

# TRIBUNALE DI NOLA

*UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI*

N°41/23 R.G.E.

Creditore Procedente: ISEO SPV Srl

Debitore Esecutato: XXXXXXXX

## LOTTO UNICO

Appartamento al primo piano in Somma Vesuviana - N.C.E.U. - Foglio 22 Particella 1333, Sub 3

Deposito al piano seminterrato in Somma Vesuviana - N.C.E.U. - Foglio 22 Particella 1333, Sub 5

G.E. Dr.ssa ROBERTA GUARDASOLE

*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](mailto:ingenricorossetti@libero.it)*

*P.E.C. [enrico.rossetti@ordingce.it](mailto:enrico.rossetti@ordingce.it)*

Settembre 2023

Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. Ing. Rossetti Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 41/23 del R.G.E.

promossa da

**XXXXXXXXXXXX**

Codice fiscale: XXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXX

contro

**XXXXXXXXXX**

Codice fiscale: XXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

## SOMMARIO

<b>Sommario</b> .....	<b>2</b>
<b>Incarico</b> .....	<b>4</b>
<b>Premessa</b> .....	<b>4</b>
<b>Lotto unico</b> .....	<b>5</b>
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali del sub 3.....	8
Cronistoria Dati Catastali del sub 5.....	8
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	9
Patti.....	9
Condizioni.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12

---

Vincoli od oneri condominiali.....	13
<b>Stima / Formazione lotti.....</b>	<b>14</b>
Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione.....	14
<b>Lotto UNICO.....</b>	<b>15</b>
Adeguamenti e correzione della stima.....	18
Prezzo base d'asta.....	19
<b>Riserve e particolarità da segnalare.....</b>	<b>19</b>
<b>Elenco allegati.....</b>	<b>20</b>
<b>Riepilogo bando d'asta.....</b>	<b>22</b>
<b>Lotto UNICO.....</b>	<b>22</b>
<b>Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 41/23 del R.G.E.....</b>	<b>23</b>
<b>Lotto UNICO - Prezzo a base d'asta: € 134.000,00.....</b>	<b>23</b>
<b>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</b>	<b>24</b>

## INCARICO

---

---

Con udienza del 18/04/2023, 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 Stimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 21/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dr.ssa Roberta Guardasole presso il Tribunale di Nola.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N°1** – Appartamento al primo piano interno n.2 in Somma Vesuviana alla via Santa Maria delle Grazie a Castello n.65 - f. 22 - p.lla 1333 - sub 3;
- **Bene N°2** – Deposito al piano seminterrato in Somma Vesuviana alla via Santa Maria delle Grazie a Castello n.65 - f. 22 - p.lla 1333 - sub 5.

---

## LOTTO UNICO

---

---

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

- **Bene N°1** – Appartamento al primo piano interno n.2 in Somma Vesuviana alla via Santa Maria delle Grazie a Castello n.65 - f. 22 - p.lla 1333 - sub 3;
- **Bene N°2** – Deposito al piano seminterrato in Somma Vesuviana alla via Santa Maria delle Grazie a Castello n.65 - f. 22 - p.lla 1333 - sub 5.

## DESCRIZIONE

L'appartamento al primo piano con il deposito al piano seminterrato sono posti in un fabbricato per civile abitazione sito in Somma Vesuviana (Na) alla via Santa Maria delle Grazie a Castello n.65; il fabbricato a cui appartengono i beni pignorati ha una struttura mista di muratura portante e cemento armato con solai latero cementizi ed è composto da tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato adibito a deposito. Il fabbricato in cui si trovano i beni pignorati è privo di ascensore ed è situato nella periferia sud del Comune di Somma Vesuviana a pochi metri dalla via Circumvallazione ed a pochi chilometri dalla strada statale del Vesuvio n.268 che collega il Comune di Somma Vesuviana agli altri paesi Vesuviani.

I beni pignorati appartengono ad un fabbricato residenziale con altre unità immobiliari; tuttavia, pur non essendo stato costituito un condominio, condividono con le restanti unità immobiliari tutti i beni comuni quali il cortile esterno, la scala di accesso ed il vano scala; I beni pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili.

L'appartamento al primo piano contraddistinto dall'interno n.2 ha una superficie utile interna di 126,90 mq, mentre il balcone ha una superficie di 17,40 mq; l'appartamento è composto da un disimpegno di 16,80 mq, una cucina di 9,00 mq, un soggiorno di 14,90 mq, un primo bagno di 5,80 mq, un secondo bagno di 5,10 mq, un ripostiglio di 1,00 mq, una prima camera da letto di 22,10 mq, una seconda camera da letto di 21,60 mq, una terza camera da letto di 12,80 mq, una veranda non condonata di 17,80 mq ed un balcone di 17,40 mq. Completa il lotto unico il deposito al piano seminterrato composto da tre vani.

L'altezza utile interna dell'appartamento al primo piano è di 3,10 m, mentre il deposito al piano seminterrato ha un'altezza di 2,15 m nel vano 1 e di 1,85 m nei vani 2 e 3.

L'appartamento non è dotato di garage e nemmeno di posto auto, mentre il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'accesso all'appartamento al primo piano avviene tramite il vano scala ed il cortile di accesso condominiali.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

Gli immobili di cui al LOTTO UNICO e oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

- XXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Gli immobili di cui al LOTTO UNICO vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- XXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale della separazione dei beni essendo di stato civile libero.

## CONFINI

Gli immobili pignorati censiti al N.C.E.U. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 22, particella 1333, sub 3 e sub 5, confinano:

- a nord con la particella 1044 del foglio 22;
- a sud con la particella 389 del foglio 22;
- ad ovest con il cortile comune.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
<b>Disimpegno</b>	<b>16,80 mq</b>		1,00	16,80 mq	3,10 m	primo
<b>Cucina</b>	<b>9,00 mq</b>		1,00	9,00 mq	3,10 m	primo
<b>Soggiorno</b>	<b>14,90 mq</b>		1,00	14,90 mq	3,10 m	primo
<b>Bagno 1</b>	<b>5,80 mq</b>		1,00	5,80 mq	3,10 m	primo
<b>Bagno 2</b>	<b>5,10 mq</b>		1,00	5,10 mq	3,10 m	primo
<b>Camera da letto 1</b>	<b>22,10 mq</b>		1,00	22,10 mq	3,10 m	primo
<b>Camera da letto 2</b>	<b>21,60 mq</b>		1,00	21,60 mq	3,10 m	primo
<b>Camera da letto 3</b>	<b>12,80 mq</b>		1,00	12,80 mq	3,10 m	primo
<b>Ripostiglio</b>	<b>1,00 mq</b>		1,00	1,00 mq	3,10 m	primo
<b>Veranda</b>	<b>17,80 mq</b>		0,65	11,57 mq	3,10 m	primo
<b>Balcone</b>	<b>17,40 mq</b>		0,25	4,35 mq		primo
<b>Deposito vano 1</b>	<b>39,40 mq</b>		0,45	17,73 mq	2,15 m	seminterrato
<b>Deposito vano 2</b>	<b>28,00 mq</b>		0,45	12,60 mq	1,85 m	seminterrato
<b>Deposito vano 3</b>	<b>31,30 mq</b>		0,45	14,085 mq	1,85 m	seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>169,435 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>169,435 mq</b>		

L'appartamento come il deposito si trovano in sufficienti condizioni con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria; infine è presente l'impiantistica che non è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08) e, pertanto, risulta necessario un adeguamento dell'impianto elettrico.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI DEL SUB 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1992	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1333, sub 3 Categoria A/4 Rendita € 436,41 Primo Piano Graffato no
Dal 29/05/2012	XXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1333, sub 3 Categoria A/4 Rendita € 436,41 Primo Piano Graffato no

Il titolare catastale corrisponde al reale titolare attuale e gli attuali dati catastali corrispondono a quelli riportati nel titolo di acquisto, nella relativa nota di trascrizione, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI DEL SUB 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1992	XXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1333, sub 5 Categoria C/2 Rendita € 285,08 Piano Seminterrato Graffato no
Dal 29/05/2012	XXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 22, Part. 1333, sub 5 Categoria C/2 Rendita € 285,08 Piano Seminterrato Graffato no

Il titolare catastale corrisponde al reale titolare attuale e gli attuali dati catastali corrispondono a quelli riportati nel titolo di acquisto, nella relativa nota di trascrizione, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	1333	3		A4	6	6,5 vani	139,00 mq	€ 436,41	Primo	no
	22	1333	5		C2	4	92,00 mq	123,00 mq	€ 285,08	Seminterrato	no

**Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla presenza della veranda; pertanto, è necessario eseguire un aggiornamento della planimetria con procedura doc.fa per un costo di € 400,00.

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

I dati catastali inseriti nel titolo di acquisto in capo al debitore esecutato corrispondono all'attuale identificazione catastale.

## PRECISAZIONI

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono gli immobili di cui al LOTTO UNICO è la particella 1333 del foglio 22, ottenuta dal frazionamento dell'originaria particella 976 del foglio 22.

## PATTI

I beni pignorati di cui al LOTTO UNICO sono occupati sine titolo da XXXXXXXXXX; è stata desunta un'indennità di occupazione di € 250,00 mensili.

## CONDIZIONI

L'appartamento come il deposito si trovano in sufficienti condizioni con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria; infine è presente l'impiantistica che non è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08) e, pertanto, risulta necessario un adeguamento dell'impianto elettrico.

## PARTI COMUNI

I beni pignorati appartengono ad un fabbricato residenziale con altre unità immobiliari; tuttavia, pur non essendo stato costituito un condominio, condividono con le restanti unità immobiliari tutti i beni comuni quali il cortile esterno, la scala di accesso ed il vano scala

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore del debitore esecutato e del suo dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sui beni pignorati.

Inoltre, dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni del foglio 22 del Comune di Somma Vesuviana e, pertanto, nemmeno sul terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono i beni pignorati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento al primo piano con il deposito al piano seminterrato sono posti in un fabbricato per civile abitazione sito in Somma Vesuviana (Na) alla via Santa Maria delle Grazie a Castello n.65; il fabbricato a cui appartengono i beni pignorati ha una struttura mista di muratura portante e cemento armato con solai latero cementizi ed è composto da tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato adibito a deposito. Il fabbricato in cui si trovano i beni pignorati è privo di ascensore ed è situato nella periferia sud del Comune di Somma Vesuviana a pochi metri dalla via Circumvallazione ed a pochi chilometri dalla strada statale del Vesuvio n.268 che collega il Comune di Somma Vesuviana agli altri paesi Vesuviani.

I beni pignorati appartengono ad un fabbricato residenziale con altre unità immobiliari; tuttavia, pur non essendo stato costituito un condominio, condividono con le restanti unità immobiliari tutti i beni comuni quali il cortile esterno, la scala di accesso ed il vano scala; I beni pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili.

L'appartamento al primo piano contraddistinto dall'interno n.2 ha una superficie utile interna di 126,90 mq, mentre il balcone ha una superficie di 17,40 mq; l'appartamento è composto da un disimpegno di 16,80 mq, una cucina di 9,00 mq, un soggiorno di 14,90 mq, un primo bagno di 5,80 mq, un secondo bagno di 5,10 mq, un ripostiglio di 1,00 mq, una prima camera da letto di 22,10 mq, una seconda camera da letto di 21,60 mq, una terza camera da letto di 12,80 mq, una veranda non condonata di 17,80 mq ed un balcone di 17,40 mq. Completa il lotto unico il deposito al piano seminterrato composto da tre vani.

L'altezza utile interna dell'appartamento al primo piano è di 3,10 m, mentre il deposito al piano seminterrato ha un'altezza di 2,15 m nel vano 1 e di 1,85 m nei vani 2 e 3.

L'accesso all'appartamento al primo piano avviene tramite il vano scala ed il cortile di accesso condominiali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

I beni pignorati di cui al LOTTO UNICO sono occupati sine titolo da XXXXXX; è stata desunta un'indennità di occupazione di € 250,00 mensili.

### **Canoni di locazione**

Nessuno.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/2012	XXXXXXXX, XXXXXXX	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. XXXXXXXX	29/05/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	05/06/2012		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli	05/06/2012		
<b>Dal 20/04/1972</b>	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>Atto di divisione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		<b>Notaio Dr XXXXXXXXXX</b>	20/04/1972		
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		<b>la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2</b>	17/05/1972		
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli	02/05/1972		

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 Napoli 2 aggiornate al 06/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria**  
Iscritta a Napoli 2 il 05/06/2012  
Reg. gen. xxxx - Reg. part. xxxx  
Quota: 1/1  
Importo: € 330.000,00  
A favore di XXXXXX  
Contro XXXXXXXX (debitore esecutato)  
Formalità a carico della procedura

### **Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Napoli 2 il 30/03/2023  
Reg. gen. xxxxx - Reg. part. xxxxx  
Quota: 1/1

A favore di XXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX (debitore esecutato)

Formalità a carico della procedura

Non ci sono ulteriori creditori iscritti

### ***Oneri di cancellazione***

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

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Gli interventi edili sugli immobili oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al P.R.G. approvato con il Decreto del Presidente della Giunta della Regione Campania nr.4890 del 10/06/1983.

Tuttavia, con delibera di Giunta Comunale n. 2 del 04/02/2022 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale, comprensivo dei relativi studi specialistici, della Valutazione Ambientale Strategica, integrata con la Valutazione di Incidenza.

Secondo il P.R.G. vigente il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato ricade in zona territoriale omogenea di uso pubblico ad interesse generale, in cui è possibile eseguire solamente degli interventi di manutenzione, secondo le norme tecniche di attuazione al P.R.G..

Il Comune di Somma Vesuviana è sottoposto ai vincoli paesaggistici di cui al Decreto Legislativo n.42/04; in particolare, rientra nell'area di tutela paesaggistica di notevole interesse pubblico di cui alla Legge n.1497/1939 secondo il D.M. del 26/10/1961 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.283 del 15/11/1961 ed è sottoposto al Decreto Ministeriale del 28/03/1985 di cui alla Legge Galasso n.431 del 08/08/1985.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Gli immobili di cui al LOTTO UNICO risultano agibili.

Il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n.127/71 bis del 26/10/1972, mentre il tetto del fabbricato è stato edificato mediante la Concessione Edilizia n.168/87 del 23/07/1987 non reperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Somma Vesuviana, come dall'attestazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica.

A parete dell'Esperto Stimatore, eseguito tenuto conto della planimetria catastale, è stato appurato che la veranda ed il balconcino in ferro risultano abusivi, non condonati e non condonabili, in quanto non è possibile sanare degli aumenti di volumetria e di superficie aggettante; pertanto, è necessario demolirli e ripristinare il balcone secondo l'originaria profondità con un costo, comprensivo di spese tecniche e costi amministrativi, stimabile in € 7.000,00.

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

Non esiste alcuna ordinanza di demolizione.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- L'appartamento 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 anche se gli immobili pignorati ricadono in un fabbricato con altre unità immobiliari residenziali.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

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

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

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

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

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

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

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

Infine per garantire la maggiore appetibilità sul mercato si è proceduto alla formazione di quattro 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 è rappresentato dagli appartamenti in fabbricati condominiali ad uso residenziali, collocati in un contesto urbano.

Gli immobili assunti come riferimento ricadono nel Comune di Somma Vesuviana.

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 ricade il bene oggetto di valutazione.

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

## **LOTTO UNICO**

- **LOTTO UNICO** – Appartamento al primo piano interno n.2 con deposito al piano seminterrato in Somma Vesuviana alla via Santa Maria delle Grazie a Castello n.65.

il fabbricato a cui appartengono i beni pignorati ha una struttura mista di muratura portante e cemento armato con solai latero cementizi ed è composto da tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato adibito a deposito. Il fabbricato in cui si trovano i beni pignorati è privo di ascensore ed è situato nella periferia sud del Comune di Somma Vesuviana a pochi metri dalla via Circumvallazione ed a pochi chilometri dalla strada statale del Vesuvio n.268 che collega il Comune di Somma Vesuviana agli altri paesi Vesuviani. L'appartamento al primo piano contraddistinto dall'interno n.2 ha un'altezza utile interna di 3,10 m ed una superficie utile interna di 126,90 mq, mentre il balcone ha una superficie di 17,40 mq; l'appartamento è composto da un disimpegno di 16,80 mq, una cucina di 9,00 mq, un soggiorno di 14,90 mq, un primo bagno di 5,80 mq, un secondo bagno di 5,10 mq, un ripostiglio di 1,00 mq, una prima camera da letto di 22,10 mq, una seconda camera da letto di 21,60 mq, una terza camera da letto di 12,80 mq, una veranda non condonata di 17,80 mq ed un balcone di 17,40 mq. Completa il lotto unico il deposito al piano seminterrato composto da tre vani con altezza utile interna di 2,15 m e 1,85 m. L'appartamento non è dotato di garage e nemmeno di posto auto, mentre il fabbricato non è dotato di ascensore. Gli immobili appartengono ad un complesso condominiale e, pertanto, condividono con le restanti unità immobiliari tutti i beni comuni quali il cortile ed il vano scala; inoltre è accessibile dai mezzi carrabili. Gli immobili confinano a nord con la particella 1044, a sud con la particella 389, ad ovest con il cortile comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1333, Sub. 3, Categoria A/4 e Fg.22, Part. 1333, Sub. 5, Categoria C/2. Graffato no. Il Lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del lotto: **€ 134.000,00.**

### **Gli immobili assunti come riferimento per la stima del Lotto Unico sono:**

- IMMOBILE 1 (scheda di rilevazione dati n. 1)
  - o Valore di mercato noto = € 185.000,00;
  - o Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
  - o Superficie utile interna = 151,00 mq (comprende il 10% della superficie del giardino);
  - o Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;

- 
- Balconi e/o terrazzi = 0,00 mq;
  - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
  - Numero di piano dell'appartamento = primo piano;
  - Coefficiente di localizzazione = 1,00 (zona centrale);
  - Livello di manutenzione dell'appartamento = mediocre con interventi di manutenzione straordinaria.
- IMMOBILE 2 (scheda di rilevazione dati n. 2)
- Valore di mercato noto = € 179.000,00;
  - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 6 mesi;
  - Superficie utile interna = 120,00 mq;
  - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
  - Balconi e/o terrazzi = 20,00 mq;
  - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
  - Numero di piano dell'appartamento = primo piano;
  - Coefficiente di localizzazione = 1,00 (zona centrale);
  - Livello di manutenzione dell'appartamento = sufficiente con interventi di manutenzione straordinaria.
- IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3)
- Valore di mercato noto = € 180.000,00;
  - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 6 mesi;
  - Superficie utile interna = 154,40 mq (comprende il 20% della superficie dei posti auto);
  - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
  - Balconi e/o terrazzi = 50,00 mq;
  - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
  - Numero di piano dell'appartamento = primo piano;
  - Coefficiente di localizzazione = 1,00 (zona centrale);
  - Livello di manutenzione dell'appartamento = sufficiente con interventi di manutenzione ordinaria.
- LOTTO UNICO OGGETTO DI VALUTAZIONE
- Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
  - Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
  - Superficie utile interna = 165,085 mq (comprende il 65% della veranda ed il 45% del deposito);
  - Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
  - Balconi e/o terrazzi = 17,40 mq;
  - Numero dei servizi igienici = 2 bagni;

- Numero di piano dell'appartamento = primo piano;
- Coefficiente di localizzazione = 0,70 (zona periferica);
- Livello di manutenzione dell'appartamento = sufficiente con interventi di manutenzione ordinaria.

Avendo assunto:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile pertinenziale = 5,00%;
- 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 = € 4.000,00;
- Il coefficiente di localizzazione pari a 1 per gli immobili disposti al centro, pari a 0,85 per gli immobili disposti in zona semicentrale e 0,70 per gli immobili disposti in periferia;
- Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 25.000,00;

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):

<b>SCALA DEL LIVELLO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO</b>	
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:

<b>TABELLA DEI DATI</b>				
Caratteristiche considerate	Immobile oggetto di valutazione	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto		€ 185.000,00	€ 179.000,00	€ 180.000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	0 mesi	6 mesi	6 mesi
Superficie utile interna	165,09 mq	151,00 mq	120,00 mq	154,40 mq
Superficie cortile di pertinenza	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq
Balconi e Terrazzi	17,40 mq	0,00 mq	20,00 mq	50,00 mq
Numero dei servizi igienici	2 bagni	2 bagni	2 bagni	2 bagni
Numero di piano	1 piano	2 piano	1 piano	1 piano
Coefficiente di localizzazione	0,7	1	1	1
Livello di manutenzione dell'appartamento	3,5	2	3	3,5

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per il LOTTO UNICO il valore di mercato di **€ 153.450,50**, pari al valore medio corretto desunto dalla seguente tabella di valutazione:

<b>TABELLA DI VALUTAZIONE</b>			
Caratteristiche considerate	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto	€ 185.000,00	€ 179.000,00	€ 180.000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	€ 0,00	-€ 3.517,35	-€ 3.537,00
€ - Superficie utile interna	€ 16.420,34	€ 52.560,23	€ 12.456,61
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Superficie dei balconi e terrazzi	€ 5.071,24	-€ 757,77	-€ 9.501,30
€ - Numero dei servizi igienici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Piano dell'appartamento	-€ 5.550,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Livello di manutenzione dell'appartamento	€ 37.500,00	€ 12.500,00	€ 0,00
€ - Coefficiente di localizzazione	-€ 71.532,47	-€ 71.935,53	-€ 53.825,49
€ - Valori di mercato corretti	€ 166.909,11	€ 167.849,58	€ 125.592,82
Media dei valori corretti	€ 153.450,50		

### ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

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

Il costo necessario per la regolarizzazione catastale tramite procedura doc.f.a è pari ad € 400,00. Il costo necessario per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente comprensiva del certificato di conformità è pari ad € 2.000,00. Il costo necessario per la demolizione della veranda e l'accorciamento del balcone, comprensivo degli onorari tecnici e degli oneri urbanistici, è stimabile in € 7.000,00. Il costo necessario per l'attestato di prestazione energetica è pari ad € 200,00. Il costo necessario per la liberazione del lotto è pari ad € 2.050,50.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti della stima è pari a € **11.450,50**, pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad € **142.000,00**.

### PREZZO BASE D'ASTA

I beni che costituiscono il LOTTO UNICO risultano di piena proprietà del debitore esecutato, pertanto, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 5% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità dei beni alla data di aggiudicazione, per la mancata operatività della garanzia per vizi e dell'ulteriore svalutazione che gli immobili 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 5% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta degli immobili pignorati, pari a € **134.000,00**.

Valore unitario dei beni (€/mq) € 134.000,00 : 169,435 mq = € 790,86 €/mq (valore unitario del bene).

### Valore della piena proprietà del LOTTO UNICO = € 134.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento al primo piano interno n.2 - Somma Vesuviana - via Santa Maria delle Grazie a Castello n.65	169,435 mq	790,86 €/mq	€ 134.000,00	100,00%	€ 134.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Deposito al piano seminterrato - Somma Vesuviana - via Santa Maria delle Grazie a Castello n.65					
Totale lotto:					€ 134.000,00

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

I beni pignorati di cui al LOTTO UNICO sono occupati sine titulo da XXXXXXXX; è stata desunta un'indennità di occupazione di € 250,00 mensili.

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.

Caserta, li 07/09/2023

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

---

## **ELENCO ALLEGATI**

---

---

- 1.** Verbale di sopralluogo del 22/06/2023;
- 2.** Localizzazione del fabbricato con la sovrapposizione tra la mappa satellitare e la mappa catastale;
- 3.** Stralcio della mappa catastale con individuazione della particella;
- 4.** Visura catastale storica al terreno della p.lla 1333, foglio 22, Somma Vesuviana;
- 5.** Visura catastale storica della p.lla 1333, sub 3, foglio 22, Somma Vesuviana;
- 6.** Visura catastale storica della p.lla 1333, sub 5, foglio 22, Somma Vesuviana;
- 7.** Planimetria catastale della p.lla 1333, sub 3, foglio 22, Somma Vesuviana;
- 8.** Planimetria catastale della p.lla 1333, sub 5, foglio 22, Somma Vesuviana;
- 9.** Planimetria attuale della p.lla 1333, sub 3 e sub 5, foglio 22, Somma Vesuviana;
- 10.** Planimetria delle difformità catastali della p.lla 1333, sub 3 e sub 5, foglio 22, Somma Vesuviana;
- 11.** Foto del LOTTO UNICO;
- 12.** Attestazione urbanistica – LOTTO UNICO;
- 13.** Planimetria delle difformità urbanistiche della p.lla 1333, sub 3 e sub 5, foglio 22, Somma Vesuviana;
- 14.** Certificato di residenza del conduttore;
- 15.** Atto di acquisto del 29/05/2012;
- 16.** Nota di trascrizione dell'atto di acquisto nn. 23386/17926 del 05/06/2012;
- 17.** Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 16705/12457 del 30/03/2023;
- 18.** Nota di iscrizione ipoteca volontaria nn. 23387/2296 del 05/06/2012;
- 19.** Ispezione ipotecaria per verifica formalità sul debitore esecutato;
- 20.** Ispezione ipotecaria per verifica formalità sulla p.lla 1333, sub 3 e sub 5, foglio 22, Somma Vesuviana;
- 21.** Certificato di stato libero del debitore esecutato;
- 22.** Certificato di residenza e stato di famiglia del debitore esecutato;
- 23.** Istanza al G.E. con la determinazione dell'indennità di occupazione;
- 24.** Verifica al Demanio;
- 25.** Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato;
- 26.** Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato;
- 27.** Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato;

- 28.** Ricevuta di invio a mezzo pec della stima al creditore precedente;
- 29.** Ricevute di invio a mezzo posta della stima al debitore esecutato;
- 30.** Ricevuta di invio a mezzo pec della stima al custode.

---

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

---

### LOTTO UNICO

- **Beni N°1, N°2** - Appartamento al primo piano interno n.2 con deposito al piano seminterrato in Somma Vesuviana alla via Santa Maria delle Grazie a Castello n.65.

Il fabbricato a cui appartengono i beni pignorati ha una struttura mista di muratura portante e cemento armato con solai latero cementizi ed è composto da tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato adibito a deposito. Il fabbricato in cui si trovano i beni pignorati è privo di ascensore ed è situato nella periferia sud del Comune di Somma Vesuviana a pochi metri dalla via Circumvallazione ed a pochi chilometri dalla strada statale del Vesuvio n.268 che collega il Comune di Somma Vesuviana agli altri paesi Vesuviani. L'appartamento al primo piano contraddistinto dall'interno n.2 ha un'altezza utile interna di 3,10 m ed una superficie utile interna di 126,90 mq, mentre il balcone ha una superficie di 17,40 mq; l'appartamento è composto da un disimpegno di 16,80 mq, una cucina di 9,00 mq, un soggiorno di 14,90 mq, un primo bagno di 5,80 mq, un secondo bagno di 5,10 mq, un ripostiglio di 1,00 mq, una prima camera da letto di 22,10 mq, una seconda camera da letto di 21,60 mq, una terza camera da letto di 12,80 mq, una veranda non condonata di 17,80 mq ed un balcone di 17,40 mq. Completa il lotto unico il deposito al piano seminterrato composto da tre vani con altezza utile interna di 2,15 m e 1,85 m. L'appartamento non è dotato di garage e nemmeno di posto auto, mentre il fabbricato non è dotato di ascensore. Gli immobili appartengono ad un complesso condominiale e, pertanto, condividono con le restanti unità immobiliari tutti i beni comuni quali il cortile ed il vano scala; inoltre è accessibile dai mezzi carrabili. Gli immobili confinano a nord con la particella 1044, a sud con la particella 389, ad ovest con il cortile comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1333, Sub. 3, Categoria A/4 e Fg.22, Part. 1333, Sub. 5, Categoria C/2. Graffato no. Il Lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sugli immobili oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al P.R.G. approvato con il Decreto del Presidente della Giunta della Regione Campania nr.4890 del 10/06/1983, ovvero alle norme di attuazione del P.R.G. Secondo il P.R.G. vigente il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato ricade in zona territoriale omogenea di uso pubblico ad interesse generale, in cui è possibile eseguire solamente degli interventi di manutenzione, secondo le norme tecniche di attuazione al P.R.G.. Il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n.127/71 bis del 26/10/1972, mentre il tetto del fabbricato è stato edificato mediante la Concessione Edilizia n.168/87 del 23/07/1987 non reperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Somma Vesuviana, come dall'attestazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica. A parete dell'Esperto Stimatore, eseguito tenuto conto della planimetria catastale, è stato appurato che la veranda ed il balconcino in ferro risultano abusivi, non condonati e non condonabili, in quanto non è possibile sanare degli aumenti di volumetria e di superficie aggettante; pertanto, è necessario demolirli e ripristinare il balcone secondo l'originaria profondità. Non è presente alcuna ordinanza di demolizione.

**Prezzo base d'asta: € 134.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 41/23 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO - PREZZO A BASE D'ASTA: € 134.000,00

<b>Beni N°1, N°2 - Appartamento al primo piano interno n.2 e deposito al piano seminterrato</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Somma Vesuviana (NA) - via Santa Maria delle Grazie a Castello n.65		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento al primo piano interno n.2 Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1333, Sub. 3, Categoria A4.	<b>Superficie</b>	126,90 mq
<b>Pertinenze:</b>	Deposito al piano seminterrato Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1333, Sub. 5, Categoria C2	<b>Superficie</b>	98,70 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento come il deposito si trovano in sufficienti condizioni con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria; infine è presente l'impiantistica che non è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08) e, pertanto, risulta necessario un adeguamento dell'impianto elettrico.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il fabbricato a cui appartengono i beni pignorati ha una struttura mista di muratura portante e cemento armato con solai latero cementizi ed è composto da tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato adibito a deposito. Il fabbricato in cui si trovano i beni pignorati è privo di ascensore ed è situato nella periferia sud del Comune di Somma Vesuviana a pochi metri dalla via Circumvallazione ed a pochi chilometri dalla strada statale del Vesuvio n.268 che collega il Comune di Somma Vesuviana agli altri paesi Vesuviani.</p> <p>L'appartamento al primo piano contraddistinto dall'interno n.2 ha un'altezza utile interna di 3,10 m ed una superficie utile interna di 126,90 mq, mentre il balcone ha una superficie di 17,40 mq; l'appartamento è composto da un disimpegno di 16,80 mq, una cucina di 9,00 mq, un soggiorno di 14,90 mq, un primo bagno di 5,80 mq, un secondo bagno di 5,10 mq, un ripostiglio di 1,00 mq, una prima camera da letto di 22,10 mq, una seconda camera da letto di 21,60 mq, una terza camera da letto di 12,80 mq, una veranda non condonata di 17,80 mq ed un balcone di 17,40 mq. Completa il lotto unico il deposito al piano seminterrato composto da tre vani con altezza utile interna di 2,15 m e 1,85 m. L'appartamento non è dotato di garage e nemmeno di posto auto, mentre il fabbricato non è dotato di ascensore. Gli immobili appartengono ad un complesso condominiale e, pertanto, condividono con le restanti unità immobiliari tutti i beni comuni quali il cortile ed il vano scala; inoltre è accessibile dai mezzi carrabili. Gli immobili confinano a nord con la particella 1044, a sud con la particella 389, ad ovest con il cortile comune. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 22, Part. 1333, Sub. 3, Categoria A/4 e Fg.22, Part. 1333, Sub. 5, Categoria C/2. Graffato no. Il Lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sugli immobili oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al P.R.G. approvato con il Decreto del Presidente della Giunta della Regione Campania nr.4890 del 10/06/1983, ovvero alle norme di attuazione del P.R.G. Secondo il P.R.G. vigente il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato ricade in zona territoriale omogenea di uso pubblico ad interesse generale, in cui è possibile eseguire solamente degli interventi di manutenzione, secondo le norme tecniche di attuazione al P.R.G.. Il fabbricato a cui appartengono gli immobili pignorati è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n.127/71 bis del 26/10/1972, mentre il tetto del fabbricato è stato edificato mediante la Concessione Edilizia n.168/87 del 23/07/1987 non reperite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Somma Vesuviana, come dall'attestazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica. A parere dell'Esperto Stimatore, eseguito tenuto conto della planimetria catastale, è stato appurato che la veranda ed il balconcino in ferro risultano abusivi, non condonati e non condonabili, in quanto non è possibile sanare degli aumenti di volumetria e di superficie aggettante; pertanto, è necessario demolirli e ripristinare il balcone secondo l'originaria profondità. Non è presente alcuna ordinanza di demolizione.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		

---

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

---

*Per i beni che costituiscono il LOTTO UNICO*

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria**  
Iscritta a Napoli 2 il 05/06/2012  
Reg. gen. xxxxx - Reg. part. xxxx  
Quota: 1/1  
Importo: € 330.000,00  
A favore di XXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX (debitore esecutato)  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **pignoramento**  
Trascritto a Napoli 2 il 30/03/2023  
Reg. gen. xxxxx - Reg. part. xxxxx  
Quota: 1/1  
A favore di XXXXXXXXXXXX  
Contro XXXXXXXX (debitore esecutato)  
  
Formalità a carico della procedura