
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Strazzella Angela, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2022 del R.G.E.
promossa da

contro



INCARICO

All'udienza del 01/12/2022, la sottoscritta Arch. Strazzella Angela, con studio in Via Magenta, 51 - 81031 - Aversa (CE), e-mail arch.angelastrazzella@gmail.com, PEC angelastrazzella@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito (cfr. all. 1).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via Lucci, piano 1.

DESCRIZIONE

Oggetto della procedura esecutiva RGE 79/2022 del Tribunale di Nola è il bene ubicato in Ottaviano alla via Lucci piano 1°, riportato al NCEU al foglio 1, p.lla 1839 sub 3 cat. A/2, appartenente per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà della " Il fabbricato in cui è posto l'immobile, si sviluppa per 3 piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato e con facciate esterne intonacate e tinteggiate in discreto stato conservativo e manutentivo. L'appartamento, di ampie dimensioni e con esposizione per quattro lati, è composto da ingresso in disimpegno, corridoio, cucina - soggiorno, salone, studio, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, ripostiglio e lavanderia. E' dotato altresì di n. 2 balconi, terrazzo e ampio locale, avente accesso sia dal terrazzo che dal balcone posto sul lato sud. Quest'ultimo balcone di fatto è una porzione di un più ampio terrazzo di area comune. L'altezza interna dell'appartamento è di mt. 2,85. Lo stato conservativo e manutentivo è da considerarsi buono (cfr. all. 2).

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via Lucci n. 35, piano 1° riportato al NCEU al foglio 1, p.lla 1839 sub 3 cat. A/2.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

- relazione notarile per Notar Francesco Tafuri con sede in Napoli iscritto nel Distretto Notarile di Napoli,



Torre Annunziata e Nola e relativa al periodo compreso tra 11/08/1994 e il 28/04/2022 data di trascrizione del pignoramento.

TITOLARITÀ

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

-

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

- Piena proprietà quota 1/1.

CONFINI

L'appartamento è confinante, come da planimetria catastale, con via Lucci, altra proprietà, zona comune, cortile comune.

CONSISTENZA (CFR. ALL. 2)

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza
Abitazione	250,00 mq	1,00	250,00 mq	2,85 m
locale	56,00 mq	25%	14 mq	2,50 m
Balcone e terrazzo	108,00 mq	30% fino a 25 mq (mq 7,5) 10% per area eccedente 25 mq (mq 8,3)	15,80 mq	2,85 m
Totale superficie convenzionale:			239,80 mq	
Superficie convenzionale complessiva in c.t.:			240,00 mq	

Sebbene il cespite sia di ampia dimensione, si presenta come un unico subalterno avente un solo accesso e impianti unici e che ne rendono la divisibilità non di facile ed immediata attuazione. Pertanto, si considererà il bene per l'intero.

CRONISTORIA DATI CATASTALI (CFR. ALL. 3)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/07/2004 al 30/01/2023		Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 1839, Sub. 3 Categoria A2 Cl.6, Cons. 10 vani



		Superficie catastale 245 mq Rendita € 1.110,38 Piano 1
--	--	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	1839	3		A2	6	10 vani	245 mq	1.110,38 €	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
1	1893				Ente urbano		13 60				

Corrispondenza catastale

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

La particella di terreno deriva dalla soppressione della particella 201 del medesimo foglio.

PATTI

In sede di sopralluogo avvenuto in data 31/01/2023 unitamente al custode giudiziario nominato, Avv. Valentina Tommasina Panico, si è riscontrato che il bene è occupato dal sig.

in forza di contratto di locazione del 01/03/2020 registrato il 16/03/2020 al n. 002517 serie 3T, con canone annuo pari a € 6.000,00 e durata dal 01/03/2020 fino al 28/02/2024 (cfr. **all. 4**).

STATO CONSERVATIVO

Il bene in oggetto si presenta in buone condizioni manutentive e conservative.

PARTI COMUNI



Il fabbricato in cui ricade l'immobile pignorato è sprovvisto di amministrazione condominiale.

Si precisa che nel titolo di provenienza per Notar Luciano Porta del 20/07/1994 non si fa alcun riferimento a parti comune in quanto l'atto di compravendita ha per oggetto il fabbricato in corso di costruzione. Tuttavia, nella planimetria catastale è indicato tra i confini dell'immobile il cortile comune, posto sul lato est e una zona comune a tutti (ampio terrazzo) posto sul lato sud e a cui si accede, oltre che dall'interno dell'appartamento pignorato anche da una scala in muratura che si sviluppa dall'anzidetto cortile comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

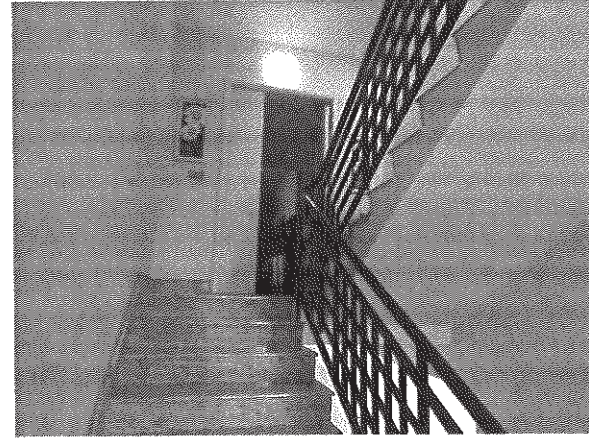
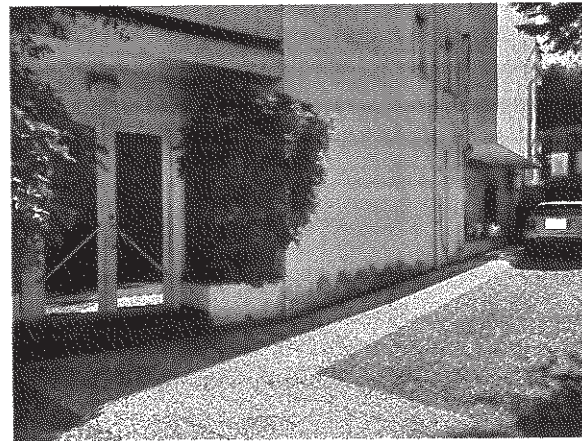
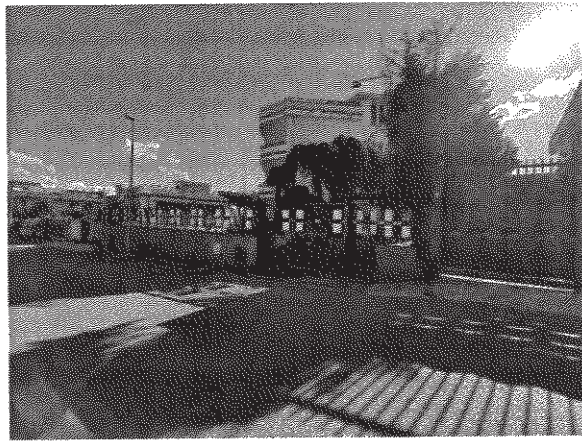
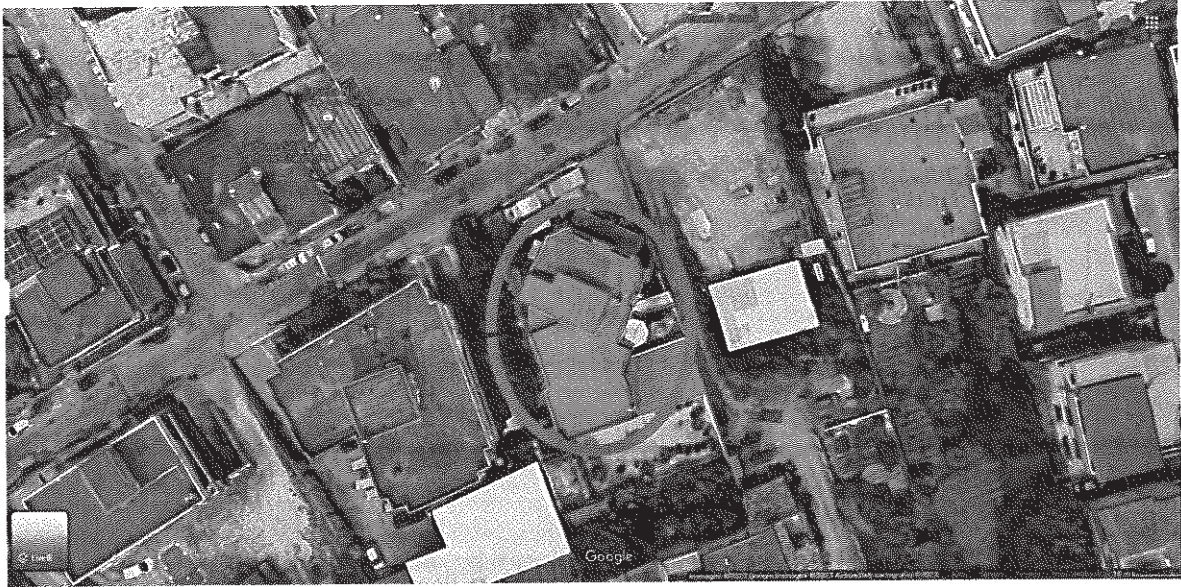
L'immobile non è gravato da diritti demaniali, censi o usi civici né, tantomeno, risulta essere gravato da vincolo storico-artistico (cfr. **all. 5**).

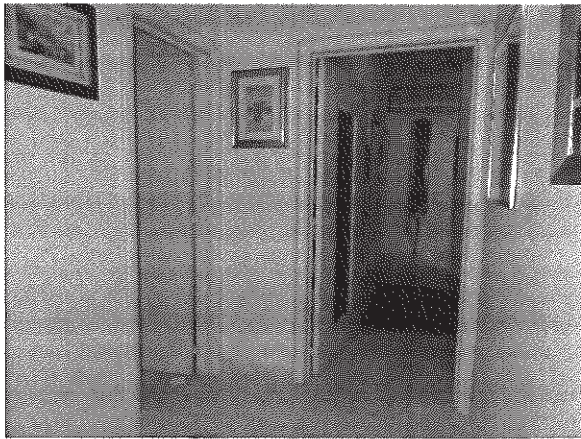
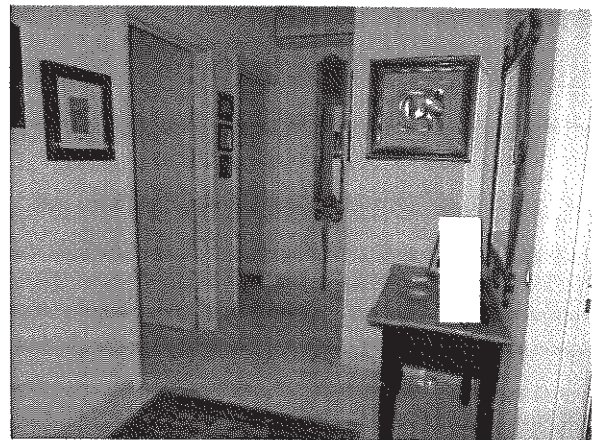
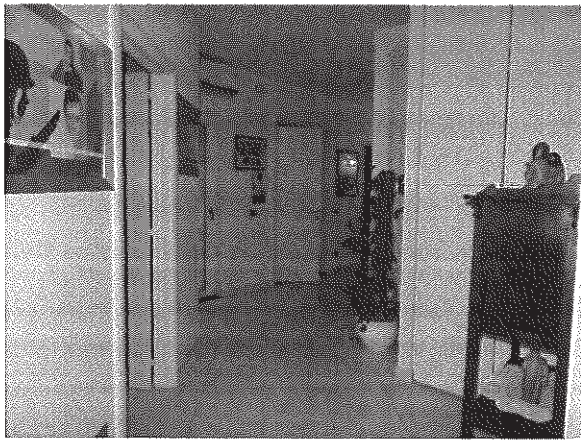
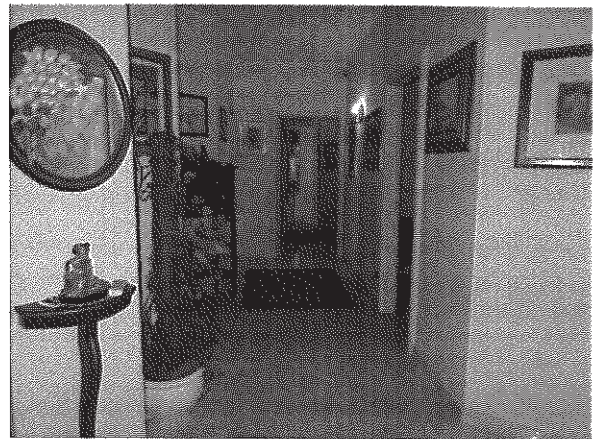
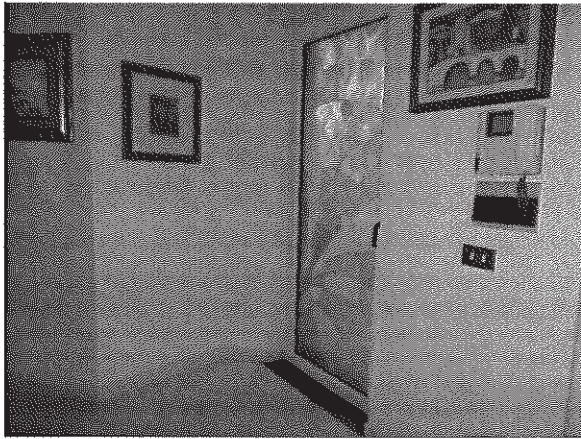
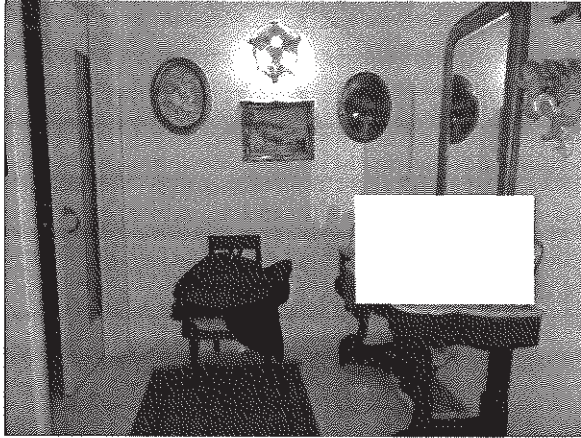
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

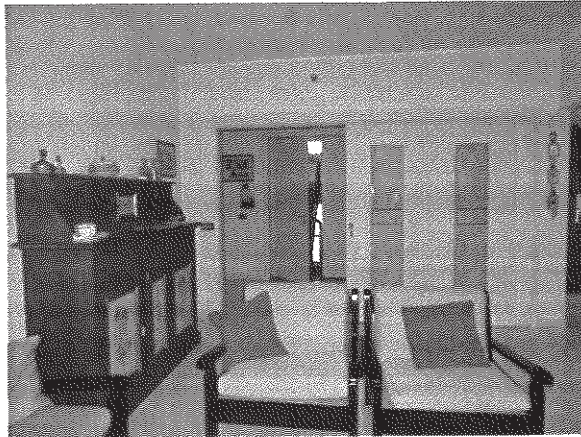
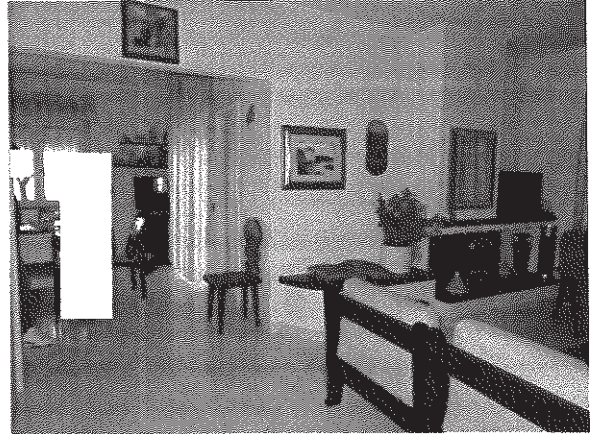
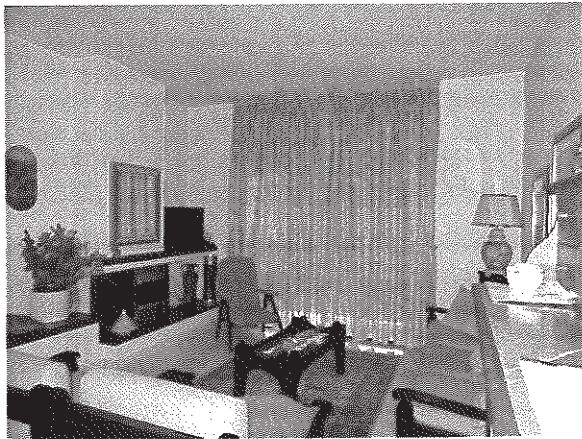
Oggetto della procedura esecutiva RGE 79/2022 del Tribunale di Nola è il bene ubicato in Ottaviano alla via Lucci, piano 1°, riportato al NCEU al foglio 1, p.lla 1839 sub 3 cat. A/2, di proprietà per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà della ' . Il fabbricato in cui è posto l'immobile, si sviluppa per 3 piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato e con facciate esterne intonacate e tinteggiate in discreto stato conservativo e manutentivo. L'appartamento, di ampie dimensioni e con esposizione per quattro lati, è composto da ingresso in disimpegno, corridoio, cucina soggiorno, salone, studio, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, ripostiglio e lavanderia. È dotato altresì di n. 2 balconi, terrazzo e ampio locale, avente accesso sia dal terrazzo che dal balcone posto sul lato sud. Quest'ultimo balcone di fatto è una porzione di un più ampio terrazzo di area comune. L'altezza interna dell'appartamento è di mt. 2,50. Lo stato conservativo e manutentivo è da considerarsi buono (cfr. **all. 6**); il bene è dotato di impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo, quest'ultimo alimentato con bombolone. Al fine di conseguire conformità degli impianti alla vigente normativa è necessario effettuare uno specifico intervento di manutenzione e revisione, il cui costo è forfettariamente stimabile in € 1.500,00. Il contratto di locazione esibito durante il sopralluogo, sebbene menzionato, è risultato privo di attestato di prestazione energetica. Il costo necessario per acquisirlo è pari a € 300,00 circa.

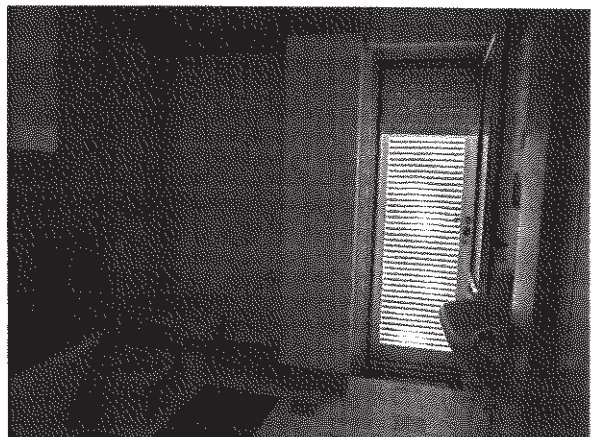
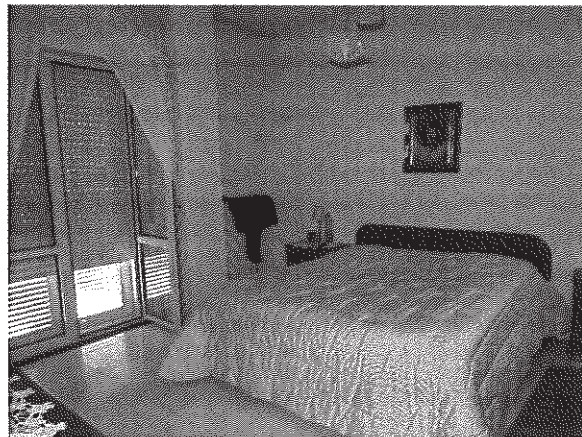
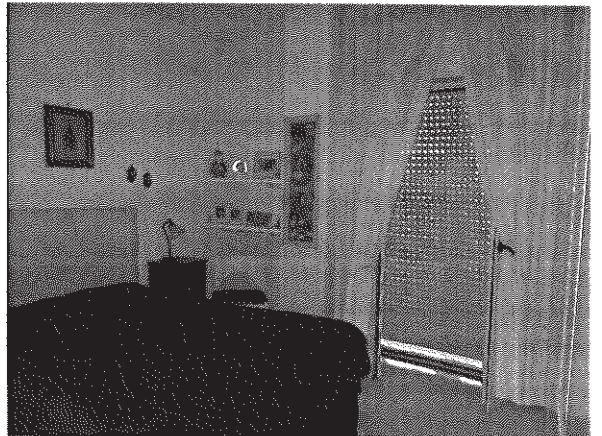
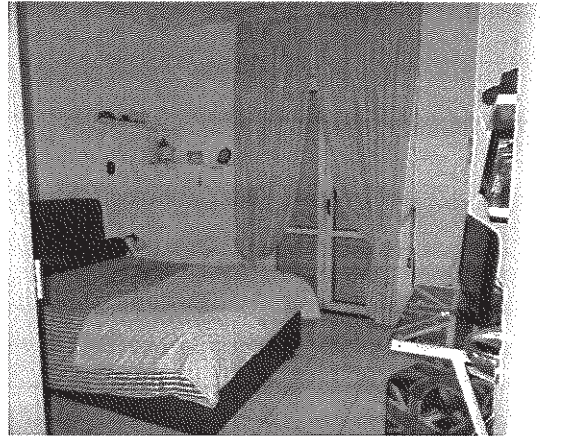
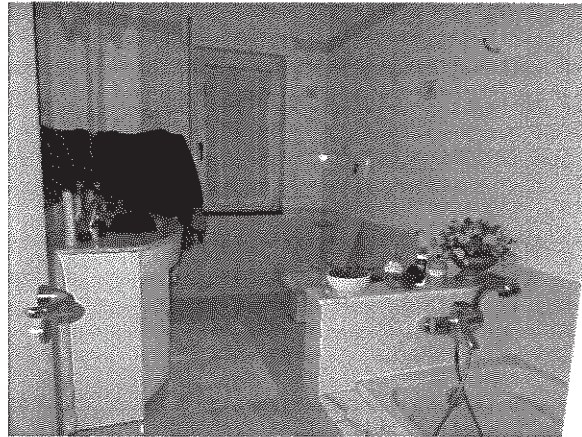
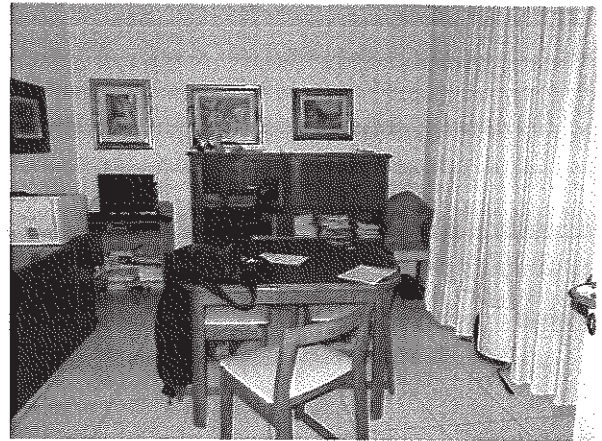
RILIEVO FOTOGRAFICO

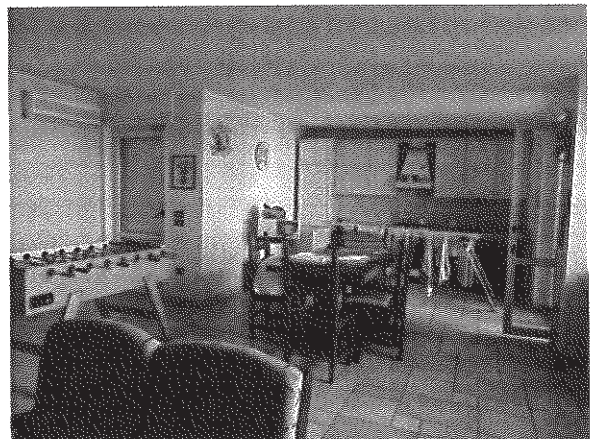
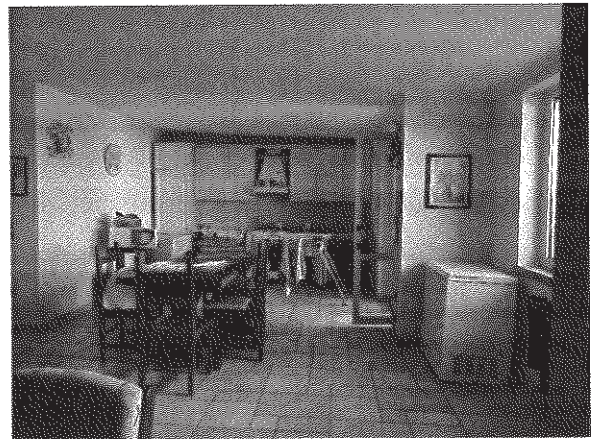
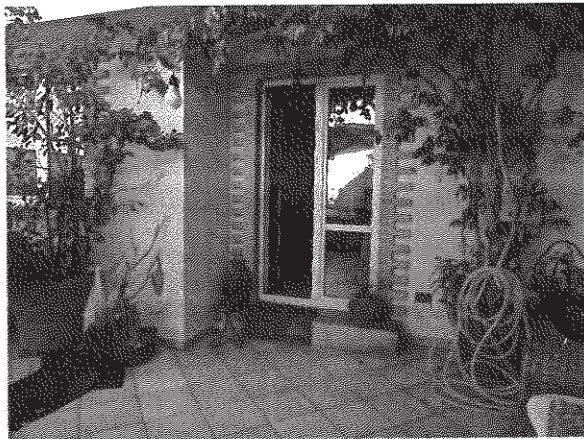
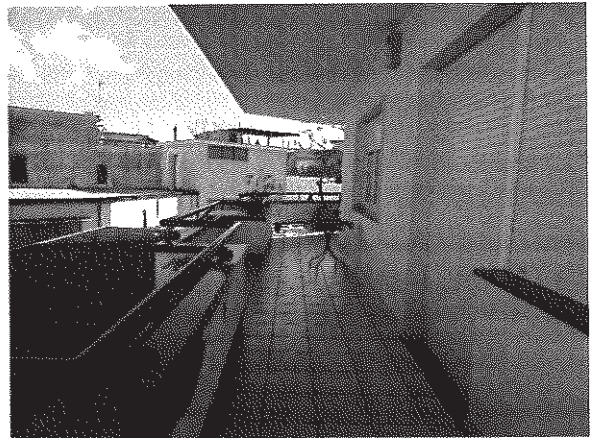
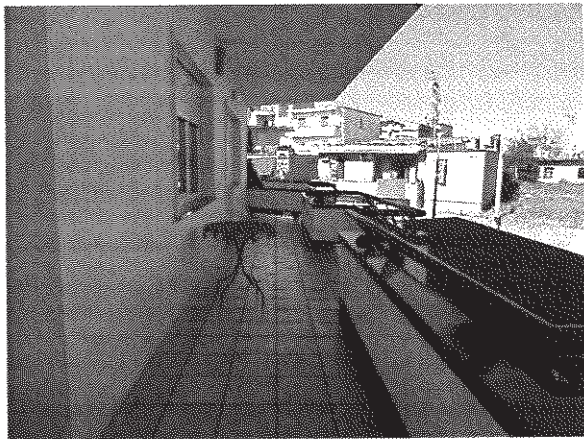


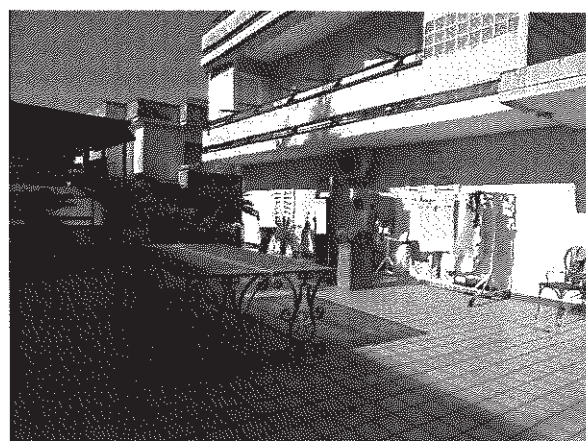
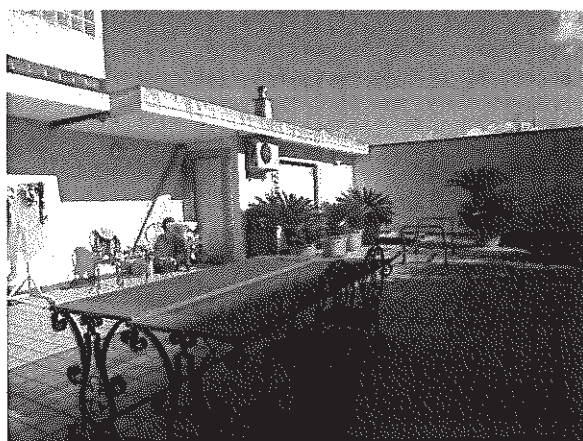












STATO DI OCCUPAZIONE

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 16/03/2020 (antecedente alla trascrizione del pignoramento del 28/04/2022)
- Scadenza contratto: 28/02/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

Il bene è occupato dal sig.

in forza di contratto di locazione del 01/03/2020 registrato il 16/03/2020 al n. 002517 serie 3T, con canone annuo pari a € 6.000,00 e durata dal 01/03/2020 fino al 28/02/2024 (cfr. all. 4).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1994 al 03/11/1998		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luciano Porta	20/07/1994	13637	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			11/08/1994	27000	20653
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 03/11/1998 al 28/04/2000	proprietario per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà	atto di trasformazione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/04/2020				successione	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con atto per Notar Luciano Porta del

7ai nn.

d) la proprietà della particella di terreno su cui ricade il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto e con la di 1/3 che risulta gravata da usufrutto a favore di



r 1, successivamente consolidatosi in data 18 marzo 2003, a seguito del suo decesso.

apporto del suolo con ivi esistente un fabbricato in corso di costruzione di cui sarà parte l'immobile in oggetto.

In data 28/04/2020 si apre la successione dell'intestatario dell
, lasciando quali eredi dell'immobile in

] Ad oggi tale dichiarazione di successione non risulta trascritta (cfr. all. 7).

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 l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 10/03/2023 (cfr. all. 8), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di cambiali
Iscritto a Napoli 2 il 09/10/2018
Reg. gen. 45132 - Reg. part. 6422
Importo: € 156.000,00
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di ipoteca volontaria
Iscritto a Napoli 2 il 07/04/2020
Reg. gen. 13453 - Reg. part. 1815
Importo: € 434.000,00



- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Napoli 2 il 11/04/2022
Reg. gen. 17300 - Reg. part. 2362
Importo: € 210.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli 2 il 23/11/2020
Reg. gen. 44584 - Reg. part. 32667

Tale pignoramento, avente N.RGE 183/2020 risulta estinto per rinuncia il 12/05/202.

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Napoli 2 il 28/04/2022
Reg. gen. 20334 - Reg. part. 15595

- **pignoramento immobili**
Trascritto a Napoli 2 il 19/01/2023
Reg. gen. 3103 - Reg. part. 2380

Tale ultimo pignoramento non risulta riportato nella certificazione notarile in quanto successivo alla data di redazione della stessa.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ottaviano risulta:

*"... - che l'area ove insiste il fabbricato distinto al N.C.E.U. di Ottaviano al **Foglio di mappa n. 1 Part.11a n. 1839 sub 3** nel P.U.C., regolarmente adottato ed approvato come indicato in premessa, risulta perimetrata con denominazione **"AMBITI URBANI CONSOLIDATI ART. 15"**;*

*- che la suddetta particella ricade **ENTRO** la perimetrazione del centro abitato approvata con delibera di C.C. ri' 75 del 28.7.2014 e n' 84 del 29.7. 2015 giusto Decreto Città Metropolitana di Napoli n. 484 del 3.1.2015 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania (BURC) n. 67 del 16.11.2015 e nel P.U.C. regolarmente adottato ed approvato come indicato in premessa;*



- che le aree rientranti nelle zone a rischio vulcanico, di cui alla legge Regionale n° 21 del 10.5.2002, con possono avere incrementi dell'edificazione a scopo residenziale mediante aumenti di volumi abitativi;
- che la zona oggetto dell'intervento è vincolata ambientalmente dal D. Lgs. 42/04 (ex legge 1497/ 39) e soggetta al D.M. 28.03.1985 "zona di notevole interesse pubblico" in zona sismica di II° categoria con grado di sismicità S9;
- che con delibera del Comitato istituzionale ri° 11 del 10.4.2002 è stato adottato il piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.S.A.I.) dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale;
- che con attestato del Consiglio Regionale n° 54/3 del 19.5.2006 è stata definitivamente approvata la delibera di Giunta Regionale n° 5245 del 31.10.2002 avente ad oggetto "approvazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PSAI) adottato dal Comitato Istituzionale con la delibera di cui sopra e pubblicata sul BURC n° 21 del 22.4.2002" (cfr. all. 5).

Dall'acquisizione dell'estratto di mappa, al fine di poter individuare correttamente i beni, è emerso che l'immobile è riportato al NCT al foglio 1, p.lla 1893.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dall'analisi dei titoli di provenienza, nonché dalla certificazione rilasciata dal comune di Ottaviano (Na) risulta che il fabbricato in cui ricade il bene in oggetto è stato realizzato con Concessione edilizia n. 4/88 del 26/02/1988 e successiva variante n. 26/91 del 15/03/1991, rilasciate entrambe alla sig.ra _____, ed avente per oggetto, la prima, la costruzione di un fabbricato artigianale composto da piano terra e piano primo, la seconda la realizzazione di un piano cantinato e di un secondo piano.

Dei predetti documenti non è stato possibile acquisirne copia in quanto, come attestato sempre dall'ente "*...da ricerche effettuate nell'archivio comunale, salvo errori, non è stato possibile rintracciare i fascicoli relativi alle suddette pratiche edilizie*".

Inoltre, risulta presentata un'istanza di condono ai sensi della Legge 724/94 n. 694 relativa, però, al piano seminterrato e al piano terzo del fabbricato, ambedue estranei alla presente procedura esecutiva.

Ne consegue che, allo stato, non è possibile eseguire un confronto tra lo stato attuale dei luoghi e i grafici allegati alle concessioni edilizie.

In conclusione, anche se l'immobile oggetto di stima risulta accatastato come A/2 (abitazione di tipo civile) dalla sua costituzione catastale (09/07/2004), la concessione edilizia è stata richiesta e rilasciata per



la costruzione di un fabbricato ad uso industriale suddiviso in un "...piano terra destinato a deposito e un primo piano destinato alla lavorazione"

Si ricorda, inoltre, che in data 10/12/2003, cioè antecedentemente all'accatastamento del bene de quo (09/07/2004), è stata emanata la L.R. n. 21/2003 recante "Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana"; con la predetta Legge è stato previsto al comma 2 dell'art. 6 il divieto "...in deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, ogni mutamento di destinazione d'uso che comporta l'utilizzo a scopo abitativo".

Pertanto, sulla scorta dei titoli autorizzativi, nonché della L.R. n. 21/2003, si ribadisce nuovamente che il bene in oggetto è stato impropriamente accatastato come A/2 (abitazione di tipo civile).

Si rappresenta altresì che per l'immobile in oggetto non sussistono ordini di demolizione (cfr. all. 9).

Si precisa anche che l'aggiudicatario non potrà presentare ulteriore domanda in sanatoria in quanto non sussistono le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 in quanto le ragioni di credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (L. 326/2003).

L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che:

- è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima,



hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La scrivente, in virtù delle caratteristiche e della tipologia degli immobili, ritiene opportuno, al fine di individuare il più probabile valore di mercato, adottare la stima sintetica comparativa su base del mercato della compravendita calcolata sulla superficie commerciale.

Determinazione del prezzo di vendita dell'immobile

La scrivente ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali, da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire, inoltre la sottoscritta Esperto Stimatore si è avvalsa dei seguenti dati:

- valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate aggiornati al 1° semestre 2022 relativi alla zona centrale/Centro ampliato zona B3 compresi tra € 850,00 e € 1.300,00 a mq;
- valori pubblicati sul Borsino Immobiliare e compresi tra € 701,00 e € 1.159,00a mq

in linea con i valori di annunci immobiliari consultati:

<https://www.immobiliare.it/annunci/101066257/>

<https://www.immobiliare.it/annunci/93054738/>

<https://www.immobiliare.it/annunci/99893102/> (cfr. **all. 10**).

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

Caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, esistenza di elementi naturali di particolare pregio, attrezzature commerciali, tipologia degli abitanti e delle abitazioni, presenza di strutture urbane di disturbo, trasporti pubblici.

Caratteristiche dell'edificio: standard sociale, standard dei servizi, stato di manutenzione.

Consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, rifiniture, qualità e materiali impiegati, impianti, ristrutturazione, destinazione d'uso, conservazione.

Sulla scorta dello stato manutentivo del bene, dell'ubicazione e delle caratteristiche, la scrivente ritiene di applicare un valore medio.

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.000,00 mq

Stima sintetica/comparativa su base del mercato della compravendita

Superficie commerciale (Sc) = mq 240,00

Valore di Mercato Unitario di vendita al mq. (Vm. U.) = € 1.000,00 mq

Valore dell'Immobile (V.I.) =

€ 1.000,00 x mq 240,00 = € 240.400,00



Il valore di € 240.000,00 rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto in funzione della stima sintetico comparativa.

Ne risulta che il valore di mercato dell'immobile pignorato è pari ad € 240.000,00.

Correzioni di stima per adeguamenti e correzioni:

3% per assenza garanzia di vizi = € 7.200,00

Costo per manutenzione e revisione degli impianti = € 1.500,00

Totale correzioni: € 8.700,00

Valore di mercato al netto delle correzioni € 231.300,00.

Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima, al netto delle correzioni è pari a:

Valore finale di stima al netto delle correzioni € 231.300,00

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Strazzella Angela

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N.° 1 Verbale di nomina e accettazione incarico;
- ✓ N.° 2 Stato dei luoghi (inquadramento territoriale e rilievo planimetrico);
- ✓ N.° 3 Documentazione catastale;
- ✓ N.° 4 contratto di locazione;
- ✓ N.° 5 certificazione Soprintendenza e certificato di destinazione urbanistica;
- ✓ N.° 6 Rilievo fotografico;
- ✓ N.° 7 Titolo di provenienza;
- ✓ N.° 8 ispezioni ipotecarie;



- ✓ N.° 9 Documentazione Comune di Ottaviano;
- ✓ N.° 10 Valori immobiliari.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Ottaviano (NA) - via Lucci n. 35, piano 1

Oggetto della procedura esecutiva RGE 79/2022 del Tribunale di Nola è il bene ubicato in Ottaviano alla via Lucci piano 1°, riportato al NCEU al foglio 1, p.lla 1839 sub 3 cat. A/2, appartenente per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà della

Il fabbricato in cui è posto l'immobile, si sviluppa per 3 piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato e con facciate esterne intonacate e tinteggiate in discreto stato conservativo e manutentivo. L'appartamento, di ampie dimensioni e con esposizione per quattro lati, è composto da ingresso in disimpegno, corridoio, cucina - soggiorno, salone, studio, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, ripostiglio e lavanderia. È dotato altresì di n. 2 balconi, terrazzo e ampio locale, avente accesso sia dal terrazzo che dal balcone posto sul lato sud. Quest'ultimo balcone di fatto è una porzione di un più ampio terrazzo di area comune. L'altezza interna dell'appartamento è di mt. 2,85. Lo stato conservativo e manutentivo è da considerarsi buono (**cf. all. 2**).

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

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1839, Sub. 3, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1893 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Dall'acquisizione dell'estratto di mappa, al fine di poter individuare correttamente i beni, è emerso che l'immobile è riportato al NCT al foglio 1, p.lla 1893.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 79/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Ottaviano (NA) - via Lucci n. 35, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 1839, Sub. 3, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 1893	Superficie	250,00 mq
Stato conservativo:	Il bene in oggetto si presenta in buone condizioni manutentive e conservative.		
Descrizione:	<p>Oggetto della procedura esecutiva RGE 79/2022 del Tribunale di Nola è il bene ubicato in Ottaviano alla via Lucci piano 1°, riportato al NCEU al foglio 1, p.lla 1839 sub 3 cat. A/2, appartenente per la quota 1/1 del diritto di piena proprietà della ' Il fabbricato in</p> <p>cui è posto l'immobile, si sviluppa per 3 piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato e con facciate esterne intonacate e tinteggiate in discreto stato conservativo e manutentivo. L'appartamento, di ampie dimensioni e con esposizione per quattro lati, è composto da ingresso in disimpegno, corridoio, cucina - soggiorno, salone, studio, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, ripostiglio e lavanderia. E' dotato altresì di n. 2 balconi, terrazzo e ampio locale, avente accesso sia dal terrazzo che dal balcone posto sul lato sud. Quest'ultimo balcone di fatto è una porzione di un più ampio terrazzo di area comune. L'altezza interna dell'appartamento è di mt. 2,85. Lo stato conservativo e manutentivo è da considerarsi buono (cfr. all. 2).</p> <p>Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.</p>		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione registrato 16/03/2020 (antecedente alla trascrizione del pignoramento del 28/04/2022). Scadenza contratto: 28/02/2024		
VALORE LOTTO	€ 231.300,00		



