
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

PERIZIA DI STIMA dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bove Raffaele Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 216/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 3 |
| Titolarità | 3 |
| Confini | 4 |
| Consistenza | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 4 |
| Dati Catastali | 5 |
| Precisazioni | 5 |
| Patti | 5 |
| Stato conservativo | 5 |
| Parti Comuni | 5 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti | 6 |
| Stato di occupazione | 6 |
| Provenienze Ventennali | 6 |
| Formalità pregiudizievoli | 7 |
| Normativa urbanistica | 8 |
| Regolarità edilizia | 8 |
| Vincoli od oneri condominiali | 8 |
| Stima / Formazione lotti | 9 |
| Riserve e particolarità da segnalare | 11 |
| Riepilogo bando d'asta | 12 |
| Lotto Unico | 12 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 216/2022 del R.G.E. | 13 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 126.423,11 | 13 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 14 |



INCARICO

In data 16/03/2023, il sottoscritto Ing. Bove Raffaele Maria, con studio in Via Antonio D'Auria, 188 - 80048 - Sant'Anastasia (NA), email ing.bove@libero.it, PEC raffaele.bove@pec.it, Tel. 081 53 03 751, Fax 081 53 03 751, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Saviano (NA) - via Cosimo Luigi Miccoli n.2, piano terra

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato in via Luigi Cosimo Miccoli n.2, già via Cerque Sant'Antonio nella precedente toponomastica e stradario comunale.

L'appartamento ha accesso da un ballatoio scoperto attraverso un cortiletto comune, con accesso pedonale dalla citata strada.

La superficie netta in pianta coperta è di mq. 108 circa, più mq. 23 di balconi e ballatoio; l'altezza netta interna è di ml. 3.05. L'appartamento è in ordinarie condizioni di uso e manutenzione, pur presentando finiture e rivestimenti risalenti per la maggior parte all'epoca di costruzione (inizio anni '80).

La zona è caratterizzata per la maggior parte da case e villette isolate, intervallate da fondi agricoli ed è leggermente periferica rispetto al centro comunale ma a questo ben collegata.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Saviano (NA) - via Cosimo Luigi Miccoli n.2, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Il proprietario risultava celibe al momento del decreto di trasferimento a suo favore dell'immobile.

CONFINI

L'immobile confina:
 a Nord con spazio comune;
 a Est con spazio comune su via Palatone;
 a Sud con accesso da via Cosimo Luigi Miccoli;
 a Ovest con appartamento di altra proprietà.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|----------|
| Abitazione(soggiorno) | 17,70 mq | 20,58 mq | 1 | 20,58 mq | 3,05 m | rialzato |
| Abitazione(tinello) | 23,81 mq | 25,74 mq | 1 | 25,74 mq | 3,05 m | rialzato |
| Abitazione(cucina) | 10,40 mq | 11,70 mq | 1 | 11,70 mq | 3,05 m | rialzato |
| Abitazione(corridoio) | 6,60 mq | 7,34 mq | 1 | 7,34 mq | 3,05 m | rialzato |
| Abitazione(letto) | 16,50 mq | 19,50 mq | 1 | 19,50 mq | 3,05 m | rialzato |
| Abitazione(letto) | 12,15 mq | 14,50 mq | 1 | 14,50 mq | 3,05 m | rialzato |
| Abitazione(letto) | 13,10 mq | 14,90 mq | 1 | 14,90 mq | 3,05 m | rialzato |
| Abitazione(bagno) | 5,40 mq | 6,40 mq | 1 | 6,40 mq | 3,05 m | rialzato |
| Abitazione(ripostiglio) | 2,80 mq | 3,50 mq | 1 | 3,50 mq | 3,05 m | rialzato |
| Abitazione(balconi) | 23,10 mq | 23,10 mq | 0,25 | 5,78 mq | 3,05 m | rialzato |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 129,94 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 10,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 142,93 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|-------------------|-------------------|---|
| Dal 22/06/1986 al | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 81, Sub. 3 |



| | | |
|---|-------------------|--|
| 03/02/2011 | | Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Superficie catastale 133 mq Rendita € 1,35 Piano terra |
| Dal 03/02/2011 al 03/10/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 81, Sub. 3 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 VANI Superficie catastale 133 mq Rendita € 632,66 Piano TERRA |

I titoli catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 2 | 81 | 3 | | A2 | 6 | 7 vani | 133 mq | 632,66 € | terra | | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Non ci sono particolari precisazioni da riportare ai fini della vendita.

PATTI

Non ci sono patti da evidenziare ai fini della vendita.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in ordinarie condizioni di manutenzione ed uso, anche se i materiali di finitura ed i rivestimenti risalgono all'epoca di costruzione.

PARTI COMUNI



Le parti comuni con gli immobili costituenti lo stesso fabbricato sono quelle tipicamente condominiali cioè le parti strutturali e di fondazione, gli spazi esterni, il lastrico solare di copertura, gli allacci alla rete fognaria, l'impianto citofonico.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione in atti e amministrativa non si rileva la presenza di servitù, livelli e usi civici gravanti sull'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Le murature di tamponatura sono in termoblocchi di laterizio alveolato, le tramezzature in tavole di laterizio. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti in gres ceramico di media qualità, ma risalenti all'epoca di costruzione. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato a persiane, gli infissi interni in legno tipo pino Douglas vetro singolo. Le bussole interne sono in essenza tamburata e vetro opaco. L'appartamento non risulta dotato di garage pertinenziale nè posto auto interno alla proprietà recintata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'appartamento è occupato e condotto come residenza abituale dalla precedente proprietaria, nonna del proprietario esecutato. L'occupazione è senza titolo ed è regolata e gestita nell'ambito familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| | | permuta | | | |
| Dal 19/02/1979 al 03/02/2011 | **** Omissis **** | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Maria Luisa Marsala | 19/02/1979 | 1161 | 387 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Santa Maria Capua Vetere | 06/03/1979 | 5307 | 4683 |



| | | Registrazione | | | |
|------------------------------|--|-----------------------------------|------------|---------------|-------------|
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Dal 03/02/2011 al 03/10/2023 | | **** Omissis **** | | | |
| | | Decreto di trasferiemnto immobile | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Dottr Enrico Ardituro | 03/02/2011 | 61 | 15 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Santa Maria Capua Vetere | 11/02/2011 | 4633 | 3341 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario
 Iscritto a Santa Maria Capa Vetere il 04/04/2011
 Reg. gen. 11133 - Reg. part. 1558
 Quota: intreo
 Importo: € 125.610,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 83.740,00
 Rogante: notaio De Meo Carmela
 Data: 30/03/2011
 N° repertorio: 24437
 N° raccolta: 7868
 Note: Si precisa che il debitore non datore è **** Omissis ****, nato a San Paolo Belsito(Na) il 07/08/1980, cod. fisc. MNCDNC80M07I073L

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare**
 Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 09/12/2022



Reg. gen. 46390 - Reg. part. 36611

Quota: intero

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Saviano, anche se in difformità rispetto a a questa. Quindi lo strumento urbanistico all'epoca prevedeva la destinazione residenziale per la zona in oggetto. Al momento per l'immobile è pendente una istanza di condono edilizio, ancora in itinere e non perfezionata e rilasciata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia n. 6 rilasciata in data 07/06/1976 dal Comune di Saviano. Nel corso della costruzione sono state apportate delle modifiche non autorizzate, per le quali è stata inoltrata istanza di condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 con pratica n. 1135 prot. 3828 del 31/05/1986.

Tale pratica non è stata ancora perfezionata ed è in itinere, con il Comune che in più fasi ha richiesto delle integrazioni, anche di tipo economico, per il perfezionamento della stessa. Al momento, sulla scorta della consultazione della documentazione amministrativa presso l'Ufficio Tecnico Comunale si rileva che, con una certificazione datata 02/12/2003 prot. 13400, lo stesso ufficio ha dichiarato che non esistono motivi ostativi al rilascio della sanatoria, ma che la stessa deve essere completata ed integrata e che devono essere ancora versate delle somme a saldo di quanto dovuto per la regolarizzazione. Tali somme, comprensive di oneri concessori ed oneri di urbanizzazione, ammontano ad € 500 (oneri di urbanizzazione) ed € 4178,00 (oneri concessori); si precisa che le precedenti somme, ricavate dal sottoscritto dalla documentazione in atti relativa all'istruttoria della pratica, sono comprensive di rivalutazione monetaria e di interessi maturati al 31/10/2023.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quello rappresentato nella originaria Licenza Edilizia dell'anno 1976; infatti per l'immobile è stata inoltrata istanza di condono edilizio, non ancora rilasciato, per le difformità realizzate nel corso della costruzione rispetto a quanto autorizzato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non si rilevano vincoli ed oneri condominiali. Il fabbricato e le parti comuni sono gestiti in ambito familiare.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Trattasi di unico appartamento quindi ai fini della vendita trattasi di lotto unico

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Saviano (NA) - via Cosimo Luigi Miccoli n.2, piano terra
Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato in via Luigi Cosimo Miccoli n.2, già via Cerque Sant'Antonio nella precedente toponomastica e stradario comunale. L'appartamento ha accesso da un ballatoio scoperto attraverso un cortiletto comune, con accesso pedonale dalla citata strada. La superficie netta in pianta coperta è di mq. 108 circa, più mq. 23 di balconi e ballatoio; l'altezza netta interna è di ml. 3.05. L'appartamento è in ordinarie condizioni di uso e manutenzione, pur presentando finiture e reinvestimenti risalenti per la maggior parte all'epoca di costruzione (inizio anni '80). La zona è caratterizzata per la maggior parte da case e villette isolate, intervallate da fondi agricoli ed è leggermente periferica rispetto al centro comunale ma a questo ben collegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 81, Sub. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 142.501,21

Il metodo utilizzato per ricavare il valore degli immobili è quello della valutazione analitica condotta sul valore medio di mercato di superficie commerciale; tale metodo, tra i diversi a disposizione per le stime immobiliari, è l'unico ad essere oggetto di normativa, le norme UNI EN 15733:2011, che hanno sostituito la normativa precedentemente vigente. Il valore dell'immobile con tale metodo si ottiene valutando la cosiddetta "superficie commerciale convenzionale", che è una superficie virtuale, costituita dalla superficie residenziale utile più quella degli accessori e pertinenze, omogeneizzate alla prima con l'uso di coefficienti correttivi. I coefficienti correttivi sono stati desunti dal testo "Manuale di consulenza immobiliare", autore Tamborrino, editore IL SOLE 24 ORE, e dal listino ufficiale del Mercato Immobiliare della camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Napoli (Borsino immobiliare).

Il valore medio unitario monetario è stato ricavato dal citato Borsino e Osservatorio Immobiliare relativo al secondo semestre anno 2022, che è stilato su casi di compravendita su rilevazione statistica e, in quanto tali, è correttamente utilizzabile solo come valore medio di riferimento (perché relativo ad immobili in condizioni ordinarie e standard), da correggere su considerazioni relative al caso particolare che si considera. Nel listino, per la zona in oggetto, si riporta un valore medio unitario, per residenze di nuova costruzione, pari a € 1380/mq di superficie convenzionale; nel caso in oggetto, considerato che l'appartamento è stato rifinito diversi anni fa e che da allora non ha subito sostanziali ristrutturazioni, si assume un abbattimento pari al 15%, nonché una riduzione dell' 8% a garanzia di vizi occulti. Si assume inoltre un ulteriore coefficiente riduttivo per tener conto che la pratica di condono è tuttora in itinere; tale coefficiente si assume paria al 15%, mentre a parte vengono tenuti in conto nel deprezzamento finale del lotto gli oneri concessori e di urbanizzazione comunque da versare, se non prima, al momento del rilascio della sanatoria. Quindi il valore unitario finale è pari a € 997,00 €/mq.

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

- superficie commerciale dell'immobile=mq. 142,93



- coefficiente di vetustà applicato 0,85
- coefficiente di funzionalità, uso e manutenzione applicato 1,00;
- coefficiente per spese condominiali insolute e vincoli giuridici non eliminabili con la procedura (non esistono debiti di natura condominiale) -;
- coefficiente riduttivo per pratica di condono non ancora rilasciata e perfezionata 0,85
- oneri stimati per la regolarizzazione urbanistica € 4678,00(oneri concessori e di urbanizzazione);
- riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi occulti del bene 8%.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Saviano (NA) - via Cosimo Luigi Miccoli n.2, piano terra | 142,93 mq | 997,00 €/mq | € 142.501,21 | 100,00% | € 142.501,21 |
| | | | | Valore di stima: | € 142.501,21 |

Valore di stima: € 142.501,21

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Rischio assunto per mancata garanzia | 8,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4678,00 | € |

Valore finale di stima: € 126.423,11

Il metodo utilizzato per ricavare il valore degli immobili è quello della valutazione analitica condotta sul valore medio di mercato di superficie commerciale; tale metodo, tra i diversi a disposizione per le stime immobiliari, è l'unico ad essere oggetto di normativa, le norme UNI EN 15733:2011, che hanno sostituito la normativa precedentemente vigente. Il valore dell'immobile con tale metodo si ottiene valutando la cosiddetta "superficie commerciale convenzionale", che è una superficie virtuale, costituita dalla superficie residenziale utile più quella degli accessori e pertinenze, omogeneizzate alla prima con l'uso di coefficienti correttivi. I coefficienti correttivi sono stati desunti dal testo " Manuale di consulenza immobiliare", autore Tamborrino, editore IL SOLE 24 ORE, e dal listino ufficiale del Mercato Immobiliare della camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Napoli (Borsino immobiliare).

Il valore medio unitario monetario è stato ricavato dal citato Borsino e Osservatorio Immobiliare relativo al secondo semestre anno 2022, che è stilato su casi di compravendita su rilevazione statistica e, in quanto tali, è correttamente utilizzabile solo come valore medio di riferimento(perchè relativo ad immobili in condizioni ordinarie e standard), da correggere su considerazioni relative al caso



particolare che si considera. Nel listino, per la zona in oggetto, si riporta un valore medio unitario, per residenze di nuova costruzione, pari a € 1380/mq di superficie convenzionale; nel caso in oggetto, considerato che l'appartamento è stato rifinito diversi anni fa e che da allora non ha subito sostanziali ristrutturazioni, si assume un abbattimento pari al 15%, nonché una riduzione dell' 8% a garanzia di vizi occulti. Si assume inoltre un ulteriore coefficiente riduttivo per tener conto che la pratica di condono è tuttora in itinere; tale coefficiente si assume pari al 15%, mentre a parte vengono tenuti in conto nel deprezzamento finale del lotto gli oneri concessori e di urbanizzazione comunque da versare, se non prima, al momento del rilascio della sanatoria. Quindi il valore unitario finale è pari a € 997,00 €/mq.

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

- superficie commerciale dell'immobile=mq. 142,93
- coefficiente di vetustà applicato 0,85
- coefficiente di funzionalità, uso e manutenzione applicato 1,00;
- coefficiente per spese condominiali insolute e vincoli giuridici non eliminabili con la procedura (non esistono debiti di natura condominiale) -;
- coefficiente riduttivo per pratica di condono non ancora rilasciata e perfezionata 0,85
- oneri stimati per la regolarizzazione urbanistica € 4678,00(oneri concessori e di urbanizzazione);
- riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi occulti del bene 8%.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non ci sono particolari riserve o particolarità, tranne il fatto che la pratica di condono edilizio relativa all'immobile è ancora in itinere e deve essere integrata, sia come documentazione che come somme da versare a saldo per il rilascio.

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

Sant'Anastasia, li 02/11/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO1: VERBALI DI ACCESSO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 2: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 4: PLANIMETRIA DI RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 5: ATTO DI PERMUTA DEL 19/02/1979
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 6: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILE DEL TRIBUNALE DI NOLA DEL 03/02/2011
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 7: LICENZA EDILIZIA N.6 DEL 07/06/1976
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO 8: PRATICA DI CONDONO EDILIZIO PROT. 3828 DEL 31/05/1986



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Saviano (NA) - via Cosimo Luigi Miccoli n.2, piano terra

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato in via Luigi Cosimo Miccoli n.2, già via Cerque Sant'Antonio nella precedente toponomastica e stradario comunale. L'appartamento ha accesso da un ballatoio scoperto attraverso un cortiletto comune, con accesso pedonale dalla citata strada. La superficie netta in pianta coperta è di mq. 108 circa, più mq. 23 di balconi e ballatoio; l'altezza netta interna è di ml. 3.05. L'appartamento è in ordinarie condizioni di uso e manutenzione, pur presentando finiture e rivestimenti risalenti per la maggior parte all'epoca di costruzione (inizio anni '80). La zona è caratterizzata per la maggior parte da case e villette isolate, intervallate da fondi agricoli ed è leggermente periferica rispetto al centro comunale ma a questo ben collegata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 81, Sub. 3, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Saviano, anche se in difformità rispetto a questa. Quindi lo strumento urbanistico all'epoca prevedeva la destinazione residenziale per la zona in oggetto. Al momento per l'immobile è pendente una istanza di condono edilizio, ancora in itinere e non perfezionata e rilasciata.

Prezzo base d'asta: € 126.423,11



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 216/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 126.423,11

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---------------------------------|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Saviano (NA) - via Cosimo Luigi Miccoli n.2, piano terra | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 81, Sub. 3, Categoria A2 | Superficie | 142,93 mq |
| Stato conservativo: | L'immobile è in ordinarie condizioni di manutenzione ed uso, anche se i materiali di finitura ed i rivestimenti risalgono all'epoca di costruzione. | | |
| Descrizione: | Trattasi di appartamento per civile abitazione posto al piano rialzato in via Luigi Cosimo Miccoli n.2, già via Cerque Sant'Antonio nella precedente toponomastica e stradario comunale. L'appartamento ha accesso da un ballatoio scoperto attraverso un cortiletto comune, con accesso pedonale dalla citata strada. La superficie netta in pianta coperta è di mq. 108 circa, più mq. 23 di balconi e ballatoio; l'altezza netta interna è di ml. 3.05. L'appartamento è in ordinarie condizioni di uso e manutenzione, pur presentando finiture e rivestimenti risalenti per la maggior parte all'epoca di costruzione (inizio anni '80). La zona è caratterizzata per la maggior parte da case e villette isolate, intervallate da fondi agricoli ed è leggermente periferica rispetto al centro comunale ma a questo ben collegata. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Stato di occupazione: | Occupato da terzi senza titolo | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo fondiario
Iscritto a Santa Maria Capa Vetere il 04/04/2011
Reg. gen. 11133 - Reg. part. 1558
Quota: intreo
Importo: € 125.610,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 83.740,00
Rogante: notaio De Meo Carmela
Data: 30/03/2011
N° repertorio: 24437
N° raccolta: 7868
Note: Si precisa che il debitore non datore è **** Omissis ****, nato a San Paolo Belsito(Na) il 07/08/1980, cod. fisc. MNCDNC80M07I073L

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Santa Maria Capua Vetere il 09/12/2022
Reg. gen. 46390 - Reg. part. 36611
Quota: intero
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

