

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

PERIZIA DI STIMA dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bove Raffaele Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2022 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****
ASTE
GIUDIZIARIE®
contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2022 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 153.750,13	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16

In data 23/05/2022, il sottoscritto Ing. Bove Raffaele Maria, con studio in Via Antonio D'Auria, 192 - 80048 - Sant'Anastasia (NA), email ing.bove@libero.it, PEC raffaele.bove@per.it, Tel. 081 53 03 751, Fax 081 53 03 751, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - corso Vittorio Emanuele II 209, scala A, interno 7, piano 3

Trattasi di appartamento posto al piano terzo e ultimo di un fabbricato multipiano condominiale, denominato "Europark II", in Acerra(Na) al corso Vittorio Emanuele II n. 209.

L'intero condominio è recintato con muretto e sovrastante ringhiera metallica e dotato di due varchi carrabili con cancelli anche pedonali elettrificati. La zona si presenta urbanizzata e centrale, dotata, nelle immediate vicinanze, di numerose attività commerciali, una farmacia, un supermercato e diverse attività di ristorazione e bar. Per tutti i motivi descritti, la zona si presenta certamente appetibile e ricercata come residenza.

L'appartamento ha copertura a falda inclinata, con altezza massima pari a ml. 2.90 e altezza minima variabile tra 1.90 e 2.10 ml. La superficie netta in pianta è di mq. 115 circa, con balconi su due lati di superficie totale pari a mq. 16 circa. I diversi ambienti costituenti sono: cucina, ampio soggiorno, tre camere, due bagni, corridoio e balconi

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - corso Vittorio Emanuele II 209, scala A, interno 7, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

I soggetti esecutati risultano legalmente divorziati e acquistarono l'immobile in condizioni rispettivamente di celibato e nubilato.

CONFINI

L'appartamento confina per tre lati con spazio scoperto condominiale e per il lato posto a Sud con altro appartamento e con cassa di scale condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione(cucina)	10,40 mq	11,80 mq	1,00	11,80 mq	2,55 m	3
Abitazione(soggiorno)	43,50 mq	50,20 mq	1,00	50,20 mq	2,55 m	3
Abitazione(w.c.)	6,00 mq	7,30 mq	1,00	7,30 mq	2,55 m	3
Abitazione(w.c.)	8,40 mq	10,40 mq	1,00	10,40 mq	2,55 m	3
Abitazione(letto)	9,90 mq	11,90 mq	1,00	11,90 mq	2,55 m	3
Abitazione(letto)	11,20 mq	13,70 mq	1,00	13,70 mq	2,55 m	3
Abitazione(letto)	16,00 mq	19,35 mq	1,00	19,35 mq	2,55 m	3
Abitazione(corridoio)	4,90 mq	6,00 mq	1,00	6,00 mq	2,55 m	3
Abitazione(balconi)	16,70 mq	16,70 mq	0,25	4,17 mq	2,55 m	3
Totale superficie convenzionale:				134,82 mq		

Incidenza condominiale:	15,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	155,04 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che nella consistenza è indicata l'altezza media. L'appartamento ha copertura a falde inclinate, con altezza massima di colmo pari a ml. 2.90, e altezza minima variabile da tra ml. 1.90 e ml. 2.10

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/07/1993 al 17/11/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 138, Sub. 10 Categoria A2
Dal 17/11/1993 al 13/07/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 138, Sub. 10 Categoria A2
Dal 13/07/1999 al 17/02/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 138, Sub. 10 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7.5 VANI Superficie catastale 132 mq Rendita € 54.228,00 Piano 3
Dal 17/02/2000 al 20/10/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 35, Part. 138, Sub. 10 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7.5 vani Superficie catastale 132 mq Rendita € 54.228,00 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	35	138	10		A2	5	vani 7.5	132 mq	542,28 €	3	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non vi sono precisazioni da riportare ai fini della vendita.

PATTI

Non vi sono patti da riportare ai fini della vendita.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in ordinarie condizioni di uso e manutenzione. Si precisa che l'impianto ascensore condominiale, pure esistente, non è funzionante da tempo per mancata manutenzione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono quelle tipicamente condominiali di un fabbricato: cortile, cancello di ingresso, impianto di scarico, struttura portante, cassa di scale, impianto ascensore. Si precisa che l'impianto ascensore è esistente ma non funzionante poichè non correttamente mantenuto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione in atti e dallo stato dei luoghi non si evincono servitù, usi civici e livelli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di vendita si presenta in ordinarie condizioni di uso e manutenzione. La struttura è in cemento armato. La copertura è del tipo a falda inclinata.

Il fabbricato è dotato di impianto ascensore interno attraverso il quale e la cassa di scale è possibile l'accesso a tutti i piani, anche se lo stesso non è al momento in funzione per carenza di manutenzione.

Le murature di tamponature sono in termoblocchi di laterizio alveolato, le tramezzature in tavole di laterizio. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti in gres ceramico di media qualità. Gli impianti sono regolarmente funzionanti e a norma di Legge; l'impianto di alimentazione è del tipo a gas metano con contatore collegato alla rete di città. Gli infissi esterni sono a taglio termico e dotati di persiane in alluminio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento risulta occupato dal comproprietario esecutato **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/1991 al 17/11/1993	**** Omissis ****	Scrittura privata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Armida Lombardi	04/07/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	23/07/1991	18562	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Napoli	23/07/1991	2730			
Dal 17/11/1993 al 13/07/1999	**** Omissis ****	Scrittura privata di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio D'Anna	17/11/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	17/12/1993	27613	22487
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Napoli	02/12/1993	4752			

Dal 13/07/1999 al 17/02/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Loredana Grimaldi	13/07/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli	16/07/1999		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Santa Maria Capua Vetere	23/07/1999	19254	14680		
Dal 17/02/2000 al 20/10/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Cioffi	17/02/2000	908	350
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Santa Maria Capua Vetere	22/02/2000	4922	3909
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Napoli	08/03/2000				

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna Rep.9039 Tribunale di Napoli
 Iscritto a Caserta il 20/06/2019
 Reg. gen. 21034 - Reg. part. 2456
 Quota: 1/2
 Importo: € 16.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna Rep. 2795 Corte d'appello di napoli

Iscritto a Caserta il 25/07/2019

Reg. gen. 25739 - Reg. part. 3099

Quota: 1/2

Importo: € 16.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna Rep. 2795 Corte d'Appello di Napoli

Iscritto a Caserta il 28/04/2022

Reg. gen. 16206 - Reg. part. 1700

Quota: 1/1

Importo: € 16.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che tale ipoteca è in rettifica di quella del 2019 iscritta a favore del Condominio

Parco Elena in Napoli alla via Tasso 169

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Caserta il 04/02/2022

Reg. gen. 3881 - Reg. part. 2960

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

La normativa urbanistica nella zona in oggetto prevede immobili a destinazione residenziale; quindi la destinazione d'uso dell'immobile oggetto di pignoramento è conforme alla normativa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero fabbricato è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia n. 442 del 07/03/1991. In tale Concessione l'appartamento oggetto di pignoramento era previsto come sottotetto non abitabile; per esso, quindi, fu presentata istanza di condono edilizio ai sensi della legge n.724/94 per la diversa destinazione d'uso, da locale sottotetto non abitabile a residenziale. Il Comune di Acerra ha rilasciato, accogliendo tale istanza, la Concessione Edilizia in sanatoria n.680 del 16/05/2019.

Non sussiste la corrispondenza tra stato dei luoghi ed il grafico relativo alla Concessione in sanatoria, perchè risulta chiuso con muratura perimetrale un intero balconcino sul lato Nord (in ampliamento al soggiorno) e una piccola porzione di balconcino sul lato Sud (in ampliamento alla cucina). Trattasi di irregolarità ora non sanabili e quindi è da prevedersi il ripristino della situazione di conformità, corrispondente al grafico di sanatoria e alla planimetria catastale in atti.

Per l'eliminazione delle opere abusive ed il ripristino della conformità dei luoghi si stimano € 8000 di spese, incluse quelle tecniche.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito condominio per la gestione delle parti comuni.

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. E' stato formato un lotto unico essendo unico bene immobile.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - corso Vittorio Emanuele II 209, scala A, interno 7, piano 3

Trattasi di appartamento posto al piano terzo e ultimo di un fabbricato multipiano condominiale, denominato "Europark II", in Acerra (Na) al corso Vittorio Emanuele II n. 209. L'intero condominio è recintato con muretto e sovrastante ringhiera metallica e dotato di due varchi carrabili con cancelli anche pedonali elettrificati. La zona si presenta urbanizzata e centrale, dotata, nelle immediate vicinanze, di numerose attività commerciali, una farmacia, un supermercato e diverse attività di ristorazione e bar. Per tutti i motivi descritti, la zona si presenta certamente appetibile e ricercata come residenza. L'appartamento ha copertura a falda inclinata, con altezza massima pari a ml. 2.90 e altezza minima variabile tra 1.90 e 2.10 ml. La superficie netta in pianta è di mq. 115 circa, con balconi su due lati di superficie totale pari a mq. 16 circa. I diversi ambienti costituenti sono: cucina, ampio soggiorno, tre camere, due bagni, corridoio e balconi

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 138, Sub. 10, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 175.815,36

Il metodo utilizzato per ricavare il valore degli immobili è quello della valutazione analitica

condotta sul valore medio di mercato di superficie commerciale; tale metodo, tra i diversi a disposizione per le stime immobiliari, è l'unico ad essere oggetto di normativa, le norme UNI 10750:2005, modificate dalle norme UNI EN15733. Il valore dell'immobile con tale metodo si ottiene valutando la cosiddetta "superficie commerciale convenzionale", che è una superficie virtuale, costituita dalla superficie residenziale utile più quella degli accessori e pertinenze, omogeneizzate alla prima con l'uso di coefficienti correttivi. I coefficienti correttivi sono stati desunti dal testo "Manuale di consulenza immobiliare", autore Tamborrino, editore IL SOLE 24 ORE, e dal listino ufficiale del Mercato Immobiliare della camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Napoli (Borsino immobiliare).

Il valore medio unitario monetario è stato ricavato dal citato Borsino Immobiliare relativo al secondo semestre anno 2020, che è stilato su casi di compravendita su rilevazione statistica e, in quanto tali, è correttamente utilizzabile solo come valore medio di riferimento (perché relativo ad immobili in condizioni ordinarie e standard), da correggere su considerazioni relative al caso particolare che si considera. Nel listino, per la zona in oggetto, si riporta un valore medio unitario, per residenze di nuova costruzione, pari a € 1400/mq di superficie convenzionale; nel caso in oggetto, considerato che l'immobile è stato rifinito ed ultimato più di una decina di anni fa e che da allora non ha subito sostanziali ristrutturazioni, si assume un abbattimento pari al 10%, nonché una riduzione dell' 8% a garanzia di vizi occulti. Inoltre si considera un coefficiente di funzionalità pari a 0.90 per tener conto che l'immobile ha accesso non direttamente dalla strada comunale, ma attraverso un vialetto e piccolo cortile. Quindi il valore unitario finale è pari a € 1134,00 €/mq.

Con riferimento allora al disposto dell'art. 568 cpc si riporta la seguente tabella:

- superficie commerciale dell'immobile = mq. 155,04
- coefficiente di vetustà applicato 0,90
- coefficiente di funzionalità, uso e manutenzione applicato 0,90;
- coefficiente per spese condominiali insolute e vincoli giuridici non eliminabili con la procedura (non esistono debiti di natura condominiale) 1;
- oneri stimati per la regolarizzazione urbanistica € 8 000;
- riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi occulti del bene 8%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Acerra (NA) - corso Vittorio Emanuele II 209, scala A, interno 7, piano 3	155,04 mq	1.134,00 €/mq	€ 175.815,36	100,00%	€ 175.815,36
Valore di stima:					€ 175.815,36

Valore di stima: € 175.815,36

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%

Valore finale di stima: € 153.750,13

Il metodo utilizzato per ricavare il valore degli immobili è quello della valutazione analitica condotta sul valore medio di mercato di superficie commerciale; tale metodo, tra i diversi a disposizione per le stime immobiliari, è l'unico ad essere oggetto di normativa, le norme UNI 10750:2005, modificate dalle norme UNI EN15733. Il valore dell'immobile con tale metodo si ottiene valutando la cosiddetta "superficie commerciale convenzionale", che è una superficie virtuale, costituita dalla superficie residenziale utile più quella degli accessori e pertinenze, omogeneizzate alla prima con l'uso di coefficienti correttivi. I coefficienti correttivi sono stati desunti dal testo "Manuale di consulenza immobiliare", autore Tamborrino, editore IL SOLE 24 ORE, e dal listino ufficiale del Mercato Immobiliare della camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Napoli (Borsino immobiliare).

Il valore medio unitario monetario è stato ricavato dal citato Borsino Immobiliare relativo al secondo semestre anno 2020, che è stilato su casi di compravendita su rilevazione statistica e, in quanto tali, è correttamente utilizzabile solo come valore medio di riferimento (perché relativo ad immobili in condizioni ordinarie e standard), da correggere su considerazioni relative al caso particolare che si considera. Nel listino, per la zona in oggetto, si riporta un valore medio unitario, per residenze di nuova costruzione, pari a € 1400/mq di superficie convenzionale; nel caso in oggetto, considerato che l'immobile è stato rifinito ed ultimato più di una decina di anni fa e che da allora non ha subito sostanziali ristrutturazioni, si assume un abbattimento pari al 10%, nonché una riduzione dell' 8% a garanzia di vizi occulti. Inoltre si considera un coefficiente di funzionalità pari a 0.90 per tener conto che l'immobile ha accesso non direttamente dalla strada comunale, ma attraverso un vialetto e piccolo cortile. Quindi il valore unitario finale è pari a € 1134,00 €/mq.

Con riferimento allora al disposto dell'art. 568 cpc si riporta la seguente tabella:

- superficie commerciale dell'immobile = mq. 155,04
- coefficiente di vetustà applicato 0,90
- coefficiente di funzionalità, uso e manutenzione applicato 0,90;
- coefficiente per spese condominiali insolute e vincoli giuridici non eliminabili con la procedura (non esistono debiti di natura condominiale) 1;
- oneri stimati per la regolarizzazione urbanistica € 8 000;
- riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi occulti del bene 8%.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono riserve e particolarità da segnalare ai fini della vendita.

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.

Sant'Anastasia, li 25/11/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ELENCO ALLEGATI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO 1: VERBALI DI ACCESSO

ALLEGATO 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ALLEGATO 4: PLANIMETRIA DI RILIEVO

ALLEGATO 5: CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

ALLEGATO 6: CERTIFICATO DI MATRIMONIO CON ANNOTAZIONI E SENTENZA DI DIVORZIO

ALLEGATO 7: ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 17/02/2000

ALLEGATO 8: NOTE DI PARTE DEBITRICE ALLA PERIZIA PRELIMINARE E

CONTRODEDUZIONI DEL CTU

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Acerra (NA) - corso Vittorio Emanuele II 209, scala A, interno 7, piano 3
Trattasi di appartamento posto al piano terzo e ultimo di un fabbricato multipiano condominiale, denominato "Europark II", in Acerra (Na) al corso Vittorio Emanuele II n. 209. L'intero condominio è recintato con muretto e sovrastante ringhiera metallica e dotato di due varchi carrabili con cancelli anche pedonali elettrificati. La zona si presenta urbanizzata e centrale, dotata, nelle immediate vicinanze, di numerose attività commerciali, una farmacia, un supermercato e diverse attività di ristorazione e bar. Per tutti i motivi descritti, la zona si presenta certamente appetibile e ricercata come residenza. L'appartamento ha copertura a falda inclinata, con altezza massima pari a ml. 2.90 e altezza minima variabile tra 1.90 e 2.10 ml. La superficie netta in pianta è di mq. 115 circa, con balconi su due lati di superficie totale pari a mq. 16 circa. I diversi ambienti costituenti sono: cucina, ampio soggiorno, tre camere, due bagni, corridoio e balconi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 138, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La normativa urbanistica nella zona in oggetto prevede immobili a destinazione residenziale; quindi la destinazione d'uso dell'immobile oggetto di pignoramento è conforme alla normativa.

Prezzo base d'asta: € 153.750,13

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 153.750,13

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Acerra (NA) - corso Vittorio Emanuele II 209, scala A, interno 7, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 35, Part. 138, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	155,04 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in ordinarie condizioni di uso e manutenzione. Si precisa che l'impianto ascensore condominiale, pure esistente, non è funzionante da tempo per mancata manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento posto al piano terzo e ultimo di un fabbricato multipiano condominiale, denominato "Europark II", in Acerra (Na) al corso Vittorio Emanuele II n. 209. L'intero condominio è recintato con muretto e sovrastante ringhiera metallica e dotato di due varchi carrabili con cancelli anche pedonali elettrificati. La zona si presenta urbanizzata e centrale, dotata, nelle immediate vicinanze, di numerose attività commerciali, una farmacia, un supermercato e diverse attività di ristorazione e bar. Per tutti i motivi descritti, la zona si presenta certamente appetibile e ricercata come residenza. L'appartamento ha copertura a falda inclinata, con altezza massima pari a ml. 2.90 e altezza minima variabile tra 1.90 e 2.10 ml. La superficie netta in pianta è di mq. 115 circa, con balconi su due lati di superficie totale pari a mq. 16 circa. I diversi ambienti costituenti sono: cucina, ampio soggiorno, tre camere, due bagni, corridoio e balconi		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'appartamento risulta occupato dal comproprietario esecutato **** Omissis ****		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna Rep.9039 Tribunale di Napoli
Iscritto a Caserta il 20/06/2019
Reg. gen. 21034 - Reg. part. 2456
Quota: 1/2
Importo: € 16.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna Rep. 2795 Corte d'appello di Napoli
Iscritto a Caserta il 25/07/2019
Reg. gen. 25739 - Reg. part. 3099
Quota: 1/2
Importo: € 16.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna Rep. 2795 Corte d'Appello di Napoli
Iscritto a Caserta il 28/04/2022
Reg. gen. 16206 - Reg. part. 1700
Quota: 1/1
Importo: € 16.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Si precisa che tale ipoteca è in rettifica di quella del 2019 iscritta a favore del Condominio Parco Elena in Napoli alla via Tasso 169

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Caserta il 04/02/2022
Reg. gen. 3881 - Reg. part. 2960
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura