, PIANO T

Il laboratorio artigianale risulta allo stato in disuso.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 49, PIANO S1-T-1

BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 51, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **05/12/1997** al **13/01/2022**	***** Omissis *****	Des Loges Massimo	05/12/1997	78613	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Caserta	20/12/1997	27974	21962
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile è pervenuto al sig. **** *Omissis* ****in virtù di atto di compravendita per notar DES LOGES MASSIMO del 05/12/1997, rep. 78613, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV del 20/12/1997 ai nn. 27974/21962, per acquisto fatto dai sig.ri **** *Omissis* **** nato a NOLA il **** *Omissis* ****, da **** *Omissis* **** nato a **** *Omissis* **** il 12/11/1932, da **** *Omissis* **** nata a NOLA il **** *Omissis* ****, da **** *Omissis* **** nata a CARBONARA DI NOLA il **** *Omissis* ****, da **** *Omissis* **** nato a NOLA il 15/01/1942, da **** *Omissis* **** nato a NOLA il **** *Omissis* ****, da **** *Omissis* **** nato a NOLA il 26/04/1935, da **** *Omissis* **** nata a LAURO il **** *Omissis* ****, da **** *Omissis* **** nato a SAN PAOLO BEL SITO il 10/09/1956, da **** *Omissis* **** nata a SAN PAOLO BEL SITO il **** *Omissis* **** e da **** *Omissis* **** nato a **** *Omissis* **** il 05/03/1953.

Ai suindicati soggetti l'immobile è pervenuto in virtù di successione legale di **** *Omissis* ****nato a NOLA il 07/01/1925 e deceduto a Lauro il 28/05/1981, giusta denuncia del 11/11/1995 num. 72 vol.642, trascritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV del 20/01/1999 ai nn.1355/1169 e relativa accettazione tacita di eredita' per notar DES LOGES MASSIMO del 05/12/1997, rep. 78613, trascritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV del 15/03/2022 ai nn.9468/7417 con la quale BOSSONE EDDA riceve la quota di 47/1.000 di Piena Proprieta'; **** *Omissis* ****nato a SAN PAOLO BEL SITO il 10/09/1956 riceve la quota di 31/1.000 di Piena Proprieta'; **** *Omissis* **** e **** *Omissis* ****ricevono la quota di 32/1.000 di Piena Proprieta' ciascuno; nonché, con successione legale di **** *Omissis* ****nato a NOLA il 26/07/1899 ed ivi deceduto il 27/12/1961, giusta denuncia del 11/11/1995 num.57 vol.642 e relativa accettazione tacita di eredita' per notar DES LOGES MASSIMO del 05/12/1997, rep. 78613, trascritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV del 15/03/2022 ai nn.9469/7418 (a favore di **** *Omissis* ****) con la quale **** *Omissis* ****riceve la quota di 1/3 di usufrutto, **** *Omissis* **** ricevono la quota di 143/1.000 di Piena Proprieta' ciascuno.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Santa Maria Capua Vetere aggiornate al 31/07/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
  ISCRIZIONE del 29/06/1998
  Registro Particolare 1770 Registro Generale 14180
  Pubblico ufficiale VITTORIO VOSA
  Repertorio 14416 del 26/06/1998
  Documenti successivi correlati:
  1. Iscrizione n. 2223 del 13/06/2018

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi art.77 dpr 602/73 mod. dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
  ISCRIZIONE del 11/08/2005
  Registro Particolare 17117 Registro Generale 44780
  Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A.
  Repertorio 148672/71 del 28/07/2005

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA per concessione a garanzia di finanziamento
  ISCRIZIONE del 13/06/2018
  Registro Particolare 2223 Registro Generale 20486
  Pubblico ufficiale VITTORIO VOSA
  Repertorio 14416 del 26/06/1998
  Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1770 del 1998

Trascrizioni

- **ATTO TRA VIVI** - COMPRAVENDITA
  TRASCRIZIONE del 20/12/1997
  Registro Particolare 21962 Registro Generale 27974
  Pubblico ufficiale DES LOGES MASSIMO
  Repertorio 78613 del 05/12/1997

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE** - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRASCRIZIONE del 20/01/1999

Registro Particolare 1169 Registro Generale 1355

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO

Repertorio 72/642 del 11/11/1995

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

  TRASCRIZIONE del 03/10/2000

  Registro Particolare 20226 Registro Generale 25596

  Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

  Repertorio 574 del 27/07/2000

  Documenti successivi correlati:

  1. Trascrizione n. 19986 del 22/09/2020

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO

  TRASCRIZIONE del 20/01/2017

  Registro Particolare 1837 Registro Generale 2242

  Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI NORD SEZIONE GIP

  Repertorio 11977/2016 del 27/12/2016

- **ATTO ESECUTIVO/CAUTELARE IN RINNOVAZIONE** - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

  TRASCRIZIONE del 22/09/2020

  Registro Particolare 19986 Registro Generale 26557

  Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

  Repertorio 574 del 27/07/2000

  Formalita di riferimento: Trascrizione n. 20226 del 2000

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE** - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

  TRASCRIZIONE del 15/03/2022

  Registro Particolare 7417 Registro Generale 9468

  Pubblico ufficiale DES LOGES MASSIMO

  Repertorio 78613 del 05/12/1997

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE** - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

  TRASCRIZIONE del 15/03/2022

  Registro Particolare 7418 Registro Generale 9469

  Pubblico ufficiale DES LOGES MASSIMO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Repertorio 78613 del 05/12/1997

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 49, PIANO S1-T-1
BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 51, PIANO T

I cespiti ricadono, nella vigente strumentazione urbanistica, in zona "E - Agricola".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 49, PIANO S1-T-1
BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 51, PIANO T

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985. 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.

I beni di che trattasi sono stati costruiti abusivamente a metà degli anni '60 e successivamente per essi è stata presentata, ai sensi della L. n. 47 del 28.02.1985, una istanza di condono edilizio dal sig. Iovino Antonio nato a Nola il 03.04.1939 in data 31.12.1986 ed acquisita al protocollo al n. 28635/9623, per la quale si è espressa la Commissione Condono istituita presso il Comune di Nola con parere favorevole al rilascio del Titolo abilitativo edilizio in sanatoria.

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.

Lo stato dei luoghi risulta conforme ai grafici allegati al condono edilizio per quanto riguarda il bene 1.

Per il bene 2, laboratorio artigianale, lo stato dei luoghi rilevato risulta conforme ai grafici allegati al condono edilizio, a meno di una diversa distribuzione interna sanabile ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 mediante la presentazione di una C.I.L.A. tardiva (Comunicazione di inizio lavori asseverata) e del pagamento di una sanzione pecuniaria amministrativa pari a 1000.00 euro, oltre ai diritti di segreteria ed istruttoria pari a 80,00 euro.
Si segnala, altresì la presenza di un capannone posto a nord/ovest del lotto a copertura di una parte dell'area cortilizia. Detto manufatto, chiuso su lati con accesso principale a nord, risulta privo di titolo abilitativo edilizio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In tale fattispecie andrà richiesto un Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01, previo pagamento della sanzione pecuniaria pari a 516.00 euro, ai sensi dell'art. 9 della legge del 24 marzo 1989, n. 122, che testualmente recita: *"I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti"*. Nel medesimo permesso può essere inclusa anche la richiesta di sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni.

In alternativa, è possibile l'applicabilità dell'art. 40 della L. 47/85 e condonarlo ai sensi della L. n. 326/03 - ultimo condono, considerato che le ragioni di credito sono ad esso antecedenti ed è possibile una riapertura dei termini per la presentazione dell'istanza di sanatoria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 49, PIANO S1-T-1
BENE N° 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A NOLA (NA) - VIA OLIVIERI N. 51, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 49, piano S1-T-1
  Trattasi di un appartamento costituito da una cantinola al piano seminterrato; una zona giorno al piano terra, con soggiorno, cucina e bagno, con scala interno di collegamento al piano primo soprastante, costituito da una camera da letto ed un bagno, posti in zona periferica del comune di Nola, città della Campania, in provincia di Napoli, con più di trentaquattromila abitanti, posta ai margini orientali della pianura Campana, nell'agro Nolano. Ad esso si giunge dalla via pubblica Olivieri, da cui percorrendo una stradina privata che attraversa altre proprietà si giunge al cortile antistante il fabbricato oggetto di procedura.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 527, Sub. 3, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 51.638,35

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 51, piano T
  Trattasi di un laboratorio artigianale adibito a panificio, in cessata attività, posto in dei locali al piano terra e sito a confine con il bene n. 1, sul suo lato a sud/ovest.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 527, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 29.410,50

Per detto lotto identificato il criterio di stima adottato, pertinente allo scopo della stima da effettuare, è il valore di mercato.

Per **"valore di mercato" (Vm)** si intende il rapporto di equivalenza tra la moneta ed un dato bene economico, in funzione delle caratteristiche della domanda e dell'offerta del bene stesso.

Pertanto, se lo scopo della stima è identificato nella determinazione del più probabile prezzo a cui potrà verificarsi uno scambio, il criterio di stima consisterà nell'analisi revisionale della domanda e dell'offerta di tale tipo di bene. Occorre, quindi, costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni ricavare *il più probabile* valore di mercato.

Tale valore, trattandosi di un giudizio di stima basato su ipotesi raccolte, non è un dato certo e inconfutabile, ma va classificato come *il più probabile valore*, tenuto conto dei parametri adottati per il bene oggetto di stima, dei principi dell'estimo analizzati e della scelta della comparazione di mercato.

La scelta metodologica adoperata è di tipo **diretta**, o altrimenti detta **sintetica**.

Tra i diversi metodi di stima diretti, in considerazione della *non omogeneità del campione dei prezzi di riferimento,* per determinare il più probabile valore di mercato è stato adoperato **il metodo di stima per punti di merito secondo il procedimento moltiplicativo**.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al **più probabile valore di mercato, anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo**, basandosi sull'analisi delle caratteristiche proprie del bene da stimare (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive) che ne determinano il prezzo.

Considerato che il reperimento dei dati sul mercato immobiliare italiano presenta diversi aspetti problematici, poiché, le informazioni sono caratterizzate da un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità ed i valori delle banche dati disponibili sono costruite sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta, per una corretta analisi del mercato si è proceduto ad una metodologia articolata in due momenti:

- **Fase A** - *reperimento dei dati di mercato da fonti indirette e dirette;*

- **Fase B** - *"aggiustamenti" sistematici dei prezzi di mercato rilevati in relazione alle caratteristiche del bene oggetto di stima.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Fase A - reperimento dei dati di mercato relativi da fonti indirette e dirette

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti da agenzie immobiliari operanti nella zona di interesse.

Valori Agenzie Immobiliari operanti nella zona di interesse	
Agenzie immobiliari	**Abitazioni civili €/mq**
	Prezzo medio rilevato **653,85** €/mq

Le quotazioni tratte dalle **fonti indirette** riportate di seguito sono quotazioni ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono state presi in considerazione:

1. i valori banca dati dell'Oss. del mercato immobiliare, Anno 2021 - Semestre 2;

2. le quotazioni Immobiliari della Borsa Immobiliare di Napoli - Camera di Comm., I semestre 2018;

Osservatorio del mercato immobiliare [OMI – Agenzia del Territorio]			
Quotazioni: II semestre 2021			
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	Superficie (L/N)
Abitazioni di tipo economico	Normale	Min 530,00 - Max 810,00	L

Note: il valore di mercato è espresso in *euro/mq riferito alla superficie lorda*

Quotazioni Immobiliari della Borsa Immobiliare di Napoli	
Quotazioni: I semestre 2018	
Zona Periferica	V.M.U.
Abitazioni di tipo economico	€ 1.200,00

Note: il valore di mercato è espresso in *euro/mq*

Borsino immobiliare	
Zona SemiCentrale	V.M.U.
Abitazioni di tipo economico	€ 931,00
Laboratorio artigianale	€ 418,00

Note: il valore di mercato è espresso in *euro/mq*

Requit	
Zona SemiCentrale	V.M.U.
Abitazioni di tipo economico	€ 655,00

Note: il valore di mercato è espresso in *euro/mq*

• **Fase B** – "aggiustamenti" sistematici dei prezzi di mercato rilevati in relazione alle caratteristiche del bene oggetto di stima.

Per la determinazione del *più probabile valore di mercato dell'immobile* oggetto di stima il valore di partenza preso a riferimento, alla luce dei dati raccolti, è:

- **il valore medio unitario**, che risulta essere pari a circa **822,00 €/mq per la residenza (bene 1);**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• **il valore medio unitario,** che risulta essere pari a circa **418,00 €/mq per il laboratorio (bene 2).**

Al valore medio individuato sarà applicato un coefficiente K che sintetizza tutti i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

I coefficienti moltiplicatori consentono di **ponderare i valori medi di riferimento** per stimare il valore di beni con caratteristiche diverse da quelle del bene di riferimento.

Essi permettono di *correggere le quotazioni medie* delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Considerato che è stato applicato più di un coefficiente di differenziazione, è stato stabilito un **coefficiente globale unico (Ki)**, *moltiplicando tra loro tutti i coefficienti adoperati*, applicandolo, quindi, al valore oggetto di stima.

Il calcolo del valore unitario ponderato è stato effettuato mediante la seguente formula:

Vm di stima = Vmedio * K

I coefficienti di differenziazione applicati rappresentano la differenza dei valori rispetto alla media.

Coefficienti delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive

Caratteristiche estrinseche– Ke

LOCALIZZAZIONE	COEFFICIENTE (k)
PREGIATA	1.20
CENTRALE	1.10
SEMICENTRALE	1.00
PERIFERICA	0.95
AGRICOLA	**0.90**

COLLEGAMENTI	COEFFICIENTE (k)
OTTIMI	1.10
BUONI	1.05
SUFFICIENTI	**1.00**
SCADENTI	0,95
ASSENTI	0,85

POSIZIONE	COEFFICIENTE (k)
PANORAMICA	1,10
OTTIMA	1,05
BUONA	1,03
NORMALE	**1,00**
DEPRESSA	0,95

INFRASTRUTTURE	COEFFICIENTE (k)	
	PRESENTI	ASSENTI
UFFICI POSTALI	1,00	**0,95**
OSPEDALI	1,10	**1,00**
PARCHI PUBBLICI	1,05	**1,00**
SCUOLE	1,03	**0,95**
BANCHE	1,00	**0,98**
ALTRO	1,00	**1,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche intrinseche – Ki

SUPERFICI	COEFFICIENTE (k)
MINORE DI 45 MQ	1,15
COMPRESO TRA 46 E 60 MQ	1,10
COMPRESO TRA 61 E 120 MQ	**1,00**
COMPRESO TRA 121 E 180 MQ	0,90
MAGGIORE DI 180 MQ	0.85
PARCHEGGIO	COEFFICIENTE (k)
BOX E POSTO AUTO ESCLUSIVI	**1,05**
BOX AUTO	1,00
POSTO AUTO ALL'APERTO ESCLUSIVO	0,95
PARCHEGGIO SU SUOLO PUBBLICO	0,90
ORIENTAMENTO PREVALENTE	COEFFICIENTE (k)
SUD --- SUD/EST --- SUD/OVEST	1,00
EST --- OVEST	0,98
NORD/EST --- NORD/OVEST	**0,93**
NORD	0,85
VETUSTÀ	COEFFICIENTE (k)
1 - 5 ANNI	1,03
5 – 15 ANNI	1,00
15 – 30 ANNI	0,98
OLTRE 50 ANNI	**0,95**
TIPOLOGIA STRUTTURALE	COEFFICIENTE (k)
COSTRUZIONE IN MURATURA	**1.00**
COSTRUZIONE IN C.A.	1,07

Caratteristiche tecnologiche – kt

LIVELLO DI PIANO	COEFFICIENTE (k)	
	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
PIANO SEMINTERRATO	0,80	0,80
PIANO TERRA/RIALZATO	0,90	**0,90**
PIANO PRIMO	0,94	**0,90**
PIANO SECONDO	0,96	0,90
PIANO TERZO	0,98	0,80
PIANI QUARTO	1,00	0,70
PIANO QUINTO	1,10	0,50
PIANO SESTO O SUPERIORI	1,10	0,40

	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	MANUTENZIONE
	COEFFICIENTE (k)					
OTTIMO	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
BUONO	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
NORMALE	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
SCADENTI	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**	**0,95**

Caratteristiche produttive – Kp

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

POSSESSO	COEFFICIENTE (k)
LIBERO	1.00
OCCUPATO DAL PROPRIETARIO	**0.98**
OCCUPATO DA TERZI	0.95

RIEPILOGO COEFFICIENTI

LOCALIZZAZIONE	COLLEGAMENTI	POSIZIONE	INFRASTRUTTURE	SUPERFICI	PARCHEGGIO	ORIENTAMENTO	VETUSTÀ	TIPOLOGIA	LIVELLO DI PIANO	IMPIANTI	INFISSI	PAVIMENTI	SERVIZI IGIENICI	FINITURE	MANUTENZIONE	POSSESSO	ALTRO
0,90	1,00	1,00	0,88	1,00	1,05	0,93	0,95	1,00	0,90	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,98	-

COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0,48

In definitiva, quindi, il valore di mercato unitario ponderato risulta essere il seguente:

V.M.U. x le caratteristiche proprie del cespite:

Bene N° 1 - Appartamento = 821,97 €/mq x 0,48= **395,00** €/mq *(valore arrotondato);*

Bene N° 2 - Laboratorio artigianale = **210,00** €/mq *(valore arrotondato). Il prezzo di mercato rilevato dal borsino immobiliare, è stato decurtato tenendo in conto dei coefficienti di abbattimento indicati per il bene, che sostanzialmente sono ad esso assimilabili.*

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Nola (NA) - Via Olivieri n. 49, piano S1-T-1	130,73 mq	395,00 €/mq	€ 51.638,35	100,00%	€ 51.638,35
Bene N° 2 - Laboratorio artigianale Nola (NA) - Via Olivieri n. 51, piano T	140,05 mq	210,00 €/mq	€ 29.410,50	100,00%	€ 29.410,50
				Valore di stima:	€ 81.048,85

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Oneri per regolarizzazione urbanistica		

Valore finale di stima: **€ 77.000,00** *(valore arrotondato).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Marigliano, li 31/07/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. ***** Omissis *****

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALL.TO N° 1 – GIURAMENTO
- ✓ ALL.TO N° 2 - VERBALE DI ACCESSO CUSTODE ED ESPERTO
- ✓ ALL.TO N° 3 - RILIEVO METRICO DELLO STATO DEI LUOGHI ED INDIVIDUAZIONE DIFFORMITA'
- ✓ ALL.TO N° 4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ ALL.TO N° 5 - VISURE E SCHEDE CATASTALI
- ✓ ALL.TO N° 6 - ISPEZIONI IPOTECARIE
- ✓ ALL.TO N° 7 - ATTO DI PROPRIETA'
- ✓ ALL.TO N° 8 - RICERCHE DI MERCATO
- ✓ ALL.TO N° 9 – DOCUMENTAZIONE URBANISTICA
- ✓ ALL.TO N° 10 – CERTIFICATI ANAGRAFICI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 49, piano S1-T-1
  Trattasi di un appartamento costituito da una cantinola al piano seminterrato; una zona giorno al piano terra, con soggiorno, cucina e bagno, con scala interno di collegamento al piano primo soprastante, costituito da una camera da letto ed un bagno, posti in zona periferica del comune di Nola, città della Campania, in provincia di Napoli, con più di trentaquattromila abitanti, posta ai margini orientali della pianura Campana, nell'agro Nolano. Ad esso si giunge dalla via pubblica Olivieri, da cui percorrendo una stradina privata che attraversa altre proprietà si giunge al cortile antistante il fabbricato oggetto di procedura.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 527, Sub. 3, Categoria A3

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

  Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella vigente strumentazione urbanistica in zona "E - Agricola".

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Nola (NA) - Via Olivieri n. 51, piano T
  Trattasi di un laboratorio artigianale adibito a panificio, in cessata attività, posto in dei locali al piano terra e sito a confine con il bene n. 1, sul suo lato a sud/ovest.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 527, Sub. 2, Categoria C3

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

  Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella vigente strumentazione urbanistica in zona "E - Agricola".

Prezzo base d'asta: **€ 77.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 199/2000 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Nola (NA) - Via Olivieri n. 49, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 527, Sub. 3, Categoria A3 Rendita 335,70 €	**Superficie**	130,73 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare sviluppata al piano seminterrato, rialzato e primo risulta essere in uno stato conservativo scadente.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento costituito da una cantinola al piano seminterrato; una zona giorno al piano terra, con soggiorno, cucina e bagno, con scala interno di collegamento al piano primo soprastante, costituito da una camera da letto ed un bagno, posti in zona periferica del comune di Nola, città della Campania, in provincia di Napoli, con più di trentaquattromila abitanti, posta ai margini orientali della pianura Campana, nell'agro Nolano. Ad esso si giunge dalla via pubblica Olivieri, da cui percorrendo una stradina privata che attraversa altre proprietà si giunge al cortile antistante il fabbricato oggetto di procedura.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal sig. ***** Omissis ***** e dai genitori del medesimo.		

Bene N° 2 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Nola (NA) - Via Olivieri n. 51, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 527, Sub. 2, Categoria C3 Rendita 286,63 €	**Superficie**	140,05 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare sviluppata al piano terra si presenta in uno stato conservativo scadente, anche a causa della cessata attività ivi svolta e quindi dell'inutilizzo dei locali.		
Descrizione:	Trattasi di un laboratorio artigianale adibito a panificio, in cessata attività, posto in dei locali al piano terra e sito a confine con il bene n. 1, sul suo lato a sud/ovest.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il laboratorio artigianale risulta allo stato in disuso.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009