TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bove Raffaele Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2024 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

**** Omissis ****

**** 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

Firmato Da: RAFFAELE BOVE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77be95dc2b74f59c344ab25d4040d1c5

SOMMARIO

Incarico 5

Premessa 5

Descrizione 5

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50 5

Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50, piano S1 5

Lotto Unico 6

Completezza documentazione ex art. 567 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50 6

Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50, piano S1 6

Titolarità 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50 6

Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50, piano S1 7

Confini 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50 7

Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50, piano S1 7

Consistenza 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50 7

Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50, piano S1 8

Cronistoria Dati Catastali 8

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50 8

Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50, piano S1 9

Dati Catastali 9

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50 9

Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50, piano S1 10

Precisazioni 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50 10

Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50, piano S1 10

Patti 10

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50 10

Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50, piano S1 10

Stato conservativo 11

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50 11

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

Firmato Da: RAFFAELE BOVE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77be95dc2b74f59c344ab25d4040d1c5

Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50, piano S1 11
Parti Comuni 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50 11
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50, piano S1 11
Servitù, censo, livello, usi civici 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50 11
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50, piano S1 11
Caratteristiche costruttive prevalenti 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50 11
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50, piano S1 12
Stato di occupazione 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50 12
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50, piano S1 12
Provenienze Ventennali 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50 12
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50, piano S1 13
Formalità pregiudizievoli 14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50 14
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50, piano S1 14
Normativa urbanistica 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50 15
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50, piano S1 15
Regolarità edilizia 15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50 15
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50, piano S1 15
Vincoli od oneri condominiali 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50 16
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50, piano S1 16
Stima / Formazione lotti 16
Riserve e particolarità da segnalare 19
Riepilogo bando d'asta 21
Lotto Unico 21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 127/2024 del R.G.E. 22

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

Firmato Da: RAFFAELE BOVE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77be95dc2b74f59c344ab25d4040d1c5

Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 173.953,79 22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50 24
Bene N° 2 - Locale commerciale ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50, piano S1 24

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

Firmato Da: RAFFAELE BOVE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77be95dc2b74f59c344ab25d4040d1c5

INCARICO

In data 29/07/2024, 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. 338 1826307, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/08/2024 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 Ottaviano (NA) - via Querce 48-50
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato di fabbricato condominiale. L'immobile si compone di cucina, soggiorno, tre camere, due servizi, piccolo ripostiglio e corridoio/disimpegno; esso presenta affacci con balconi su due lati:il cortile sulla facciata principale ed il cortile restrostante, rimanendo in aderenza con altri fabbricati sulle due facciate laterali.L'accesso all'appartamento avviene dalla cassa di scale comune del fabbricato, che si diparte dal cortile comune antistante, che è recintato da muro e ringhiere dalla viabilità esterna pubblica. La zona,leggermente decentrata e periferica rispetto al centro cittadino e caratterizzata da strade di ristretta carreggiata,è densamente abitata ed urbanizzata; nelle vicinanze insistono attività commerciali e di interesse collettivo tipiche degli agglomerati urbani, quali chiesa,farmacia,scuole,supermercati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50, PIANO S1

Trattasi di locale commerciale posto al piano seminterrato di fabbricato condominiale, costituente, di fatto, pertinenza dell'appartamento dello stesso lotto di vendita(bene n.1) poiché è utilizzato come deposito personale piuttosto che come negozio (destinazione d 'uso dichiarata nella pratica di

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

Firmato Da: RAFFAELE BOVE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77be95dc2b74f59c344ab25d4040d1c5

condono edilizio e in catasto,nonchè nel titolo di provenienza). L'immobile è costituito da un locale principale rettangolare, con un piccolo servizio igienico. L'accesso avviene da una rampa carrabile comune dal cortile posto sulla facciata principale del fabbricato; è presente una uscita secondaria pedonale direttamente nella cassa di scale comune del fabbricato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50

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

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

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

Firmato Da: RAFFAELE BOVE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77be95dc2b74f59c344ab25d4040d1c5

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50

L'appartamento confina:
a Nord con cortile di accesso;
a Est con altra proprietà;
a Sud con cortile retrostante;
a Ovest con altra proprietà.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50, PIANO S1

L'immobile confina:
a Nord con cortile di accesso;
a Est con rampa di accesso comune;
a Sud con cortile retrostante;
a Ovest con altra proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione(cucina)	10,80 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,95 m	rialzato
Abitazione(soggiorno)	29,10 mq	31,30 mq	1	31,30 mq	2,95 m	rialzato
Abitazione(camera)	18,80 mq	20,80 mq	1	20,80 mq	2,95 m	rialzato
Abitazione(camera)	19,40 mq	21,50 mq	1	21,50 mq	2,95 m	rialzato

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

Firmato Da: RAFFAELE BOVE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77be95dc2b74f59c344ab25d4040d1c5

Abitazione(camera)	14,65 mq	16,80 mq	1	16,80 mq	2,95 m	rialzato
Abitazione(bagno)	6,20 mq	7,04 mq	1	7,04 mq	2,95 m	rialzato
Abitazione(bagno)	7,60 mq	8,40 mq	1	8,40 mq	2,95 m	rialzato
Abitazione(disimpegno)	4,80 mq	5,30 mq	1	5,30 mq	2,95 m	rialzato
Abitazione(ingresso)	9,10 mq	9,80 mq	1	9,80 mq	2,95 m	rialzato
Abitazione(balcone)	22,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	2,95 m	rialzato
Abitazione(balcone)	31,00 mq	31,00 mq	0,25	7,75 mq	2,95 m	rialzato
Totale superficie convenzionale:				**146,19 mq**		
Incidenza condominiale:				**10,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**160,81 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	48,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	3,35 m	S1
Negozio(w.c.)	2,30 mq	3,00 mq	1	3,00 mq	3,35 m	S1
Totale superficie convenzionale:				**55,00 mq**		
Incidenza condominiale:				**10,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**60,50 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **30/12/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2163, Sub. 2 Categoria F3
Dal **30/12/1992** al **22/09/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2163, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6.5 vani

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

Firmato Da: RAFFAELE BOVE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77be95dc2b74f59c344ab25d4040d1c5

		Rendita € 604,25 Piano T
Dal **22/09/2004** al **20/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2163, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6.5 vani Superficie catastale 145 mq Rendita € 604,25 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **22/09/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2163, Sub. 8 Categoria F3
Dal **22/09/2004** al **03/12/2013**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2163, Sub. 8 Categoria C1 Cl.5, Cons. 47 mq. Superficie catastale 57 mq Rendita € 1.504,96 Piano S1
Dal **03/12/2013** al **20/01/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 9, Part. 2163, Sub. 8 Categoria C1 Cl.5, Cons. 47 mq. Superficie catastale 57 mq Rendita € 604,25 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2163	2		A2	5	6.5 vani	145 mq	604,25	T	

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

Firmato Da: RAFFAELE BOVE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77be95dc2b74f59c344ab25d4040d1c5

									€		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	2163	8		C1	8	47 mq	57 mq	1504,96 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50

Non ci sono precisazioni da segnalare ai fini della vendita.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50, PIANO S1

Non ci sono precisazioni da segnalare ai fini della vendita.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50

Non ci sono patti da segnalare ai fini della vendita.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50, PIANO S1

Non ci sono patti da segnalare ai fini della vendita.

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

Firmato Da: RAFFAELE BOVE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77be95dc2b74f59c344ab25d4040d1c5

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50

L'appartamento è normalmente condotto come prima abitazione e si presenta in ordinarie condizioni di uso e manutenzione.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50, PIANO S1

L'immobile è normalmente condotto come deposito pertinenziale all'appartamento dello stesso lotto di vendita e si presenta in ordinarie condizioni di uso e manutenzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50

Le parti comuni sono quelle tipicamente condominiali, quali il cortile, la rampa di accesso al piano semiterrato,le parti strutturali, l'impianto fognario, il lastrico solare, la cassa di scale.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50, PIANO S1

Le parti comuni sono quelle tipicamente condominiali, quali il cortile, la rampa di accesso al piano semiterrato,le parti strutturali, l'impianto fognario, il lastrico solare, la cassa di scale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50

Dall'esame della documentazione in atti e amministrativa non si rileva l'esistenza di servitù,censi, livelli, usi civici gravanti sull'immobile.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50, PIANO S1

Dall'esame della documentazione in atti e amministrativa non si rileva l'esistenza di servitù,censi, livelli, usi civici gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50

La struttura del fabbricato è di tipo misto in muratura e telai in cemento armato. I pavimenti dell'appartamento sono in gres ceramico risalenti all'epoca di costruzione; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Le bussole sono in essenza di legno tamburata;gli infissi sono in alluminio e vetro isolato con taglio termico. Gli infissi esterni sono con persiane napoletane in legno. Gli impianti appaiono a norma e sono perfettamente funzionanti;l'immobile è allacciato alle reti pubbliche

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

Firmato Da: RAFFAELE BOVE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77be95dc2b74f59c344ab25d4040d1c5

fognarie, di elettricità e acqua corrente. Il lotto di sedime è recintato dalla viabilità esterna pubblica e dai lotti contigui da muretto e ringhiera metallica: sono presenti un varco pedonale(civico 48) con citofono ed un varco carrabile(civico 50) con cancello scorrevole su via Querce.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50, PIANO S1

La struttura del fabbricato è di tipo misto in muratura e telai in cemento armato. I pavimenti del locale sono in gres ceramico risalenti all'epoca di costruzione; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. La porta di accesso è in metallo;gli infissi esterni sono in alluminio. il locale è allacciato alla rete di fornitura di energia elettrica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50

L'appartamento è occupato dall'esecutato con il proprio nucleo familiare come prima ed unica residenza.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50, PIANO S1

L'immobile è occupato dall'esecutato ed utilizzato come locale di deposito personale piuttosto che locale commerciale

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **30/12/1972** al **22/09/2004**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Raffaele Cepparulo	30/12/1972		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria SMCV	29/01/1973	7796	6941
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **22/09/2004** al **20/01/2025**	**** Omissis ****	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Angela Antonietta Miano	22/09/2004	770	

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

Firmato Da: RAFFAELE BOVE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77be95dc2b74f59c344ab25d4040d1c5

		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Na2	06/10/2004	46342	31667
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50, PIANO S1

Periodo	**Proprietà**	**Atti**			
Dal **30/12/1972** al **22/09/2004**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Raffaele Cepparulo	30/12/1972		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria SMCV	29/01/1973	7796	6941
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **22/09/2004** al **03/12/2013**	**** Omissis ****	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Angela Antonietta Miano	22/09/2004	770	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria Na2	06/10/2004	46342	31667
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **03/12/2013** al **20/01/2025**	**** Omissis ****	**Divisione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Angela Antonietta Miano	03/12/2013	10051	8106
		Trascrizione			

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

Firmato Da: RAFFAELE BOVE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77be95dc2b74f59c344ab25d4040d1c5

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	30/12/2013	58654	39334
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Casoria	30/12/2013	5673	1T

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
  Trascritto a Napoli il 03/07/2024
  Reg. gen. 33806 - Reg. part. 26522
  Quota: intero
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50, PIANO S1

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
  Trascritto a Napoli il 03/07/2024
  Reg. gen. 33806 - Reg. part. 26522
  Quota: intero
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

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

Firmato Da: RAFFAELE BOVE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77be95dc2b74f59c344ab25d4040d1c5

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50

La zona in esame è destinata ad abitazioni ed attività di commercio al dettaglio;quindi la destinazione d'uso di civile abitazione è conforme alla normativa urbanistica vigente.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50, PIANO S1

La zona in esame è destinata ad abitazioni ed attività di commercio al dettaglio;quindi la destinazione d'uso di locale commerciale (anche se utilizzato come deposito pertinenziale all'appartamento dello stesso lotto di vendita) è conforme alla normativa urbanistica vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50

L'immobile 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'immobile risulta realizzato senza Concessione Edilizia e per esso(intero fabbricato) risulta presso il Comune di Ottaviano una istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n.474/85 con prot. n. 6310 del 30/04/1986. La pratica è ancora in itinere e fase di definizione, ma, da quanto rinvenuto presso l'archivio dell' Ufficio Tecnico Comunale, essa risulta pressochè completa ed integrata; risulta pagata inoltre per intero la predeterminata oblazione e per intero gli oneri concessori.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella pratica di condono edilizio.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50, PIANO S1

L'immobile 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'immobile risulta realizzato senza Concessione Edilizia e per esso(intero fabbricato) risulta presso il Comune di Ottaviano una istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n.474/85 con prot. n. 6310 del 30/04/1986. La pratica è ancora in itinere e fase di definizione, ma, da quanto rinvenuto presso l'archivio dell' Ufficio Tecnico Comunale, essa risulta pressochè completa ed integrata; risulta pagata inoltre per intero la predeterminata oblazione e per intero gli oneri concessori.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella pratica di condono edilizio.

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

Firmato Da: RAFFAELE BOVE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77be95dc2b74f59c344ab25d4040d1c5

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50

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

Non risulta costituito condominio; le gestione dell parti comuni è eseguita nell'ambito familiare poichè le altre unità sono di proprietà di soggetti dello stesso nucleo.

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50, PIANO S1

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

Non risulta costituito condominio; le gestione delle parti comuni è eseguita nell'ambito familiare poichè le altre unità sono di proprietà di soggetti dello stesso nucleo.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

E'stato formato un unico lotto per la vendita,sebbene l'appartamento ed il locale commerciale siano dotati di identificativi catastali distinti e abbiano accesi indipendenti; tale scelta si spiega nel fatto che il titolo di provenienza è lo stesso e in esso il locale al piano seminterrato è riportato come "pertinenziale" all'appartamento, salvo poi dichiararne la destinazione commerciale, piuttosto che quella di deposito pertinenziale come nei fatti è. Si precisa comunque che la pratica di condono è la stessa e quindi appare conveniente e tecnicamente corretto riunire i due beni, seppure distinti, come unico lotto di vendita. Si precisa altresì che la destinazione legittima del locale seminterrato è quella commerciale perchè così esso sarà riportato nel Permesso di costruire in sanatoria che sarà rilasciato a chiusura e definizione della istanza di condono edilizio pendente.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50
  Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato di fabbricato condominiale. L'immobile si compone di cucina, soggiorno, tre camere,due servizi, piccolo ripostiglio e corridoio/disimpegno; esso presenta affacci con balconi su due lati:il cortile sulla facciata principale ed il cortile restrostante, rimanendo in aderenza con altri fabbricati sulle due facciate laterali.L'accesso all'appartamento avviene dalla cassa di scale comune del fabbricato, che si diparte dal cortile comune antistante, che è recintato da muro e ringhiere dalla viabilità esterna pubblica. La zona,leggermente decentrata e periferica rispetto al centro cittadino e caratterizzata da strade di ristretta carreggiata,è densamente abitata ed urbanizzata;nelle vicinanze insistono attività commerciali e di interesse collettivo tipiche degli agglomerati urbani,quali chiesa,farmacia,scuole,supermercati.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2163, Sub. 2, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Firmato Da: RAFFAELE BOVE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77be95dc2b74f59c344ab25d4040d1c5

Valore di stima del bene: € 143.281,71

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 EN 15733:2011, che hanno sostituito la normativa precedentemente vigente. 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 e Osservatorio Immobiliare relativo al primo semestre anno 2024, che è stilato su casi di compravendita su rilevazione statistica e, in quanto tali, è correttamente utilizzabile solo come valore medio di riferimento(perchè 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 € 1100/mq di superficie convenzionale; nel caso in oggetto, considerato che l'appartamento è stato rifinito diversi anni fa e che da allora non ha subito sostanziali ristrutturazioni, si assume un abbattimento pari al 10%,nonchè una riduzione dell' 8% a garanzia di vizi occulti. Si assume inoltre un ulteriore coefficiente riduttivo per tener conto che la pratica di condono è tuttora in itinere;tale coefficiente si assume pari al 10%.

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

- superficie commerciale dell'immobile=mq. 160,81
- coefficiente di vetustà applicato 0,90
- coefficiente di funzionalità, uso e manutenzione applicato 1,00;
- coefficiente per spese condominiali insolute e vincoli giuridici non eliminabili con la procedura (non esistono debiti di natura condominiale) -;
- coefficiente riduttivo per pratica di condono non ancora rilasciata e perfezionata 0,90
- oneri stimati per la regolarizzazione urbanistica: oneri già versati;
- riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi occulti del bene 8%.

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50, piano S1

Trattasi di locale commerciale posto al piano seminterrato di fabbricato condominiale, costituente, di fatto, pertinenza dell'appartamento dello stesso lotto di vendita(bene n.1) poiché è utilizzato come deposito personale piuttosto che come negozio (destinazione d 'uso dichiarata nella pratica di condono edilizio e in catasto,nonchè nel titolo di provenienza). L'immobile è costituito da un locale principale rettangolare, con un piccolo servizio igienico. L'accesso avviene da una rampa carrabile comune dal cortile posto sulla facciata principale del fabbricato; è presente una uscita secondaria pedonale direttamente nella cassa di scale comune del fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2163, Sub. 8, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 45.798,50

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

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

Firmato Da: RAFFAELE BOVE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77be95dc2b74f59c344ab25d4040d1c5

disposizione per le stime immobiliari, è l'unico ad essere oggetto di normativa, le norme UNI EN 15733:2011, che hanno sostituito la normativa precedentemente vigente. 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 e Osservatorio Immobiliare relativo al primo semestre anno 2024, che è stilato su casi di compravendita su rilevazione statistica e, in quanto tali, è correttamente utilizzabile solo come valore medio di riferimento(perchè 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 locali commerciali e negozi di nuova costruzione, pari a € 935/mq di superficie convenzionale; nel caso in oggetto, considerato che l'immobile è stato rifinito diversi anni fa e che da allora non ha subito sostanziali ristrutturazioni, si assume un abbattimento pari al 10%,nonchè una riduzione dell' 8% a garanzia di vizi occulti. Si assume inoltre un ulteriore coefficiente riduttivo per tener conto che la pratica di condono è tuttora in itinere;tale coefficiente si assume pari al 10%.

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

- superficie commerciale dell'immobile=mq. 60,50
- coefficiente di vetustà applicato 0,90
- coefficiente di funzionalità, uso e manutenzione applicato 1,00;
- coefficiente per spese condominiali insolute e vincoli giuridici non eliminabili con la procedura (non esistono debiti di natura condominiale) -;
- coefficiente riduttivo per pratica di condono non ancora rilasciata e perfezionata 0,90
- oneri stimati per la regolarizzazione urbanistica: oneri già versati;
- 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 Ottaviano (NA) - via Querce 48-50	160,81 mq	891,00 €/mq	€ 143.281,71	100,00%	€ 143.281,71
Bene N° 2 - Locale commerciale Ottaviano (NA) - via Querce 48-50, piano S1	60,50 mq	757,00 €/mq	€ 45.798,50	100,00%	€ 45.798,50
				Valore di stima:	€ 189.080,21

Valore di stima: € 189.080,21

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

Firmato Da: RAFFAELE BOVE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77be95dc2b74f59c344ab25d4040d1c5

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	8,00	%

Valore finale di stima: **€ 173.953,79**

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 EN 15733:2011, che hanno sostituito la normativa precedentemente vigente. 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 e Osservatorio Immobiliare relativo al primo semestre anno 2024, che è stilato su casi di compravendita su rilevazione statistica e, in quanto tali, è correttamente utilizzabile solo come valore medio di riferimento(perchè 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 € 1100/mq di superficie convenzionale e per i locali commerciali di €00/mq ; nel caso in oggetto, considerato che gli immobili sono stato rifiniti diversi anni fa e che da allora non hanno subito sostanziali ristrutturazioni, si assume un abbattimento pari al 10%,nonchè una riduzione dell' 8% a garanzia di vizi occulti. Si assume inoltre un ulteriore coefficiente riduttivo per tener conto che la pratica di condono è tuttora in itinere;tale coefficiente si assume pari al 10%.

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

- superficie commerciale dell'appartamento=mq. 160,81
- superficie commerciale del locale commerciale=mq. 60,50
- coefficiente di vetustà applicato 0,90
- coefficiente di funzionalità, uso e manutenzione applicato 1,00;
- coefficiente per spese condominiali insolute e vincoli giuridici non eliminabili con la procedura (non esistono debiti di natura condominiale) -;
- coefficiente riduttivo per pratica di condono non ancora rilasciata e perfezionata 0,90
- oneri stimati per la regolarizzazione urbanistica: oneri già versati;
- 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.

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

Firmato Da: RAFFAELE BOVE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77be95dc2b74f59c344ab25d4040d1c5

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 14/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bove Raffaele Maria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 1: VERBALI DI ACCESSO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4: PLANIMETRIE DI RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5:DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA PRATICA DI CONDONO EDILIZIO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6: GRAFICI PRATICA DI CONDONO EDILIZIO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7: ATTO DI DONAZIONE DEL 22/09/2004
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8 : ATTO DI DIVISIONE DEL 03/12/2013

Firmato Da: RAFFAELE BOVE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77be95dc2b74f59c344ab25d4040d1c5

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

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50
  Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato di fabbricato condominiale. L'immobile si compone di cucina, soggiorno, tre camere,due servizi, piccolo ripostiglio e corridoio/disimpegno; esso presenta affacci con balconi su due lati:il cortile sulla facciata principale ed il cortile restrostante, rimanendo in aderenza con altri fabbricati sulle due facciate laterali.L'accesso all'appartamento avviene dalla cassa di scale comune del fabbricato, che si diparte dal cortile comune antistante, che è recintato da muro e ringhiere dalla viabilità esterna pubblica. La zona,leggermente decentrata e periferica rispetto al centro cittadino e caratterizzata da strade di ristretta carreggiata,è densamente abitata ed urbanizzata;nelle vicinanze insistono attività commerciali e di interesse collettivo tipiche degli agglomerati urbani,quali chiesa,farmacia,scuole,supermercati.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2163, Sub. 2, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La zona in esame è destinata ad abitazioni ed attività di commercio al dettaglio;quindi la destinazione d'uso di civile abitazione è conforme alla normativa urbanistica vigente.

- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Ottaviano (NA) - via Querce 48-50, piano S1
  Trattasi di locale commerciale posto al piano seminterrato di fabbricato condominiale, costituente, di fatto, pertinenza dell'appartamento dello stesso lotto di vendita(bene n.1) poiché è utilizzato come deposito personale piuttosto che come negozio (destinazione d 'uso dichiarata nella pratica di condono edilizio e in catasto,nonchè nel titolo di provenienza). L'immobile è costituito da un locale principale rettangolare, con un piccolo servizio igienico. L'accesso avviene da una rampa carrabile comune dal cortile posto sulla facciata principale del fabbricato; è presente una uscita secondaria pedonale direttamente nella cassa di scale comune del fabbricato.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2163, Sub. 8, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: La zona in esame è destinata ad abitazioni ed attività di commercio al dettaglio;quindi la destinazione d'uso di locale commerciale (anche se utilizzato come deposito pertinenziale all'appartamento dello stesso lotto di vendita) è conforme alla normativa urbanistica vigente.

Prezzo base d'asta: **€ 173.953,79**

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

Firmato Da: RAFFAELE BOVE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77be95dc2b74f59c344ab25d4040d1c5

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 173.953,79

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ottaviano (NA) - via Querce 48-50		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2163, Sub. 2, Categoria A2	**Superficie**	160,81 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è normalmente condotto come prima abitazione e si presenta in ordinarie condizioni di uso e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato di fabbricato condominiale. L'immobile si compone di cucina, soggiorno, tre camere,due servizi, piccolo ripostiglio e corridoio/disimpegno; esso presenta affacci con balconi su due lati:il cortile sulla facciata principale ed il cortile restrostante, rimanendo in aderenza con altri fabbricati sulle due facciate laterali. L'accesso all'appartamento avviene dalla cassa di scale comune del fabbricato, che si diparte dal cortile comune antistante, che è recintato da muro e ringhiere dalla viabilità esterna pubblica. La zona,leggermente decentrata e periferica rispetto al centro cittadino e caratterizzata da strade di ristretta carreggiata,è densamente abitata ed urbanizzata;nelle vicinanze insistono attività commerciali e di interesse collettivo tipiche degli agglomerati urbani,quali chiesa,farmacia,scuole,supermercati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'appartamento è occupato dall'esecutato con il proprio nucleo familiare come prima ed unica residenza.		

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

Firmato Da: RAFFAELE BOVE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77be95dc2b74f59c344ab25d4040d1c5

Bene N° 2 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Ottaviano (NA) - via Querce 48-50, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 2163, Sub. 8, Categoria C1	**Superficie**	60,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile è normalmente condotto come deposito pertinenziale all'appartamento dello stesso lotto di vendita e si presenta in ordinarie condizioni di uso e manutenzione.		
Descrizione:	Trattasi di locale commerciale posto al piano seminterrato di fabbricato condominiale, costituente, di fatto, pertinenza dell'appartamento dello stesso lotto di vendita(bene n.1) poiché è utilizzato come deposito personale piuttosto che come negozio (destinazione d 'uso dichiarata nella pratica di condono edilizio e in catasto,nonchè nel titolo di provenienza). L'immobile è costituito da un locale principale rettangolare, con un piccolo servizio igienico. L'accesso avviene da una rampa carrabile comune dal cortile posto sulla facciata principale del fabbricato; è presente una uscita secondaria pedonale direttamente nella cassa di scale comune del fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immbile è occupato dall'esecutato ed utilizzato come locale di deposito personale piuttosto che locale commerciale.		

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

Firmato Da: RAFFAELE BOVE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77be95dc2b74f59c344ab25d4040d1c5

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
  Trascritto a Napoli il 03/07/2024
  Reg. gen. 33806 - Reg. part. 26522
  Quota: intero
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A OTTAVIANO (NA) - VIA QUERCE 48-50, PIANO S1

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
  Trascritto a Napoli il 03/07/2024
  Reg. gen. 33806 - Reg. part. 26522
  Quota: intero
  A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

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

Firmato Da: RAFFAELE BOVE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 77be95dc2b74f59c344ab25d4040d1c5