

TRIBUNALE DI NOLA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°146/24 R.G.E.

Creditore Procedente: XXXXXXXXX

Debitori Esecutati: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO UNICO

Quota di 1/1 - Appartamento al primo piano, interno n.2 in Pollena Trocchia (Na), via Vincenzo Bellini n.42 - N.C.E.U. - Foglio 6 Particella 339, Sub 4

Quota di 1/1 - Box auto al piano terra in Pollena Trocchia (Na), via Vincenzo Bellini n.40 - N.C.E.U. - Foglio 6 Particella 339, Sub 1

G.E. Dr.ssa MIRIAM VALENTI

L'Esperto Stimatore

Dr. Ing. Enrico Rossetti

S.S. 87 Sannitica n°77

81100 Vaccheria - Caserta

Tel/fax 08231542355

Cell. 3392151953

E-mail ingenricorossetti@libero.it

P.E.C. enrico.rossetti@ordingce.it

Maggio 2025



Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Ing. Rossetti Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare n.146/24 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

SOMMARIO

Sommario	2
Incarico	4
Premessa	4
Precisazione	5
Lotto unico	6
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali sub 4	9
Cronistoria Dati Catastali sub 1	9
Dati Catastali	10
Precisazioni.....	10
Patti	10
Condizioni.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	15
Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione	15
Lotto unico	16

Adeguamenti e correzione della stima.....	19
Prezzo base d'asta	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Elenco allegati	21
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto unico.....	23
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare n.146/24 del R.G.E.	24
Lotto unico - Prezzo a base d'asta: € 95.000,00	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



INCARICO

Con udienza del 24/09/2024, il sottoscritto Ing. Rossetti Enrico, email enrico.rossetti@ordingce.it, PEC enrico.rossetti@ordingce.it, Tel. 0823 15 42 355, Fax 0823 15 42 355, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott.ssa Miriam Valenti presso il Tribunale di Nola.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N°1** – Quota di 1/1 di appartamento al primo piano interno n.2 in Pollena Trocchia (Na) alla via Vincenzo Bellini n.42 -f. 6 - p.lla 339 - sub 4;
- **Bene N°2** – Quota di 1/1 di box auto al piano terra in Pollena Trocchia (Na) alla via Vincenzo Bellini n.40 - f. 6 - p.lla 339 - sub 1.

PRECISAZIONE

Il LOTTO UNICO costituito dall'appartamento al primo piano interno n.2 con il box auto pertinenziale al piano terra sito in Pollena Trocchia (Na) alla via Vincenzo Bellini n.40/42 e censito al N.C.E.U. al foglio 6, particella 339, sub 4 e sub 1 è stato acquistato dalla signora XXXXXX (debitore esecutato) unitamente al coniuge XXXXXX con il regime della comunione legale dei beni; inoltre, a seguito del decesso del signor XXXXXX avvenuto il 21/07/2013 è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità il 09/03/2020 ai nn.10577/8055 per altri immobili non pignorati e per l'erede minore c'è stata l'accettazione con beneficio di inventario del 11/02/2020 ai nn.5911/4498; tuttavia, il creditore procedente ha provveduto alla trascrizione tacita dell'eredità sugli immobili pignorati il 22/10/2024 ai nn.50658/39837, garantendo la continuità delle trascrizioni ex art.2650 cc ed il rispetto dell'art.567 cpc.

Non è costituito alcun condominio.

Sul fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è stata emessa l'ordinanza sindacale n.5//2024 del 08/03/2024 per la messa in sicurezza del fabbricato a seguito dello schiacciamento di un cantonale con il relativo sgombero; tuttavia, a seguito dei lavori di messa in sicurezza comunicati il 11/03/2024 prot. n.4701 di cui alla SCIA del 13/05/2024 prot. n.8597 è stato eliminato il pericolo ed è stata garantita l'agibilità all'intero fabbricato ed anche agli immobili pignorati.

Non vi sono altri creditori iscritti oltre al creditore procedente.

Il pignoramento immobiliare è stato notificato il 11/06/2024 ai sensi dell'art. 140 cpc ed il perfezionamento della notifica si è avuto 20 giorni dopo, ovvero il 01/07/2024; l'istanza di vendita è stata depositata il 02/09/2024 unitamente alla certificazione notarile e, tenuto conto della sospensione feriale di 30 giorni, i suddetti depositi sono avvenuti nei termini di cui agli articoli 497 e 567 cpc.



LOTTO UNICO



Il **LOTTO UNICO** è costituito dai seguenti beni:

- **Bene N°1** – Quota di 1/1 di appartamento al primo piano interno n.2 in Pollena Trocchia (Na) alla via Vincenzo Bellini n.42 -f. 6 - p.lla 339 - sub 4;
- **Bene N°2** – Quota di 1/1 di box auto al piano terra in Pollena Trocchia (Na) alla via Vincenzo Bellini n.40 - f. 6 - p.lla 339 - sub 1.

DESCRIZIONE

L'appartamento al primo piano interno n.2 con il box auto pertinenziale al piano terra è posto in un fabbricato sito in Pollena Trocchia (Na) alla via Vincenzo Bellini n.40/42; il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati ha una struttura portante in muratura con solai latero cementizi ed è composto da quattro piani fuori terra, con il piano terra destinato ai box auto ed è dotato di un vano scala senza ascensore. Il fabbricato in cui si trovano i beni pignorati è situato in una zona residenziale a pochi metri dal presidio ospedaliero. Dai beni oggetto del pignoramento è facilmente raggiungibile la strada statale 162 dir.

I beni pignorati appartengono ad un fabbricato plurifamiliare con un vano scala privo di ascensore a cui si accede dal cortile comune da via Vincenzo Bellini n.42, mentre al box auto al piano terra si accede dal civico n.40; gli immobili pignorati condividono con tutte le restanti unità immobiliari il vano scala ed il cortile comune; I beni pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili.

L'appartamento è posto al primo piano ed ha un'altezza utile interna di 3,25 m, con una superficie utile interna di 78,50 mq, mentre il balcone ha la superficie di 7,00 mq con due ripostigli esterni di 0,80 mq ciascuno; L'appartamento è composto da un ingresso di 4,60 mq, un salone di 20,00 mq, una cucina di 9,80 mq, un bagno di 5,50 mq, un disimpegno di 4,00 mq, una prima camera da letto di 20,70 mq, una seconda camera da letto di 11,80 mq ed un ripostiglio interno di 2,10 mq; completano il lotto unico il box auto al piano terra avente un'altezza utile interna di 2,60 m ed una superficie utile interna di 44,80 mq.

L'altezza utile interna dell'appartamento è di 3,25 m, mentre quella del box auto è di 2,60 m.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

Gli immobili di cui al LOTTO UNICO e oggetto dell'esecuzione, appartengono ai debitori esecutati:

- XXXXXX (Quota di Proprietà 2/3)
- XXXXXX (Quota di Proprietà 1/9)
- XXXXXX (Quota di Proprietà 1/9)
- XXXXXX (Quota di Proprietà 1/9)

Gli immobili di cui al LOTTO UNICO vengono posti in vendita per la piena proprietà raggiunta con i seguenti diritti:

- XXXXXX (Quota di Proprietà 2/3)

- XXXXXX (Quota di Proprietà 1/9)
- XXXXXX (Quota di Proprietà 1/9)
- XXXXXX (Quota di Proprietà 1/9)

Il debitore esecutato principale ha acquistato gli immobili pignorati in regime di comunione legale con il coniuge deceduto, mentre i restanti debitori hanno ricevuto per successione le quote pignorate.

CONFINI

L'appartamento al primo piano censito al N.C.E.U. al foglio 6, particella 339, sub 4 del Comune di Pollena Trocchia, confina:

- a sud con il cortile comune;
- ad est con il sub 3 della particella 339 del foglio 6;
- ad ovest con la particella 350 del foglio 6.

Il box auto al piano terra censito al N.C.E.U. al foglio 6, particella 339, sub 1 del Comune di Pollena Trocchia, confina:

- a nord con il sub 9 della particella 339 del foglio 6;
- a sud con il cortile comune;
- ad est con via Vincenzo Bellini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	4,60 mq		1,00	4,60 mq	3,25 m	primo
Salone	20,00 mq		1,00	20,00 mq	3,25 m	primo
Cucina	9,80 mq		1,00	9,80 mq	3,25 m	primo
Disimpegno	4,00 mq		1,00	4,00 mq	3,25 m	primo
Camera da letto 1	20,70 mq		1,00	20,70 mq	3,25 m	primo
Camera da letto 2	11,80 mq		1,00	11,80 mq	3,25 m	primo
Bagno	5,50 mq		1,00	5,50 mq	3,25 m	primo
Ripostiglio 1	2,10 mq		1,00	2,10 mq	3,25 m	primo
Balcone	7,00 mq		0,25	1,75 mq		primo
Ripostiglio 2	0,80 mq		0,45	0,36 mq		primo
Ripostiglio 3	0,80 mq		0,45	0,36 mq		primo
Box auto	44,80 mq		0,45	20,16 mq	2,60 m	terra

Totale superficie convenzionale:	101,13 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	101,13 mq	

L'appartamento al primo piano ed il box auto si trovano in sufficienti condizioni con la necessità di eseguire delle opere di manutenzione ordinaria; è presente l'impiantistica che non è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08) e, pertanto, è necessario un adeguamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI SUB 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/2013	XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 339, sub 4 Categoria A/2 Rendita € 468,68 Piano primo Graffato no
Dal 17/07/2009	XXXXXX XXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 339, sub 4 Categoria A/2 Rendita € 468,68 Piano primo Graffato no
Dal 13/10/1970	XXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 339, sub 4 Categoria A/2 Rendita € 0,74 Piano primo Graffato no

I titolari catastali corrispondono ai reali titolari attuali e l'attuale dato catastale corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento, nel titolo di acquisto e nelle relative note di trascrizione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI SUB 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/07/2013	XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 339, sub 1 Categoria C/6 Rendita € 126,53 Piano terra Graffato no
Dal 17/07/2009	XXXXXX XXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 339, sub 1 Categoria C/6 Rendita € 126,53 Piano terra Graffato no
Dal 13/10/1970	XXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 339, sub 1 Categoria C/6 Rendita € 0,19 Piano terra

Graffato no

I titolari catastali corrispondono ai reali titolari attuali e l'attuale dato catastale corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento, nel titolo di acquisto e nelle relative note di trascrizione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	339	4		A2	5	5,5 vani	97,00 mq	€ 468,68	Primo	no
	6	339	1		C6	7	49,00 mq	49,00 mq	€ 126,53	Terra	no

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale a meno dei piccoli ripostigli realizzati sul balcone; pertanto, è necessario l'aggiornamento della planimetria mediante procedura doc.fa per un costo, comprensivo di onorari e oneri catastali, pari a € 400,00.

I dati catastali per l'identificazione oggettiva dei beni inseriti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono all'attuale denominazione catastale.

I dati catastali inseriti nel titolo di acquisto e nella nota di trascrizione in capo ai debitori eseguiti corrispondono all'attuale denominazione catastale.

PRECISAZIONI

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati di cui al LOTTO UNICO è la particella 339 del foglio 6.

PATTI

Gli immobili di cui al LOTTO UNICO sono occupati dal XXXXXX, XXXXXX e da XXXXXX.

CONDIZIONI

L'appartamento al primo piano ed il box auto si trovano in sufficienti condizioni con la necessità di eseguire delle opere di manutenzione ordinaria; è presente l'impiantistica che non è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08) e, pertanto, è necessario un adeguamento.

PARTI COMUNI

I beni pignorati appartengono ad un fabbricato plurifamiliare con un vano scala privo di ascensore a cui si accede dal cortile comune da via Vincenzo Bellini n.42, mentre al box auto al piano terra si accede dal civico n.40; gli immobili pignorati condividono con tutte le restanti unità immobiliari il vano scala ed il cortile comune; non è stato costituito alcun condominio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania – Settore Demanio.

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore dei debitori esegutati e dei loro danti causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sui beni pignorati.

Inoltre, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni censiti al foglio 6 del Comune di Pollena Trocchia e, pertanto, nemmeno sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento al primo piano interno n.2 con il box auto pertinenziale al piano terra è posto in un fabbricato sito in Pollena Trocchia (Na) alla via Vincenzo Bellini n.40/42; il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati ha una struttura portante in muratura con solai latero cementizi ed è composto da quattro piani fuori terra, con il piano terra destinato ai box auto ed è dotato di un vano scala senza ascensore. Il fabbricato in cui si trovano i beni pignorati è situato in una zona residenziale a pochi metri dal presidio ospedaliero. Dai beni oggetto del pignoramento è facilmente raggiungibile la strada statale 162 dir.

I beni pignorati appartengono ad un fabbricato plurifamiliare con un vano scala privo di ascensore a cui si accede dal cortile comune da via Vincenzo Bellini n.42, mentre al box auto al piano terra si accede dal civico n.40; gli immobili pignorati condividono con tutte le restanti unità immobiliari il vano scala ed il cortile comune; I beni pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili.

L'appartamento è posto al primo piano ed ha un'altezza utile interna di 3,25 m, con una superficie utile interna di 78,50 mq, mentre il balcone ha la superficie di 7,00 mq con due ripostigli esterni di 0,80 mq ciascuno; L'appartamento è composto da un ingresso di 4,60 mq, un salone di 20,00 mq, una cucina di 9,80 mq, un bagno di 5,50 mq, un disimpegno di 4,00 mq, una prima camera da letto di 20,70 mq, una seconda camera da letto di 11,80 mq ed un ripostiglio interno di 2,10 mq; completano il lotto unico il box auto al piano terra avente un'altezza utile interna di 2,60 m ed una superficie utile interna di 44,80 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili di cui al LOTTO UNICO sono occupati dal XXXXXX, XXXXXX e da XXXXXX.

Canoni di locazione

Nessuno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/2020	XXXXXX, XXXXX	Accettazione tacita di eredità			
	XXXXXX, XXXX	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	XXXXXX, XXX	Notaio Dr.ssa XXXXXX	11/02/2020	170753	
	XXXXXX, XXXXX	Trascrizione			

	Della piena proprietà degli immobili pignorati censiti al N.C.E.U. del Comune di Pollena Trocchia al foglio 6, particella 339, sub 4 e sub 1, gravati dal pignoramento di cui alla procedura esecutiva in corso.	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	22/10/2024	50658	39837
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/07/2009	XXXXXX, XXXXX XXXXXX, XXXXX Della piena proprietà degli immobili pignorati censiti al N.C.E.U. del Comune di Pollena Trocchia al foglio 6, particella 339, sub 4 e sub 1, gravati dal pignoramento di cui alla procedura esecutiva in corso.	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. XXXXXXX	17/07/2009	93877	14085
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	31/07/2009	48400	35140
Dal 13/10/1970	XXXXXX, XXXXXX Della piena proprietà degli immobili pignorati censiti al N.C.E.U. del Comune di Pollena Trocchia al foglio 6, particella 339, sub 4 e sub 1, gravati dal pignoramento di cui alla procedura esecutiva in corso.	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro Napoli 3	31/07/2009	18922	Serie 1T
		Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr.ssa XXXXXXX	13/10/1970	14530	
Dal 21/10/1968	XXXXXX, XXXXXXXXX Della piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati censito al N.C.T. del Comune di Pollena Trocchia al foglio 6, particella 339.	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3	29/10/1970	45097	33583
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pozzuoli (Na)	21/10/1970	1446	
Dal 21/10/1968	XXXXXX, XXXXXXXXX Della piena proprietà del terreno su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati censito al N.C.T. del Comune di Pollena Trocchia al foglio 6, particella 339.	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr.ssa XXXXXX	21/10/1968	1973	85
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3			
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Pozzuoli (Na)	29/10/1968	1570	140

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria di Napoli 2 aggiornate al 14/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Iscritta a Napoli 2 il 31/07/2009
Reg. gen. 48401 - Reg. part. 8068
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di Banca 24-7 Spa (cedente dell'attuale creditore procedente)
Contro XXXXXX e XXXXXX (debitori eseguiti)
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Napoli 2 il 02/08/2024
Reg. gen. 40562 - Reg. part. 31933
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXX (creditore procedente)
Contro XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX (debitori eseguiti)
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le iscrizioni ipotecarie ed il pignoramento, quali trascrizioni pregiudizievoli, saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli interventi edili sugli immobili oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 2176 del 15/03/1990.

In particolare, gli immobili pignorati ricadono in zona B - zona residenziale di completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili di cui al LOTTO UNICO risultano agibili.

Il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato in cui ricadono gli immobili pignorati di cui al LOTTO UNICO è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n.239/66 del 06/07/1966.

Per gli immobili pignorati è presente il certificato di abitabilità n.239 del 18/09/1970.

Lo stato dei luoghi è difforme dal titolo urbanistico in ordine alla presenza dei due ripostigli sul balcone dell'appartamento, nonché per la differente ripartizione interna degli ambienti; inoltre, l'altezza del box auto al piano terra è maggiore di quella assentita; pertanto, il costo necessario per sanare le difformità urbanistiche relative alla differente distribuzione mediante una CILA postuma, comprensivo delle spese tecniche, delle sanzioni e degli oneri urbanistici, è stimabile in € 3.000,00; i costi necessari per lo smontaggio dei ripostigli sul balcone perché non sanabili è stimabile in € 2.000,00, comprensivi del conferimento in discarica, mentre i costi necessari per richiedere una nuova agibilità tramite SCA sono stimabili in € 2.000,00, comprensivi delle spese tecniche e degli oneri urbanistici. Infine, per la difformità relativa all'altezza del box auto al piano terra relativa alla maggiore volumetria, si procederà mediante una decurtazione nella determinazione del prezzo a base d'asta.

Sul fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è stata emessa l'ordinanza sindacale n.5//2024 del 08/03/2024 per la messa in sicurezza del fabbricato a seguito dello schiacciamento di un cantonale con il relativo sgombero; tuttavia, a seguito dei lavori di messa in sicurezza comunicati il 11/03/2024 prot. n.4701 di cui alla SCIA del 13/05/2024 prot. n.8597 è stato eliminato il pericolo ed è stata garantita l'agibilità all'intero fabbricato ed anche agli immobili pignorati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'appartamento non possiede l'attestato di prestazione energetica.
- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Gli immobili pignorati non appartengono ad alcun Condominio pur condividendo le restanti unità immobiliari il vano scala senza ascensore ed il cortile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli Standard Internazionali per le Valutazioni Immobiliari rappresentano una metodologia valutativa al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare.

Essi si basano sull'insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare, che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati, oltre al valore stimato, anche le finalità della stima, il metodo di stima utilizzato e le assunzioni assunte nella stima.

Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare - immobili aventi caratteristiche comuni - a cui appartiene l'immobile oggetto di analisi economico-estimativa, definendo i seguenti parametri principali quali: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.

Infine, il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione quali: il principio della previsione del prezzo secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo; il principio dello scopo secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima; il principio dell'ordinarietà e della comparazione secondo cui il giudizio di stima è ordinario, ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato, inoltre, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Secondo gli International Valuation Standards tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

In particolare, il MCA si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti, ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima.

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione per il LOTTO UNICO sono: le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile e contesto urbano, territoriale ed ambientale; le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione); le caratteristiche tipologiche (stato di manutenzione, stato degli impianti); le caratteristiche economiche (immobile libero, affittato, concesso in servitù); le caratteristiche istituzionali (piano regolatore esistente e sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici), le caratteristiche superficiali (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne).

Infine, per garantire la maggiore appetibilità sul mercato si è proceduto alla formazione di un lotto unico.

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO - RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il procedimento di valutazione immobiliare utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA), basato sul confronto tra l'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o con valore di mercato noto, aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Pertanto, tenendo conto della procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è proceduto all'acquisizione dei dati di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, aventi un valore noto.

In particolare, il segmento di mercato considerato per il LOTTO UNICO è rappresentato dagli appartamenti collocati in un contesto urbano.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Pollena Trocchia.

Infine, il tipo di contratto assunto nell'acquisizione dei valori immobiliari è stato la compravendita che prevede una netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto, tale da influenzare direttamente il livello del prezzo e caratterizzare la forma di mercato presente nella zona in cui ricadono i beni oggetto di valutazione.

Pertanto, sulla base dei dati immobiliari assunti dall'Agenzia Immobiliare XXXXXXXXXXXXX, si sono individuate le caratteristiche che, per il segmento di mercato in cui ricadono i beni oggetto di valutazione, risultano maggiormente influenti sulla formazione del prezzo di mercato.

LOTTO UNICO

- **LOTTO UNICO** - L'appartamento al primo piano interno n.2 con box pertinenziale al piano terra è posto all'interno del Fabbricato sito in Pollena Trocchia (Na) alla via Vincenzo Bellini n.42, mentre il box auto ha il civico n.40; il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati ha una struttura portante in muratura con solai latero cementizi ed è composto da quattro piani fuori terra, con il piano terra destinato ai box auto ed è dotato di un vano scala senza ascensore. Il fabbricato in cui si trovano i beni pignorati è situato in una zona residenziale a pochi metri dal presidio ospedaliero. Dai beni oggetto del pignoramento è facilmente raggiungibile la strada statale 162 dir; gli immobili pignorati condividono con tutte le restanti unità immobiliari il vano scala ed il cortile comune; I beni pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili. L'appartamento è posto al primo piano ed ha un'altezza utile interna di 3,25 m, con una superficie utile interna di 78,50 mq, mentre il balcone ha la superficie di 7,00 mq con due ripostigli esterni di 0,80 mq ciascuno; L'appartamento è composto da un ingresso di 4,60 mq, un salone di 20,00 mq, una cucina di 9,80 mq, un bagno di 5,50 mq, un disimpegno di 4,00 mq, una prima camera da letto di 20,70 mq, una seconda camera da letto di 11,80 mq ed un ripostiglio interno di 2,10 mq; completano il lotto unico il box auto al piano terra avente un'altezza utile interna di 2,60 m ed una superficie utile interna di 44,80 mq. L'appartamento al primo piano confina a sud con il cortile comune, ad est con il sub 3, ad ovest con la particella 350; Il box auto al piano terra confina a nord con il sub 9, a sud con il cortile comune, ad est con via Vincenzo Bellini. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 339, Sub. 4, Categoria A/2 e Fig. 6, Part. 339, Sub. 1, Categoria C/6. Graffato no. Il Lotto viene posto in vendita per il diritto della

Piena	Proprietà	(1/1)
-------	-----------	-------

Valore di stima del lotto: € **95.000,00**.

Gli immobili assunti come riferimento per la stima del Lotto UNICO sono:

- IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati n. 1)
 - o Valore di mercato noto = € 155.000,00;
 - o Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 5 mesi;
 - o Superficie utile interna = 84,50 mq (comprende il 45% del deposito ed il 15% del posto auto);
 - o Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;



- Balconi e/o terrazzi = 7,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
- Numero di piano dell'appartamento = primo piano;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = discreto con interventi di manutenzione ordinaria.



- IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2)

- Valore di mercato noto = € 199.000,00;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 3 mesi;
- Superficie utile interna = 102,25 mq (comprende il 15% del posto auto);
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;



- Balconi e/o terrazzi = 20,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
- Numero di piano dell'appartamento = primo piano;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = ottimo con interventi di manutenzione ordinaria.



- IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3)

- Valore di mercato noto = € 97.000,00;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 2 mesi;
- Superficie utile interna = 80,00;
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;



- Balconi e/o terrazzi = 15,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
- Numero di piano dell'appartamento = secondo piano;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = buono con interventi di manutenzione straordinaria.



- LOTTO UNICO OGGETTO DI VALUTAZIONE

- Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
- Superficie utile interna = 99,38 mq (comprende il 45% della superficie del box auto e dei ripostigli esterni);
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 7,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
- Numero di piano dell'appartamento = primo piano;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = sufficiente con interventi di manutenzione ordinaria.



Avendo assunto:



- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile pertinenziale = 15,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa e balcone/terrazzo = 25,00%;
- L'aliquota di incremento del valore in base al numero di piano = 3,00%;
- Il costo necessario per costruire un bagno = € 5.000,00;
- Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 15.000,00;

Nella seguente scala del livello di manutenzione e di intervento utilizzata si ha che gli aggettivi, oltre a caratterizzare il grado strutturale e funzionale dell'immobile, identificano anche, in base al tipo di intervento richiesto, il livello ed il costo della manutenzione e della regolarizzazione necessaria (dal rifacimento completo fino alla semplice tinteggiatura rinfrescante):

SCALA DEL LIVELLO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO	
0	Demolizione e Ricostruzione - (valutazione del terreno edificato)
0,5	Pessimo (rischio crollo) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1	Scadentissimo (non abitabile e non utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1,5	Scadente (non abitabile e utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2,5	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Ordinaria
3	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Straordinaria
3,5	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
4	Discreto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
4,5	Discreto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
5	Buono - Interventi di Manutenzione Straordinaria
5,5	Buono - Interventi di Manutenzione Ordinaria
6	Distinto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
6,5	Distinto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
7	Ottimo - Interventi di Manutenzione Straordinaria
7,5	Ottimo - Interventi di Manutenzione Ordinaria
9	Eccellente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
10	Eccellentissimo - Nessun Tipo di Intervento

Si è generata la seguente tabella dei dati:

TABELLA DEI DATI				
Caratteristiche considerate	Immobile oggetto di valutazione	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto		€ 155 000,00	€ 199 000,00	€ 97 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	5 mesi	3 mesi	2 mesi
Superficie utile interna	99,38 mq	84,50 mq	102,25 mq	80,00 mq
Superficie cortile di pertinenza	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq
Balconi e Terrazzi	7,00 mq	7,00 mq	20,00 mq	15,00 mq

Numero dei servizi igienici	1 bagno	1 bagno	2 bagni	1 bagno
Numero di piano	1 piano	1 piano	1 piano	2 piano
Livello di manutenzione dell'appartamento	3,5	4,5	7,5	5,5

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per la piena proprietà del LOTTO UNICO il valore di mercato di € **121.552,03**, pari al valore medio corretto desunto dalla seguente tabella di valutazione:

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratteristiche considerate	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto	€ 155 000,00	€ 199 000,00	€ 97 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 2 538,13	-€ 1 955,18	-€ 635,35
€ - Superficie utile interna	€ 18 042,00	-€ 3 479,88	€ 23 498,25
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Superficie dei balconi e terrazzi	€ 0,00	-€ 3 940,63	-€ 2 425,00
€ - Numero dei servizi igienici	€ 0,00	-€ 5 000,00	€ 0,00
€ - Piano dell'appartamento	€ 0,00	€ 0,00	-€ 2 910,00
€ - Livello di manutenzione dell'appartamento	-€ 15 000,00	-€ 60 000,00	-€ 30 000,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 155 503,88	€ 124 624,33	€ 84 527,90
Media dei valori corretti	€ 121 552,03		

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

Il livello di manutenzione dell'appartamento al primo piano con il box auto al piano terra pignorato è sufficiente con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria e dell'attuale stato si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

Il costo necessario per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente comprensivo del certificato di conformità è stimabile in € 1.200,00. Il costo necessario per la regolarizzazione urbanistica mediante una CILA postuma, comprensivi delle spese tecniche, delle sanzioni e degli oneri urbanistici, è stimabile in € 3.000,00; i costi necessari per lo smontaggio dei ripostigli sui balconi, comprensivi del conferimento in discarica, è stimabile in € 2.000,00, mentre i costi per richiedere una nuova agibilità tramite SCA, comprensivi delle spese tecniche e degli oneri urbanistici sono stimabili in € 2.000,00; Il costo necessario per aggiornamento della planimetria con procedura doc.fa è di € 400,00, mentre il costo necessario per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica è stimabile in € 200,00; infine, il costo per la liberazione del lotto è stimabile in € 1.752,03. Per la difformità relativa all'altezza del piano terra si eseguirà una decurtazione percentuale per la determinazione del prezzo a base d'asta, in quanto l'eventuale intervento in sanatoria è incerto con gli esiti imprevedibili.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti della stima è pari a € **10.552,03**, pertanto, il valore di mercato stimato per la piena proprietà è pari ad € **111.000,00**.

PREZZO BASE D'ASTA

I beni che costituiscono il LOTTO UNICO risultano di piena proprietà del debitore esecutato ed il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 15% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità degli immobili alla data di aggiudicazione, per tener conto di eventuali ulteriori costi necessari per la regolarizzazione urbanistica, per tener conto degli esiti incerti ed imprevedibili dell'eventuale intervento in sanatoria dell'altezza del box auto al piano terra maggiore di quella assentita, per tener conto dello stato di occupazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi e dell'ulteriore svalutazione che i beni pignorati subiranno dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 15% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta della piena proprietà pignorata pari a **€ 95.000,00**.

Valore unitario dei beni (€/mq) € 95.000,00 : 101,13 mq = €/mq 939,38 (valore unitario dei beni).

Valore della piena proprietà del LOTTO UNICO = € 95.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Beni N° 1, N°2 - Appartamento al primo piano con box auto al piano terra - Pollena Trocchia - via Vincenzo Bellini n.40/42	101,13 mq	939,38 €/mq	€ 95.000,00	100,00%	€ 95.000,00
Totale lotto:					€ 95.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il LOTTO UNICO costituito dall'appartamento al primo piano interno n.2 con il box auto pertinenziale al piano terra sito in Pollena Trocchia (Na) alla via Vincenzo Bellini n.40/42 e censito al N.C.E.U. al foglio 6, particella 339, sub 4 e sub 1 è stato acquistato dalla signora XXXXXX (debitore esecutato) unitamente al coniuge XXXXXX con il regime della comunione legale dei beni; inoltre, a seguito del decesso del signor XXXXXX avvenuto il 21/07/2013 è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità il 09/03/2020 ai nn.10577/8055 per altri immobili non pignorati e per l'erede minore c'è stata l'accettazione con beneficio di inventario del 11/02/2020 ai nn.5911/4498; tuttavia, il creditore procedente ha provveduto alla trascrizione tacita dell'eredità sugli immobili pignorati il 22/10/2024 ai nn.50658/39837, garantendo la continuità delle trascrizioni ex art.2650 cc ed il rispetto dell'art.567 cpc.

Non è costituito alcun condominio.

Sul fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è stata emessa l'ordinanza sindacale n.5//2024 del 08/03/2024 per la messa in sicurezza del fabbricato a seguito dello schiacciamento di un cantonale con il relativo sgombero; tuttavia, a seguito dei lavori di messa in sicurezza comunicati il 11/03/2024 prot. n.4701 di cui alla SCIA del 13/05/2024 prot. n.8597 è stato eliminato il pericolo ed è stata garantita l'agibilità all'intero fabbricato ed anche agli immobili pignorati.

Non vi sono altri creditori iscritti oltre al creditore procedente.

Il pignoramento immobiliare è stato notificato il 11/06/2024 ai sensi dell'art. 140 cpc ed il perfezionamento della notifica si è avuto 20 giorni dopo, ovvero il 01/07/2024; l'istanza di vendita è stata depositata il 02/09/2024 unitamente alla certificazione notarile e, tenuto conto della sospensione feriale di 30 giorni, i suddetti depositi sono avvenuti nei termini di cui agli articoli 497 e 567 cpc.

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

li 14/05/2025

L'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.
Ing. Rossetti Enrico

ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo del 28/10/2024;
2. Localizzazione del fabbricato con la sovrapposizione tra la mappa satellitare e la mappa catastale;
3. Stralcio della mappa catastale con individuazione della particella;
4. Visura catastale storica ai terreni della p.lla 339, foglio 6, Pollena Trocchia;
5. Visura catastale storica della p.lla 339, sub 4, foglio 6, Pollena Trocchia;
6. Visura catastale storica della p.lla 339, sub 1, foglio 6, Pollena Trocchia;
7. Planimetria catastale della p.lla 339, sub 4, foglio 6, Pollena Trocchia;
8. Planimetria catastale della p.lla 339, sub 1, foglio 6, Pollena Trocchia;
9. Planimetria dello stato dei luoghi;
10. Planimetria delle difformità catastali;
11. Foto del LOTTO UNICO;
12. Licenza Edilizia n.239/66 del 06/07/1966 con grafici;
13. Certificato di abitabilità n.239 del 18/09/1970;
14. Ordinanza sindacale n.05/24 del 08/03/2024;
15. SCIA prot. n.8597 del 13/05/2024;
16. Planimetria delle difformità urbanistiche;
17. Nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità nn. 50658/39837 del 22/10/2024;
18. Nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità nn. 10577/8055 del 09/03/2020;
19. Nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario nn. 5911/4498 del 11/02/2020;
20. Atto di acquisto del 17/07/2009;
21. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto nn. 48400/35140 del 31/07/2009;

22. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto nn. 45097/33583 del 29/10/1970;
23. Atto di acquisto del terreno del 21/10/1968;
24. Nota di iscrizione ipoteca volontaria nn. 48401/8068 del 31/07/2009;
25. Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare nn. 40562/31933 del 02/08/2024;
26. Ispezione ipotecaria per verifica formalità su XXXXXX;
27. Ispezione ipotecaria per verifica formalità su XXXXXX;
28. Ispezione ipotecaria per verifica formalità su XXXXXX;
29. Ispezione ipotecaria per verifica formalità su XXXXXX;
30. Ispezione ipotecaria per verifica formalità sulla p.lla 339, sub 1 e sub 4, Pollena Trocchia;
31. Certificato di residenza e stato di famiglia di XXXXXX, XXXXXX e XXXXXX;
32. Certificato di residenza e stato di famiglia di XXXXXX;
33. Estratto di matrimonio di XXXXXX;
34. Verifica al Demanio;
35. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato;
36. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato;
37. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato;
38. Ricevuta di invio a mezzo pec della stima al creditore precedente;
39. Ricevute di invio a mezzo posta della stima al legale dei debitori esecutati;
40. Ricevuta di invio a mezzo pec della stima al custode.

LOTTO UNICO

- **Beni N°1, N°2** - L'appartamento al primo piano interno n.2 con box pertinenziale al piano terra è posto all'interno del Fabbricato sito in Pollena Trocchia (Na) alla via Vincenzo Bellini n.42, mentre il box auto ha il civico n.40; il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati ha una struttura portante in muratura con solai latero cementizi ed è composto da quattro piani fuori terra, con il piano terra destinato ai box auto ed è dotato di un vano scala senza ascensore. Il fabbricato in cui si trovano i beni pignorati è situato in una zona residenziale a pochi metri dal presidio ospedaliero. Dai beni oggetto del pignoramento è facilmente raggiungibile la strada statale 162 dir; gli immobili pignorati condividono con tutte le restanti unità immobiliari il vano scala ed il cortile comune; I beni pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili. L'appartamento è posto al primo piano ed ha un'altezza utile interna di 3,25 m, con una superficie utile interna di 78,50 mq, mentre il balcone ha la superficie di 7,00 mq con due ripostigli esterni di 0,80 mq ciascuno; L'appartamento è composto da un ingresso di 4,60 mq, un salone di 20,00 mq, una cucina di 9,80 mq, un bagno di 5,50 mq, un disimpegno di 4,00 mq, una prima camera da letto di 20,70 mq, una seconda camera da letto di 11,80 mq ed un ripostiglio interno di 2,10 mq; completano il lotto unico il box auto al piano terra avente un'altezza utile interna di 2,60 m ed una superficie utile interna di 44,80 mq. L'appartamento al primo piano confina a sud con il cortile comune, ad est con il sub 3, ad ovest con la particella 350; Il box auto al piano terra confina a nord con il sub 9, a sud con il cortile comune, ad est con via Vincenzo Bellini. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 339, Sub. 4, Categoria A/2 e Fig. 6, Part. 339, Sub. 1, Categoria C/6. Graffato no. Il Lotto viene posto in vendita per il diritto della Piena Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sugli immobili oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 2176 del 15/03/1990. In particolare, gli immobili pignorati ricadono in zona B - zona residenziale di completamento. Il fabbricato in cui ricadono gli immobili pignorati di cui al LOTTO UNICO è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n.239/66 del 06/07/1966, è presente il certificato di abitabilità n.239 del 18/09/1970. Lo stato dei luoghi è difforme dal titolo urbanistico in ordine alla presenza dei due ripostigli sul balcone dell'appartamento, nonché per la differente ripartizione interna degli ambienti; inoltre, l'altezza del box auto al piano terra è maggiore di quella assentita e l'eventuale intervento in sanatoria è incerto con esiti imprevedibili. Sull'intero fabbricato è stata emessa l'ordinanza sindacale n.5/24 del 08/03/2024 che è stata ottemperata con la SCIA prot. n.8597 del 13/05/2024.

Prezzo base d'asta: € 95.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.146/24 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO A BASE D'ASTA: € 95.000,00

Beni N°1, N°2 - appartamento al primo piano con box auto al piano terra			
Ubicazione:	Pollena Trocchia (NA) - via Vincenzo Bellini n.40/42		
Diritto reale:	Piena Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento al primo piano Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 339, Sub. 4, Categoria A2	Superficie conven.	80,97 mq
Pertinenze:	Box auto al piano terra Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 339, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	44,80 mq
Stato conservativo:	L'appartamento al primo piano ed il box auto si trovano in sufficienti condizioni con la necessità di eseguire delle opere di manutenzione ordinaria; è presente l'impiantistica che non è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08).		
Descrizione:	<p>L'appartamento al primo piano interno n.2 con box pertinenziale al piano terra è posto all'interno del fabbricato sito in Pollena Trocchia (Na) alla via Vincenzo Bellini n.42, mentre il box auto ha il civico n.40; il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati ha una struttura portante in muratura con solai latero cementizi ed è composto da quattro piani fuori terra, con il piano terra destinato ai box auto ed è dotato di un vano scala senza ascensore. Il fabbricato in cui si trovano i beni pignorati è situato in una zona residenziale a pochi metri dal presidio ospedaliero. Dai beni oggetto del pignoramento è facilmente raggiungibile la strada statale 162 dir; gli immobili pignorati condividono con tutte le restanti unità immobiliari il vano scala ed il cortile comune; I beni pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili. L'appartamento è posto al primo piano ed ha un'altezza utile interna di 3,25 m, con una superficie utile interna di 78,50 mq, mentre il balcone ha la superficie di 7,00 mq con due ripostigli esterni di 0,80 mq ciascuno; L'appartamento è composto da un ingresso di 4,60 mq, un salone di 20,00 mq, una cucina di 9,80 mq, un bagno di 5,50 mq, un disimpegno di 4,00 mq, una prima camera da letto di 20,70 mq, una seconda camera da letto di 11,80 mq ed un ripostiglio interno di 2,10 mq; completano il lotto unico il box auto al piano terra avente un'altezza utile interna di 2,60 m ed una superficie utile interna di 44,80 mq. L'appartamento al primo piano confina a sud con il cortile comune, ad est con il sub 3, ad ovest con la particella 350; Il box auto al piano terra confina a nord con il sub 9, a sud con il cortile comune, ad est con via Vincenzo Bellini.</p> <p>Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sugli immobili oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 2176 del 15/03/1990. In particolare, gli immobili pignorati ricadono in zona B - zona residenziale di completamento. Il fabbricato in cui ricadono gli immobili pignorati di cui al LOTTO UNICO è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n.239/66 del 06/07/1966, è presente il certificato di abitabilità n.239 del 18/09/1970. Lo stato dei luoghi è difforme dal titolo urbanistico in ordine alla presenza dei due ripostigli sul balcone dell'appartamento, nonché per la differente ripartizione interna degli ambienti; inoltre, l'altezza del box auto al piano terra è maggiore di quella assentita e l'eventuale intervento in sanatoria è incerto con esiti imprevedibili. Sull'intero fabbricato è stata emessa l'ordinanza sindacale n.5/24 del 08/03/2024 che è stata ottemperata con la SCIA prot. n.8597 del 13/05/2024.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Per i beni che costituiscono il LOTTO UNICO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**
Iscritta a Napoli 2 il 31/07/2009
Reg. gen. 48401 - Reg. part. 8068
Quota: 1/1
Importo: € 220.000,00
A favore di Banca 24-7 Spa (cedente dell'attuale creditore procedente)
Contro XXXXXX e XXXXXX (debitori eseguiti)
Formalità a carico della procedura



Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Napoli 2 il 02/08/2024
Reg. gen. 40562 - Reg. part. 31933
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXX (creditore procedente)
Contro XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX (debitori eseguiti)
Formalità a carico della procedura

