TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Aliperti Teresa, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2021 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 4
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 9
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 10
Regolarità edilizia 10
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 10
Riepilogo bando d'asta 17
Lotto Unico 17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 57/2021 del R.G.E. 18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 82.000,00 18

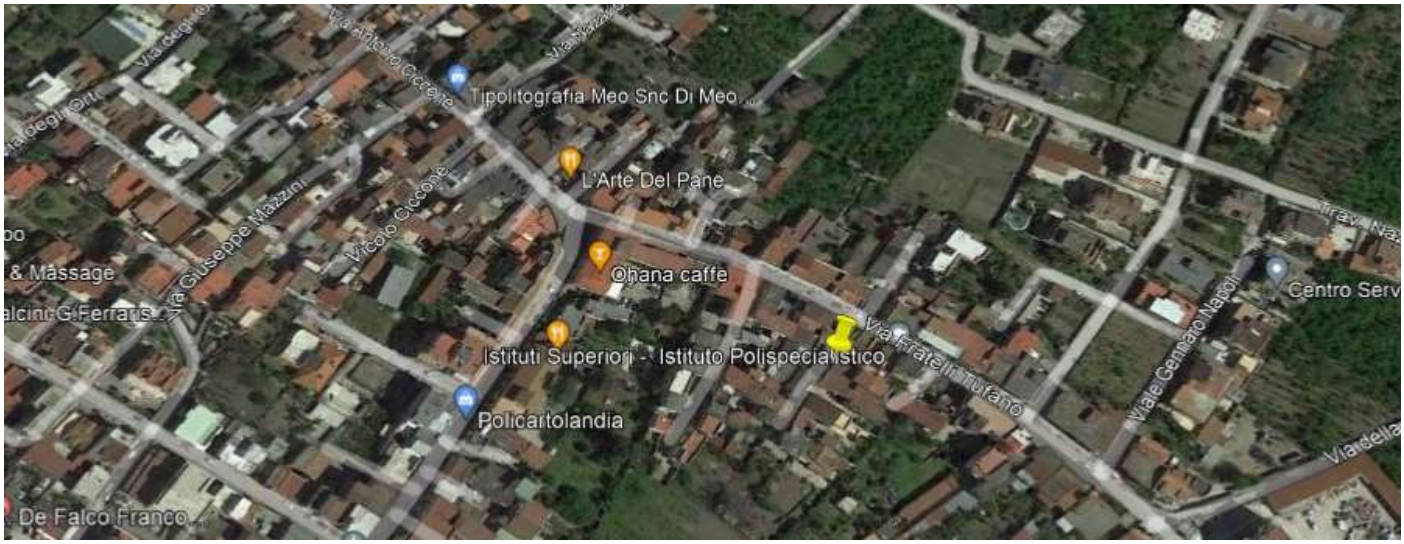
INCARICO

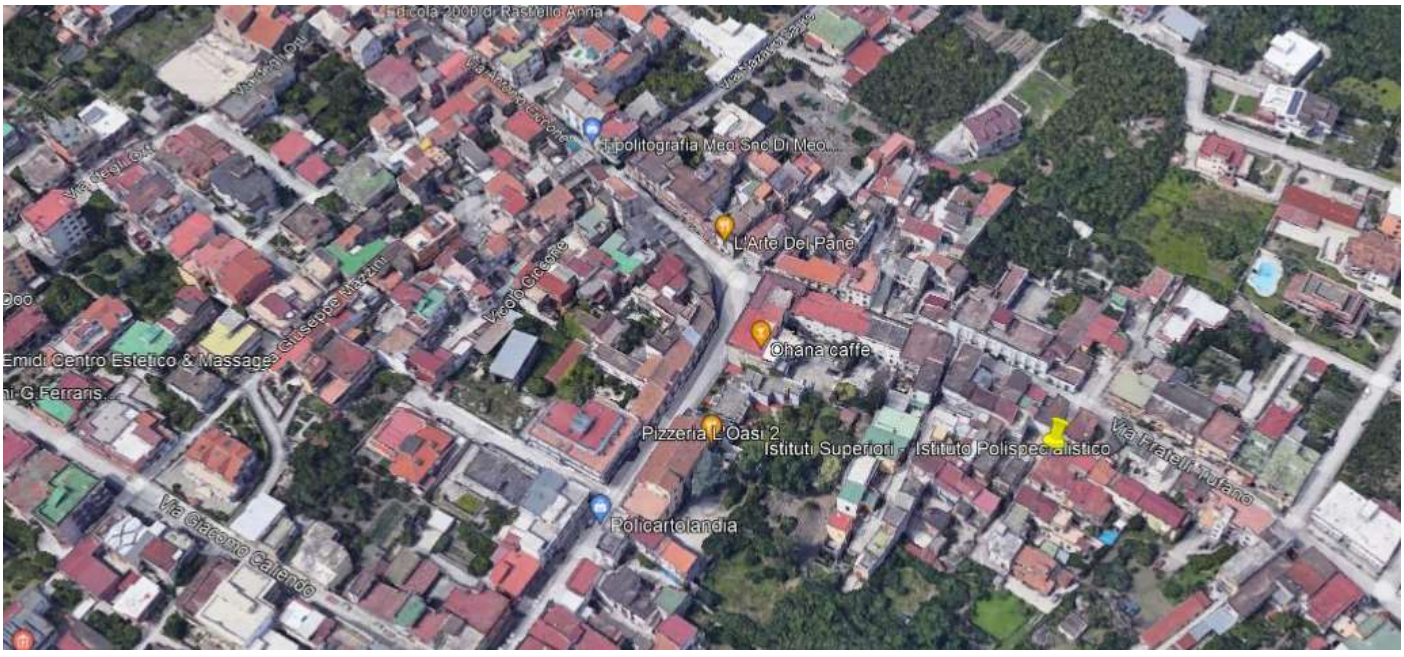
All'udienza del 23/08/2021, il sottoscritto Arch. **** Omissis ****, con studio in Via **** Omissis ****, 18 - 80034 - **** Omissis **** (NA), email **** Omissis ****@virgilio.it, PEC **** Omissis ****i@archiworldpec.it, Tel. 081 **** Omissis ****- 3**** Omissis ****, Fax 081 **** Omissis ****84 11 087, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/08/2021 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 Saviano (NA) - Via Fratelli Tufano n. 86, piano Primo (Coord. Geografiche: 40°54'26.6"N 14°30'49.7"E)





DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento al primo piano di un fabbricato di due livelli fuori terra, posto in zona centrale di Saviano; un comune italiano di 16.000 abitanti della città metropolitana di Napoli in Campania. E' composto da un soggiorno; una cucina; tre camere da letto; due bagni e disimpegni. E' raggiungibile da una scala interna comune, accessibile da un'area cortilizia posta a sud; nonché, da una ulteriore scala esterna posta a nord che immette in una camera da letto.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Saviano (NA) - Via Fratelli Tufano n. 86, piano Primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si segnala l'erronea indicazione dell'indirizzo. In detta certificazione è indicato in Vico Borracciello n. 170 (così come riportato nell'atto di pignoramento e nell'istanza di vendita); ma, l'esatta indicazione viaria è via Fratelli Tufano n. 86.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: **** Omissis ****
  Via **** Omissis ****n. 86
  80039 - Saviano (NA)
  Nato a Nola il **** Omissis ****

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare al primo piano di un fabbricato a destinazione residenziale confina a nord e a sud con area cortilizia comune; ad ovest con la via pubblica via Fratelli Tufano ed ad est con la scala interna comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,87 mq	113,00 mq	1,00	113,00 mq	3,10 m	Primo
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	3,10 m	Primo
Balcone scoperto	1,84 mq	1,84 mq	0,25	0,46 mq	3,10 m	Primo
Balcone scoperto	1,90 mq	1,90 mq	0,25	0,47 mq	3,10 m	Primo
			Totale superficie convenzionale:	**115,93 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**115,93 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **07/06/1989** al **01/03/2007**	**** Omissis **** (CF **** Omissis ****) nato a SAVIANO (NA) il **** Omissis ****- Proprieta' per 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 390, Sub. 5 Categoria A5 Cl.4, Cons. 2 vani Rendita € 0,14 Piano T - 1
Dal **01/03/2007** al **07/12/2021**	**** Omissis **** (CF **** Omissis ****) nato a NOLA (NA) il **** Omissis ****Diritto di: Proprieta' per 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 16, Part. 390, Sub. 11 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie catastale Totale: 113 m2 Totale escluse aree scoperte: 111 mq Rendita € 369,27 Piano Primo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Si segnala l'errata indicazione nel fabbricato nella mappa catastale. La particella 390, che identifica il bene, è riferita, nella mappa catastale al altro immobile posto in zona diversa da quella di interesse. Anche l'indirizzo è riportato in Vico Borracciello n. 170, in luogo di via Fratelli Tufano n. 86.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	390	11		A3	2	6,5 vani	Totale: 113 m2 Totale escluse aree scoperte: 111 mq	369,27 €	Primo	

Corrispondenza catastale

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

Si evidenzia che il bene è identificato catastalmente al foglio 16, **particella 390**, sub 11.



Da indagini specifiche urbanistiche e catastali è stato riscontrato che il bene oggetto di procedura corrisponde nella mappa catastale alla **particella 571** del foglio 16 (ex 390 – rilevabile dalla mappa storica catastale reperita). Pertanto occorre eseguire pratica catastale per allineamento mappe. Tale situazione non



pregiudica l'esatta individuazione del cespite.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è pressappoco sufficiente.

PARTI COMUNI

All'unità immobiliare pignorata appartengono tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti dello stabile comuni per legge o per destinazione ed in particolare sui due cortili posti l'uno a nord e l'altro a sud.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

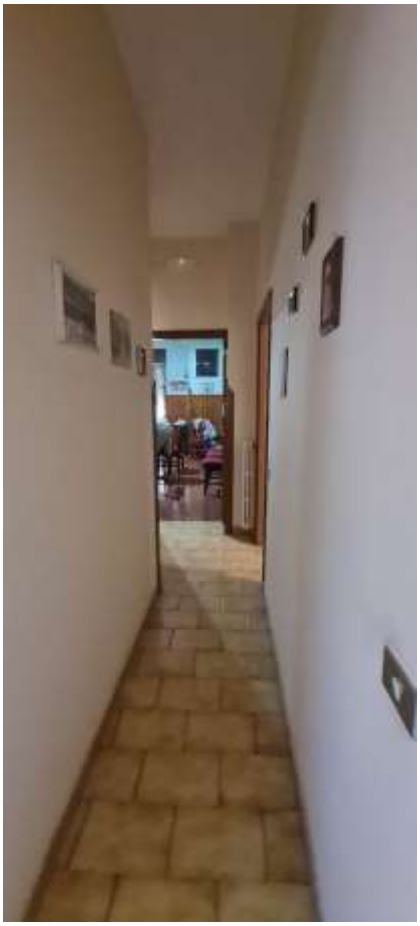
L'unità immobiliare pignorata è un appartamento al primo ed ultimo piano di un fabbricato, posto in zona centrale del comune di Saviano. E' caratterizzato da un ingresso cucina, tre camere da letto e due bagni, il cui accesso avviene da una scala interna comune, raggiungibile dal cortile posto a sud, che si raggiunge percorrendo una stradina di collegamento alla via pubblica Fratelli Tufano. Un ulteriore accesso avviene da una scala esterna comune raggiungibile da un cortile comune posto a nord; detto ingresso avviene in una camera da letto posta su quel lato. La struttura portante è in cemento armato intelaiata, con fondazione a plinti, solai in latero-cemento e copertura piana impermeabilizzata. Le facciate sono tinteggiate con colori chiari e le ringhiere di protezione dei balconi sono in ferro. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera e sono protetti da tapparelle avvolgibili in pvc. La pavimentazione interna è caratterizzata da piastrelle in ceramica di vario colore; i bagni e la zona cucina presentano dei rivestimenti ceramici a tutta altezza, le porte sono in legno tamburato ed i pezzi igienici e la rubinetteria sono del tipo commerciale. L’accesso avviene dal cortile comune a sud, mediante una scala interna e da un cortile a nord, da una scala comune esterna.











STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato sig. **** Omissis ****, congiuntamente al proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Atto di proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **07/06/1989** al **01/03/2007**	**** Omissis ****nato a SAVIANO (NA) il 01/10/1942, **** Omissis **** - Proprietà 1000/1000 Codice Fiscale/P.IVA: **** Omissis ****				
		Trascrizione Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal **01/03/2007** al **08/12/2021**	**** Omissis ****nato a NOLA (NA) il 24/01/1979 **** Omissis **** - Proprieta' 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: T**** Omissis ****FRGNN79A24F924L	Lallo Giuseppe	01/03/2007		

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 risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di S.M.C. VETERE aggiornate al 07/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ISCRIZIONE del 07/03/2007** – Registro Particolare 6241 Registro Generale 16333
  Pubblico ufficiale LALLO GIUSEPPE Repertorio 75639/7789 del 01/03/2007
  IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Trascrizioni

- **TRASCRIZIONE** del 07/03/2007 - Registro Particolare 7798 Registro Generale 16332
  Pubblico ufficiale LALLO GIUSEPPE
  Repertorio 75638/7788 del 01/03/2007
  ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- **TRASCRIZIONE** del 14/05/2021 - Registro Particolare 13046 Registro Generale 17722
  TRIBUNALE DI NOLA
  Repertorio 1192/2021 del 02/04/2021
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare pignorata ricade nella vigente strumentazione urbanistica nella zona "A" - centro storico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare 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.

Il fabbricato a cui appartiene l'appartamento pignorato è stato edificato in epoca antecedente al 1967. Successivamente, lo stesso è stato oggetto di ristrutturazione mediante Concessione edilizia a mezzo del buono contributo n. 58 rilasciato dal Sindaco del Comune di Saviano in data 18.04.1986 (partica n. 76 protocollo n. 3234 del 23.07.1983) – ai sensi della legge n. 219 del 14.05.1981.

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 rispetto al progetto allegato all'ultima autorizzazione risulta parzialmente difforme. Nello specifico è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni (spostamento tramezzi); nonchè, un aumento volumetrico operato mediante la chiusura del balcone posto a sud (circa 6,00 mq * h 3,10). Si rileva nell'angolo a sud/ovest del fabbricato un piccolo terrazzo chiuso con pannelli in pvc lungo i lati.

Dette difformità risultano abusive e non sanabili. Pertanto, il valore di stima è stato decurtato in percentuale per la demolizione delle opere abusive ed il ripristino dello stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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 Saviano (NA) - Via Fratelli Tufano n. 86, piano Primo
  Trattasi di un appartamento al primo piano di un fabbricato di tre livelli fuori terra, posta in zona semicentrale di Saviano; un comune italiano di 16.000 abitanti della città metropolitana di Napoli in Campania. E' composto da un soggiorno; una cucina; tre camere da letto; due bagni e disimpegni. E' raggiungibile da una scala chiusa, accessibile da un'area cortilizia.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 390, Sub. 11, Categoria A3

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

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.*

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 **936,81** €/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– Agenzia del Territorio;

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 680,00- Max 1050,00	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 Centrale			V.M.U.
Abitazioni di tipo			€ 1.100,00
Note: il valore di mercato è espresso in *euro/mq*			

Borsino immobiliare	
Zona Centrale	V.M.U.
Abitazioni di tipo economico	€ 921,00
Note: il valore di mercato è espresso in *euro/mq*	

Requit	
Zona Centrale	V.M.U.
Abitazioni di tipo civile	€ 747,00
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 **936,81 €/mq.**

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	0.85

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

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
NORD/OVEST --SUD	**0,95**
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	**0,92**
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**	0,98	0,98	0,95	0,95	0,95

Caratteristiche produttive – Kp

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
1,10	1,05	1,03	0,95	1,00	0,90	0,95	0,95	1,07	0,92	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	-

COEFFICIENTE COMPLESSIVO MEDIO K = 0,8413

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

V.M.U. x le caratteristiche proprie del cespite = **936,81**€/mq x 0,8413= 790,00€/mq *(valore arrotondato).*

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Saviano (NA) - Via Fratelli Tufano, piano Primo	115,93 mq	790,00 €/mq	€ 91.584,70	100,00%	€ 91.584,70
				Valore di stima:	€ 91.584,70

Per determinare il Valore finale di stima occorre sottrarre al valore ottenuto gli importi che seguono:

a) costi per la sanatoria per le diverse distribuzioni interne mediante presentazione di C.I.L.A. in sanatoria, comprensiva di opere abusive da demolire (ampliamento a sud); pratica catastale per allineamento in mappa e costi per la Segnalazione certificata di agibilità, certificazioni di conformità delle opere e degli impianti e certificazione energetica, pari a circa 7.000,00 €;

Valore di stima: € 84.584,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	3,00	%

Valore finale di stima: **€ 82.000,00** *(valore arrotondato).*

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 11/09/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Aliperti Teresa

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Saviano (NA) - Via Fratelli Tufano n. 86, piano Primo

Trattasi di un appartamento al primo piano di un fabbricato di tre livelli fuori terra, posto in zona semicentrale di Saviano; un comune italiano di 16.000 abitanti della città metropolitana di Napoli in Campania. E' composto da un soggiorno; una cucina; tre camere da letto; due bagni e disimpegni. E' raggiungibile da una scala chiusa, accessibile da un'area cortilizia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 390, Sub. 11, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Il fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare pignorata ricade nella vigente strumentazione urbanistica nella zona "A" - centro storico.

Prezzo base d'asta: **€ 82.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 57/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 82.000,00

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:	Saviano (NA) - Via Fratelli Tufano n. 86, piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 390, Sub. 11, Categoria A3 – Rendita € 369,27	**Superficie**	115,93 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è pressappoco sufficiente.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento al primo piano di un fabbricato di tre livelli fuori terra, posto in zona semicentrale di Saviano; un comune italiano di 16.000 abitanti della città metropolitana di Napoli in Campania. E' composto da un soggiorno; una cucina; tre camere da letto; due bagni e disimpegni. E' raggiungibile da una scala chiusa, accessibile da un'area cortilizia.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato sig. **** Omissis ****, congiuntamente al proprio nucleo familiare.		