

TRIBUNALE DI NOLA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°92/24 R.G.E.

Creditore Procedente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Debitori Esecutati: XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX in qualità di eredi del defunto padre
XXXXXXXX**

LOTTO N°1

**Piena Proprietà - Appartamento al piano terra con cantina pertinenziale al piano interrato in Saviano -
N.C.E.U. - Foglio 16 P.IIa 181, Sub 17**

LOTTO N°2

Piena Proprietà - Appartamento al primo piano in Saviano - N.C.E.U. - Foglio 16 P.IIa 181, Sub 18

LOTTO N°3

**Piena Proprietà - Appartamento al secondo piano con deposito e lastrico solare pertinenziale al terzo
piano in Saviano - N.C.E.U. - Foglio 16 P.IIa 181, Sub 8 e Sub 19**

G.E. Dr. GENNARO BEATRICE

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

Dicembre 2024

Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Ing. Rossetti Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 92/24 del R.G.E.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXX

Curatore Dr. XXXXXXXXXXX

via XXXXXXXXXXX

XXXXXXXX (XX)

contro

XXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXX

XXXXXXXX

XXXXXXXX

SOMMARIO

Sommario	2
Incarico	5
Premessa	5
Precisazioni sui lotti	6
Precisazione	7
Lotto 1	8
Descrizione.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini.....	10
Consistenza	10
Cronistoria Dati Catastali	11
Dati Catastali	11

Precisazioni.....	12
Patti.....	12
Condizioni.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2.....	16
Descrizione.....	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità	17
Confini.....	18
Consistenza.....	18
Cronistoria Dati Catastali	18
Dati Catastali	19
Precisazioni.....	19
Patti.....	19
Condizioni.....	19
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali	23
Lotto 3.....	24
Descrizione.....	25
Completezza documentazione ex art. 567	25
Titolarità	25
Confini.....	26
Consistenza.....	26

Cronistoria Dati Catastali sub 8	27
Cronistoria Dati Catastali sub 19	27
Dati Catastali	28
Precisazioni.....	28
Patti	28
Condizioni.....	28
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	29
Stato di occupazione	29
Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	31
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali	32
Stima / Formazione lotti	33
Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione	33
Lotto 1	34
Adeguamenti e correzione della stima.....	37
Prezzo base d'asta	38
Lotto 2	38
Adeguamenti e correzione della stima.....	41
Prezzo base d'asta	42
Lotto 3	42
Adeguamenti e correzione della stima.....	45
Prezzo base d'asta	46
Riserve e particolarità da segnalare.....	46
Elenco allegati	47
Riepilogo bando d'asta	49
Lotto 1	49
Lotto 2	50
Lotto 3	50
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 92/24 del R.G.E.....	52
Lotto 1 - Prezzo a base d'asta: € 42.000,00	52
Lotto 2 - Prezzo a base d'asta: € 47.000,00	53
Lotto 3 - Prezzo a base d'asta: € 60.000,00	53
Valore complessivo dei lotti: € 149.000,00.....	54
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	55

INCARICO

Con udienza del 02/09/2024, il sottoscritto Ing. Rossetti Enrico, con studio in Strada Statale 87 Sannitica, 77 - 81100 - Caserta (CE), 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 02/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott.ssa Roberta Guardasole presso il Tribunale di Nola.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene 1** - Piena Proprietà di Appartamento al piano terra con cantina pertinenziale al piano interrato in Saviano alla via Nicola Allocca n.1 - f. 16 - p.lla 181 - sub 17;
- **Bene 2** - Piena Proprietà di Appartamento al primo piano in Saviano alla via Nicola Allocca n.1 - f. 16 - p.lla 181 - sub 18;
- **Bene 3** - Piena Proprietà di Appartamento al secondo piano in Saviano alla via Nicola Allocca n.1 - f. 16 - p.lla 181 - sub 8;
- **Bene 4** - Piena Proprietà di Deposito con Lastrico Solare al terzo piano in Saviano alla via Nicola Allocca n.1 - f. 16 - p.lla 181 - sub 19.

PRECISAZIONI SUI LOTTI

Si è ritenuto di costituire tre lotti al fine di rendere i beni maggiormente appetibili sul mercato e precisamente:

Il **LOTTO N°1** è costituito dal seguente bene:

- **Bene 1** – Piena Proprietà di Appartamento al piano terra con cantina pertinenziale al piano interrato in Saviano alla via Nicola Allocca n.1 - f. 16 - p.la 181 - sub 17.

Il **LOTTO N°2** è costituito dal seguente bene:

- **Bene 2** – Piena Proprietà di Appartamento al primo piano in Saviano alla via Nicola Allocca n.1 - f. 16 - p.la 181 - sub 18.

Il **LOTTO N°3** è costituito dai seguenti beni:

- **Bene 3** – Piena Proprietà di Appartamento al secondo piano in Saviano alla via Nicola Allocca n.1 - f. 16 - p.la 181 - sub 8;
- **Bene 4** – Piena Proprietà di Deposito con Lastrico Solare al terzo piano in Saviano alla via Nicola Allocca n.1 - f. 16 - p.la 181 - sub 19.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PRECISAZIONE

I beni pignorati sono giunti ai debitori eseguiti mediante accettazione di eredità con beneficio di inventario.

Sui beni pignorati è stato disposto dal de cuius un legato in favore di XXXXXXXXX deceduta il 16/10/2022.

Non vi sono creditori iscritti.





Il LOTTO N°1 è costituito dal seguente bene:

- **Bene 1** - Piena Proprietà di Appartamento al piano terra con cantina pertinenziale al piano interrato in Saviano alla via Nicola Allocca n.1 - f. 16 - p.lla 181 - sub 17.

DESCRIZIONE

L'appartamento al piano terra con cantina pertinenziale al piano interrato appartiene ad un fabbricato avente una struttura portante in muratura con solai in ferro e laterizio, composto da tre piani fuori terra oltre al lastrico solare ed alla cantina al piano interrato, sito alla via Nicola Allocca n.1 in Saviano (Na); in particolare, il suddetto fabbricato è compreso tra via Nicola Allocca e via Roma, ovvero nel centro storico del Comune di Saviano a pochi metri dalla stazione della circumvesuviana, da corso Italia e dal Municipio di Saviano. Inoltre, dal bene oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Nola e di San Vitaliano, oltre alla strada statale del Vesuvio ed alle autostrade A16 ed A30.

Il bene pignorato non appartiene ad un complesso condominiale, ovvero non risulta costituito alcun condominio anche se tale fabbricato è composto da varie unità immobiliari; l'accesso all'appartamento al piano terra con la cantina pertinenziale al piano interrato avviene dal vano scala per il tramite del ballatoio comune che consente l'accesso alle camere da letto ed alla cucina in cui è disposta una rampa di scala esclusiva che consente l'accesso alla cantina pertinenziale al piano interrato; Il bene pignorato, pertanto, è accessibile dai mezzi carrabili.

L'appartamento al piano terra con la cantina pertinenziale al piano interrato ha una superficie utile interna di 51,70 mq, oltre ad un soppalco della superficie di 5,30 mq ed alla cantina al piano interrato della superficie di 18,80 mq. L'appartamento al piano terra ha un'altezza utile interna di 3,45 m, mentre il soppalco ha un'altezza utile interna di 1,60 m e la cantina al piano interrato ha un'altezza utile interna di 2,00 m. Dal ballatoio comune è possibile accedere alla camera da letto 2 ed anche alla cucina, mentre dalla camera da letto 2 è possibile accedere alla camera da letto 1 ed al bagno; il soppalco si trova nella cucina, mentre alla cantina al piano interrato si accede tramite una rampa di scale esclusiva disposta in cucina.

L'appartamento al piano terra con la cantina pertinenziale al piano interrato non è dotato di garage.

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è privo di ascensore.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile di cui al LOTTO N.1 e oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- XXXXXXXX (Proprietà 1/4)
- XXXXXXXX (Proprietà 1/4)
- XXXXXXXX (Proprietà 1/4)
- XXXXXXXX (Proprietà 1/4)

L'immobile di cui al LOTTO N.1 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXX (Proprietà 1/4)
- XXXXXXXX (Proprietà 1/4)
- XXXXXXXX (Proprietà 1/4)
- XXXXXXXX (Proprietà 1/4)

L'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti per successione testamentaria, pertanto, risultano beni personali che non rientrano nella sfera della comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento al piano terra con la cantina al piano interrato pertinenziale censito al N.C.E.U. al foglio 16, particella 181, sub 17 del Comune di Saviano, confina:

- a nord con via Roma;
- ad est con il sub 2 della particella 181 del foglio 16;
- ad ovest con via Nicola Allocca.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina	8,60 mq		1,00	8,60 mq	3,45 m	terra
Camera da letto 1	20,60 mq		1,00	20,60 mq	3,45 m	terra
Camera da letto 2	19,20 mq		1,00	19,20 mq	3,45 m	terra
Bagno	3,30 mq		1,00	3,30 mq	3,45 m	terra
Soppalco	5,30 mq		0,45	2,385 mq	1,60 m	terra
Cantina	18,80 mq		0,45	8,46 mq	2,00 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				62,545 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,545 mq		

L'appartamento al piano terra con cantina pertinenziale al piano interrato si trova in mediocri condizioni con la necessità di eseguire delle opere di manutenzione straordinaria ed il ripristino dell'intonaco ai soffitti; infine è presente l'impiantistica che non è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08), con la necessità di eseguire l'adeguamento alla normativa vigente dell'impianto elettrico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/11/2013	XXXXXXXX 1/4 XXXXXXXX 1/4 XXXXXXXX 1/4 XXXXXXXX 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 181, sub 17 Categoria A/3 Rendita € 227,24 Piano T Graffato no
Dal 30/06/1987	XXXXXXXX 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 181, sub 3 Categoria A/4 Rendita € 154,94 Piano T Graffato no Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 181, sub 4 Categoria C/1 Rendita € 459,70 Piano T Graffato no

L'appartamento al piano terra con la cantina pertinenziale al piano interrato di cui al sub 17 è stato generato dall'unione del sub 3 e del sub 4 della particella 181 del foglio 16.

I titolari catastali corrispondono ai reali titolari attuali e gli attuali dati catastali non corrispondono a quelli indicati nel titolo di acquisto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	181	17		A3	2	4 vani	95,00 mq	€ 227,24	T-S1	no

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

I dati catastali per l'identificazione oggettiva del bene 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 al dante causa dei debitori esecutati non corrispondono all'attuale identificazione catastale, in quanto sono state eseguite delle variazioni nella consistenza e delle unioni di subalterni.

PRECISAZIONI

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'appartamento al piano terra con la cantina pertinenziale al piano interrato di cui al LOTTO N°1 è la particella 181 del foglio 16.

L'usufruttuaria XXXXXXXXX è deceduta il 16/10/2022.

PATTI

L'appartamento al piano terra con la cantina pertinenziale al piano interrato di cui al LOTTO N.1 è libero.

CONDIZIONI

L'appartamento al piano terra con cantina pertinenziale al piano interrato si trova in mediocri condizioni con la necessità di eseguire delle opere di manutenzione straordinaria ed il ripristino dell'intonaco ai soffitti; infine è presente l'impiantistica che non è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08), con la necessità di eseguire l'adeguamento alla normativa vigente dell'impianto elettrico.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato non appartiene ad un complesso condominiale, ovvero non risulta costituito alcun condominio anche se tale fabbricato è composto da varie unità immobiliari; l'accesso all'appartamento al piano terra con la cantina pertinenziale al piano interrato avviene dal vano scala per il tramite del ballatoio comune che consente l'accesso alle camere da letto ed alla cucina in cui è disposta una rampa di scala esclusiva che consente l'accesso alla cantina pertinenziale al piano interrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non ricade 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 eseguiti e dei loro danti causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul bene pignorato.

Inoltre, dal certificato degli usi civici rilasciato dall'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni censiti al foglio 16 del Comune di Saviano e, pertanto, nemmeno sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento al piano terra con cantina pertinenziale al piano interrato appartiene ad un fabbricato avente una struttura portante in muratura con solai in ferro e laterizio, composto da tre piani fuori terra oltre al lastrico solare ed alla cantina al piano interrato, sito alla via Nicola Allocca n.1 in Saviano (Na); in particolare, il suddetto fabbricato è compreso tra via Nicola Allocca e via Roma, ovvero nel centro storico del Comune di Saviano a pochi metri dalla stazione della circumvesuviana, da corso Italia e dal Municipio di Saviano. Inoltre, dal bene oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Nola e di San Vitaliano, oltre alla strada statale del Vesuvio ed alle autostrade A16 ed A30.

Il bene pignorato non appartiene ad un complesso condominiale, ovvero non risulta costituito alcun condominio anche se tale fabbricato è composto da varie unità immobiliari; l'accesso all'appartamento al piano terra con la cantina pertinenziale al piano interrato avviene dal vano scala per il tramite del ballatoio comune che consente l'accesso alle camere da letto ed alla cucina in cui è disposta una rampa di scala esclusiva che consente l'accesso alla cantina pertinenziale al piano interrato; Il bene pignorato, pertanto, è accessibile dai mezzi carrabili.

L'appartamento al piano terra con la cantina pertinenziale al piano interrato ha una superficie utile interna di 51,70 mq, oltre ad un soppalco della superficie di 5,30 mq ed alla cantina al piano interrato della superficie di 18,80 mq. L'appartamento al piano terra ha un'altezza utile interna di 3,45 m, mentre il soppalco ha un'altezza utile interna di 1,60 m e la cantina al piano interrato ha un'altezza utile interna di 2,00 m. Dal ballatoio comune è possibile accedere alla camera da letto 2 ed anche alla cucina, mentre dalla camera da letto 2 è possibile accedere alla camera da letto 1 ed al bagno; il soppalco si trova nella cucina, mentre alla cantina al piano interrato si accede tramite una rampa di scale esclusiva disposta in cucina.

L'appartamento al piano terra con la cantina pertinenziale al piano interrato non è dotato di garage. Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è privo di ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento al piano terra con la cantina pertinenziale al piano interrato di cui al LOTTO N.1 è libero.

Canoni di locazione

Nessuno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/2014	XXXXXXXX, nata a XXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXX XXXXXXXX, nata XXXXXX XXXXXXXX, XXXXXX Della proprietà dell'appartamento al piano terra con cantina pertinenziale al piano interrato censito al N.C.E.U. del Comune di Saviano al foglio 16, particella 181 sub 17	Accettazione di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr.ssa XXXXXXXX	06/02/2014	530	231
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere	05/03/2014	15140	6405
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/02/2014	XXXXXXXX, nata XXXXXXXX. Dell'usufrutto dell'appartamento al piano	Legato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

 terra con cantina pertinenziale al piano interrato censito al N.C.E.U. del Comune di Saviano al foglio 16, particella 181 sub 17 L'usufruttuaria XXXXXXXX è deceduta il 16/10/2022	Notaio Dr.ssa XXXXXXXX	06/02/2014	530	231
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere	05/03/2014	15140	6405
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/09/1975				
 XXXXXXXX, nato XXXX Della proprietà dell'appartamento al piano terra con cantina pertinenziale al piano interrato censito al N.C.E.U. del Comune di Saviano alla partita 784 del foglio 16, particella 181 sub 3 e sub 4 (attuale sub 17)	Atto di acquisto			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Dr.ssa XXXXX	17/09/1975	147323	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere	16/10/1975	18531	16423
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria di Caserta - Santa Maria Capua Vetere aggiornate al 05/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- nessuna

Trascrizioni

- **pignoramento**
 Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 10/06/2024
 Reg. gen. 22774 - Reg. part. 18537
 Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (creditore procedente)
Contro XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX (debitori esecutati)
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 sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al Piano Regolatore Generale approvato dal Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli con D.P.A.P. n.1509 del 15/12/2005 in vigore dal 13/02/2006 e successiva variante alle Norme Tecniche di Attuazione approvate con delibera del G.C. n.24/2017 del 09/03/2017.

In particolare, l'immobile pignorato ricade in zona A1 (interesse storico) ad intervento diretto di conservazione prevalente secondo il P.R.G. vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile di cui al LOTTO N.1 non risulta agibile in quanto si è avuto il distacco dell'intonaco di alcuni soffitti.

Il fabbricato a cui appartiene l'appartamento al piano terra con la cantina pertinenziale al piano interrato è stato realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967, ovvero in epoca antecedente alla Legge Urbanistica n.1150 del 17/08/1942, avendo rinvenuto la prima planimetria catastale presentata il 30/01/1940; in particolare, il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione post sisma sulla base del buono ricostruzione di circa 50 milioni di lire rilasciato ai sensi della Legge n.219/81 - pratica n.348, prot. n.1817 del 31/03/1984. Lo stato dei luoghi è conforme ai grafici contenuti nella pratica ex Legge n.219/81.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I costi necessari per il certificato di agibilità tramite una S.C.A., comprensivi degli oneri urbanistici e degli onorari tecnici, da richiedere dopo i lavori di ristrutturazione e dopo l'adeguamento dell'impianto elettrico, sono stimabili in € 3.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'appartamento al piano terra con cantina pertinenziale al piano interrato non è dotato dell'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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, in quanto l'appartamento al piano terra con cantina pertinenziale al piano interrato non ricade in un contesto condominiale, pur appartenendo ad un fabbricato con altre unità immobiliari.



Il LOTTO N°2 è costituito dal seguente bene:

- **Bene 2** – Piena Proprietà di Appartamento al primo piano in Saviano alla via Nicola Allocca n.1 - f. 16 - p.la 181 - sub 18.

DESCRIZIONE

L'appartamento al primo piano appartiene ad un fabbricato avente una struttura portante in muratura con solai in ferro e laterizio, composto da tre piani fuori terra oltre al lastrico solare ed alla cantina al piano interrato, sito alla via Nicola Allocca n.1 in Saviano (Na); in particolare, il suddetto fabbricato è compreso tra via Nicola Allocca e via Roma, ovvero nel centro storico del Comune di Saviano a pochi metri dalla stazione della circumvesuviana, da corso Italia e dal Municipio di Saviano. Inoltre, dal bene oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Nola e di San Vitaliano, oltre alla strada statale del Vesuvio ed alle autostrade A16 ed A30.

Il bene pignorato non appartiene ad un complesso condominiale, ovvero non risulta costituito alcun condominio anche se tale fabbricato è composto da varie unità immobiliari; l'accesso all'appartamento al primo piano avviene dal vano scala per il tramite del ballatoio comune; Il bene pignorato, pertanto, è accessibile dai mezzi carrabili.

L'appartamento al primo piano ha una superficie utile interna di 63,70 mq, oltre ad un primo balcone della superficie di 15,90 mq ed un secondo balcone della superficie di 2,00 mq. L'appartamento al primo piano ha un'altezza utile interna di 3,70 m ed è composto da un disimpegno, una cucina, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed una veranda.

L'appartamento al primo piano non è dotato di garage.

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è privo di ascensore.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile di cui al LOTTO N.2 e oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- XXXXXXXX (Proprietà 1/4)
- XXXXXXXX (Proprietà 1/4)
- XXXXXXXX (Proprietà 1/4)
- XXXXXXXX (Proprietà 1/4)

L'immobile di cui al LOTTO N.2 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXX (Proprietà 1/4)
- XXXXXXXX (Proprietà 1/4)
- XXXXXXXX (Proprietà 1/4)
- XXXXXXXX (Proprietà 1/4)

L'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti per successione testamentaria, pertanto, risultano beni personali che non rientrano nella sfera della comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento al primo piano censito al N.C.E.U. al foglio 16, particella 181, sub 18 del Comune di Saviano, confina:

- a nord con via Roma;
- a sud con via Nicola Allocca;
- ad ovest con via Nicola Allocca.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina	15,50 mq		1,00	15,50 mq	3,70 m	primo
Camera da letto 1	16,00 mq		1,00	16,00 mq	3,70 m	primo
Camera da letto 2	13,90 mq		1,00	13,90 mq	3,70 m	primo
Bagno	5,80 mq		1,00	5,80 mq	3,70 m	primo
Disimpegno	8,60 mq		1,00	8,60 mq	3,70 m	primo
Ripostiglio	1,10 mq		1,00	1,10 mq	3,70 m	primo
Veranda	2,80 mq		0,80	2,24 mq	3,70 m	primo
Balcone 1	15,90 mq		0,25	3,975 mq		primo
Balcone 2	2,00 mq		0,25	0,50 mq		primo
Totale superficie convenzionale:				67,615 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,615 mq		

L'appartamento al primo piano si trova in mediocri condizioni con la necessità di eseguire delle opere di manutenzione straordinaria ed il ripristino dell'intonaco alle pareti ed ai soffitti; infine è presente l'impiantistica che non è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08), con la necessità di eseguire l'adeguamento alla normativa vigente dell'impianto elettrico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/2013	XXXXXXXX 1/4 XXXXXXXX 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 181, sub 18 Categoria A/4 Rendita € 206,58

	XXXXXXXXX 1/4 XXXXXXXXX 1/4	Piano primo Graffato no
Dal 30/06/1987	XXXXXXXXX 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 181, sub 9 Categoria A/4 Rendita € 206,58 Piano primo Graffato no

I titolari catastali corrispondono ai reali titolari attuali e gli attuali dati catastali non corrispondono a quelli indicati nel titolo di acquisto.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	181	18		A4	4	4 vani	90,00 mq	€ 206,58	primo	no

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

I dati catastali per l'identificazione oggettiva del bene 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 al dante causa dei debitori eseguiti non corrispondono all'attuale identificazione catastale, in quanto sono state eseguite delle variazioni nella consistenza per la differente distribuzione interna degli ambienti.

PRECISAZIONI

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'appartamento al primo piano di cui al LOTTO N°2 è la particella del foglio 16.

L'usufruttuaria XXXXXXXXX è deceduta il 16/10/2022.

PATTI

L'appartamento al primo piano di cui al LOTTO N.2 è libero.

CONDIZIONI

L'appartamento al primo piano si trova in mediocri condizioni con la necessità di eseguire delle opere di manutenzione straordinaria ed il ripristino dell'intonaco alle pareti ed ai soffitti; infine è presente l'impiantistica che non è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08), con la necessità di eseguire l'adeguamento alla normativa vigente dell'impianto elettrico.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato non appartiene ad un complesso condominiale, ovvero non risulta costituito alcun condominio anche se tale fabbricato è composto da varie unità immobiliari; l'accesso all'appartamento al primo piano avviene dal vano scala per il tramite del ballatoio comune; Il bene pignorato, pertanto, è accessibile dai mezzi carrabili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non ricade 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 esecutati e dei loro danti causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul bene pignorato.

Inoltre, dal certificato degli usi civici rilasciato dall'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni censiti al foglio 16 del Comune di Saviano e, pertanto, nemmeno sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento al primo piano appartiene ad un fabbricato avente una struttura portante in muratura con solai in ferro e laterizio, composto da tre piani fuori terra oltre al lastrico solare ed alla cantina al piano interrato, sito alla via Nicola Allocca n.1 in Saviano (Na); in particolare, il suddetto fabbricato è compreso tra via Nicola Allocca e via Roma, ovvero nel centro storico del Comune di Saviano a pochi metri dalla stazione della circumvesuviana, da corso Italia e dal Municipio di Saviano. Inoltre, dal bene oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Nola e di San Vitaliano, oltre alla strada statale del Vesuvio ed alle autostrade A16 ed A30.

Il bene pignorato non appartiene ad un complesso condominiale, ovvero non risulta costituito alcun condominio anche se tale fabbricato è composto da varie unità immobiliari; l'accesso all'appartamento al primo piano avviene dal vano scala per il tramite del ballatoio comune; Il bene pignorato, pertanto, è accessibile dai mezzi carrabili.

L'appartamento al primo piano ha una superficie utile interna di 63,70 mq, oltre ad un primo balcone della superficie di 15,90 mq ed un secondo balcone della superficie di 2,00 mq. L'appartamento al primo piano ha un'altezza utile interna di 3,70 m ed è composto da un disimpegno, una cucina, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed una veranda.

L'appartamento al primo piano non è dotato di garage.

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è privo di ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento al primo piano di cui al LOTTO N.2 è libero.

Canoni di locazione

Nessuno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/2014	XXXXXXXX, nata a XXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXX XXXXXXXX, nata XXXX Della proprietà dell'appartamento al primo piano censito al N.C.E.U. del Comune di Saviano al foglio 16, particella 181 sub 18	Accettazione di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr.ssa XXXXXXXX	06/02/2014	530	231
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere	05/03/2014	15140	6405
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/02/2014	XXXXXXXX, nata a XXXXX. Dell'usufrutto dell'appartamento al primo piano censito al N.C.E.U. del Comune di Saviano al foglio 16, particella 181 sub 18 L'usufruttuaria XXXXXXXX è deceduta il 16/10/2022	Legato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr.ssa XXXXXXXX	06/02/2014	530	231
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere	05/03/2014	15140	6405
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 17/09/1975	XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX Della proprietà dell'appartamento al primo piano censito al N.C.E.U. del Comune di Saviano alla partita 784 del foglio 16, particella 181 sub 9 (attuale sub 18)	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr.ssa XXXXXXXX	17/09/1975	147323	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere	16/10/1975	18531	16423
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria di Caserta - Santa Maria Capua Vetere aggiornate al 05/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- nessuna

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 10/06/2024
Reg. gen. 22774 - Reg. part. 18537
Quota: 1/1
A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (creditore procedente)
Contro XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXXXXXX (debitori esecutati)
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 sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al Piano Regolatore Generale approvato dal Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli con D.P.A.P. n.1509 del 15/12/2005 in vigore dal 13/02/2006 e successiva variante alle Norme Tecniche di Attuazione approvate con delibera del G.C. n.24/2017 del 09/03/2017.

In particolare, l'immobile pignorato ricade in zona A1 (interesse storico) ad intervento diretto di conservazione prevalente secondo il P.R.G. vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile di cui al LOTTO N.2 non risulta agibile in quanto si è avuto il distacco dell'intonaco di alcune pareti e soffitti.

Il fabbricato a cui appartiene l'appartamento al primo piano è stato realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967, ovvero in epoca antecedente alla Legge Urbanistica n.1150 del 17/08/1942, avendo rinvenuto la prima planimetria catastale presentata il 30/01/1940; in particolare, il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione post sisma sulla base del buono ricostruzione di circa 50 milioni di lire rilasciato ai sensi della Legge n.219/81 - pratica n.348, prot. n.1817 del 31/03/1984. Lo stato dei

luoghi non è conforme ai grafici contenuti nella pratica ex Legge n.219/81 a seguito della differente distribuzione interna degli ambienti.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I costi necessari per la regolarizzazione urbanistica tramite una CILA postuma e per il certificato di agibilità tramite una S.C.A., comprensivi degli oneri urbanistici e degli onorari tecnici, da richiedere dopo i lavori di ristrutturazione e dopo l'adeguamento dell'impianto elettrico, sono stimabili in € 5.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'appartamento al primo piano non è dotato dell'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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, in quanto l'appartamento al primo piano non ricade in un contesto condominiale, pur appartenendo ad un fabbricato con altre unità immobiliari.



LOTTO 3



Il LOTTO N°3 è costituito dai seguenti beni:

- **Bene 3** – Piena Proprietà di Appartamento al secondo piano in Saviano alla via Nicola Allocca n.1 - f. 16 - p.lla 181 - sub 8;
- **Bene 4** – Piena Proprietà di Deposito con Lastrico Solare al terzo piano in Saviano alla via Nicola Allocca n.1 - f. 16 - p.lla 181 - sub 19.

DESCRIZIONE

L'appartamento al secondo piano con il deposito ed il lastrico solare al terzo piano appartiene ad un fabbricato avente una struttura portante in muratura con solai in ferro e laterizio, composto da tre piani fuori terra oltre al lastrico solare ed alla cantina al piano interrato, sito alla via Nicola Allocca n.1 in Saviano (Na); in particolare, il suddetto fabbricato è compreso tra via Nicola Allocca e via Roma, ovvero nel centro storico del Comune di Saviano a pochi metri dalla stazione della circumvesuviana, da corso Italia e dal Municipio di Saviano. Inoltre, dal bene oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Nola e di San Vitaliano, oltre alla strada statale del Vesuvio ed alle autostrade A16 ed A30.

I beni pignorati non appartengono ad un complesso condominiale, ovvero non risulta costituito alcun condominio anche se tale fabbricato è composto da varie unità immobiliari; l'accesso all'appartamento al secondo piano ed al deposito con il lastrico solare al terzo piano avviene dal vano scala per il tramite del ballatoio comune; I beni pignorati, pertanto, sono accessibili dai mezzi carrabili.

L'appartamento al secondo piano ha una superficie utile interna di 64,00 mq, oltre ad un primo balcone della superficie di 15,90 mq ed un secondo balcone della superficie di 2,00 mq. L'appartamento al secondo piano ha un'altezza utile interna di 3,70 m ed è composto da un ingresso, un disimpegno, una cucina, due camere da letto, una veranda con wc; completano il LOTTO N.3 il deposito al terzo piano avente un'altezza utile interna di 2,00 m ed una superficie di 4,00 mq, oltre al lastrico solare al terzo piano avente una superficie di 68,80 mq.

Il LOTTO N.3 non è dotato di garage.

Il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è privo di ascensore.

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 N.3 e oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- XXXXXXXX (Proprietà 1/4)
- XXXXXXXX (Proprietà 1/4)
- XXXXXXXX (Proprietà 1/4)
- XXXXXXXX (Proprietà 1/4)

Gli immobili di cui al LOTTO N.3 vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXX (Proprietà 1/4)

- XXXXXXXXX (Proprietà 1/4)
- XXXXXXXXX (Proprietà 1/4)
- XXXXXXXXX (Proprietà 1/4)

Gli immobili sono pervenuti ai debitori eseguiti per successione testamentaria, pertanto, risultano beni personali che non rientrano nella sfera della comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento al secondo piano con il deposito ed il lastrico solare al terzo piano censiti al N.C.E.U. al foglio 16, particella 181, sub 8 e sub 19 del Comune di Saviano, confinano:

- a nord con via Roma;
- a sud con via Nicola Allocca;
- ad ovest con via Nicola Allocca.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso	4,10 mq		1,00	4,10 mq	3,70 m	secondo
Cucina	15,50 mq		1,00	15,50 mq	3,70 m	secondo
Camera da letto 1	19,40 mq		1,00	19,40 mq	3,70 m	secondo
Camera da letto 2	14,90 mq		1,00	14,90 mq	3,70 m	secondo
Veranda con wc	2,80 mq		0,80	2,24 mq	3,70 m	secondo
Disimpegno	7,30 mq		1,00	7,30 mq	3,70 m	secondo
Deposito	4,00 mq		0,45	1,80 mq	2,00 m	terzo
Lastrico solare	68,80 mq		0,15	10,32 mq		terzo
Balcone 1	15,90 mq		0,25	3,975 mq		secondo
Balcone 2	2,00 mq		0,25	0,50 mq		secondo
Totale superficie convenzionale:				80,035 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,035 mq		

L'appartamento al secondo piano con il deposito ed il lastrico solare al terzo piano si trova in mediocri condizioni con la necessità di eseguire delle opere di manutenzione straordinaria ed il ripristino dell'intonaco alle pareti ed ai soffitti; infine è presente l'impiantistica che non è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08), con la necessità di eseguire l'adeguamento alla normativa vigente dell'impianto elettrico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI SUB 8

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/11/2013	XXXXXXXX 1/4 XXXXXXXX 1/4 XXXXXXXX 1/4 XXXXXXXX 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 181, sub 8 Categoria A/4 Rendita € 206,58 Secondo piano Graffato no
Dal 30/06/1987	XXXXXXXX 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 181, sub 8 Categoria A/4 Rendita € 0,33 Secondo piano Graffato no

I titolari catastali corrispondono ai reali titolari attuali e gli attuali dati catastali non corrispondono a quelli indicati nel titolo di acquisto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI SUB 19

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/2013	XXXXXXXX 1/4 XXXXXXXX 1/4 XXXXXXXX 1/4 XXXXXXXX 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 181, sub 19 Categoria C/2 Rendita € 6,20 Terzo piano Graffato no
Dal 12/12/2013	XXXXXXXX 1/4 XXXXXXXX 1/4 XXXXXXXX 1/4 XXXXXXXX 1/4	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 181, sub 9 Categoria A/4 Rendita € 206,58 Primo piano Graffato no
Dal 30/06/1987	XXXXXXXX 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 181, sub 9 Categoria A/4 Rendita € 0,38 Primo piano Graffato no

I titolari catastali corrispondono ai reali titolari attuali e gli attuali dati catastali non corrispondono a quelli indicati nel titolo di acquisto, in quanto il deposito ed il lastrico solare erano inclusi nel sub 9.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	181	8		A4	4	4 vani	89,00 mq	€ 206,58	secondo	no
	16	181	19		C2	3	4,00 mq	13,00 mq	€ 6,20	terzo	no

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

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 al dante causa dei debitori eseguiti non corrispondono all'attuale identificazione catastale, in quanto sono state eseguite delle variazioni nella consistenza con l'accatastamento del deposito e del lastrico solare inizialmente compresi nel sub 9.

PRECISAZIONI

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'appartamento al secondo piano con il deposito ed il lastrico solare al terzo piano di cui al LOTTO N°3 è la particella 181 del foglio 16.

L'usufruttuaria XXXXXXXX è deceduta il 16/10/2022.

PATTI

L'appartamento al secondo piano ed il deposito con il lastrico solare al terzo piano di cui al LOTTO N.3 sono liberi.

CONDIZIONI

L'appartamento al secondo piano con il deposito ed il lastrico solare al terzo piano si trova in mediocri condizioni con la necessità di eseguire delle opere di manutenzione straordinaria ed il ripristino dell'intonaco alle pareti ed ai soffitti; infine è presente l'impiantistica che non è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08), con la necessità di eseguire l'adeguamento alla normativa vigente dell'impianto elettrico.

PARTI COMUNI

I beni pignorati non appartengono ad un complesso condominiale, ovvero non risulta costituito alcun condominio anche se tale fabbricato è composto da varie unità immobiliari; l'accesso all'appartamento al secondo piano ed al deposito con il lastrico solare al terzo piano avviene dal vano scala per il tramite del ballatoio comune; I beni pignorati, pertanto, sono accessibili dai mezzi carrabili.

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, dal certificato degli usi civici rilasciato dall'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni censiti al foglio 16 del Comune di Saviano e, pertanto, nemmeno sui beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento al secondo piano con il deposito ed il lastrico solare al terzo piano appartiene ad un fabbricato avente una struttura portante in muratura con solai in ferro e laterizio, composto da tre piani fuori terra oltre al lastrico solare ed alla cantina al piano interrato, sito alla via Nicola Allocca n.1 in Saviano (Na); in particolare, il suddetto fabbricato è compreso tra via Nicola Allocca e via Roma, ovvero nel centro storico del Comune di Saviano a pochi metri dalla stazione della circumvesuviana, da corso Italia e dal Municipio di Saviano. Inoltre, dal bene oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Nola e di San Vitaliano, oltre alla strada statale del Vesuvio ed alle autostrade A16 ed A30.

I beni pignorati non appartengono ad un complesso condominiale, ovvero non risulta costituito alcun condominio anche se tale fabbricato è composto da varie unità immobiliari; l'accesso all'appartamento al secondo piano ed al deposito con il lastrico solare al terzo piano avviene dal vano scala per il tramite del ballatoio comune; I beni pignorati, pertanto, sono accessibili dai mezzi carrabili.

L'appartamento al secondo piano ha una superficie utile interna di 64,00 mq, oltre ad un primo balcone della superficie di 15,90 mq ed un secondo balcone della superficie di 2,00 mq. L'appartamento al secondo piano ha un'altezza utile interna di 3,70 m ed è composto da un ingresso, un disimpegno, una cucina, due camere da letto, una veranda con wc; completano il LOTTO N.3 il deposito al terzo piano avente un'altezza utile interna di 2,00 m ed una superficie di 4,00 mq, oltre al lastrico solare al terzo piano avente una superficie di 68,80 mq.

Il LOTTO N.3 non è dotato di garage.

Il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è privo di ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento al secondo piano ed il deposito con il lastrico solare al terzo piano di cui al LOTTO N.3 sono liberi.

Canoni di locazione

Nessuno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 06/02/2014	XXXXXXXX, nata a XXXXXX	Accettazione di eredità

	XXXXXXXX, nata a XXXXX XXXXXXXX, nata XXXXXX XXXXXXXX, nata XXXX Della proprietà dell'appartamento al secondo piano con il deposito ed il lastrico solare al terzo piano censiti al N.C.E.U. del Comune di Saviano al foglio 16, particella 181 sub 8 e sub 19	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr.ssa XXX	06/02/2014	530	231
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere	05/03/2014	15140	6405
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/02/2014	XXXXXXXX, nata a XXXXX Dell'usufrutto dell'appartamento al secondo piano con il deposito ed il lastrico solare al terzo piano censiti al N.C.E.U. del Comune di Saviano al foglio 16, particella 181 sub 8 e sub 19 L'usufruttuaria XXXXXXXX è deceduta il 16/10/2022	Legato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr.ssa XXXX	06/02/2014	530	231
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere	05/03/2014	15140	6405
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 17/09/1975	XXXXXXXX, nato a XXXXXX Della proprietà dell'appartamento al secondo piano con il deposito ed il lastrico solare al terzo piano censiti al N.C.E.U. del Comune di Saviano al foglio 16, particella 181 sub 8 e sub 9 (attuali sub 8 e sub 19)	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr.ssa XXXXX	17/09/1975	147323	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di Santa Maria Capua Vetere	16/10/1975	18531	16423
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

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 Caserta - Santa Maria Capua Vetere aggiornate al 05/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **nessuna**

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 10/06/2024

Reg. gen. 22774 - Reg. part. 18537

Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (creditore procedente)

Contro XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX (debitori esecutati)

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 Piano Regolatore Generale approvato dal Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli con D.P.A.P. n.1509 del 15/12/2005 in vigore dal 13/02/2006 e successiva variante alle Norme Tecniche di Attuazione approvate con delibera del G.C. n.24/2017 del 09/03/2017.

In particolare, gli immobili pignorati ricadono in zona A1 (interesse storico) ad intervento diretto di conservazione prevalente secondo il P.R.G. vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili di cui al LOTTO N.3 non risultano agibili in quanto si è avuto il distacco dell'intonaco di alcune pareti e soffitti.

Il fabbricato a cui appartengono l'appartamento al secondo piano ed il deposito con il lastrico solare al terzo piano è stato realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967, ovvero in epoca antecedente alla Legge Urbanistica n.1150 del 17/08/1942, avendo rinvenuto la prima planimetria catastale presentata il 30/01/1940; in particolare, il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione post sisma sulla base del buono ricostruzione di circa 50 milioni di lire rilasciato ai sensi della Legge n.219/81 - pratica n.348, prot. n.1817 del 31/03/1984. Lo stato dei luoghi è conforme ai grafici contenuti nella pratica ex Legge n.219/81.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I costi necessari per il certificato di agibilità tramite una S.C.A., comprensivi degli oneri urbanistici e degli onorari tecnici, da richiedere dopo i lavori di ristrutturazione e dopo l'adeguamento dell'impianto elettrico, sono stimabili in € 3.000,00.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- L'appartamento al secondo piano non è dotato dell'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**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, in quanto l'appartamento al secondo piano con il deposito ed il lastrico solare al terzo piano non ricade in un contesto condominiale, pur appartenendo ad un fabbricato con altre unità immobiliari.



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 i LOTTI N.1, N.2 e N.3, 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 tre lotti.

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 i LOTTI N.1, N.2 e N.3 è rappresentato dagli appartamenti in palazzi condominiali ad uso residenziali, collocati in un contesto urbano le cui superficie sono state adeguate ai coefficienti di omogeneizzazione.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Saviano.

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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 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 1

- **LOTTO N°1** - L'appartamento al piano terra con cantina pertinenziale al piano interrato appartiene ad un fabbricato avente una struttura portante in muratura con solai in ferro e laterizio, composto da tre piani fuori terra oltre al lastrico solare ed alla cantina al piano interrato, sito alla via Nicola Allocca n.1 in Saviano (Na); in particolare, il suddetto fabbricato è compreso tra via Nicola Allocca e via Roma, ovvero nel centro storico del Comune di Saviano a pochi metri dalla stazione della circumvesuviana, da corso Italia e dal Municipio di Saviano. Inoltre, dal bene oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Nola e di San Vitaliano, oltre alla strada statale del Vesuvio ed alle autostrade A16 ed A30. Il bene pignorato non appartiene ad un complesso condominiale, ovvero non risulta costituito alcun condominio anche se tale fabbricato è composto da varie unità immobiliari; l'accesso all'appartamento al piano terra con la cantina pertinenziale al piano interrato avviene dal vano scala per il tramite del ballatoio comune che consente l'accesso alle camere da letto ed alla cucina in cui è disposta una rampa di scala esclusiva che consente l'accesso alla cantina pertinenziale al piano interrato; il bene pignorato, pertanto, è accessibile dai mezzi carrabili. L'appartamento al piano terra con la cantina pertinenziale al piano interrato ha una superficie utile interna di 51,70 mq, oltre ad un soppalco della superficie di 5,30 mq ed alla cantina al piano interrato della superficie di 18,80 mq. L'appartamento al piano terra ha un'altezza utile interna di 3,45 m, mentre il soppalco ha un'altezza utile interna di 1,60 m e la cantina al piano interrato ha un'altezza utile interna di 2,00 m. Dal ballatoio comune è possibile accedere alla camera da letto 2 ed anche alla cucina, mentre dalla camera da letto 2 è possibile accedere alla camera da letto 1 ed al bagno; il soppalco si trova nella cucina, mentre alla cantina al piano interrato si accede tramite una rampa di scale esclusiva disposta in cucina. L'appartamento al piano terra con la cantina pertinenziale al piano interrato non è dotato di garage. Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è privo di ascensore. L'appartamento al piano terra confina a nord con via Roma, ad est con il sub 2, ad ovest con via Nicola Allocca. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 181, Sub. 17, Categoria A/3. Graffato no. Il Lotto viene posto in vendita per il diritto della Piena Proprietà (1/1)
Valore di stima del lotto: € 42.000,00.

Gli immobili assunti come riferimento per la stima del Lotto N.1 sono:

- IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati n. 1)



- Valore di mercato noto = € 53.000,00;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 6 mesi;
- Superficie utile interna = 60,00 mq;
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 1,50 mq;
- Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
- Numero di piano dell'appartamento = secondo piano;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = sufficiente con interventi di manutenzione straordinaria.

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



- Valore di mercato noto = € 99.000,00;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 5 mesi;
- Superficie utile interna = 90,00 mq;
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 0,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
- Numero di piano dell'appartamento = piano rialzato;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = discreto con interventi di manutenzione ordinaria.

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



- Valore di mercato noto = € 95.000,00;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 2 mesi;
- Superficie utile interna = 90,00 mq;
- Superficie del cortile di pertinenza = 60,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 2,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
- Numero di piano dell'appartamento = primo piano;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = discreto con interventi di manutenzione ordinaria.

- LOTTO N.1 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 = 62,545 mq (comprende il 45% della cantina e del soppalco);
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 0,00 mq;
- Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
- Numero di piano dell'appartamento = piano terra;

- Livello di manutenzione dell'appartamento = mediocre con interventi di manutenzione straordinaria.

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 = 10,00%;
- 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 = € 5.000,00;

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		€ 53 000,00	€ 99 000,00	€ 95 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	6 mesi	5 mesi	2 mesi
Superficie utile interna	62,55 mq	60,00 mq	90,00 mq	90,00 mq
Superficie cortile di pertinenza	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq	60,00 mq
Balconi e Terrazzi	0,00 mq	1,50 mq	0,00 mq	2,00 mq
Numero dei servizi igienici	1 bagno	1 bagno	1 bagno	2 bagni
Numero di piano	0 piano	2 piano	0 piano	1 piano
Livello di manutenzione dell'appartamento	2	3	4,5	4,5

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per la piena proprietà del LOTTO N.1 il valore di mercato di **€ 51.002,17**, 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	€ 53 000,00	€ 99 000,00	€ 95 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 1 041,45	-€ 1 621,13	-€ 622,25
€ - Superficie utile interna	€ 2 248,08	-€ 24 251,92	-€ 24 251,92
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 0,00	€ 0,00	-€ 2 650,00
€ - Superficie dei balconi e terrazzi	-€ 331,25	€ 0,00	-€ 441,67
€ - Numero dei servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00	-€ 5 000,00
€ - Piano dell'appartamento	-€ 3 180,00	€ 0,00	-€ 2 850,00
€ - Livello di manutenzione dell'appartamento	-€ 5 000,00	-€ 12 500,00	-€ 12 500,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 45 695,38	€ 60 626,96	€ 46 684,17
Media dei valori corretti	€ 51 002,17		

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

Il livello di manutenzione del LOTTO N.1 è mediocre con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione straordinaria e dell'attuale stato si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

I costi necessari per il certificato di agibilità tramite una S.C.A., comprensivi degli oneri urbanistici e degli onorari tecnici, sono stimabili in € 3.000,00. Infine, il costo necessario per la revisione dell'impianto elettrico è pari ad € 1.000,00, mentre il costo l'attestazione di prestazione energetica è pari a € 300,00.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti della stima è pari a **€ 4.300,00**, pertanto, il valore di mercato stimato per la piena proprietà è pari ad **€ 46.702,17**.

PREZZO BASE D'ASTA

Il bene che costituisce il LOTTO N.1 risulta in piena proprietà dei debitori esegutati, pertanto, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 10% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità alla data di aggiudicazione, per eventuali ulteriori costi necessari per ottenere l'agibilità e per adeguare l'impianto elettrico, per la mancata operatività della garanzia per vizi e dell'ulteriore svalutazione che il bene pignorato subirà 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 10% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta della piena proprietà pignorata pari a **€ 42.000,00**.

Valore unitario del bene (€/mq) € 42.000,00 : 62,545 mq = € 671,51 €/mq (valore unitario del bene).

Valore della piena proprietà del LOTTO N.1 = € 42.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento al piano terra con cantina pertinenziale al piano interrato - Saviano - via Nicola Allocca n.1	62,545 mq	671,51 €/mq	€ 42.000,00	100,00%	€ 42.000,00
				Totale lotto:	€ 42.000,00

LOTTO 2

- **LOTTO N°2** - L'appartamento al primo piano appartiene ad un fabbricato avente una struttura portante in muratura con solai in ferro e laterizio, composto da tre piani fuori terra oltre al lastrico solare ed alla cantina al piano interrato, sito alla via Nicola Allocca n.1 in Saviano (Na); in particolare, il suddetto fabbricato è compreso tra via Nicola Allocca e via Roma, ovvero nel centro storico del Comune di Saviano a pochi metri dalla stazione della circumvesuviana, da corso Italia e dal Municipio di Saviano. Inoltre, dal bene oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Nola e di San Vitaliano, oltre alla strada statale del Vesuvio ed alle autostrade A16 ed A30. Il bene pignorato non appartiene ad un complesso condominiale, ovvero non risulta costituito alcun condominio anche se tale fabbricato è composto da varie unità immobiliari; l'accesso all'appartamento al primo piano avviene dal vano scala per il tramite del ballatoio comune; Il bene pignorato, pertanto, è accessibile dai mezzi carrabili. L'appartamento al primo piano ha una superficie utile interna di 63,70 mq, oltre ad un primo balcone della superficie di 15,90 mq ed un secondo balcone della superficie di 2,00 mq. L'appartamento al primo piano ha un'altezza utile interna di 3,70 m ed è composto da un disimpegno, una cucina, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed una veranda. L'appartamento al primo piano non è dotato di garage. Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è privo di ascensore. L'appartamento al primo piano confina a nord con via Roma, a sud con via Nicola Allocca, ad ovest con via Nicola Allocca. Identificato al catasto Fabbricati -

Fig. 16, Part. 181, Sub. 18, Categoria A/4. Graffato no. Il Lotto viene posto in vendita per il diritto della Piena Proprietà (1/1)
Valore di stima del lotto: € 47.000,00.

Gli immobili assunti come riferimento per la stima del Lotto N.2 sono:

- IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati n. 1)
 - o Valore di mercato noto = € 53.000,00;
 - o Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 6 mesi;
 - o Superficie utile interna = 60,00 mq;
 - o Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - o Balconi e/o terrazzi = 1,50 mq;
 - o Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - o Numero di piano dell'appartamento = secondo piano;
 - o Livello di manutenzione dell'appartamento = sufficiente con interventi di manutenzione straordinaria.
- IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2)
 - o Valore di mercato noto = € 99.000,00;
 - o Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 5 mesi;
 - o Superficie utile interna = 90,00 mq;
 - o Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - o Balconi e/o terrazzi = 0,00 mq;
 - o Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - o Numero di piano dell'appartamento = piano rialzato;
 - o Livello di manutenzione dell'appartamento = discreto con interventi di manutenzione ordinaria.
- IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3)
 - o Valore di mercato noto = € 95.000,00;
 - o Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 2 mesi;
 - o Superficie utile interna = 90,00 mq;
 - o Superficie del cortile di pertinenza = 60,00 mq;
 - o Balconi e/o terrazzi = 2,00 mq;
 - o Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
 - o Numero di piano dell'appartamento = primo piano;
 - o Livello di manutenzione dell'appartamento = discreto con interventi di manutenzione ordinaria.
- LOTTO N.2 OGGETTO DI VALUTAZIONE
 - o Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
 - o Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;

- Superficie utile interna = 63,14 mq (comprende l'80% della veranda);
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 17,90 mq;
- Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
- Numero di piano dell'appartamento = primo piano;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = mediocre con interventi di manutenzione straordinaria.

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 = 10,00%;
- 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 = € 5.000,00;

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		€ 53 000,00	€ 99 000,00	€ 95 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	6 mesi	5 mesi	2 mesi
Superficie utile interna	63,14 mq	60,00 mq	90,00 mq	90,00 mq
Superficie cortile di pertinenza	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq	60,00 mq
Balconi e Terrazzi	17,90 mq	1,50 mq	0,00 mq	2,00 mq
Numero dei servizi igienici	1 bagno	1 bagno	1 bagno	2 bagni
Numero di piano	1 piano	2 piano	0 piano	1 piano
Livello di manutenzione dell'appartamento	2	3	4,5	4,5

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per la piena proprietà del LOTTO N.2 il valore di mercato di **€ 57.950,67**, 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	€ 53 000,00	€ 99 000,00	€ 95 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 1 041,45	-€ 1 621,13	-€ 622,25
€ - Superficie utile interna	€ 2 773,67	-€ 23 726,33	-€ 23 726,33
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 0,00	€ 0,00	-€ 2 650,00
€ - Superficie dei balconi e terrazzi	€ 3 621,67	€ 3 952,92	€ 3 511,25
€ - Numero dei servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00	-€ 5 000,00
€ - Piano dell'appartamento	-€ 1 590,00	€ 2 970,00	€ 0,00
€ - Livello di manutenzione dell'appartamento	-€ 5 000,00	-€ 12 500,00	-€ 12 500,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 51 763,88	€ 68 075,46	€ 54 012,67
Media dei valori corretti	€ 57 950,67		

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

Il livello di manutenzione del LOTTO N.2 è mediocre con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione straordinaria e dell'attuale stato si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

I costi necessari per la regolarizzazione urbanistica tramite una CILA postuma e per il certificato di agibilità tramite una S.C.A., comprensivi degli oneri urbanistici e degli onorari tecnici, sono stimabili in € 5.000,00. Infine, il costo necessario per la revisione dell'impianto elettrico è pari ad € 1.000,00, mentre il costo l'attestazione di prestazione energetica è pari a € 300,00.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti della stima è pari a € 6.300,00, pertanto, il valore di mercato stimato per la piena proprietà è pari ad € 51.650,67.

PREZZO BASE D'ASTA

Il bene che costituisce il LOTTO N.2 risulta in piena proprietà dei debitori eseguiti, pertanto, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 10% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità alla data di aggiudicazione, per eventuali ulteriori costi necessari per la regolarizzazione urbanistica, per ottenere l'agibilità e per adeguare l'impianto elettrico, per la mancata operatività della garanzia per vizi e dell'ulteriore svalutazione che il bene pignorato subirà 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 10% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta della piena proprietà pignorata pari a **€ 47.000,00**.

Valore unitario del bene (€/mq) € 47.000,00 : 67,615 mq = € 695,11 €/mq (valore unitario del bene).

Valore della piena proprietà del LOTTO N.2 = € 47.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - Appartamento al primo piano - Saviano - via Nicola Allocca n.1	67,615 mq	695,11 €/mq	€ 47.000,00	100,00%	€ 47.000,00
Totale lotto:					€ 47.000,00

LOTTO 3

- **LOTTO N°3** - L'appartamento al secondo piano con il deposito ed il lastrico solare al terzo piano appartiene ad un fabbricato avente una struttura portante in muratura con solai in ferro e laterizio, composto da tre piani fuori terra oltre al lastrico solare ed alla cantina al piano interrato, sito alla via Nicola Allocca n.1 in Saviano (Na); in particolare, il suddetto fabbricato è compreso tra via Nicola Allocca e via Roma, ovvero nel centro storico del Comune di Saviano a pochi metri dalla stazione della circumvesuviana, da corso Italia e dal Municipio di Saviano. Inoltre, dal bene oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Nola e di San Vitaliano, oltre alla strada statale del Vesuvio ed alle autostrade A16 ed A30. I beni pignorati non appartengono ad un complesso condominiale, ovvero non risulta costituito alcun condominio anche se tale fabbricato è composto da varie unità immobiliari; l'accesso all'appartamento al secondo piano ed al deposito con il lastrico solare al terzo piano avviene dal vano scala per il tramite del ballatoio comune; I beni pignorati, pertanto, sono accessibili dai mezzi carrabili. L'appartamento al secondo piano ha una superficie utile interna di 64,00 mq, oltre ad un primo balcone della superficie di 15,90 mq ed un secondo balcone della

superficie di 2,00 mq. L'appartamento al secondo piano ha un'altezza utile interna di 3,70 m ed è composto da un ingresso, un disimpegno, una cucina, due camere da letto, una veranda con wc; completano il LOTTO N.3 il deposito al terzo piano avente un'altezza utile interna di 2,00 m ed una superficie di 4,00 mq, oltre al lastrico solare al terzo piano avente una superficie di 68,80 mq. Il LOTTO N.3 non è dotato di garage. Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è privo di ascensore. L'appartamento al secondo piano con il deposito ed il lastrico solare al terzo piano confinano a nord con via Roma, a sud con via Nicola Allocca, ad ovest con via Nicola Allocca. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 181, Sub. 8, Categoria A/4 e Sub. 19, Categoria C/2. Graffato no. Il Lotto viene posto in vendita per il diritto della Piena Proprietà (1/1)

Valore di stima del lotto: € 60.000,00.

Gli immobili assunti come riferimento per la stima del Lotto N.3 sono:

- IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati n. 1)
 - o Valore di mercato noto = € 53.000,00;
 - o Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 6 mesi;
 - o Superficie utile interna = 60,00 mq;
 - o Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - o Balconi e/o terrazzi = 1,50 mq;
 - o Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - o Numero di piano dell'appartamento = secondo piano;
 - o Livello di manutenzione dell'appartamento = sufficiente con interventi di manutenzione straordinaria.
- IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2)
 - o Valore di mercato noto = € 99.000,00;
 - o Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 5 mesi;
 - o Superficie utile interna = 90,00 mq;
 - o Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - o Balconi e/o terrazzi = 0,00 mq;
 - o Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - o Numero di piano dell'appartamento = piano rialzato;
 - o Livello di manutenzione dell'appartamento = discreto con interventi di manutenzione ordinaria.
- IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3)
 - o Valore di mercato noto = € 95.000,00;
 - o Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 2 mesi;
 - o Superficie utile interna = 90,00 mq;
 - o Superficie del cortile di pertinenza = 60,00 mq;
 - o Balconi e/o terrazzi = 2,00 mq;
 - o Numero dei servizi igienici = 2 bagni;

- Numero di piano dell'appartamento = primo piano;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = discreto con interventi di manutenzione ordinaria.

- LOTTO N.3 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 = 75,56 mq (comprende il 45% del deposito, l'80% della veranda ed il 15% del lastrico solare);
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 17,90 mq;
- Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
- Numero di piano dell'appartamento = secondo piano;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = mediocre con interventi di manutenzione straordinaria.

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 = 10,00%;
- 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 = € 5.000,00;

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		€ 53 000,00	€ 99 000,00	€ 95 000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	6 mesi	5 mesi	2 mesi
Superficie utile interna	75,56 mq	60,00 mq	90,00 mq	90,00 mq
Superficie cortile di pertinenza	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq	60,00 mq
Balconi e Terrazzi	0,00 mq	1,50 mq	0,00 mq	2,00 mq
Numero dei servizi igienici	1 bagno	1 bagno	1 bagno	2 bagni
Numero di piano	2 piano	2 piano	0 piano	1 piano
Livello di manutenzione dell'appartamento	2	3	4,5	4,5

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per la piena proprietà del LOTTO N.3 il valore di mercato di **€ 71.391,67**, 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	€ 53 000,00	€ 99 000,00	€ 95 000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 1 041,45	-€ 1 621,13	-€ 622,25
€ - Superficie utile interna	€ 13 744,67	-€ 12 755,33	-€ 12 755,33
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 0,00	€ 0,00	-€ 2 650,00
€ - Superficie dei balconi e terrazzi	€ 3 621,67	€ 3 952,92	€ 3 511,25
€ - Numero dei servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00	-€ 5 000,00
€ - Piano dell'appartamento	€ 0,00	€ 5 940,00	€ 2 850,00
€ - Livello di manutenzione dell'appartamento	-€ 5 000,00	-€ 12 500,00	-€ 12 500,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 64 324,88	€ 82 016,46	€ 67 833,67
Media dei valori corretti	€ 71 391,67		

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

Il livello di manutenzione del LOTTO N.3 è mediocre con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione straordinaria e dell'attuale stato si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

I costi necessari per il certificato di agibilità tramite una S.C.A., comprensivi degli oneri urbanistici e degli onorari tecnici, sono stimabili in € 3.000,00. Infine, il costo necessario per la revisione dell'impianto elettrico è pari ad € 1.000,00, mentre il costo l'attestazione di prestazione energetica è pari a € 300,00.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti della stima è pari a € **4.300,00**, pertanto, il valore di mercato stimato per la piena proprietà è pari ad € **67.091,67**.

PREZZO BASE D'ASTA

I beni che costituiscono il LOTTO N.3 risultano in piena proprietà dei debitori esecutati, pertanto, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 10% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità alla data di aggiudicazione, per eventuali ulteriori costi necessari per ottenete l'agibilità e per adeguare l'impianto elettrico, 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 10% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta della piena proprietà pignorata pari a € **60.000,00**.

Valore unitario del bene (€/mq) € 60.000,00 : 80,035 mq = € 749,67 €/mq (valore unitario del bene).

Valore della piena proprietà del LOTTO N.3 = € 60.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Beni N° 3, 4 - Appartamento al secondo piano con deposito e lastrico solare pertinenziale al terzo piano - Saviano - via Nicola Allocca n.1	80,035 mq	749,67 €/mq	€ 60.000,00	100,00%	€ 60.000,00
Totale lotto:					€ 60.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I beni pignorati sono giunti ai debitori esecutati mediante accettazione di eredità con beneficio di inventario.

Sui beni pignorati è stato disposto dal de cuius un legato in favore di XXXXXXXX deceduta il 16/10/2022.

Non vi sono creditori iscritti.

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.

Nola, li 10/12/2024

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

ELENCO ALLEGATI

- 1.** Verbale di sopralluogo del 08/10/2024;
- 2.** Localizzazione del fabbricato con la sovrapposizione tra la mappa satellitare e la mappa catastale - LOTTI N°1, N°2, N°3;
- 3.** Stralcio della mappa catastale con individuazione della particella - LOTTI N°1, N°2, N°3;
- 4.** Visura catastale storica al terreno della p.lla 181, foglio 16, Saviano - LOTTI N°1, N°2, N°3;
- 5.** Visura catastale storica della p.lla 181, sub 17, foglio 16, Saviano - LOTTO N°1;
- 6.** Planimetria catastale della p.lla 181, sub 17, foglio 16, Saviano - LOTTO N°1;
- 7.** Planimetria attuale - LOTTO N°1;
- 8.** Foto del LOTTO N°1;
- 9.** Atto di acquisto del 17/09/1975 - LOTTI N°1, N°2, N°3;
- 10.** Nota di trascrizione dell'atto di acquisto nn. 18531/16423 del 16/10/1975 - LOTTI N°1, N°2, N°3;
- 11.** Pubblicazione testamento olografo del 05/03/2014 - LOTTI N°1, N°2, N°3;
- 12.** Nota di trascrizione del legato nn. 15140/6405 del 05/03/2014 - LOTTI N°1, N°2, N°3;
- 13.** Nota di trascrizione dell'accettazione di eredità nn. 15140/6405 del 05/03/2014 - LOTTI N°1, N°2, N°3;
- 14.** Accettazione di eredità con beneficio di inventario - LOTTI N°1, N°2, N°3;
- 15.** Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 22774/18537 del 10/06/2024 - LOTTI N°1, N°2, N°3;
- 16.** Ispezione ipotecaria per verifica formalità su XXXXXXXXX - LOTTI N°1, N°2, N°3;
- 17.** Ispezione ipotecaria per verifica formalità su XXXXXXXXX - LOTTI N°1, N°2, N°3;
- 18.** Ispezione ipotecaria per verifica formalità su XXXXXXXXX - LOTTI N°1, N°2, N°3;
- 19.** Ispezione ipotecaria per verifica formalità su XXXXXXXXX - LOTTI N°1, N°2, N°3;
- 20.** Ispezione ipotecaria per verifica formalità sui LOTTI N°1, N°2, N°3;
- 21.** Visura catastale storica della p.lla 181, sub 18, foglio 16, Saviano - LOTTO N°2;
- 22.** Planimetria catastale della p.lla 181, sub 18, foglio 16, Saviano - LOTTO N°2;
- 23.** Planimetria attuale - LOTTO N°2;
- 24.** Foto del LOTTO N°2;

25. Planimetria delle difformità urbanistiche - LOTTO N°2;
26. Visura catastale storica della p.lla 181, sub 8, foglio 16, Saviano - LOTTO N°3;
27. Visura catastale storica della p.lla 181, sub 19, foglio 16, Saviano - LOTTO N°3;
28. Planimetria catastale della p.lla 181, sub 8, foglio 16, Saviano - LOTTO N°3;
29. Planimetria catastale storica della p.lla 181, sub 8, foglio 16, Saviano - LOTTO N°3;
30. Planimetria catastale della p.lla 181, sub 19, foglio 16, Saviano - LOTTO N°3;
31. Planimetria attuale - LOTTO N°3;
32. Foto del LOTTO N°3;
33. Verifica Demanio e Patrimonio - LOTTI N°1, N°2, N°3;
34. Certificato di morte dell'usufruttuaria - LOTTI N°1, N°2, N°3;
35. Estratto di matrimonio XXXXXXXXX - LOTTI N°1, N°2, N°3;
36. Estratto di matrimonio XXXXXXXXX - LOTTI N°1, N°2, N°3;
37. Estratto di matrimonio XXXXXXXXX - LOTTI N°1, N°2, N°3;
38. Estratto di matrimonio XXXXXXXXX - LOTTI N°1, N°2, N°3;
39. Certificato di residenza XXXXXXXXX - LOTTI N°1, N°2, N°3;
40. Certificato di residenza XXXXXXXXX - LOTTI N°1, N°2, N°3;
41. Certificato di residenza XXXXXXXXX - LOTTI N°1, N°2, N°3;
42. Certificato di residenza XXXXXXXXX - LOTTI N°1, N°2, N°3;
43. Certificazione urbanistica ex Legge n,219/81 - LOTTI N°1, N°2, N°3;
44. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato - LOTTI N°1, N°2, N°3;
45. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato - LOTTI N°1, N°2, N°3;
46. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato - LOTTI N°1, N°2, N°3;
47. Ricevuta di invio a mezzo pec della stima al creditore procedente;
48. Ricevuta di invio a mezzo pec della stima al legale del debitore esecutato XXXXXXXXX;
49. Ricevute di invio a mezzo posta della stima al debitore esecutato XXXXXXXXX;
50. Ricevute di invio a mezzo posta della stima al debitore esecutato XXXXXXXXX;
51. Ricevute di invio a mezzo posta della stima al debitore esecutato XXXXXXXXX;
52. Ricevuta di invio a mezzo pec della stima al custode.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N°1** - L'appartamento al piano terra con cantina pertinenziale al piano interrato appartiene ad un fabbricato avente una struttura portante in muratura con solai in ferro e laterizio, composto da tre piani fuori terra oltre al lastrico solare ed alla cantina al piano interrato, sito alla via Nicola Allocca n.1 in Saviano (Na); in particolare, il suddetto fabbricato è compreso tra via Nicola Allocca e via Roma, ovvero nel centro storico del Comune di Saviano a pochi metri dalla stazione della circumvesuviana, da corso Italia e dal Municipio di Saviano. Inoltre, dal bene oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Nola e di San Vitaliano, oltre alla strada statale del Vesuvio ed alle autostrade A16 ed A30. Il bene pignorato non appartiene ad un complesso condominiale, ovvero non risulta costituito alcun condominio anche se tale fabbricato è composto da varie unità immobiliari; l'accesso all'appartamento al piano terra con la cantina pertinenziale al piano interrato avviene dal vano scala per il tramite del ballatoio comune che consente l'accesso alle camere da letto ed alla cucina in cui è disposta una rampa di scala esclusiva che consente l'accesso alla cantina pertinenziale al piano interrato; Il bene pignorato, pertanto, è accessibile dai mezzi carrabili. L'appartamento al piano terra con la cantina pertinenziale al piano interrato ha una superficie utile interna di 51,70 mq, oltre ad un soppalco della superficie di 5,30 mq ed alla cantina al piano interrato della superficie di 18,80 mq. L'appartamento al piano terra ha un'altezza utile interna di 3,45 m, mentre il soppalco ha un'altezza utile interna di 1,60 m e la cantina al piano interrato ha un'altezza utile interna di 2,00 m. Dal ballatoio comune è possibile accedere alla camera da letto 2 ed anche alla cucina, mentre dalla camera da letto 2 è possibile accedere alla camera da letto 1 ed al bagno; il soppalco si trova nella cucina, mentre alla cantina al piano interrato si accede tramite una rampa di scale esclusiva disposta in cucina. L'appartamento al piano terra con la cantina pertinenziale al piano interrato non è dotato di garage. Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è privo di ascensore. L'appartamento al piano terra confina a nord con via Roma, ad est con il sub 2, ad ovest con via Nicola Allocca. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 16, Part. 181, Sub. 17, Categoria A/3. Graffato no. Il Lotto viene posto in vendita per il diritto della Piena Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al Piano Regolatore Generale approvato dal Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli con D.P.A.P. n.1509 del 15/12/2005 in vigore dal 13/02/2006 e successiva variante alle Norme Tecniche di Attuazione approvate con delibera del G.C. n.24/2017 del 09/03/2017; l'immobile pignorato ricade in zona A1 (interesse storico) ad intervento diretto di conservazione prevalente secondo il P.R.G. vigente. Il fabbricato a cui appartiene l'appartamento al piano terra con la cantina pertinenziale al piano interrato è stato realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967, ovvero in epoca antecedente alla Legge Urbanistica n.1150 del 17/08/1942, avendo rinvenuto la prima planimetria catastale presentata il 30/01/1940; in particolare, il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione post sisma sulla base del buono ricostruzione di circa 50 milioni di lire rilasciato ai sensi della Legge n.219/81 - pratica n.348, prot. n.1817 del 31/03/1984. Lo stato dei luoghi è conforme ai grafici contenuti nella pratica ex Legge n.219/81. Pertanto, risulta necessario procedere con l'agibilità tramite SCA dopo i lavori di ristrutturazione e di adeguamento dell'impianto elettrico.

Prezzo base d'asta: € 42.000,00

LOTTO 2

- **Bene N°2** - L'appartamento al primo piano appartiene ad un fabbricato avente una struttura portante in muratura con solai in ferro e laterizio, composto da tre piani fuori terra oltre al lastrico solare ed alla cantina al piano interrato, sito alla via Nicola Allocca n.1 in Saviano (Na); in particolare, il suddetto fabbricato è compreso tra via Nicola Allocca e via Roma, ovvero nel centro storico del Comune di Saviano a pochi metri dalla stazione della circumvesuviana, da corso Italia e dal Municipio di Saviano. Inoltre, dal bene oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Nola e di San Vitaliano, oltre alla strada statale del Vesuvio ed alle autostrade A16 ed A30. Il bene pignorato non appartiene ad un complesso condominiale, ovvero non risulta costituito alcun condominio anche se tale fabbricato è composto da varie unità immobiliari; l'accesso all'appartamento al primo piano avviene dal vano scala per il tramite del ballatoio comune; Il bene pignorato, pertanto, è accessibile dai mezzi carrabili. L'appartamento al primo piano ha una superficie utile interna di 63,70 mq, oltre ad un primo balcone della superficie di 15,90 mq ed un secondo balcone della superficie di 2,00 mq. L'appartamento al primo piano ha un'altezza utile interna di 3,70 m ed è composto da un disimpegno, una cucina, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed una veranda. L'appartamento al primo piano non è dotato di garage. Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è privo di ascensore. L'appartamento al primo piano confina a nord con via Roma, a sud con via Nicola Allocca, ad ovest con via Nicola Allocca. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 16, Part. 181, Sub. 18, Categoria A/4. Graffato no. Il Lotto viene posto in vendita per il diritto della Piena Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al Piano Regolatore Generale approvato dal Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli con D.P.A.P. n.1509 del 15/12/2005 in vigore dal 13/02/2006 e successiva variante alle Norme Tecniche di Attuazione approvate con delibera del G.C. n.24/2017 del 09/03/2017; l'immobile pignorato ricade in zona A1 (interesse storico) ad intervento diretto di conservazione prevalente secondo il P.R.G. vigente. Il fabbricato a cui appartiene l'appartamento al primo piano è stato realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967, ovvero in epoca antecedente alla Legge Urbanistica n.1150 del 17/08/1942, avendo rinvenuto la prima planimetria catastale presentata il 30/01/1940; in particolare, il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione post sisma sulla base del buono ricostruzione di circa 50 milioni di lire rilasciato ai sensi della Legge n.219/81 - pratica n.348, prot. n.1817 del 31/03/1984. Lo stato dei luoghi non è conforme ai grafici contenuti nella pratica ex Legge n.219/81 a seguito della differente distribuzione interna degli ambienti. Pertanto, risulta necessario procedere con regolarizzazione urbanistica tramite una CILA postuma oltre all'agibilità tramite SCA dopo i lavori di ristrutturazione e di adeguamento dell'impianto elettrico.

Prezzo base d'asta: € 47.000,00

LOTTO 3

- **Beni N°3, N°4** - L'appartamento al secondo piano con il deposito ed il lastrico solare al terzo piano appartiene ad un fabbricato avente una struttura portante in muratura con solai in ferro e laterizio, composto da tre piani fuori terra oltre al lastrico solare ed alla cantina al piano interrato, sito alla via Nicola Allocca n.1 in Saviano (Na); in particolare, il suddetto fabbricato è compreso tra via Nicola Allocca e via Roma, ovvero nel centro storico del Comune di Saviano a pochi metri dalla stazione della circumvesuviana, da corso Italia e dal Municipio di Saviano. Inoltre, dal bene oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Nola e di San Vitaliano, oltre alla strada statale del Vesuvio ed alle autostrade A16 ed A30. I beni pignorati non appartengono ad un complesso condominiale, ovvero non risulta

costituito alcun condominio anche se tale fabbricato è composto da varie unità immobiliari; l'accesso all'appartamento al secondo piano ed al deposito con il lastrico solare al terzo piano avviene dal vano scala per il tramite del ballatoio comune; I beni pignorati, pertanto, sono accessibili dai mezzi carrabili. L'appartamento al secondo piano ha una superficie utile interna di 64,00 mq, oltre ad un primo balcone della superficie di 15,90 mq ed un secondo balcone della superficie di 2,00 mq. L'appartamento al secondo piano ha un'altezza utile interna di 3,70 m ed è composto da un ingresso, un disimpegno, una cucina, due camere da letto, una veranda con wc; completano il LOTTO N.3 il deposito al terzo piano avente un'altezza utile interna di 2,00 m ed una superficie di 4,00 mq, oltre al lastrico solare al terzo piano avente una superficie di 68,80 mq. Il LOTTO N.3 non è dotato di garage. Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è privo di ascensore. L'appartamento al secondo piano con il deposito ed il lastrico solare al terzo piano confinano a nord con via Roma, a sud con via Nicola Allocca, ad ovest con via Nicola Allocca. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 181, Sub. 8, Categoria A/4 e Sub. 19, Categoria C/2. Graffato no. Il Lotto viene posto in vendita per il diritto della Piena Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al Piano Regolatore Generale approvato dal Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli con D.P.A.P. n.1509 del 15/12/2005 in vigore dal 13/02/2006 e successiva variante alle Norme Tecniche di Attuazione approvate con delibera del G.C. n.24/2017 del 09/03/2017; gli immobili pignorati ricadono in zona A1 (interesse storico) ad intervento diretto di conservazione prevalente secondo il P.R.G. vigente. Il fabbricato a cui appartengono l'appartamento al secondo piano ed il deposito con il lastrico solare al terzo piano è stato realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967, ovvero in epoca antecedente alla Legge Urbanistica n.1150 del 17/08/1942, avendo rinvenuto la prima planimetria catastale presentata il 30/01/1940; in particolare, il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione post sisma sulla base del buono ricostruzione di circa 50 milioni di lire rilasciato ai sensi della Legge n.219/81 - pratica n.348, prot. n.1817 del 31/03/1984. Lo stato dei luoghi è conforme ai grafici contenuti nella pratica ex Legge n.219/81. Pertanto, risulta necessario procedere con l'agibilità tramite SCA dopo i lavori di ristrutturazione e di adeguamento dell'impianto elettrico.

Prezzo base d'asta: € 60.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/24 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO A BASE D'ASTA: € 42.000,00

Bene N°1 - Appartamento al piano terra con cantina pertinenziale al piano interrato			
Ubicazione:	Saviano (NA) - via Nicola Allocca n.1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento al piano terra con cantina pertinenziale al piano interrato Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 181, Sub. 17, Categoria A3	Superficie conven.	62,545 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'appartamento al piano terra con cantina pertinenziale al piano interrato si trova in mediocri condizioni con la necessità di eseguire delle opere di manutenzione straordinaria ed il ripristino dell'intonaco ai soffitti; infine è presente l'impiantistica che non è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08), con la necessità di eseguire l'adeguamento alla normativa vigente dell'impianto elettrico.		
Descrizione:	<p>L'appartamento al piano terra con cantina pertinenziale al piano interrato appartiene ad un fabbricato avente una struttura portante in muratura con solai in ferro e laterizio, composto da tre piani fuori terra oltre al lastrico solare ed alla cantina al piano interrato, sito alla via Nicola Allocca n.1 in Saviano (Na); in particolare, il suddetto fabbricato è compreso tra via Nicola Allocca e via Roma, ovvero nel centro storico del Comune di Saviano a pochi metri dalla stazione della circumvesuviana, da corso Italia e dal Municipio di Saviano. Inoltre, dal bene oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Nola e di San Vitaliano, oltre alla strada statale del Vesuvio ed alle autostrade A16 ed A30. Il bene pignorato non appartiene ad un complesso condominiale, ovvero non risulta costituito alcun condominio anche se tale fabbricato è composto da varie unità immobiliari; l'accesso all'appartamento al piano terra con la cantina pertinenziale al piano interrato avviene dal vano scala per il tramite del ballatoio comune che consente l'accesso alle camere da letto ed alla cucina in cui è disposta una rampa di scala esclusiva che consente l'accesso alla cantina pertinenziale al piano interrato; Il bene pignorato, pertanto, è accessibile dai mezzi carrabili. L'appartamento al piano terra con la cantina pertinenziale al piano interrato ha una superficie utile interna di 51,70 mq, oltre ad un soppalco della superficie di 5,30 mq ed alla cantina al piano interrato della superficie di 18,80 mq. L'appartamento al piano terra ha un'altezza utile interna di 3,45 m, mentre il soppalco ha un'altezza utile interna di 1,60 m e la cantina al piano interrato ha un'altezza utile interna di 2,00 m. Dal ballatoio comune è possibile accedere alla camera da letto 2 ed anche alla cucina, mentre dalla camera da letto 2 è possibile accedere alla camera da letto 1 ed al bagno; il soppalco si trova nella cucina, mentre alla cantina al piano interrato si accede tramite una rampa di scale esclusiva disposta in cucina. L'appartamento al piano terra con la cantina pertinenziale al piano interrato non è dotato di garage. Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è privo di ascensore. L'appartamento al piano terra confina a nord con via Roma, ad est con il sub 2, ad ovest con via Nicola Allocca.</p> <p>Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al Piano Regolatore Generale approvato dal Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli con D.P.A.P. n.1509 del 15/12/2005 in vigore dal 13/02/2006 e successiva variante alle Norme Tecniche di Attuazione approvate con delibera del G.C. n.24/2017 del 09/03/2017; l'immobile pignorato ricade in zona A1 (interesse storico) ad intervento diretto di conservazione prevalente secondo il P.R.G. vigente. Il fabbricato a cui appartiene l'appartamento al piano terra con la cantina pertinenziale al piano interrato è stato realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967, ovvero in epoca antecedente alla Legge Urbanistica n.1150 del 17/08/1942, avendo rinvenuto la prima planimetria catastale presentata il 30/01/1940; in particolare, il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione post sisma sulla base del buono ricostruzione di circa 50 milioni di lire rilasciato ai sensi della Legge n.219/81 - pratica n.348, prot. n.1817 del 31/03/1984. Lo stato dei luoghi è conforme ai grafici contenuti nella pratica ex Legge n.219/81. Pertanto, risulta necessario procedere con l'agibilità tramite SCA dopo i lavori di ristrutturazione e di adeguamento dell'impianto elettrico.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 2 - PREZZO A BASE D'ASTA: € 47.000,00

Bene N°2 - Appartamento al primo piano			
Ubicazione:	Saviano (NA) - via Nicola Allocca n.1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento al primo piano Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 181, Sub. 18, Categoria A4	Superficie conven.	67,615 mq
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'appartamento al primo piano si trova in mediocri condizioni con la necessità di eseguire delle opere di manutenzione straordinaria ed il ripristino dell'intonaco alle pareti ed ai soffitti; infine è presente l'impiantistica che non è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08), con la necessità di eseguire l'adeguamento alla normativa vigente dell'impianto elettrico.		
Descrizione:	L'appartamento al primo piano appartiene ad un fabbricato avente una struttura portante in muratura con solai in ferro e laterizio, composto da tre piani fuori terra oltre al lastrico solare ed alla cantina al piano interrato, sito alla via Nicola Allocca n.1 in Saviano (Na); in particolare, il suddetto fabbricato è compreso tra via Nicola Allocca e via Roma, ovvero nel centro storico del Comune di Saviano a pochi metri dalla stazione della circumvesuviana, da corso Italia e dal Municipio di Saviano. Inoltre, dal bene oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Nola e di San Vitaliano, oltre alla strada statale del Vesuvio ed alle autostrade A16 ed A30. Il bene pignorato non appartiene ad un complesso condominiale, ovvero non risulta costituito alcun condominio anche se tale fabbricato è composto da varie unità immobiliari; l'accesso all'appartamento al primo piano avviene dal vano scala per il tramite del ballatoio comune; Il bene pignorato, pertanto, è accessibile dai mezzi carrabili. L'appartamento al primo piano ha una superficie utile interna di 63,70 mq, oltre ad un primo balcone della superficie di 15,90 mq ed un secondo balcone della superficie di 2,00 mq. L'appartamento al primo piano ha un'altezza utile interna di 3,70 m ed è composto da un disimpegno, una cucina, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed una veranda. L'appartamento al primo piano non è dotato di garage. Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è privo di ascensore. L'appartamento al primo piano confina a nord con via Roma, a sud con via Nicola Allocca, ad ovest con via Nicola Allocca. Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al Piano Regolatore Generale approvato dal Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli con D.P.A.P. n.1509 del 15/12/2005 in vigore dal 13/02/2006 e successiva variante alle Norme Tecniche di Attuazione approvate con delibera del G.C. n.24/2017 del 09/03/2017; l'immobile pignorato ricade in zona A1 (interesse storico) ad intervento diretto di conservazione prevalente secondo il P.R.G. vigente. Il fabbricato a cui appartiene l'appartamento al primo piano è stato realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967, ovvero in epoca antecedente alla Legge Urbanistica n.1150 del 17/08/1942, avendo rinvenuto la prima planimetria catastale presentata il 30/01/1940; in particolare, il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione post sisma sulla base del buono ricostruzione di circa 50 milioni di lire rilasciato ai sensi della Legge n.219/81 - pratica n.348, prot. n.1817 del 31/03/1984. Lo stato dei luoghi non è conforme ai grafici contenuti nella pratica ex Legge n.219/81 a seguito della differente distribuzione interna degli ambienti. Pertanto, risulta necessario procedere con regolarizzazione urbanistica tramite una CILA postuma oltre all'agibilità tramite SCA dopo i lavori di ristrutturazione e di adeguamento dell'impianto elettrico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

LOTTO 3 - PREZZO A BASE D'ASTA: € 60.000,00

Beni N°3, N°4 - Appartamento al secondo piano con deposito e lastrico solare pertinenziale al terzo piano			
Ubicazione:	Saviano (NA) - via Nicola Allocca n.1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento al secondo piano con deposito e lastrico solare pertinenziale al terzo piano Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 181,	Superficie conven.	80,035 mq

	Sub. 8, Categoria A4, Sub. 19, Categoria C2	
Pertinenze:		Superficie
Stato conservativo:	L'appartamento al secondo piano con il deposito ed il lastrico solare al terzo piano si trova in mediocri condizioni con la necessità di eseguire delle opere di manutenzione straordinaria ed il ripristino dell'intonaco alle pareti ed ai soffitti; infine è presente l'impiantistica che non è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08), con la necessità di eseguire l'adeguamento alla normativa vigente dell'impianto elettrico	
Descrizione:	L'appartamento al secondo piano con il deposito ed il lastrico solare al terzo piano appartiene ad un fabbricato avente una struttura portante in muratura con solai in ferro e laterizio, composto da tre piani fuori terra oltre al lastrico solare ed alla cantina al piano interrato, sito alla via Nicola Allocca n.1 in Saviano (Na); in particolare, il suddetto fabbricato è compreso tra via Nicola Allocca e via Roma, ovvero nel centro storico del Comune di Saviano a pochi metri dalla stazione della circumvesuviana, da corso Italia e dal Municipio di Saviano. Inoltre, dal bene oggetto del pignoramento sono facilmente raggiungibili i Comuni limitrofi di Nola e di San Vitaliano, oltre alla strada statale del Vesuvio ed alle autostrade A16 ed A30. I beni pignorati non appartengono ad un complesso condominiale, ovvero non risulta costituito alcun condominio anche se tale fabbricato è composto da varie unità immobiliari; l'accesso all'appartamento al secondo piano ed al deposito con il lastrico solare al terzo piano avviene dal vano scala per il tramite del ballatoio comune; I beni pignorati, pertanto, sono accessibili dai mezzi carrabili. L'appartamento al secondo piano ha una superficie utile interna di 64,00 mq, oltre ad un primo balcone della superficie di 15,90 mq ed un secondo balcone della superficie di 2,00 mq. L'appartamento al secondo piano ha un'altezza utile interna di 3,70 m ed è composto da un ingresso, un disimpegno, una cucina, due camere da letto, una veranda con wc; completano il LOTTO N.3 il deposito al terzo piano avente un'altezza utile interna di 2,00 m ed una superficie di 4,00 mq, oltre al lastrico solare al terzo piano avente una superficie di 68,80 mq. Il LOTTO N.3 non è dotato di garage. Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato è privo di ascensore. L'appartamento al secondo piano con il deposito ed il lastrico solare al terzo piano confinano a nord con via Roma, a sud con via Nicola Allocca, ad ovest con via Nicola Allocca. Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al Piano Regolatore Generale approvato dal Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli con D.P.A.P. n.1509 del 15/12/2005 in vigore dal 13/02/2006 e successiva variante alle Norme Tecniche di Attuazione approvate con delibera del G.C. n.24/2017 del 09/03/2017; gli immobili pignorati ricadono in zona A1 (interesse storico) ad intervento diretto di conservazione prevalente secondo il P.R.G. vigente. Il fabbricato a cui appartengono l'appartamento al secondo piano ed il deposito con il lastrico solare al terzo piano è stato realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967, ovvero in epoca antecedente alla Legge Urbanistica n.1150 del 17/08/1942, avendo rinvenuto la prima planimetria catastale presentata il 30/01/1940; in particolare, il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione post sisma sulla base del buono ricostruzione di circa 50 milioni di lire rilasciato ai sensi della Legge n.219/81 - pratica n.348, prot. n.1817 del 31/03/1984. Lo stato dei luoghi è conforme ai grafici contenuti nella pratica ex Legge n.219/81. Pertanto, risulta necessario procedere con l'agibilità tramite SCA dopo i lavori di ristrutturazione e di adeguamento dell'impianto elettrico	
Vendita soggetta a IVA:	NO	

VALORE COMPLESSIVO DEI LOTTI: € 149.000,00



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Per i beni che costituiscono i LOTTI N°1, N°2, N°3

Iscrizioni

- **nessuna**



Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 10/06/2024

Reg. gen. 22774 - Reg. part. 18537

Quota: 1/1

A favore di Fallimento Impresa Castaldo Costruzioni Srl (creditore precedente)

Contro XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX (debitori esecutati)

Formalità a carico della procedura

