

# TRIBUNALE DI NOLA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. dr.ssa Miriam Valenti

Procedura n. 316/2019 del RGE

*promossa da:*

*contro*

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

*Unità immobiliari nei Comuni di Pomigliano d'Arco (NA) e Sant'Anastasia (NA)*

S. Sebastiano al Vesuvio, **9 settembre 2020**

**Il c.t.u.**

(dott. arch. Luca Velotti)

*Arch. Luca Velotti*



Il sottoscritto arch. Luca Velotti, esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare emarginata, si pregia di sottoporre all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Miriam VALENTI il risultato delle operazioni peritali svolte in ossequio al provvedimento di nomina del 14.5.2020 (a cui ha fatto seguito il verbale di giuramento telematico del 19.5.2020).

***Struttura della relazione di consulenza tecnica***

**1) - DESCRIZIONE DEI LOTTI PER L'ORDINANZA DI VENDITA**

**1.1 - Riepilogo bando d'asta.**

**2) - SCHEDA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

**2.1 - Elenco dei beni.**

**2.2 - Stato di occupazione.**

**2.3 - Diritti posti in vendita.**

**2.4 - Indivisibilità dei beni.**

**2.5 - Lotti oggetto di vendita.**

**2.6 - Corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento da quelli riportati nella nota di trascrizione, nonché corrispondenza tra i dati indicati nella nota di trascrizione da quelli riportati agli atti del catasto.**

**2.7 - Dati di identificazione catastali.**

**2.8 - Corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.**

**2.9 - Cronistoria catastale.**

**2.10 - Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento.**

**2.11 - Continuità nelle trascrizioni.**



**2.12 - Normativa urbanistica.**

**2.13 - Regolarità edilizia.**

**2.14 - Certificazioni.**

**2.15 - Servitù, censo, livello, usi civici.**

**2.16 - Parti comuni.**

**2.17 - Formalità pregiudizievoli.**

**2.18 - Ulteriori trascrizioni.**

**2.19 - Vincoli ed oneri condominiali.**

**2.20 - Esposizione debitoria.**

**2.21 - Ragioni del credito.**

**2.22 - Altri creditori iscritti.**

**2.23 - Precedenti pignoramenti trascritti.**

**3) - VALORE DEI BENI PIGNORATI CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA**

**3.1 - Criterio di stima.**

**3.2 - Prospetto riepilogativo.**

**3.3 - Quadro di sintesi.**

**4) - ALLEGATI**

**4.1 - Elenco allegati.**



**1) - DESCRIZIONE DEI LOTTI PER L'ORDINANZA DI VENDITA**

▪ **1.1 - Riepilogo bando d'asta.**

**LOTTO A.1)**

Piena ed intera proprietà di **un'abitazione di tipo popolare** al piano terra di due vani catastali nel Comune di Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Abate Felice Toscano 177, in N.C.E.U. al foglio **12**, p.lla **87**, sub **3**, cat. A/4, cl. 3, vani 2, r.c. €. 103,29. *L'immobile **confina** con Via Abate Felice Toscano, con androne di ingresso, con cortile comune e con proprietà [REDACTED] e/o aventi causa, salvo altri.*

**Prezzo base: €. 53.000,00**

**LOTTO A.2)**

Piena ed intera proprietà di **un'abitazione di tipo popolare** ai piani primo e secondo di tre vani catastali nel Comune di Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Abate Felice Toscano 179, in N.C.E.U. al foglio **12**, p.lla **87**, sub **4**, cat. A/4, cl. 3, vani 3, r.c. €. 154,94. *L'immobile **confina** con Via Abate Felice Toscano, con androne di ingresso, con cortile comune e con proprietà [REDACTED] e/o aventi causa, salvo altri.*

**Prezzo base: €. 100.000,00**

**LOTTO B)**

Piena ed intera proprietà di **un'abitazione di tipo popolare** al piano terra di due vani catastali nel Comune di Sant'Anastasia (NA) alla Via Giuseppe Garibaldi 89, in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **155**, sub **3**, cat. A/4, cl. 1, vani 2, s.c. mq 47, r.c. €. 58,26. *L'immobile **confina** con Traversa di Via Giuseppe Garibaldi, con cortile comune, con scala comune, forno e deposito condominiale e con proprietà [REDACTED] e/o aventi causa, salvo altri.*



**Prezzo base: €. 49.000,00**

**LOTTO C.1)**

Piena ed intera proprietà di un' **autorimessa** al piano terra di 69 mq catastali nel Comune di Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro 62, in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **2**, cat. C/6, cl. 5, mq 69,00, s.c. mq 69, r.c. €. 121,16. *L'immobile **confina** con Via Ulivella, con cassa scala condominiale e con altra unità immobiliare (sub 3), salvo altri.*

**Prezzo base: €. 50.000,00**

**LOTTO C.2)**

Piena ed intera proprietà di un' **abitazione di tipo popolare (\*)** al piano terra di tre virgola cinque vani catastali nel Comune di Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro 66, in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **3**, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, s.c. mq 49, r.c. €. 140,99. *L'immobile **confina** con Via Giacomo Ramarro, con Via Ulivella, con cassa scala condominiale e con altra unità immobiliare (sub 2), salvo altri.*

**Prezzo base: €. 27.000,00**

*(\*) **NOTA:** In ragione del mancato rispetto, tra l'altro, dei valori del rapporto aero-illuminante (ovvero non essendo detto rapporto non inferiore ad 1/8 della superficie calpestabile come prescritto dal D.M. Sanità del 5.7.1975), l'immobile in oggetto è stato valutato come locale deposito/magazzino in pianterreno (a scopo cautelativo in caso di eventuale diniego del certificato di agibilità per uso abitativo), perso atto, altresì, della difformità dell'attuale destinazione d'uso del bene dal titolo edilizio abilitativo.*

**LOTTO C.3)**

Piena ed intera proprietà di un' **abitazione di tipo civile (\*)** al piano secondo di complessivi dieci virgola cinque vani catastali distinta con gli



interni 7 e 8 nel Comune di Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro 62, ovvero composta catastalmente di due distinti cespiti di cui **il primo** di cinque virgola cinque vani catastali (interno 7) in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **11**, cat. A/2, cl. 4, vani 5,5, r.c. €. 397,67 ed **il secondo** di cinque vani catastali (interno 8) in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **12**, cat. A/2, cl. 4, vani 5, r.c. €. 361,52. *L'immobile complessivamente **confina** con Via Giacomo Ramarro, con viale privato, con cassa scala condominiale e con altra unità immobiliare (sub 10), salvo altri.*

**Prezzo base: €. 230.000,00**

*(\*) **NOTA:** L'immobile si compone catastalmente di due distinti cespiti fusi sul piano fisico, tali da formare un'unica unità abitativa, il cui frazionamento non comporterebbe il facile utilizzo delle due distinte unità immobiliari per come si presenta l'intero bene all'attualità, essendo, tra l'altro, particolarmente onerosa la separazione degli impianti tecnologici al fine di rendere detti beni autonomi sul piano funzionale.*

**LOTTO C.4)**

Piena ed intera proprietà di un'**abitazione di tipo civile** al piano terzo di cinque vani catastali distinta con l'interno 11 nel Comune di Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro 62, in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **15**, cat. A/2, cl. 4, vani 5, s.c. mq 99, r.c. €. 361,52. *L'immobile **confina** con Via Giacomo Ramarro, con viale privato, con cassa scala condominiale e con altra unità immobiliare, salvo altri.*

**Prezzo base: €. 135.000,00**

**LOTTO C.5)**

Piena ed intera proprietà di un'**abitazione di tipo civile** al piano primo di cinque vani catastali distinta con l'interno 1 nel Comune di Sant'Anastasia



(NA) alla Via Giacomo Ramarro 62, in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **19**,  
cat. A/2, cl. 4, vani 5, s.c. mq 98, r.c. €. 361,52. *L'immobile **confina** con Via  
Giacomo Ramarro, con cassa scala condominiale e con altre unità  
immobiliari, salvo altri.*

**Prezzo base: €. 148.000,00**

*NOTA: I lotti numeri **A.1)**, **A.2)**, **B)** e **C.4)** appartengono per la piena  
proprietà al debitore esecutato ..., il lotto numero **C.5)** appartiene per la piena  
proprietà al debitore esecutato ..., il lotto numero **C.3)** appartiene per la piena  
proprietà al debitore esecutato ... ed infine i lotti numeri **C.1)** e **C.2)**  
appartengono per la quota di un mezzo ciascuno ai debitori esecutati ... e ....*



**2) - SCHEDA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

▪ **2.1 - Elenco dei beni.**

La consistenza immobiliare **pignorata** è la seguente **[A + B + C]**:

**AJ - Nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Abate F. Toscano**

**A.1) - Abitazione di tipo popolare** al piano terra di due vani catastali in N.C.E.U. al foglio **12**, p.lla **87**, sub **3**, cat. A/4, cl. 3, vani 2, r.c. €. 103,29, Via Abate Felice Toscano n.147, p.T, giusta variazione del **12.11.2014** per associazione planimetria n.100856.1/2014;

*L'immobile **confina** con Via Abate Felice Toscano, con androne di ingresso, con cortile comune e con proprietà Esposito e/o aventi causa, salvo altri;*

**A.2) - Abitazione di tipo popolare** ai piani primo e secondo di tre vani catastali in N.C.E.U. al foglio **12**, p.lla **87**, sub **4**, cat. A/4, cl. 3, vani 3, r.c. €. 154,94, Via Abate Felice Toscano n.147, p.1-2, giusta variazione per associazione di planimetria del **12.11.2014** n.100856.1 /2014;

*L'immobile **confina** con Via Abate Felice Toscano, con androne di ingresso, con cortile comune e con proprietà ██████████ e/o aventi causa, salvo altri;*

**BJ - Nel Comune di Sant'Anastasia (Na) alla Via Giuseppe Garibaldi**

**B) - Abitazione di tipo popolare** al piano terra di due vani catastali in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **155**, sub **3**, cat. A/4, cl. 1, vani 2, r.c. €. 58,26, Via Giuseppe Garibaldi n.89, p.T, giusta variazione di classamento del **23.2.2016** n.41136.1/2016;

*L'immobile **confina** con Traversa di Via Giuseppe Garibaldi, con cortile comune, con scala comune, forno e deposito condominiale e con proprietà ██████████ e/o aventi causa, salvo altri;*

**CJ - Nel Comune di Sant'Anastasia (Na) alla Via Giacomo Ramarro**



**C.1) - Autorimessa** al piano terra di 69 mq catastali in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **2**, cat. C/6, cl. 5, mq 69,00, r.c. €. 121,16, Via Giacomo Ramarro, p.T, giusta variazione toponomastica del **27.6.2017** n.113050.1/2017;

*L'immobile **confina** con Via Ulivella, con cassa scala condominiale e con altra unità immobiliare (sub 3), salvo altri;*

**C.2) - Abitazione di tipo popolare** al piano terra di tre virgola cinque vani catastali in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **3**, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, r.c. €. 140,99, Via Giacomo Ramarro n.44, p.T, giusta variazione toponomastica del **2.5.2018** n.39251.1/2018;

*L'immobile **confina** con Via Giacomo Ramarro, con Via Ulivella, con cassa scala condominiale e con altra unità immobiliare (sub 2), salvo altri;*

**C.3.1) - Abitazione di tipo civile** al piano secondo di cinque virgola cinque vani catastali distinta con l'interno 7 in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **11**, cat. A/2, cl. 4, vani 5,5, r.c. €. 397,67, Via Giacomo Ramarro n.44, p.2, int.7, giusta variazione del **9.11.2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;

*L'immobile **confina** con Via Giacomo Ramarro, con Via Ulivella, con cassa scala condominiale e con altra unità immobiliare (sub 12), salvo altri;*

**C.3.2) - Abitazione di tipo civile** al piano secondo di cinque vani catastali distinta con l'interno 8 in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **12**, cat. A/2, cl. 4, vani 5, r.c. €. 361,52, Via Giacomo Ramarro n.44, p.2, int.8, giusta variazione del **9.11.2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;

*L'immobile **confina** con Via Giacomo Ramarro, con viale privato, con cassa scala condominiale e con altra unità immobiliare (sub 11), salvo altri;*

**C.4) - Abitazione di tipo civile** al piano terzo di cinque vani catastali



distinta con l'interno 11 in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **15**, cat. A/2, cl.

4, vani 5, r.c. €. 361,52, Via Giacomo Ramarro n.44, p.3, int.11, giusta variazione del **9.11.2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;

*L'immobile **confina** con Via Giacomo Ramarro, con viale privato, con cassa scala condominiale e con altra unità immobiliare, salvo altri;*

**C.5) - Abitazione di tipo civile** al piano primo di cinque vani catastali distinta con l'interno 1 in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **19**, cat. A/2, cl. 4, vani 5, r.c. €. 361,52, Via Giacomo Ramarro n.44, p.1, int.1, giusta variazione di classamento del **19.9.2016** n.167318.1/2016;

*L'immobile **confina** con Via Giacomo Ramarro, con cassa scala condominiale e con altre unità immobiliari, salvo altri;*

▪ **2.2 - Stato di occupazione.**

Gli immobili in oggetto risultano occupati come segue:

**AJ - Nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Abate F. Toscano**

**A.1) - L'abitazione** al piano terra di due vani catastali in N.C.E.U. al foglio **12**, p.lla **87**, sub **3**, è concesso in locazione a ..., giusta contratto registrato in data 4.8.2017 (importo della locazione pari a €/mese ...);

**A.2) - L'abitazione** ai piani primo e secondo di tre vani catastali in N.C.E.U. al foglio **12**, p.lla **87**, sub **4**, è concesso in locazione a ... (che vi abita con il proprio nucleo familiare), giusta contratto registrato in data 14.6.2017 (importo della locazione pari a €/mese ...);

**BJ - Nel Comune di Sant'Anastasia (Na) alla Via Giuseppe Garibaldi**

**B) - L'abitazione** al piano terra di due vani catastali in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **155**, sub **3**, non è abitata (al momento del sopralluogo in data 7.7.2020);



**CJ - Nel Comune di Sant'Anastasia (Na) alla Via Giacomo Ramarro**

**C.1) - L'autorimessa** al piano terra di 69 mq catastali in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **2**, è nella disponibilità del debitore esecutato ...;

**C.2) - L'abitazione** al piano terra di tre virgola cinque vani catastali in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **3**, è occupata a titolo gratuito da ... (che vi abita con il proprio nucleo familiare);

**C.3.1) - L'abitazione** al piano secondo di cinque virgola cinque vani catastali distinta con l'interno 7 in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **11**, è nella disponibilità del debitore esecutato ... (che vi abita con il proprio nucleo familiare), unitamente al contiguo sub 12 con il quale costituisce un unico immobile;

**C.3.2) - L'abitazione** al piano secondo di cinque vani catastali distinta con l'interno 8 in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **12**, è nella disponibilità del debitore esecutato ... (che vi abita con il proprio nucleo familiare), unitamente al contiguo sub 11 con il quale costituisce un unico immobile;

**C.4) - L'abitazione** al piano terzo di cinque vani catastali distinta con l'interno 11 in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **15**, è nella disponibilità di ... a titolo gratuito;

**C.5) - L'abitazione** al piano primo di cinque vani catastali distinta con l'interno 1 in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **19**, è nella disponibilità del debitore esecutato ...;

Per maggiori dettagli si veda l'allegato verbale di sopralluogo del **7.7.2020** redatto congiuntamente al nominato custode giudiziario Avv. Sabatino Madonna.

▪ **2.3 - Diritti posti in vendita.**



I cespiti staggiti sono stati pignorati **per la quota di diritto dell'intero** in capo ai debitori eseguiti ..., **giusto** verbale di pignoramento immobili notificato il **14.11.2019** col rep. 6948 e trascritto a Napoli 2 il **4.12.2019** al RG 55341 e al RP 42796, **nascente** da decreto ingiuntivo n.537/2018 emesso dal Tribunale di Nola in data 15.2.2018 e depositato in cancelleria in data 19.2.2018, munito di formula esecutiva in data 1.3.2018 e notificato in data 7.3.2018 ai richiamati ..., tutti in qualità di garanti della ..., con il quale il Tribunale di Nola ingiungeva ai suddetti in solido di pagare, in favore di ..., la somma di **euro** ..., oltre interessi, spese di procedura e compensi professionali come per legge.

▪ **2.4 - Indivisibilità dei beni.**

***AJ - Immobili nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Abate F. Toscano***

Gli immobili *ad uso abitativo* (giusta l'impianto meccanografico del 30.6.1987) in Pomigliano d'Arco (NA) **non risultano facilmente divisibili** in ulteriori cespiti stante l'oggettiva e contenuta dimensione di ognuno di essi ed essendo onerosa, in particolare, la separazione degli impianti tecnologici al fine di rendere detti beni autonomi sul piano funzionale, pertanto al fine di ottenere **un maggiore ricavo dalla vendita degli stessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, senza ulteriori oneri a carico della procedura, **si esclude l'eventualità di un frazionamento dei cespiti staggiti.**

***BJ - Immobile nel Comune di Sant'Anastasia (Na) alla Via Giuseppe Garibaldi***

L'immobile *ad uso abitativo* (giusta l'impianto meccanografico del 30.6.1987) così come si presenta all'attualità **non risulta divisibile** in ulteriori cespiti



in forza della L.R. n.21 del 10-12-2003, riguardante gli immobili ricadenti in “Zona Rossa”, come nel caso di specie, che vieta il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all’incremento dell’edilizia residenziale; pertanto la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il cespite staggito.

***CJ - Immobili nel Comune di Sant’Anastasia (Na) alla Via Giacomo Ramarro***

Gli immobili, gran parte di essi *ad uso abitativo* (giusta l’impianto meccanografico del 30.6.1987) così come si presentano all’attualità **non risultano divisibili** in ulteriori cespiti in forza della L.R. n.21 del 10-12-2003, riguardante gli immobili ricadenti in “Zona Rossa”, come nel caso di specie, che vieta il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all’incremento dell’edilizia residenziale; pertanto la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i cespiti staggiti.

In particolare l’immobile composto dagli interni 7 e 8, di fatto costituente due distinti cespiti individuati autonomamente in atti del catasto, non risulta neanche esso facilmente frazionabile, essendo particolarmente onerosa la separazione degli impianti tecnologici al fine di rendere detti beni autonomi sul piano funzionale per come si presenta l’intero immobile all’attualità.

▪ **2.5 - Lotti oggetto di vendita.**

Si ritiene di individuare i beni immobili pignorati in **8 (otto) distinti lotti** per la vendita come segue:

**LOTTO A.1)**

Piena ed intera proprietà di **un’abitazione di tipo popolare** al piano terra



di due vani catastali nel Comune di Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Abate Felice Toscano 177, in N.C.E.U. al foglio 12, p.lla 87, sub 3, cat. A/4, cl. 3, vani 2, r.c. €. 103,29.

*L'immobile **confina** con Via Abate Felice Toscano, con androne di ingresso, con cortile comune e con proprietà ██████████ e/o aventi causa, salvo altri.*

*[PRECISAZIONE: Detto immobile, con ingresso direttamente dalla strada principale, si compone di ingresso-cucina-pranzo, camera da letto e servizio igienico posto ad una quota più bassa].*

**LOTTO A.2)**

Piena ed intera proprietà di **un'abitazione di tipo popolare** ai piani primo e secondo di tre vani catastali nel Comune di Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Abate Felice Toscano 179, in N.C.E.U. al foglio 12, p.lla 87, sub 4, cat. A/4, cl. 3, vani 3, r.c. €. 154,94.

*L'immobile **confina** con Via Abate Felice Toscano, con androne, con cortile comune e con proprietà ██████████ e/o aventi causa, salvo altri.*

*[PRECISAZIONE: Detto immobile, con ingresso in pianterreno dal cortile comune a mezzo di una scala interna di distribuzione ai piani, si compone al piano primo di cucina, soggiorno-pranzo e piccolo servizio igienico e al piano secondo di camera da letto e servizio igienico].*

**LOTTO B)**

Piena ed intera proprietà di un'abitazione di tipo popolare al piano terra di due vani catastali nel Comune di Sant'Anastasia (NA) alla Via Giuseppe Garibaldi 89, in N.C.E.U. al foglio 21, p.lla 155, sub 3, cat. A/4, cl. 1, vani 2, r.c. €. 58,26.

*L'immobile **confina** con Traversa di Via Giuseppe Garibaldi, con cortile*



comune, con scala comune, forno e deposito condominiale e con proprietà  
[REDACTED] e/o aventi causa, salvo altri.

*[PRECISAZIONE: Detto immobile, con accesso dal cortile comune prospiciente la Traversa di Via G. Garibaldi, si compone di ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina e servizio igienico, nonchè di soppalco con scala interna posta nel richiamato ambiente soggiorno].*

**LOTTO C.1)**

Piena ed intera proprietà di un'**autorimessa** al piano terra di 69 mq catastali nel Comune di Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro 62, in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **2**, cat. C/6, cl. 5, mq 69,00, r.c. €. 121,16.

*L'immobile **confina** con Via Ulivella, con cassa scala condominiale e con altra unità immobiliare (sub 3), salvo altri.*

*[PRECISAZIONE: Detto immobile, con ingresso pedonale dall'atrio condominiale posto al civico 62 di Via G. Ramarro, nonché con ingresso carrabile da Via Ulivella o Via dell'Ulivella, si compone di un unico ambiente].*

**LOTTO C.2)**

Piena ed intera proprietà di un'**abitazione di tipo popolare** al piano terra di tre virgola cinque vani catastali nel Comune di Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro 66, in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **3**, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, r.c. €. 140,99.

*L'immobile **confina** con Via Giacomo Ramarro, con Via Ulivella, con cassa scala condominiale e con altra unità immobiliare (sub 2), salvo altri.*

*[PRECISAZIONI: Detto immobile, con ingresso autonomo direttamente da*



Via G. Ramarro, angolo Via Ulivella o Via dell'Ulivella, si compone di ingresso-cucina-pranzo, corridoio-disimpegno, due camere da letto e servizio igienico. Inoltre, in ragione del mancato rispetto, tra l'altro, dei valori del rapporto aero-illuminante (ovvero non essendo detto rapporto non inferiore ad 1/8 della superficie calpestabile come prescritto dal D.M. Sanità del 5.7.1975), l'immobile in oggetto può essere considerato quale locale deposito/magazzino in pianterreno (a scopo cautelativo in caso di eventuale diniego del certificato di agibilità per uso abitativo), perso atto, altresì, della difformità dell'attuale destinazione d'uso del bene dal titolo edilizio abilitativo].

### **LOTTO C.3)**

Piena ed intera proprietà di un'**abitazione di tipo civile** al piano secondo di complessivi dieci virgola cinque vani catastali distinta con gli interni 7 e 8, nel Comune di Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro 62, ovvero composta catastalmente di due distinti cespiti di cui **il primo** di cinque virgola cinque vani catastali (interno 7) in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **11**, cat. A/2, cl. 4, vani 5,5, r.c. €. 397,67 ed **il secondo** di cinque vani catastali (interno 8) in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **12**, cat. A/2, cl. 4, vani 5, r.c. €. 361,52.

L'immobile **confina** con Via Giacomo Ramarro, con viale privato, con cassa scala condominiale e con altra unità immobiliare (sub 10), salvo altri.

**[PRECISAZIONE:** Detto immobile, con accesso dalla scala comune a mezzo dell'atrio condominiale posto al civico 62 di Via G. Ramarro, si compone catastalmente di due distinti cespiti fusi sul piano fisico, tali da formare un'unica unità abitativa, composta di ingresso-disimpegno, cucina-pranzo,



soggiorno, studio, tre camere da letto, corridoio-disimpegno e due servizi igienici, di cui uno con antistante lavanderia].

**LOTTO C.4)**

Piena ed intera proprietà di un'**abitazione di tipo civile** al piano terzo di cinque vani catastali distinta con l'interno 11 nel Comune di Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro 62, in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **15**, cat. A/2, cl. 4, vani 5, r.c. €. 361,52.

*L'immobile **confina** con Via Giacomo Ramarro, con viale privato, con cassa scala condominiale e con altra unità immobiliare, salvo altri.*

*[PRECISAZIONE: Detto immobile, con accesso dalla scala comune a mezzo dell'atrio condominiale posto al civico 62 di Via G. Ramarro, si compone di ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, due camere da letto, corridoio-disimpegno e servizio igienico].*

**LOTTO C.5)**

Piena ed intera proprietà di un'**abitazione di tipo civile** al piano primo di cinque vani catastali distinta con l'interno 1 nel Comune di Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro 62, in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **19**, cat. A/2, cl. 4, vani 5, r.c. €. 361,52.

*L'immobile **confina** con Via Giacomo Ramarro, con cassa scala condominiale e con altre unità immobiliari, salvo altri.*

*[PRECISAZIONE: Detto immobile, con accesso dalla scala comune a mezzo dell'atrio condominiale posto al civico 62 di Via G. Ramarro, si compone di ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, due camere da letto, corridoio-disimpegno e servizio igienico].*

- **2.6 - Corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento da**



**quelli riportati nella nota di trascrizione, nonché corrispondenza tra i dati indicati nella nota di trascrizione da quelli riportati agli atti del catasto.**

Nell'atto di **pignoramento immobiliare**, notificato in data **14.11.2019** rep. n.6948, trascritto in data **4.12.2019** presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 RG 55341 RP 42796, **il complesso immobiliare in oggetto è distinto come segue:**

***Nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Felice Abate Toscano***

- In N.C.E.U. al foglio **12**, p.lla **87**, sub **3**, cat. **A/4**, p.T;
- In N.C.E.U. al foglio **12**, p.lla **87**, sub **4**, cat. **A/4**, p.1-2;

***Nel Comune di Sant'Anastasia (Na) alla Via Giuseppe Garibaldi***

- In N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **155**, sub **3**, cat. **A/4**, p.T;

***Nel Comune di Sant'Anastasia (Na) alla Via Giacomo Ramarro***

- In N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **2**, cat. **C/6**, p.T;
- In N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **3**, cat. **A/4**, p.T;
- In N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **11**, cat. **A/2**, p.2;
- In N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **12**, cat. **A/2**, p.2;
- In N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **15**, cat. **A/2**, p.3;
- In N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **19**, cat. **A/2**, p.1;

**Sussiste corrispondenza** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento (del **14.11.2019**) da quelli riportati nella nota di trascrizione (del **4.12.2019**).

Alla data del pignoramento (del **14.11.2019**) nonché alla data di trascrizione dello stesso (del **4.12.2019**) il complesso immobiliare in esame **risultava riportato agli atti del catasto come segue:**

***Nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Felice Abate Toscano***



- In N.C.E.U. al foglio 12, p.lla 87, sub 3, cat. A/4, p.T;

- In N.C.E.U. al foglio 12, p.lla 87, sub 4, cat. A/4, p.1-2;

***Nel Comune di Sant'Anastasia (Na) alla Via Giuseppe Garibaldi***

- In N.C.E.U. al foglio 21, p.lla 155, sub 3, cat. A/4, p.T;

***Nel Comune di Sant'Anastasia (Na) alla Via Giacomo Ramarro***

- In N.C.E.U. al foglio 21, p.lla 301, sub 2, cat. C/6, p.T;

- In N.C.E.U. al foglio 21, p.lla 301, sub 3, cat. A/4, p.T;

- In N.C.E.U. al foglio 21, p.lla 301, sub 11, cat. A/2, p.2;

- In N.C.E.U. al foglio 21, p.lla 301, sub 12, cat. A/2, p.2;

- In N.C.E.U. al foglio 21, p.lla 301, sub 15, cat. A/2, p.3;

- In N.C.E.U. al foglio 21, p.lla 301, sub 19, cat. A/2, p.1;

**Sussiste corrispondenza** tra i dati indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (del **14.11.2019**) da quelli riportati agli atti del catasto (nelle seguenti date: **12.11.2014** quanto agli immobili al foglio 12 p.lla 87 sub 3 e sub 4, **23.2.2016** quanto all'immobile al foglio 21 p.lla 155 sub 3, **27.6.2017** quanto all'immobile al foglio 21 p.lla 301 sub 2, **2.5.2018** quanto all'immobile al foglio 21 p.lla 301 sub 3, **9.11.2015** quanto agli immobili al foglio 21 p.lla 301 sub 11, 12 e 15, e **19.9.2016** quanto all'immobile al foglio 21 p.lla 301 sub 19) alla data della trascrizione medesima.

▪ **2.7 - Dati di identificazione catastali.**

La consistenza immobiliare pignorata è **attualmente** riportata in Catasto Fabbricati come segue:

***AJ - Nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Abate F. Toscano***

- al foglio 12, p.lla 87, sub 3, cat. A/4, cl. 3, vani 2, r.c. €. 103,29, Via Abate Felice Toscano n.147, p.T, giusta variazione del **12.11.2014** per



associazione planimetria n.100856.1/2014;

- al foglio **12**, p.lla **87**, sub **4**, cat. A/4, cl. 3, vani 3, r.c. €. 154,94, Via Abate Felice Toscano n.147, p.1-2, giusta variazione per associazione di planimetria del **12.11.2014** n.100856.1 /2014;

*[PRECISAZIONI: in C.F. i subalterni 3 e 4 derivano dall'originario subalterno 2, giusta frazionamento dell'11.4.1987 n.B/3732.1/1987 in atti dal 9.10.1998 e in C.T. la p.lla 87 del foglio 12 risulta soppressa, giusta impianto meccanografico del 31.12.1978]*

***BJ - Nel Comune di Sant'Anastasia (Na) alla Via Giuseppe Garibaldi***

- al foglio **21**, p.lla **155**, sub **3**, cat. A/4, cl. 1, vani 2, r.c. €. 58,26, Via Giuseppe Garibaldi n.89, p.T, giusta variazione di classamento del **23.2.2016** n.41136.1/2016;

*[PRECISAZIONE: in C.T. la p.lla 155 del foglio 21 risulta distinta come "ente urbano", della consistenza di are 1.80, giusta impianto meccanografico del 18.2.1977]*

***CJ - Nel Comune di Sant'Anastasia (Na) alla Via Giacomo Ramarro***

- al foglio **21**, p.lla **301**, sub **2**, cat. C/6, cl.5, mq 69,00, r.c. €. 121,16, Via Giacomo Ramarro, p.T, giusta variazione toponomastica del **27.6.2017** n.113050.1/2017;

- al foglio **21**, p.lla **301**, sub **3**, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, r.c. €. 140,99, Via Giacomo Ramarro n.44, p.T, giusta variazione toponomastica del **2.5.2018** n.39251.1/2018;

- al foglio **21**, p.lla **301**, sub **11**, cat. A/2, cl. 4, vani 5,5, r.c. €. 397,67, Via Giacomo Ramarro n.44, p.2, int.7, giusta variazione del **9.11.2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;



- al foglio **21**, p.lla **301**, sub **12**, cat. A/2, cl. 4, vani 5, r.c. €. 361,52, Via Giacomo Ramarro n.44, p.2, int.8, giusta variazione del **9.11.2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;

- al foglio **21**, p.lla **301**, sub **15**, cat. A/2, cl. 4, vani 5, r.c. €. 361,52, Via Giacomo Ramarro n.44, p.3, int.11, giusta variazione del **9.11.2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;

- al foglio **21**, p.lla **301**, sub **19**, cat. A/2, cl. 4, vani 5, r.c. €. 361,52, Via Giacomo Ramarro n.44, p.1, int.1, giusta variazione di classamento del **19.9.2016** n.167318.1/2016;

*[PRECISAZIONI: in C.F. il subalterno 19 deriva dalla fusione dei subalterni 5, 7 e 8, giusta variazione da abitazione ad ufficio del 19.12.2000 n.33489.1/2000, nonché giusta successiva variazione da ufficio ad abitazione del 18.9.2015 n.152997.1/2015 e in C.T. la p.lla 301 del foglio 21 risulta soppressa, giusta variazione geometrica del 24.2.2000 n.60950.1/2000; unitamente alla p.lla 301 (are 1.16) è stata soppressa anche la p.lla 300 (are 1.26) e dalla soppressione delle predette p.lle è stata originata la neo p.lla 778 (are 2.42); di fatto, però, il fabbricato urbano di cui fanno parte i cespiti staggiti insiste sulla p.lla 775 e non sulla p.lla 778, giusta visura storica di ogni singolo immobile da cui si rileva che ad ogni cespite è correlata in mappa al Catasto Terreni la p.lla 775 - detto disallineamento di particella tra il Catasto Fabbricati (p.lla 301) ed il Catasto Terreni (p.lla 775) può essere risolto con denuncia di variazione catastale con pratica docfa, da attuarsi mediante sostituzione dei riferimenti in mappa e mediante inserimento di nuova planimetria, salvo preliminarmente verifica della corretta geometria in mappa del fabbricato urbano di cui fanno parte i cespiti staggiti, che, in caso*



*contrario, implicherebbe anche l'istruttoria del tipo mappale].*

▪ **2.8 - Corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.**

***In ordine a tutti i cespiti staggiti***

**Risultano inserite** in atti del Catasto Fabbricati **le planimetrie** degli immobili in oggetto.

Da una disamina delle stesse e dal riscontro effettuato sui luoghi di causa, pur non sussistendo apprezzabili differenze, per la maggior parte di esse, **occorre comunque tener conto dell'inserimento di nuove planimetrie catastali**, i cui costi saranno detratti dal prezzo a base d'asta di ogni singolo cespite pignorato.

Per quanto attiene agli immobili in Sant'Anastasia alla Via Giacomo Ramarro, posti al piano primo e distinti con i sub 11 e 12, questi ultimi risultano fusi sul piano fisico, tali da formare un unico bene immobile, pertanto occorrerà inserire in mappa al catasto la nuova planimetria; inoltre, ai predetti immobili risultano **erroneamente associate** (ad ognuno di essi) **le relative planimetrie catastali**, difatti al **subalterno 11** (interno 7) risulta associata la planimetria del contiguo sub 10 (interno 6) non oggetto di espropriazione e al **subalterno 12** (interno 8) risulta associata la planimetria del contiguo sub 11 (interno 7) oggetto di espropriazione.

▪ **2.9 - Cronistoria catastale.**

Dalle visure storiche eseguite presso l'Ufficio del Catasto di Napoli risulta quanto segue:

**In ordine al mappale 87/3**

**A) L'attuale consistenza immobiliare è riportata in C.F. del citato Comune al:**

- foglio **12**, p.lla **87**, sub **3**, cat. **A/4**, cl. **3**, vani **2**, r.c. **€ 103,29**, Via Abate



Felice Toscano n.147, p.T, giusta variazione del **12.11.2014** per associazione planimetria n.100856.1/2014;

**B) Precedentemente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato**

*Comune al:*

- foglio **12**, p.lla **87**, sub **3**, cat. A/4, cl. 3, vani 2, r.c. L. 440, Via Abate Felice Toscano n.147, p.T, giusta variazione dell' **11.4.1987** per frazionamento n. B/3732.1/1987;

**C) Originariamente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato**

*Comune al:*

- foglio **12**, p.lla **87**, sub **2**, cat. A/5, cl. 1, vani 2, r.c. L. 248, Via Toscano n.151, p.T-1, giusta impianto meccanografico del **30.6.1987**;

*[PRECISAZIONE: il subalterno 3 (unitamente al sub 4) deriva dall'originario subalterno 2, giusta frazionamento dell'11.4.1987 n. B/3732.1/1987 in atti dal 9.10.1998, come pervenuto al debitore esecutato ... con atto di accettazione di eredità in forza delle disposizioni testamentarie paternel].*

**In ordine al mappale 87/4**

**A) L'attuale consistenza immobiliare è riportata in C.F. del citato Comune al:**

- foglio **12**, p.lla **87**, sub **4**, cat. A/4, cl. 3, vani 3, r.c. €. 154,94, Via Abate Felice Toscano n.147, p.1-2, giusta variazione per associazione di planimetria del **12.11.2014** n.100856.1 /2014;

**B) Precedentemente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato**

*Comune al:*

- foglio **12**, p.lla **87**, sub **4**, cat. A/4, cl. 3, vani 3, r.c. L. 660, Via Abate Felice Toscano n.147, p.1-2, giusta variazione dell'**11.4.1987** per frazionamento n. B/3732.1/1987;



*C) Originariamente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato*

*Comune al:*

- foglio **12**, p.lla **87**, sub **2**, cat. A/5, cl. 1, vani 2, r.c. L. 248, Via Toscano n.151, p.T-1, giusta impianto meccanografico del **30.6.1987**;

*[PRECISAZIONE: il subalterno 4 (unitamente al sub 3) deriva dall'originario subalterno 2, giusta frazionamento dell'11.4.1987 n. B/3732.1/1987 in atti dal 9.10.1998, come pervenuto al debitore esecutato ... con atto di accettazione di eredità in forza delle disposizioni testamentarie paternel].*

**In ordine al mappale 155/3**

*A) L'attuale consistenza immobiliare è riportata in C.F. del citato Comune al:*

- foglio **21**, p.lla **155**, sub **3**, cat. A/4, cl. 1, vani 2, r.c. €. 58,26, Via Giuseppe Garibaldi n.89, p.T, giusta variazione di classamento del **23.2.2016** n.41136.1/2016;

*B) Originariamente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato*

*Comune al:*

- foglio **21**, p.lla **155**, sub **3**, cat. A/5, cl. 2, vani 2, r.c. L. 336, Via Giuseppe Garibaldi n.59, p.T, giusta impianto meccanografico del **30.6.1987** n.41136.1/2016;

**In ordine al mappale 301/2**

*A) L'attuale consistenza immobiliare è riportata in C.F. del citato Comune al:*

- foglio **21**, p.lla **301**, sub **2**, cat. C/6, cl.5, mq 69,00, r.c. €. 121,16, Via Giacomo Ramarro, p.T, giusta variazione toponomastica del **27.6.2017** n.113050.1/2017;

*B) Originariamente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato*

*Comune al:*



- foglio **21**, p.lla **301**, sub **2**, cat. C/6, cl.5, mq 69,00, r.c. L. 455, Via dell'Olivella, p.T, giusta impianto meccanografico del **30.6.1987**;

**In ordine al mappale 301/3**

*A) L'attuale consistenza immobiliare è riportata in C.F. del citato Comune al:*

- foglio **21**, p.lla **301**, sub **3**, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, r.c. €. 140,99, Via Giacomo Ramarro n.44, p.T, giusta variazione toponomastica del **2.5.2018** n.39251.1/2018;

*B) Originariamente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato Comune al:*

- foglio **21**, p.lla **301**, sub **3**, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, r.c. L. 1.106, Via Giacomo Ramarro, p.T, giusta impianto meccanografico del **30.6.1987**;

**In ordine al mappale 301/11**

*A) L'attuale consistenza immobiliare è riportata in C.F. del citato Comune al:*

- foglio **21**, p.lla **301**, sub **11**, cat. A/2, cl. 4, vani 5,5, r.c. €. 397,67, Via Giacomo Ramarro n.44, p.2, int.7, giusta variazione del **9.11.2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;

*B) Originariamente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato Comune al:*

- foglio **21**, p.lla **301**, sub **11**, cat. A/2, cl. 4, vani 5,5, r.c. L. 2.376, Via Giacomo Ramarro n.44, p.2, int.7, giusta impianto meccanografico del **30.6.1987**;

**In ordine al mappale 301/12**

*A) L'attuale consistenza immobiliare è riportata in C.F. del citato Comune al:*

- foglio **21**, p.lla **301**, sub **12**, cat. A/2, cl. 4, vani 5, r.c. €. 361,52, Via Giacomo Ramarro n.44, p.2, int.8, giusta variazione del **9.11.2015** per



inserimento in visura dei dati di superficie;

**B) Originariamente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato**

*Comune al:*

- foglio **21**, p.lla **301**, sub **12**, cat. A/2, cl. 4, vani 5, r.c. L. 2.160, Via Giacomo Ramarro n.44, p.2, int.8, giusta impianto meccanografico del **30.6.1987**;

**In ordine al mappale 301/15**

**A) L'attuale consistenza immobiliare è riportata in C.F. del citato Comune al:**

- foglio **21**, p.lla **301**, sub **15**, cat. A/2, cl. 4, vani 5, r.c. €. 361,52, Via Giacomo Ramarro n.44, p.3, int.11, giusta variazione del **9.11.2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;

**B) Originariamente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato**

*Comune al:*

- foglio **21**, p.lla **301**, sub **15**, cat. A/2, cl. 4, vani 5, r.c. L. 2.160, Via Giacomo Ramarro n.44, p.3, int.11, giusta impianto meccanografico del **30.6.1987**;

**In ordine al mappale 301/19**

**A) L'attuale consistenza immobiliare è riportata in C.F. del citato Comune al:**

- foglio **21**, p.lla **301**, sub **19**, cat. A/2, cl. 4, vani 5, r.c. €. 361,52, Via Giacomo Ramarro n.44, p.1, int.1, giusta variazione di classamento del **19.9.2016** n.167318.1/2016;

**B) Precedentemente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato**

*Comune al:*

- foglio **21**, p.lla **301**, sub **19**, cat. A/2, cl. 4, vani 5, r.c. €. 361,52, Via Giacomo Ramarro n.44, p.1, int.1, giusta variazione della destinazione da



ufficio ad abitazione del **9.9.2016** n.152997. 1/2015;

**C) Originariamente la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato**

*Comune al:*

- foglio **21**, p.lla **301**, sub **103**, cat. A/10, cl. 1, vani 5, r.c. €. 1.329,88 (L. 2.575.000), Via Giacomo Ramarro n.44, p.1, int.1, scala U, giusta variazione della destinazione da abitazione ad ufficio del **19.12.2000** n.33489.1/2000;

*[PRECISAZIONE: l'attuale subalterno 19 (ex 103 attribuito provvisoriamente) deriva dalla soppressione dei subalterni 5-7-8, come pervenuti al debitore esecutato ... con atto di accettazione di eredità in forza delle disposizioni testamentarie paterne].*

▪ **2.10 - Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento.**

I cespiti pignorati sono pervenuti ai debitori esecutati come segue:

***In ordine agli immobili in Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Abate Felice Toscano***

I beni attualmente distinti con il foglio **12**, p.lla **87**, sub **3** e **4**, sono pervenuti all'esecutato ... per la piena ed assoluta proprietà in virtù della successione a ... deceduto in Sant'Anastasia (NA) il **26.6.1986**, giusta denuncia registrata a Napoli il 24.12.1986 al n. 7283 vol. 8007 e trascritta a Napoli 2 il 28.1.1989 ai numeri 3065/2406, regolata con testamento pubblico ricevuto dal Notaio Giovanni Cesaro in data **26.6.1986**, rep. n.81 degli atti di ultima volontà, passato al repertorio degli atti tra vivi con verbale del giorno **11.9.1986** a rogito dello stesso Notaio, registrato a Napoli il 18.9.1986 al n.10694/B [nella dichiarazione di successione i predetti immobili risultano distinti con il foglio



12, p.lla 87, sub 2, dal cui successivo frazionamento dell'11.4.1987 n.B/3732.1/1987 hanno avuto origine gli attuali subalterni 3 e 4].  
L'accettazione espressa di eredità con adesione alle disposizioni testamentarie è stata regolata con atto del **13.4.1987** rep. n.31970 autenticato dal Notaio Giovanni Cesaro, trascritto a Napoli 2 il 24.4.1987 ai numeri 11050/8659 [nell'atto di accettazione di eredità i predetti immobili risultano distinti con il foglio 12, p.lla 87, sub 2, già individuati nella denuncia di variazione n.B/3732 dell'11.4.1987 con i subalterni provvisori **a) e b)**].

***In ordine all'immobile in Sant'Anastasia (NA) alla Via Giuseppe Garibaldi***

Il bene attualmente distinto con il foglio **21**, p.lla **155**, sub **3**, è pervenuto all'esecutato ... per la piena ed assoluta proprietà in virtù della successione a ... deceduta in Sant'Anastasia (NA) il **19.7.1988**, giusta denuncia registrata a Napoli al n. 8025 vol. 3164 e trascritta a Napoli 2 il 18.4.1991 ai numeri 14574/11503, la cui accettazione tacita è stata regolata con atto del **23.2.2015** rep. n.209 autenticato dal Notaio Alessia Angelone, trascritto a Napoli 2 il 24.3.2015 ai numeri 10066/8126, nonché in forza dell'atto di divisione del **23.2.2015** rep. n.209 autenticato dal Notaio Alessia Angelone, trascritto a Napoli 2 il 24.3.2015 ai numeri 10068/8128, col quale veniva a cessare la comunione con ... [nell'atto di accettazione tacita di eredità e di divisione il predetto immobile risulta distinto con il foglio 21, p.lla 155, sub 3].

Ad essa ... l'immobile in oggetto è pervenuto, a sua volta, per la piena ed assoluta proprietà in virtù della successione a ... sopra citata [nella dichiarazione di successione il predetto immobile risulta distinto con il foglio



21, p.lla 155, sub 3; anche nell'atto di accettazione di eredità il predetto immobile risulta distinto con il foglio 21, p.lla 155, sub 3];

***In ordine agli immobili in Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro***

I beni attualmente distinti con il foglio **21**, p.lla **301**, sub **2 e 3**, sono pervenuti agli esecutati ... per la quota di 1/2 ciascuno in virtù della successione a ... sopra citata [nella dichiarazione di successione i predetti immobili risultano distinti con il foglio 21, p.lla 301, sub 2 e 3; anche nell'atto di accettazione di eredità i predetti immobili risultano distinti con il foglio 21, p.lla 301, sub 2 e 3];

I beni attualmente distinti con il foglio **21**, p.lla **301**, sub **11 e 12**, sono pervenuti all'esecutato ... per la piena ed assoluta proprietà in virtù della successione a ... sopra citata [nella dichiarazione di successione i predetti immobili risultano distinti con il foglio 21, p.lla 301, sub 11 e 12; anche nell'atto di accettazione di eredità i predetti immobili risultano distinti con il foglio 21, p.lla 301, sub 11 e 12];

Il bene attualmente distinto con il foglio **21**, p.lla **301**, sub **15**, è pervenuto all'esecutato ... per la piena ed assoluta proprietà in virtù della successione a ... sopra citata [nella dichiarazione di successione il predetto immobile risulta distinto con il foglio 21, p.lla 301, sub 15; anche nell'atto di accettazione di eredità il predetto immobile risulta distinto con il foglio 21, p.lla 301, sub 15];

Il bene attualmente distinto con il foglio **21**, p.lla **301**, sub **19**, è pervenuto all'esecutato ... per la piena ed assoluta proprietà in virtù della successione a ... sopra citata [nella dichiarazione di successione il predetto immobile risulta distinto con il foglio 21, p.lla 301, ex sub 5-7-8; anche nell'atto di accettazione



di eredità il predetto immobile risulta distinto con il foglio 21, p.lla 301, ex sub 5-7-8].

**Il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento risulta verificato.**

Si precisa, che a seguito di ulteriori indagini, lo scrivente ha accertato che il suolo sul quale è stato costruito il fabbricato urbano di cui fanno parte i cespiti pignorati in Sant'Anastasia alla Via Giacomo Ramarro, originariamente distinto (detto terreno) in C.T. al foglio 21, p.lla 301, è pervenuto al dante causa dei debitori esecutati, ... deceduto in Sant'Anastasia-NA il 26.6.1986), per acquisto da ... con **atto del 14.8.1969 per Notar Pietro Ragucci** (di cui si allega in copia). In particolare col predetto atto di compravendita il Sig. ... ha acquistato il suolo in oggetto con ogni diritto inerente al progetto di fabbricato la cui costruzione è stata autorizzata con licenza n. 211/68 rilasciata il 30.8.1968 dal Sig. Sindaco di Sant'Anastasia a ... e successivamente volturata al medesimo Sig. ... senza alcuna responsabilità della competente autorità in data 22.8.1969.

▪ **2.11 - Continuità nelle trascrizioni.**

**Sussiste continuità** nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (del **4.12.2019**).

*Cronistoria delle trascrizioni:*

***In ordine agli immobili in Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Abate Felice Toscano***

**Trascrizione a Napoli 2 del 24.4.1987 ai numeri 11050/8659**  
dell'accettazione espressa di eredità con adesione alle disposizioni testamentarie regolata con atto del 13.4.1987 rep. n.31970 autenticato dal



Notaio Giovanni Cesaro, avente ad oggetto, tra l'altro, gli immobili attualmente distinti con il foglio 12, p.lla 87, sub 3 e 4 (ex sub 2), pervenuti all'esecutato ... per la piena ed assoluta proprietà;

**Trascrizione a Napoli 2 del 28.1.1989 ai numeri 3065/2406** della successione a ... deceduto in Sant'Anastasia (NA) il 26.6.1986, giusta denuncia registrata a Napoli il 24.12.1986 al n. 7283 vol. 8007, regolata con testamento pubblico ricevuto dal Notaio Giovanni Cesaro in data 26.6.1986, rep. n.81 degli atti di ultima volontà, passato al repertorio degli atti tra vivi con verbale del giorno 11.9.1986 a rogito dello stesso Notaio, registrato a Napoli il 18.9.1986 al n.10694/B, avente ad oggetto, tra l'altro, gli immobili attualmente distinti con il foglio 12, p.lla 87, sub 3 e 4 (ex sub 2), pervenuti all'esecutato ... per la piena ed assoluta proprietà;

***In ordine all'immobile in Sant'Anastasia (NA) alla Via Giuseppe Garibaldi***

**Trascrizione a Napoli 2 del 24.4.1987 ai numeri 11050/8659** dell'accettazione espressa di eredità con adesione alle disposizioni testamentarie regolata con atto del 13.4.1987 rep. n.31970 autenticato dal Notaio Giovanni Cesaro, avente ad oggetto, tra l'altro, l'immobile attualmente distinto con il foglio 21, p.lla 155, sub 3, pervenuto a ... per la piena ed assoluta proprietà;

**Trascrizione a Napoli 2 del 28.1.1989 ai numeri 3065/2406** della successione a ... deceduto in Sant'Anastasia (NA) il 26.6.1986, giusta denuncia registrata a Napoli il 24.12.1986 al n. 7283 vol. 8007, regolata con testamento pubblico ricevuto dal Notaio Giovanni Cesaro in data 26.6.1986, rep. n.81 degli atti di ultima volontà, passato al repertorio degli atti tra vivi



con verbale del giorno 11.9.1986 a rogito dello stesso Notaio, registrato a Napoli il 18.9.1986 al n.10694/B, avente ad oggetto, tra l'altro, l'immobile attualmente distinto con il foglio 21, p.lla 155, sub 3, pervenuto a ... per la piena ed assoluta proprietà;

**Trascrizione a Napoli 2 del 18.4.1991 ai numeri 14574/11503** della successione a ... deceduta in Sant'Anastasia (NA) il 19.7.1988, giusta denuncia registrata a Napoli al n. 8025 vol. 3164, avente ad oggetto, tra l'altro, l'immobile attualmente distinto con il foglio 21, p.lla 155, sub 3, pervenuto, tra l'altro, all'esecutato ...;

**Trascrizione a Napoli 2 del 24.3.2015 ai numeri 10066/8126** dell'accettazione tacita di eredità regolata con atto del 23.2.2015 rep. n.209 autenticato dal Notaio Alessia Angelone, avente ad oggetto, tra l'altro, l'immobile attualmente distinto con il foglio 21, p.lla 155, sub 3, pervenuto, tra l'altro, all'esecutato ...;

**Trascrizione a Napoli 2 del 24.3.2015 ai numeri 10068/8128** dell'atto di divisione del 23.2.2015 rep. n.209 autenticato dal Notaio Alessia Angelone, avente ad oggetto, tra l'altro, l'immobile attualmente distinto con il foglio 21, p.lla 155, sub 3, pervenuto all'esecutato ... per la piena ed assoluta proprietà, col quale veniva a cessare la comunione con ...;

***In ordine agli immobili in Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro***

**Trascrizione a Napoli 2 del 24.4.1987 ai numeri 11050/8659** dell'accettazione espressa di eredità con adesione alle disposizioni testamentarie regolata con atto del 13.4.1987 rep. n.31970 autenticato dal Notaio Giovanni Cesaro, avente ad oggetto, tra l'altro, gli immobili



attualmente distinti con il foglio 21, p.lla 301, sub 2 e 3, pervenuti agli  
esecutati ... per la quota di 1/2 ciascuno, nonché avente ad oggetto, tra l'altro,  
gli immobili attualmente distinti con il foglio 21, p.lla 301, sub 11 e 12,  
pervenuti all'esecutato ... per la piena ed assoluta proprietà, avente ad  
oggetto altresì l'immobile attualmente distinto con il foglio 21, p.lla 301, sub  
15, pervenuto all'esecutato ... per la piena ed assoluta proprietà ed infine  
avente ad oggetto, tra l'altro, l'immobile attualmente distinto con il foglio 21  
p.lla 301, sub 19 (ex sub 5-7-8), pervenuto all'esecutato ... per la piena ed  
assoluta proprietà;

**Trascrizione a Napoli 2 del 28.1.1989 ai numeri 3065/2406** della  
successione a ... deceduto in Sant'Anastasia (NA) il 26.6.1986, giusta  
denuncia registrata a Napoli il 24.12.1986 al n. 7283 vol. 8007, regolata con  
testamento pubblico ricevuto dal Notaio Giovanni Cesaro in data 26.6.1986,  
rep. n.81 degli atti di ultima volontà, passato al repertorio degli atti tra vivi  
con verbale del giorno 11.9.1986 a rogito dello stesso Notaio, registrato a  
Napoli il 18.9.1986 al n.10694/B, avente ad oggetto, tra l'altro, gli immobili  
attualmente distinti con il foglio 21, p.lla 301, sub 2 e 3, sub 11 e 12, sub 15 e  
sub 19 (ex sub 5-7-8), pervenuti rispettivamente agli esegutati ... per la quota  
di 1/2 ciascuno, all'esecutato ... per la piena ed assoluta proprietà,  
all'esecutato ... per la piena ed assoluta proprietà ed infine all'esecutato ...  
per la piena ed assoluta proprietà;

**NOTA:** *La trascrizione dell'accettazione espressa dell'eredità (eseguita con  
atto del 13.4.1987 per Notar Giovanni Cesaro, trascritto il 24.4.1987), quale  
acquisto ereditario che consolida di fatto l'acquisto successorio, eseguito dai  
debitori esegutati ..., nonché da ... quale dante causa del debitore ...*



*limitatamente al solo bene ad esso pervenuto per successione in morte di quest'ultima, oltre il ventennio della trascrizione del pignoramento risulterebbe sufficiente a garantire sia l'appartenenza dei beni ai debitori eseguiti che la continuità delle trascrizioni.*

**Dunque la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa**

▪ **2.12 - Normativa urbanistica.**

***NORME SPECIFICHE - COMUNE DI POMGLIANO D'ARCO (NA)***

***In ordine agli immobili in Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Abate Felice Toscano***

Il fabbricato urbano di cui fa parte la consistenza immobiliare oggetto di stima ricade in **zona "A" - Interesse storico architettonico e paesistico** - del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) e relative Norme di Attuazione, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n.810 del 19-07-2005, pubblicato sul BURC n.41 del 22-08-2005.

***NORME GENERALI - COMUNE DI SANT'ANASTASIA (NA)***

***In ordine agli immobili in Sant'Anastasia (NA) alle Vie G. Garibaldi e G. Ramarro***

L'intero territorio del Comune di Sant'Anastasia (Na) è assoggettato al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n.0323 del 14.12.1994 e pubblicato sul BURC n.4 del 23.01.1995.

Con deliberazione n.57 del 29.07.2002 dell'Amministrazione Provinciale di Napoli è stata approvata la Variante alle norme di Attuazione del vigente P.R.G.

Con Decreto n.78 del 17.01.2003 dell'Amministrazione Provinciale di Napoli è



stata approvata la Variante alle norme di Attuazione del vigente P.R.G. pubblicata sul BURC n.8 del 17.02.2003.

Con Decreto n.1411 dell'01.12.2005 pubblicato sul BURC n.3 del 16.01.2006 è stata approvata la Variante al P.R.G. inerente la reiterazione dei vincoli per le zone "D5" di Via Romani e Via Pomigliano adottata con deliberazione consiliare n.6 del 13.02.2002 in conformità ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Provinciale n.50 del 07.03.2005.

Con delibera n.14 del 31.10.99 il Comitato dell'Autorità di bacino Nord-Occidentale della Campania, pubblicata sul BURC supplemento al n.77 del 29.11.1999, è stato approvato il Piano Straordinario ex comma 2 art. 9 legge 17.7.1999 n.226, come integrato dal piano stralcio adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n.11 del 10.5.2002, pubblicata sul BURC n.26 del 27.5.2002 diretto a rimuovere le situazioni a rischio più alto presenti sul territorio di competenza della propria autorità, interessante anche il territorio di Sant'Anastasia (Na).

Inoltre, l'intero territorio del Comune di Sant'Anastasia (Na) rientra tra i Comuni della "zona rossa" ad alto rischio vulcanico di cui alla legge regionale n.21 del 10.12.2003, per cui è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale.

Infine, l'intero territorio del Comune di Sant'Anastasia (Na) è vincolato ai sensi del D.L. n.42 del 22.1.2004, Parte Terza - Beni paesaggistici ex legge 29/06/1939 n.1497.

▪ **2.13 - Regolarità edilizia.**

*In ordine agli immobili in Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Abate*



***Felice Toscano***

Il fabbricato urbano in Via A. F. Toscano, di cui fa parte la consistenza immobiliare pignorata (fol. 12, p.lla 87, sub 3 e sub 4), da ricerche effettuate presso l'UTC di Pomigliano d'Arco-NA, risulta essere stato realizzato in epoca **anteriore al primo settembre 1967**, stante l'ubicazione nel centro storico e l'assenza di titoli edilizi abilitativi in atti del predetto Comune (v. **Estratto del Catasto Storico del 1955 da cui si rileva la presenza in pianta dell'immobile in oggetto**).

Accertata l'epoca di costruzione dell'immobile **anteriore al primo settembre 1967**, il requisito sostanziale di validità degli atti notarili sussiste sempre, per una sorta di riconoscimento di regolarità urbanistica *ex lege* ai fini della commerciabilità del bene (*cfr. Studio n.5389/C del Consiglio Nazionale del Notariato*).

Dunque nel caso di edifici costruiti anteriormente al primo settembre 1967, come nel caso di specie, si è in presenza di immobili sempre commerciabili, cosicchè non è necessario verificare ai fini della ricevibilità dell'atto:

- se il fabbricato sia stato costruito previo rilascio o in assenza di licenza edilizia ovvero in totale difformità da essa;
- se vi siano stati abusi anteriormente al primo settembre 1967 e se per la loro gravità siano tali da incidere sulla commerciabilità del fabbricato;

**l'unica verifica di carattere sostanziale** nel caso di specie **concerne** pertanto **l'epoca di effettiva costruzione** (*cfr. Studio n.5389/C del Consiglio Nazionale del Notariato*).

Si rende necessario, comunque, istruire una richiesta di **accertamento di conformità**, ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 e S.M.I., per regolarizzare



l'attuale stato di fatto.

***In ordine all'immobile in Sant'Anastasia (NA) alla Via Giuseppe Garibaldi***

In merito al fabbricato urbano in Via G. Garibaldi, di cui fa parte la consistenza immobiliare pignorata (fol. 12, p.lla 155, sub 3), non risultano essere stati rinvenuti titoli edilizi abilitativi presso l'UTC di Sant'Anastasia-NA.

A tal proposito si rende necessario istruire una richiesta di **accertamento di conformità**, ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 e S.M.I., per la regolarizzazione dell'attuale stato di fatto, giusto il mancato rinvenimento di titoli edilizi abilitativi; occorrerà prevedere, comunque, la rimozione del sopralco interno, stante il mancato rispetto delle altezze utili.

***In ordine agli immobili in Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro***

Il fabbricato urbano in Via G. Ramarro, di cui fa parte la consistenza immobiliare pignorata (fol. 21, p.lla 301, sub 2 e 3, sub 11 e 12, sub 15 e sub 19), risulta edificato in forza di L.E. n. 211/68 rilasciata in data **30.8.1968** a ... e volturata in data 22.8.1969 a ..., avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato per "civile abitazione".

**Sussiste grossomodo corrispondenza** tra i grafici allegati al predetto titolo edilizio abilitativo e lo stato dei luoghi ivi presente, **ad eccezione:**

- della destinazione d'uso dell'immobile ubicato al piano terra (sub 3) che consiste in un'autorimessa in luogo dell'attuale abitazione;
- del prospetto posto a nord, prospiciente Via G. Ramarro, che prevede la presenza di vani di accesso al parcheggio terraneo in luogo delle attuali



finestre;

- del prospetto posto ad est, prospiciente Via Ulivella o Via dell'Ulivella, che prevede la presenza di un ulteriore vano di accesso al parcheggio terraneo in luogo dell'attuale finestra;

- dell'angolo nord-ovest del fabbricato urbano che prevede (ai piani superiori) la risega col balcone in luogo dell'attuale allineamento strutturale;

- del prospetto posto ad ovest che prevede (ai piani superiori) la presenza di un balcone in luogo dell'attuale finestra;

- del prospetto posto ad est che prevede (ai piani superiori) la presenza di una finestra prospiciente Via Ulivella o Via dell'Ulivella in luogo dell'attuale finestra sul balcone (trattasi in quest'ultimo caso di un diverso posizionamento della finestra);

- degli immobili posti al piano primo, distinti con i subalterni 11 e 12, che di fatto risultano fusi sul piano fisico, tali da formare un unico immobile, in luogo di due distinti appartamenti;

**salvo altro non esplicitamente riportato in perizia.**

A tal proposito si rende necessario istruire una richiesta di **accertamento di conformità**, ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 e S.M.I., per regolarizzare l'attuale stato di fatto di gran parte dei cespiti pignorati facenti parte del fabbricato in oggetto, nonché una DIA in sanatoria (o altra pratica edilizia che l'UTC di Sant'Anastasia dovesse ritenere più idonea) limitatamente ai due immobili posti al piano primo e distinti con i subalterni 11 e 12 i quali risultano fusi sul piano fisico tali da formare un'unica abitazione.

▪ **2.14 - Certificazioni.**



***In ordine a tutti i cespiti staggiti***

Gli immobili **non risultano dotati** di certificazione di abitabilità/agibilità\* ad eccezione degli immobili in Sant'Anastasia-NA alla Via Giacomo Ramarro per i quali risulta rilasciata la dichiarazione di abitabilità in data **30.7.1971**.

**(\*) NOTA:** Occorre precisare che la certificazione di abitabilità/agibilità si rende obbligata, tra l'altro, per le nuove costruzioni realizzate in forza del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

Pertanto **non occorrerà** detrarre i costi per la suddetta certificazione dal valore a base d'asta dei cespiti staggiti che ne risultano sprovvisti o dalla quale risultano difformi.

Detti beni **non risultano dotati**, inoltre, di certificazione di conformità degli impianti posti a servizio del bene stesso di cui all'ex D.M. 37/2008 e ss.mm.ii. e **non risultano dotati**, infine, di certificazione energetica A.P.E.\*\* di cui al D.M. 26.06.2015 (ovvero di attestato di certificazione energetica ex D.L.gs 311/2006).

**(\*\*) NOTA:** Occorre precisare che dall'analisi della disciplina contenuta nel D.lgs.192 del 2005, di derivazione comunitaria, si ricava che la ratio dell'intervento legislativo è quella di sollecitare il mercato a considerare il livello energetico dell'immobile tra le qualità dello stesso; pertanto la norma non si applica ai trasferimenti immobiliari che avvengono in sede di esecuzione forzata, in quanto la normativa comunitaria di riferimento non ha l'obiettivo di disciplinare anche le vendite coattive, perché è destinata alla regolazione dei rapporti negoziali (e tale non è la vendita forzata); dunque non si rende necessario provvedere all'acquisizione della certificazione energetica A.P.E.



Pertanto **non occorrerà** detrarre i costi per la suddetta certificazione dal valore a base d'asta dei cespiti staggiti.

▪ **2.15 - Servitù, censo, livello, usi civici.**

*In ordine a tutti i cespiti staggiti*

**Non risultano trascritte servitù** sugli immobili staggiti, identificati con gli attuali dati catastali, nonché con gli identificativi catastali precedenti.

Inoltre, sulla base delle indagini esperite, **non si rileva** che attualmente i beni pignorati siano gravati da pesi quali censo, livello o uso civico, ovvero che il diritto sui beni dei debitori pignorati sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

**Non si rileva**, altresì, che il diritto sui beni dei debitori pignorati sia costituito a favore di un soggetto privato (*persone fisiche, istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori*) o a favore di un soggetto pubblico (*amministrazione statale o azienda autonoma dello Stato*).

In particolare dalle visure catastali storiche degli immobili distinti con gli attuali mappali **non si rileva che detti beni risultino in ditta di un livellario e/o di un concedente.**

▪ **2.16 - Parti comuni.**

*In ordine a tutti i cespiti staggiti*

Dai titoli di provenienza degli immobili pignorati non si rileva alcuna precisazione in merito alle parti comuni, pertanto per gli immobili facenti parte di uno stabile in condominio **varranno le norme di cui all'art. 1117 del c.c.**

▪ **2.17 - Formalità pregiudizievoli.**

Sulla base della relazione notarile in atti del **20.12.2019** nonché sulla base di



ispezioni effettuate dal sottoscritto architetto **sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli** (presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2):

**ISCRIZIONI - (tot n.5)**

**1) - Iscrizione del 27.3.2002 ai numeri 12079/1953 di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 26.3.2002 rep. n. 78325 per Notar Giovanni Cesaro, a favore di ..., contro ..., avente ad oggetto gli immobili distinti con il foglio 21, p.lla 301, sub 11 e 12, per la somma di euro ...;**

**2) - Iscrizione del 29.1.2015 ai numeri 3256/310 di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 28.1.2015 rep. n. 606 per Notar Michele Francesco Scardaccione, a favore di ..., contro ..., avente ad oggetto gli immobili distinti con il foglio 12, p.lla 87, sub 3 e 4 e al foglio 21, p.lla 301, sub 15, per la somma di euro ...;**

**3) - Iscrizione del 12.2.2016 ai numeri 5677/676 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 16.9.2015 emesso dal Tribunale di Napoli col rep. n. 5348, a favore di ..., contro ..., avente ad oggetto gli immobili della presente procedura esecutiva, per la piena proprietà dell'intero di ognuno, nonché riguardante anche altri immobili, per la somma di euro ...;**

**4) - Iscrizione del 31.5.2018 ai numeri 24550/3403 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 19.2.2018 notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Nola col rep. n. 537, a favore di ..., contro ..., avente ad oggetto gli immobili della presente procedura esecutiva, per la piena proprietà dell'intero di ognuno, nonché riguardante anche altri immobili ed altri soggetti, per la somma di euro ...;**

**5) - Iscrizione del 12.11.2019 ai numeri 51622/6945 di ipoteca giudiziale**



derivante da decreto ingiuntivo del 20.5.2018 emesso dal Tribunale di Nola col rep. n. 649, a favore di ..., contro ..., avente ad oggetto gli immobili distinti con il foglio 21, p.lla 301, sub 2 e 3 per la quota di 1/2 e gli immobili distinti con il foglio 21, p.lla 301, sub 11 e 12 per la quota di 1/1, per la somma di euro ...;

**TRASCRIZIONI - (tot n.1)**

**1) - Trascrizione del 4.12.2019 ai numeri 55341/42796 di pignoramento immobiliare notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Nola in data 14.11.2019, rep. 6948, a favore ..., contro ..., avente ad oggetto gli immobili della presente procedura esecutiva, per la piena proprietà dell'intero di ognuno - PIGNORAMENTO DELL'ATTUALE PROCEDURA ESECUTIVA**

**Le formalità pregiudizievoli elencate saranno cancellate nel corso della procedura.**

▪ **2.18 - Ulteriori trascrizioni.**

No.

▪ **2.19 - Vincoli ed oneri condominiali.**

***In ordine a tutti i cespiti staggiti***

**Non si rileva la sussistenza** di spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla redazione della perizia.

Ad ogni modo, a scopo cautelativo, si utilizzerà una aliquota maggiore per la detrazione della mancata operatività della garanzia per vizi in relazione alla vendita forzata (rif. L. 6.8.2015 n.132).

▪ **2.20 - Esposizione debitoria.**

**Euro ...**, oltre gli interessi moratori al tasso convenzionalmente pattuito nei contratti di mutuo dal 10.06.2015 all'effettivo soddisfo e le spese della



procedura monitoria liquidate in euro ... per spese ed euro ... per competenze,  
oltre accessori come per legge.

▪ **2.21 - Ragioni del credito.**

**Decreto Ingiuntivo n.537/2018 (Rep. 584/2018)** emesso dal Tribunale di Nola in data **15.2.2018** e depositato in cancelleria in data 19.2.2018, munito di formula esecutiva in data **1.3.2018** e notificato in data **7.3.2018** ai ..., tutti in qualità di garanti della ..., con il quale il Tribunale di Nola ingiungeva ai suddetti in solido di pagare, in favore di ..., la somma di **euro ...**, oltre interessi, spese di procedura e compensi professionali come per legge.

In forza del menzionato titolo la ... iscriveva *ipoteca giudiziale* in data **31.5.2018** al RG 24550 e al RP 3403 per il minore importo di euro ..., di cui capitale euro ..., in danno degli ingiunti ..., sugli immobili di seguito indicati:

- Contro ... per l'intero della piena proprietà sui beni in Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Abate Felice Toscano in N.C.E.U. al foglio **12**, p.lla **87**, sub **3 (LOTTO A.1)** e sub **4 (LOTTO A.2)**, nonché sul bene in Sant'Anastasia (NA) alla Via Giuseppe Garibaldi in N.C.E.U al foglio **21**, p.lla **155**, sub **3 (LOTTO B)** ed infine sul bene in Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **15 (LOTTO C.4)**;
- Contro ... per l'intero della piena proprietà sul bene in Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **19 (LOTTO C.5)**;
- Contro ... per l'intero della piena proprietà sui beni in Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **11** e sub **12 (LOTTO C.3)**;
- Contro ... ognuno per la quota di 1/2 della piena proprietà e dunque per



l'intero della piena proprietà sui beni in Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro (rispettivamente già Via dell'Olivella e Via Roma) in N.C.E.U. al foglio 21, p.lla 301, sub 2 (LOTTO C.1) e sub 3 (LOTTO C.2).

▪ **2.22 - Altri creditori iscritti.**

- Società ..., giusta iscrizione del 12.11.2019 ai numeri 51622/6945 di *ipoteca giudiziale* derivante da decreto ingiuntivo del 20.5.2018 emesso dal Tribunale di Nola col rep. n. 649, **contro** ... ed avente ad oggetto gli immobili al foglio 21, p.lle 301, sub 11-12 (per la quota di 1/1) e 301, sub 2-3 (per la quota di 1/2), per la somma di euro ..., di cui capitale euro ...;

- Società ... (In forma abbreviata ...), giusta iscrizione del 27.3.2002 ai numeri 12079/1953 di *ipoteca volontaria* a garanzia di mutuo del 26.3.2002 rep. 78325 autenticato dal Notaio Giovanni Cesaro, **contro** .... ed avente ad oggetto gli immobili al foglio 21, p.lle 301, sub 11 e 301, sub 12, per la somma di euro ..., di cui capitale euro ...;

- Società ... (In forma abbreviata ...), già ..., giusta iscrizione del 29.1.2015 ai numeri 3256/310 di *ipoteca volontaria* a garanzia di mutuo del 28.1.2015 rep. 606 autenticato dal Notaio Michele Francesco Scardaccione, **contro** ... ed avente ad oggetto gli immobili al foglio 12, p.lle 87, sub 3 e 87, sub 4, nonché al foglio 21, p.lla 301, sub 15, per la somma di euro 470.000,00, di cui capitale euro 232.000,00:

▪ **2.23 - Precedenti pignoramenti trascritti.**

No.



**3) - VALORE DEI BENI PIGNORATI CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA**

▪ **3.1 - Criterio di stima**

***Osservazioni preliminari la valutazione degli immobili oggetto di pignoramento***

Dai sopralluoghi effettuati è stato possibile eseguire un rilievo planimetrico e fotografico della **consistenza immobiliare oggetto di pignoramento** ubicata nei Comuni di Pomigliano d'Arco (NA) e Sant'Anastasia (NA) ed **individuata in NOVE DISTINTI LOTTI (A.1-A.2-B-C.1-C.2-C.3-C.4-C.5-C.6) come segue:**

**LOTTO A.1)**

Piena ed intera proprietà di **un'abitazione di tipo popolare** al piano terra di due vani catastali nel Comune di Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Abate Felice Toscano 177, in N.C.E.U. al foglio **12**, p.lla **87**, sub **3**, cat. A/4, cl. 3, vani 2, r.c. €. 103,29.

**LOTTO A.2)**

Piena ed intera proprietà di **un'abitazione di tipo popolare** ai piani primo e secondo di tre vani catastali nel Comune di Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Abate Felice Toscano 179, in N.C.E.U. al foglio **12**, p.lla **87**, sub **4**, cat. A/4, cl. 3, vani 3, r.c. €. 154,94.

**LOTTO B)**

Piena ed intera proprietà di **un'abitazione di tipo popolare** al piano terra di due vani catastali nel Comune di Sant'Anastasia (NA) alla Via Giuseppe Garibaldi 89, in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **155**, sub **3**, cat. A/4, cl. 1, vani 2, r.c. €. 58,26.



**LOTTO C.1)**

Piena ed intera proprietà di un'**autorimessa** al piano terra di 69 mq catastali nel Comune di Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro 62, in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **2**, cat. C/6, cl. 5, mq 69,00, r.c. €. 121,16.

**LOTTO C.2)**

Piena ed intera proprietà di un'**abitazione di tipo popolare** al piano terra di tre virgola cinque vani catastali nel Comune di Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro 66, in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **3**, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, r.c. €. 140,99.

**LOTTO C.3)**

Piena ed intera proprietà di un'**abitazione di tipo civile** al piano secondo di complessivi dieci virgola cinque vani catastali distinta con gli interni 7 e 8 nel Comune di Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro 62, ovvero composta catastalmente di due distinti cespiti di cui **il primo** di cinque virgola cinque vani catastali (interno 7) in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **11**, cat. A/2, cl. 4, vani 5,5, r.c. €. 397,67 ed **il secondo** di cinque vani catastali (interno 8) in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **12**, cat. A/2, cl. 4, vani 5, r.c. €. 361,52.

**LOTTO C.4)**

Piena ed intera proprietà di un'**abitazione di tipo civile** al piano terzo di cinque vani catastali distinta con l'interno 11 nel Comune di Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro 62, in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **15**, cat. A/2, cl. 4, vani 5, r.c. €. 361,52.

**LOTTO C.5)**

Piena ed intera proprietà di un'abitazione di tipo civile al piano primo di cinque vani catastali distinta con l'interno 1 nel Comune di Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro 62, in N.C.E.U. al foglio 21, p.lla 301, sub 19, cat. A/2, cl. 4, vani 5, r.c. €. 361,52.

**Valore dei beni immobili con indicazione del criterio di stima**

Le procedure di stima si differenziano per la natura del bene da valutare e per le metodologie da adottare.

Il criterio di valutazione va scelto selezionando quello più idoneo ad individuare il valore dell'oggetto specifico.

I due metodi fondamentali della disciplina estimativa possono essere così identificati:

- **metodo diretto**

- **metodo indiretto.**

Nel caso in esame si ritiene opportuno adottare un **criterio di stima diretto.**

Per applicare tale metodo si deve individuare il **valore medio unitario** di riferimento (**Vm**), che si ricava dalla media dei prezzi unitari di mercato, di beni aventi caratteristiche analoghe a quello da stimare.

Successivamente il **Vm** sarà adeguato al caso specifico con coefficienti (**A B C**) che esprimono, in particolare, le caratteristiche del bene in oggetto (zona o quartiere, edificio, unità immobiliare).

Dopo aver fatto le opportune correzioni, si otterrà il **valore unitario (Vu)** dell'immobile:

$$Vu = Vm \times A \times B \times C$$

*Vm = valore medio unitario di riferimento*



*A = coefficiente correttivo relativo alla zona*

*B = coefficiente correttivo relativo all'edificio*

*C = coefficiente correttivo relativo all'unità immobiliare*

Successivamente bisognerà calcolare la **superficie commerciale complessiva (Sc)**, che è data dalla somma della **superficie lorda** (del cespite da stimare) e delle **superfici accessorie** (balconi, terrazzi, cortili, etc.), anch'esse corrette con opportuni **coefficienti**.

**Sc = Sp + Sommatoria (Kn x Sn)**

*Sp = superficie della proprietà*

*Sn = superficie accessori*

*Kn = coeff. correttivi superf. acc.*

Il valore "**Va**" del bene oggetto della stima sarà determinato con la seguente formula:

**Va = Vu x Sc**

Per l'individuazione dei coefficienti si considerano le tabelle allegate, riportate in "*Stima degli Immobili*" di Graziano Castello (v. **allegati**).

Pertanto, sulla scorta della documentazione agli atti si procede alla determinazione del valore dei lotti all'attualità.

**VALUTAZIONE**-----

**LOTTO A.1)**

Piena ed intera proprietà di **un'abitazione di tipo popolare** al piano terra di due vani catastali nel Comune di Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Abate Felice Toscano 177, in N.C.E.U. al foglio **12**, p.lla **87**, sub **3**, cat. A/4, cl. 3, vani 2, r.c. €. 103,29.



### 1. Calcolo della superficie complessiva

$$S_c = S_p + \text{Somatoria } (K_n \times S_n)$$

$S_p$  = superficie della proprietà

$S_n$  = superficie accessori

$K_n$  = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie lorda dell'immobile:

superficie dell'immobile al p.T.  $S_{p1} = 40,00$  mq

segue:

$$S_c = S_{p1}$$

$$S_c = 40,00$$

$S_c = 40,00$  mq (Superficie Commerciale)

### 2. Valore medio unitario di riferimento

$$V_m = 1.400,00 \text{ €/mq} - \text{centro storico}$$

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.450,00 - abitazioni di tipo economico);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.244,00 - abitazioni di tipo economico);
- Immobiliare.it [Mercato immobiliare interinale / valore medio di riferimento €/mq 1.838,00 (ovvero da €/mq 1.463,00 ad €/mq 2.213,00) - abitazioni generiche];
- Agenzie Immobiliari [Indagini di mercato territoriali / valore medio di riferimento €/mq 1.300,00 - abitazioni centro storico];

### 3. Individuazione dei coefficienti

A B C



Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5):

$$A = A1 \times A2 \times A3$$

*Caratteristiche posizionali* A1 = 1,00 (oltre il Km)

*Caratteristiche funzionali* A2 = 1,00 (presenza di servizi primari)

*Caratteristiche estetiche* A3 = 1,00 (assenza di elem. naturale)

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = 1,00$$

Coefficiente correttivo relativo all'edificio (Tab. 5/6 – 5/7 – 5/8 – 5/9):

$$B1 \times B2 \times B3 \times B4$$

*Caratteristiche funzionali* B1 = 1,00 (presenza dei servizi primari)

*Caratteristiche estetiche* B2 = 1,00 (facciata e decori normale)

*Caratteristiche sociali* B3 = 1,00

*Caratteristiche di conservazione* B4 = 0,98 (lavori su parti comuni)

$$B (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = 0,98$$

Coeff. correttivo relat. all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15)

$$C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5$$

*Aspetti funzionali* C1 = 1,00 (normale)

*Aspetti funzionali* C2 = 1,00 (altre rifiniture normali)

*Varianti posizionali* C3 = 1,00 (alloggio posto al p.T.)

*Varianti dimensionali* C4 = 1,20 (taglio dim. inferiore a 40)

*Varianti di conservazione* C5 = 0,95 (manutenzione ordinaria)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,20 \times 0,95) = 1,14$$

#### 4. Determinazione del Valore Unitario

$$Vu = Vm \times A \times B \times C$$

$$Vm = 1.400,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 1,14 = 1,11$$



$$Vu = 1.400,00 \text{ €/mq} \times 1,11 = 1.554,00 \text{ €/mq a. x d.}$$

**5. Valore complessivo del bene**

$$Va = Vu \times Sc$$

$$Va = 1.554,00 \text{ €/mq} \times 40,00 \text{ mq} = \text{€. 62.160,00}$$

**6.1. Detrazioni per accertamento di conformità ed aggiornamenti catastali.**

Spese accertamento di conformità, a corpo €.  
3.000,00

Spese amministrative, istruttoria pratica e altro, a corpo €.  
1.500,00

Spese catastali, a corpo €.  
1.000,00

Somma €.  
5.500,00

**6.2. Detrazioni per stato di occupazione del bene**

Il 2% segue: €.  
1.243,20

**6.3. Detrazioni per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata**

Il 4% segue: €.  
2.486,40

**7. Valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti**

$$\text{€. 62.160,00} - [\text{€. 5.500,00} + \text{€. 1.243,20} + \text{€. 2.486,40}] =$$

$$\text{€. 62.160,00} - [\text{€. 9.229,60}] = \text{€. 52.930,40}$$

**8. Valore della PROPRIETA' per 1/1**

$$\text{Valore proprietà} = \text{€. 52.930,40}$$

*La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di accertamento di conformità e di adeguamento catastale ed infine delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.*



**9. Prezzo base**

**LOTTO A.1)**

**Valore della quota di 1/1 = €. 52.930,40**

▪ **3.2 - Prospetto riepilogativo - LOTTO A.1)**

**PREZZO BASE = €. 53.000,00 (arrotondato)**

**VALUTAZIONE**-----

**LOTTO A.2)**

Piena ed intera proprietà di **un'abitazione di tipo popolare** ai piani primo e secondo di tre vani catastali nel Comune di Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Abate Felice Toscano 179, in N.C.E.U. al foglio **12**, p.lla **87**, sub **4**, cat. **A/4**, cl. **3**, vani **3**, r.c. €. **154,94**.

**1. Calcolo della superficie complessiva**

**Sc = Sp + Sommatoria (Kn x Sn)**

**Sp** = superficie della proprietà

**Sn** = superficie accessori

**Kn** = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie lorda dell'immobile:

superficie dell'immobile al p.1 **Sp1 = 40,00 mq**

superficie dell'immobile al p.2 **Sp2 = 40,00 mq**

segue:

**Sc = Sp1 + Sp2**

**Sc = 40,00 + 40,00**

**Sc = 80,00 mq (Superficie Commerciale)**

**2. Valore medio unitario di riferimento**



**V<sub>m</sub> = 1.400,00 €/mq** - *centro storico*

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.450,00 - abitazioni di tipo economico);

- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.244,00 - abitazioni di tipo economico);

- Immobiliare.it [Mercato immobiliare interinale / valore medio di riferimento €/mq 1.838,00 (ovvero da €/mq 1.463,00 ad €/mq 2.213,00) - abitazioni generiche];

- Agenzie Immobiliari [Indagini di mercato territoriali / valore medio di riferimento €/mq 1.300,00 - abitazioni centro storico];

### **3. Individuazione dei coefficienti**

#### **A B C**

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5):

**A = A1 x A2 x A3**

*Caratteristiche posizionali*                      **A1 = 1,00 (oltre il Km)**

*Caratteristiche funzionali*                      **A2 = 1,00 (presenza di servizi primari)**

*Caratteristiche estetiche*                      **A3 = 1,00 (assenza di elem. naturale)**

**A = (1,00 x 1,00 x 1,00) = 1,00**

Coefficiente correttivo relativo all'edificio (Tab. 5/6 – 5/7 – 5/8 – 5/9):

**B1 x B2 x B3 x B4**

*Caratteristiche funzionali*                      **B1 = 1,00 (presenza dei servizi primari)**

*Caratteristiche estetiche*                      **B2 = 1,00 (facciata e decori normale)**

*Caratteristiche sociali*                      **B3 = 1,00**

*Caratteristiche di conservazione*                      **B4 = 0,98 (lavori su parti comuni)**



$$B (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = 0,98$$

Coeff. correttivo relat. all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15)

$$C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5$$

Aspetti funzionali C1 = 1,00 (normale)

Aspetti funzionali C2 = 1,00 (altre rifiniture normali)

Varianti posizionali C3 = 0,98 (alloggio posto al p.1-2.)

Varianti dimensionali C4 = 1,10 (taglio dim. tra 61 e 80)

Varianti di conservazione C5 = 0,95 (manutenzione ordinaria)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,10 \times 0,95) = 1,02$$

#### 4. Determinazione del Valore Unitario

$$Vu = Vm \times A \times B \times C$$

$$Vm = 1.400,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 1,02 = 1,00$$

$$Vu = 1.400,00 \text{ €/mq} \times 1,00 = 1.400,00 \text{ €/mq a. x d.}$$

#### 5. Valore complessivo del bene

$$Va = Vu \times Sc$$

$$Va = 1.400,00 \text{ €/mq} \times 80,00 \text{ mq} = \text{€. 112.000,00}$$

#### 6.1. Detrazioni per accertamento di conformità ed aggiornamenti catastali.

Spese accertamento di conformità, a corpo €. 3.000,00

Spese amministrative, istruttoria pratica e altro, a corpo €. 1.500,00

Spese catastali, a corpo €. 1.000,00

Somma €. 5.500,00

#### 6.2. Detrazioni per stato di occupazione del bene

Il 2% segue: €. 2.240,00



**6.3. Detrazioni per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata**

Il 4% segue: **€. 4.480,00**

**7. Valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti**

**€. 112.000,00 – [ €. 5.500,00 + €. 2.240,00 + €. 4.480,00 ] =**

**€. 112.000,00 – [ €. 12.220,00 ] = €. 99.780,00**

**8. Valore della PROPRIETA' per 1/1**

**Valore proprietà = €. 99.780,00**

*La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di accertamento di conformità e di adeguamento catastale ed infine delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.*

**9. Prezzo base**

**LOTTO A.2)**

**Valore della quota di 1/1 = €. 99.780,00**

▪ **3.2 - Prospetto riepilogativo - LOTTO A.2)**

**PREZZO BASE = €. 100.000,00 (arrotondato)**

**VALUTAZIONE**-----

**LOTTO B)**

Piena ed intera proprietà di un'**abitazione di tipo popolare** al piano terra di due vani catastali nel Comune di Sant'Anastasia (NA) alla Via Giuseppe Garibaldi 89, in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **155**, sub **3**, cat. **A/4**, cl. **1**, vani **2**, r.c. **€. 58,26**.



### 1. Calcolo della superficie complessiva

$$S_c = S_p + \text{Somatoria } (K_n \times S_n)$$

$S_p$  = superficie della proprietà

$S_n$  = superficie accessori

$K_n$  = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie lorda dell'immobile:

superficie dell'immobile al p.T  $S_{p1} = 40,00$  mq

(con esclusione del soppalco che non rispetta i requisiti minimi di altezza)

segue:

$$S_c = S_{p1}$$

$$S_c = 40,00$$

$S_c = 40,00$  mq (Superficie Commerciale)

### 2. Valore medio unitario di riferimento

$$V_m = 1.400,00 \text{ €/mq} - \text{centro}$$

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.200,00 - abitazioni di tipo economico);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.084,00 - abitazioni di tipo economico);
- Immobiliare.it [Mercato immobiliare interinale / valore medio di riferimento €/mq 1.327,00 (ovvero da €/mq 1.053,00 ad €/mq 1.600,00) - abitazioni generiche in Via Giuseppe Garibaldi];
- Agenzie Immobiliari [Indagini di mercato territoriali / valore medio di riferimento €/mq 1.600,00 - abitazioni zona centrale / Via G. Garibaldi];

### 3. Individuazione dei coefficienti



**A B C**

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5):

$$A = A1 \times A2 \times A3$$

*Caratteristiche posizionali* A1 = 1,00 (oltre il Km)*Caratteristiche funzionali* A2 = 1,00 (presenza di servizi primari)*Caratteristiche estetiche* A3 = 1,00 (assenza di elem. naturale)

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = 1,00$$

Coefficiente correttivo relativo all'edificio (Tab. 5/6 – 5/7 – 5/8 – 5/9):

$$B1 \times B2 \times B3 \times B4$$

*Caratteristiche funzionali* B1 = 1,00 (presenza dei servizi primari)*Caratteristiche estetiche* B2 = 1,00 (facciata e decori normale)*Caratteristiche sociali* B3 = 1,00*Caratteristiche di conservazione* B4 = 0,98 (lavori su parti comuni)

$$B (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = 0,98$$

Coeff. correttivo relat. all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15)

$$C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5$$

*Aspetti funzionali* C1 = 1,00 (normale)*Aspetti funzionali* C2 = 1,00 (altre rifiniture normali)*Varianti posizionali* C3 = 1,00 (alloggio posto al p.T.)*Varianti dimensionali* C4 = 1,20 (taglio dim. inferiore a 40)*Varianti di conservazione* C5 = 0,95 (manutenzione ordinaria)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,20 \times 0,95) = 1,14$$

**4. Determinazione del Valore Unitario**

$$Vu = Vm \times A \times B \times C$$

$$Vm = 1.400,00 \text{ €/mq}$$



$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 1,14 = 1,11$$

$$V_u = 1.400,00 \text{ €/mq} \times 1,11 = 1.554,00 \text{ €/mq a. x d.}$$

**5. Valore complessivo del bene**

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 1.554,00 \text{ €/mq} \times 40,00 \text{ mq} = \text{€. 62.160,00}$$

**6.1. Detrazioni per accertamento di conformità ed aggiornamenti catastali.**

Spese accertamento di conformità, a corpo €. 3.000,00

Spese edili di rimozione del soppalco interno, a corpo €. 5.000,00

Spese amministrative, istruttoria pratica e altro, a corpo €. 1.500,00

Spese catastali, a corpo €. 1.000,00

Somma €. 10.500,00

**6.2. Detrazioni per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata**

Il 4% segue: €. 2.486,40

**7. Valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti**

$$\text{€. 62.160,00} - [\text{€. 10.500,00} + \text{€. 2.308,80}] =$$

$$\text{€. 62.160,00} - [\text{€. 12.808,80}] = \text{€. 49.351,20}$$

**8. Valore della PROPRIETA' per 1/1**

**Valore proprietà = €. 49.351,20**

*La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di accertamento di conformità e di adeguamento catastale ed infine delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per la mancata operatività della garanzia.*



**9. Prezzo base**

**LOTTO B)**

**Valore della quota di 1/1 = €. 49.351,20**

▪ **3.2 - Prospetto riepilogativo - LOTTO B)**

**PREZZO BASE = €. 49.000,00 (arrotondato)**

**VALUTAZIONE**-----

**LOTTO C.1)**

Piena ed intera proprietà di un' **autorimessa** al piano terra di 69 mq catastali nel Comune di Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro 62, in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **2**, cat. C/6, cl. 5, mq 69,00, r.c. €. 121,16.

**1. Calcolo della superficie complessiva**

**$S_c = S_p + \text{Somatoria } (K_n \times S_n)$**

**$S_p$**  = superficie della proprietà

**$S_n$**  = superficie accessori

**$K_n$**  = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie lorda dell'immobile:

*superficie dell'immobile al p.T.*  **$S_{p1} = 00,00$  mq**

Le superfici accessorie sono date:

*dall'intero immobile ad uso autorimessa*  **$S_{n1} = 70,00$  mq**

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

*autorimessa*  **$K_{n1} = 0,50$**

segue:

**$S_c = (S_{n1} \times K_{n1})$**



$$S_c = (70,00 \times 0,50)$$

$$S_c = 35,00$$

$$S_c = 35,00 \text{ (Superficie Commerciale)}$$

## 2. Valore medio unitario di riferimento

$$V_m = 1.800,00 \text{ €/mq - centro}$$

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.700,00 - abitazioni civili);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.525,00 - abitazioni civili);
- Immobiliare.it [Mercato immobiliare interinale / valore medio di riferimento €/mq 1.488,00 (ovvero da €/mq 1.175,00 ad €/mq 1.800,00) - abitazioni generiche in Via Giacomo Ramarro];
- Homestate Immobiliare-online [Mercato immobiliare interinale / valore medio di riferimento €/mq 1.561,00 (ovvero da €/mq 1.069,00 ad €/mq 2.007,00) - abitazioni generiche in Via Giacomo Ramarro];
- Agenzie Immobiliari [Indagini di mercato territoriali / valore medio di riferimento €/mq 1.800,00 - abitazioni zona centrale / Via G. Ramarro];

## 3. Individuazione dei coefficienti

**A B C**

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5):

$$A = A1 \times A2 \times A3$$

*Caratteristiche posizionali* **A1** = 1,00 (oltre il Km)

*Caratteristiche funzionali* **A2** = 1,00 (presenza di servizi primari)

*Caratteristiche estetiche* **A3** = 1,00 (assenza di elem. naturale)



$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = 1,00$$

Coefficiente correttivo relativo all'edificio (Tab. 5/6 – 5/7 – 5/8 – 5/9):

$$B1 \times B2 \times B3 \times B4$$

*Caratteristiche funzionali* **B1 = 1,00 (presenza dei servizi primari)**

*Caratteristiche estetiche* **B2 = 1,00 (facciata e decori normale)**

*Caratteristiche sociali* **B3 = 1,00**

*Caratteristiche di conservazione* **B4 = 0,98 (lavori su parti comuni)**

$$B (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = 0,98$$

Coeff. correttivo relat. all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15)

$$C1 \times C2 \times C5$$

*Aspetti funzionali* **C1 = 1,00 (normale)**

*Aspetti funzionali* **C2 = 1,00 (altre rifiniture normali)**

*Varianti di conservazione* **C5 = 0,95 (manutenzione ordinaria)**

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,95) = 0,95$$

#### 4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = 1.800,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 0,95 = 0,93$$

$$V_u = 1.800,00 \text{ €/mq} \times 0,93 = 1.674,00 \text{ €/mq a. x d.}$$

#### 5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 1.674,00 \text{ €/mq} \times 35,00 \text{ mq} = \text{€. } 58.590,00$$

#### 6.1. Detrazioni per accertamento di conformità ed aggiornamenti catastali.

Spese accertamento di conformità, a corpo €. 3.000,00



Spese amministrative, istruttoria pratica e altro, a corpo €. 1.000,00

Spese catastali, a corpo €. 1.000,00

Sommano €. 5.000,00

## 6.2. Detrazioni per stato di occupazione del bene

Il 2% segue: €. 1.171,80

## 6.3. Detrazioni per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata

Il 4% segue: €. 2.343,60

## 7. Valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti

€. 58.590,00 – [ €. 5.000,00 + €. 1.171,80 + €. 2.343,60 ] =

€. 58.590,00 – [ €. 8.515,40 ] = €. 50.074,60

## 8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 50.074,60

*La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di accertamento di conformità e di adeguamento catastale ed infine delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.*

## 9. Prezzo base

LOTTO C.2)

Valore della quota di 1/1 = €. 50.074,60

### ▪ 3.2 - Prospetto riepilogativo - LOTTO C.1)

PREZZO BASE = €. 50.000,00 (arrotondato)

VALUTAZIONE-----



**LOTTO C.2)**

Piena ed intera proprietà di un'**abitazione di tipo popolare** al piano terra di tre virgola cinque vani catastali nel Comune di Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro 66, in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **3**, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5, r.c. €. 140,99.

*Per le caratteristiche di ubicazione, di posizione e di esposizione nonché in ragione del mancato rispetto, tra l'altro, dei valori del rapporto aero-illuminante (ovvero non essendo detto rapporto non inferiore ad 1/8 della superficie calpestabile come prescritto dal DM del 5.7.1975), l'immobile in oggetto sarà valutato come locale deposito/magazzino in pianterreno (a scopo cautelativo in caso di eventuale diniego della certificazione di agibilità per uso abitativo). Si precisa che dal titolo edilizio abilitativo (L.E. 211/68) detto immobile risulta originariamente destinato ad autorimessa, come il contiguo immobile attualmente distinto col subalterno 2, pertanto l'attuale destinazione ad uso abitativa del bene risulta difforme da quella autorizzata dalla richiamata licenza edilizia.*

**1. Calcolo della superficie complessiva**

$$S_c = S_p + \text{Somatoria } (K_n \times S_n)$$

*S<sub>p</sub>* = superficie della proprietà

*S<sub>n</sub>* = superficie accessori

*K<sub>n</sub>* = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie lorda dell'immobile:

superficie dell'immobile al p.T. **S<sub>p1</sub> = 00,00 mq**

Le superfici accessorie sono date:

dall'intero immobile ad uso deposito **S<sub>n1</sub> = 50,00 mq**



Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

*deposito*

**$K_{n1} = 0,40$**

segue:

$$S_c = (S_{n1} \times K_{n1})$$

$$S_c = (50,00 \times 0,40)$$

$$S_c = 20,00$$

**$S_c = 20,00$  (Superficie Commerciale)**

## **2. Valore medio unitario di riferimento**

**$V_m = 1.800,00 \text{ €/mq}$  - centro**

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.700,00 - abitazioni civili);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.525,00 - abitazioni civili);
- Immobiliare.it [Mercato immobiliare interinale / valore medio di riferimento €/mq 1.488,00 (ovvero da €/mq 1.175,00 ad €/mq 1.800,00) - abitazioni generiche in Via Giacomo Ramarro];
- Homestate Immobiliare-online [Mercato immobiliare interinale / valore medio di riferimento €/mq 1.561,00 (ovvero da €/mq 1.069,00 ad €/mq 2.007,00) - abitazioni generiche in Via Giacomo Ramarro];
- Agenzie Immobiliari [Indagini di mercato territoriali / valore medio di riferimento €/mq 1.800,00 - abitazioni zona centrale / Via G. Ramarro];

## **3. Individuazione dei coefficienti**

**A B C**

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5):



$$A = A1 \times A2 \times A3$$

*Caratteristiche posizionali*                      **A1** = 1,00 (*oltre il Km*)

*Caratteristiche funzionali*                      **A2** = 1,00 (*presenza di servizi primari*)

*Caratteristiche estetiche*                      **A3** = 1,00 (*assenza di elem. naturale*)

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \mathbf{1,00}$$

Coefficiente correttivo relativo all'edificio      (*Tab. 5/6 – 5/7 – 5/8 – 5/9*):

$$B1 \times B2 \times B3 \times B4$$

*Caratteristiche funzionali*                      **B1** = 1,00 (*presenza dei servizi primari*)

*Caratteristiche estetiche*                      **B2** = 1,00 (*facciata e decori normale*)

*Caratteristiche sociali*                      **B3** = 1,00

*Caratteristiche di conservazione*              **B4** = 0,98 (*lavori su parti comuni*)

$$B (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

Coeff. correttivo relat. all'unità immobiliare      (*Tab. 5/10 fino a 5/15*)

$$C1 \times C2 \times C5$$

*Aspetti funzionali*                      **C1** = 1,00 (*normale*)

*Aspetti funzionali*                      **C2** = 1,00 (*altre rifiniture normali*)

*Varianti di conservazione*                      **C5** = 0,95 (*manutenzione ordinaria*)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,95) = \mathbf{0,95}$$

#### **4. Determinazione del Valore Unitario**

$$Vu = Vm \times A \times B \times C$$

$$Vm = \mathbf{1.800,00 \text{ €/mq}}$$

$$A \times B \times C = \mathbf{1,00 \times 0,98 \times 0,95 = 0,93}$$

$$Vu = \mathbf{1.800,00 \text{ €/mq} \times 0,93 = 1.674,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

#### **5. Valore complessivo del bene**

$$Va = Vu \times Sc$$



**Va = 1.674,00 €/mq x 20,00 mq = €. 33.480,00**

**6.1. Detrazioni per accertamento di conformità ed aggiornamenti catastali.**

Spese accertamento di conformità, a corpo €. 3.000,00

Spese amministrative, istruttoria pratica e altro, a corpo €. 1.000,00

Spese catastali, a corpo €. 1.000,00

Somma €. 5.000,00

**6.2. Detrazioni per stato di occupazione del bene**

Il 2% segue: €. 669,60

**6.3. Detrazioni per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata**

Il 4% segue: €. 1.339,20

**7. Valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti**

**€. 33.480,00 – [ €. 5.000,00 + €. 669,60 + €. 1.339,20 ] =**

**€. 33.480,00 – [ €. 7.008,80 ] = €. 26.471,20**

**8. Valore della PROPRIETA' per 1/1**

**Valore proprietà = €. 26.471,20**

*La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di accertamento di conformità e di adeguamento catastale ed infine delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.*

**9. Prezzo base**

**LOTTO C.2)**

**Valore della quota di 1/1 = €. 26.471,20**



▪ **3.2 - Prospetto riepilogativo - LOTTO C.2)**

**PREZZO BASE = €. 27.000,00** (arrotondato)

**VALUTAZIONE**-----

**LOTTO C.3)**

Piena ed intera proprietà di un'**abitazione di tipo civile** al piano secondo di complessivi dieci virgola cinque vani catastali distinta con gli interni 7 e 8 nel Comune di Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro 62, ovvero composta catastalmente di due distinti cespiti di cui **il primo** di cinque virgola cinque vani catastali (interno 7) in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **11**, cat. A/2, cl. 4, vani 5,5, r.c. €. 397,67 ed **il secondo** di cinque vani catastali (interno 8) in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **12**, cat. A/2, cl. 4, vani 5, r.c. €. 361,52.

*L'immobile si compone catastalmente di due distinti cespiti fusi sul piano fisico, tali da formare un'unica unità abitativa, il cui frazionamento non comporterebbe il facile utilizzo delle due distinte unità immobiliari per come si presenta l'intero bene all'attualità, essendo, tra l'altro, particolarmente onerosa la separazione degli impianti tecnologici al fine di rendere detti beni autonomi sul piano funzionale. Pertanto il predetto immobile sarà valutato come un'unica unità immobiliare.*

**Sc = Sp + Sommatoria (Kn x Sn)**

*Sp = superficie della proprietà*

*Sn = superficie accessori*

*Kn = coeff. correttivi superf. acc.*

La superficie lorda dell'immobile:



*superficie dell'immobile al p.2 (int.7)* **Sp1 = 164,00 mq**

Le superfici accessorie sono date:

*dai balconi a livello* **Sn1 = 22,00 mq**

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

*balconi* **Kn1 = 0,25**

segue:

$$S_c = S_{p1} + (S_{n1} \times K_{n1})$$

$$S_c = 164,00 + (22,00 \times 0,25)$$

$$S_c = 164,00 + 5,50$$

$$S_c = 169,50$$

$$S_c = 169,50 \text{ (Superficie Commerciale)}$$

## **2. Valore medio unitario di riferimento**

$$V_m = 1.800,00 \text{ €/mq - centro}$$

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.700,00 - abitazioni civili);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.525,00 - abitazioni civili);
- Immobiliare.it [Mercato immobiliare interinale / valore medio di riferimento €/mq 1.488,00 (ovvero da €/mq 1.175,00 ad €/mq 1.800,00) - abitazioni generiche in Via Giacomo Ramarro];
- Homestate Immobiliare-online [Mercato immobiliare interinale / valore medio di riferimento €/mq 1.561,00 (ovvero da €/mq 1.069,00 ad €/mq 2.007,00) - abitazioni generiche in Via Giacomo Ramarro];
- Agenzie Immobiliari [Indagini di mercato territoriali / valore medio di



riferimento €/mq 1.800,00 - abitazioni zona centrale / Via G. Ramarro];

### 3. Individuazione dei coefficienti

#### A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5):

$$A = A1 \times A2 \times A3$$

*Caratteristiche posizionali* A1 = 1,00 (oltre il Km)

*Caratteristiche funzionali* A2 = 1,00 (presenza di servizi primari)

*Caratteristiche estetiche* A3 = 1,00 (assenza di elem. naturale)

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = 1,00$$

Coefficiente correttivo relativo all'edificio (Tab. 5/6 – 5/7 – 5/8 – 5/9):

$$B1 \times B2 \times B3 \times B4$$

*Caratteristiche funzionali* B1 = 1,00 (presenza dei servizi primari)

*Caratteristiche estetiche* B2 = 1,00 (facciata e decori normale)

*Caratteristiche sociali* B3 = 1,00

*Caratteristiche di conservazione* B4 = 0,98 (lavori su parti comuni)

$$B (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = 0,98$$

Coeff. correttivo relat. all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15)

$$C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5$$

*Aspetti funzionali* C1 = 1,00 (normale)

*Aspetti funzionali* C2 = 1,00 (altre rifiniture normali)

*Varianti posizionali* C3 = 0,98 (alloggio posto al p.2.)

*Varianti dimensionali* C4 = 0,90 (taglio dim. oltre i 151)

*Varianti di conservazione* C5 = 0,95 (manutenzione ordinaria)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 0,90 \times 0,95) = 0,84$$

### 4. Determinazione del Valore Unitario



$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = 1.800,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 0,84 = 0,82$$

$$V_u = 1.800,00 \text{ €/mq} \times 0,82 = 1.476,00 \text{ €/mq a. x d.}$$

#### 5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 1.476,00 \text{ €/mq} \times 169,50 \text{ mq} = \text{€. 250.182,00}$$

#### 6.1. Detrazioni per accertamento di conformità ed aggiornamenti catastali.

Spese accertamento di conformità, a corpo €. 3.000,00

Spese amministrative, istruttoria pratica, sanatoria, a corpo €. 5.000,00

Spese catastali, a corpo €. 2.000,00

Somma €. 10.000,00

#### 6.2. Detrazioni per stato di occupazione del bene

Il 2% segue: €. 5.003,64

#### 6.3. Detrazioni per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata

Il 2% segue: €. 5.003,64

#### 7. Valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti

$$\text{€. 250.182,00} - [\text{€. 10.000,00} + \text{€. 5.003,64} + \text{€. 5.003,64}] =$$

$$\text{€. 250.182,00} - [\text{€. 20.007,28}] = \text{€. 230.174,72}$$

#### 8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 230.174,72

*La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del*



cespite, nonché delle spese di accertamento di conformità e di adeguamento catastale ed infine delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

**9. Prezzo base**

**LOTTO C.3)**

**Valore della quota di 1/1 = €. 230.174,72**

▪ **3.2 - Prospetto riepilogativo - LOTTO C.3)**

**PREZZO BASE = €. 230.000,00 (arrotondato)**

**VALUTAZIONE-----**

**LOTTO C.4)**

Piena ed intera proprietà di un'**abitazione di tipo civile** al piano terzo di cinque vani catastali distinta con l'interno 11 nel Comune di Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro 62, in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **15**, cat. A/2, cl. 4, vani 5, r.c. €. 361,52.

**Sc = Sp + Sommatoria (Kn x Sn)**

**Sp** = superficie della proprietà

**Sn** = superficie accessori

**Kn** = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie lorda dell'immobile:

*superficie dell'immobile al p.3* **Sp1 = 87,00 mq**

Le superfici accessorie sono date:

*dai balconi a livello* **Sn1 = 20,00 mq**

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

*balconi* **Kn1 = 0,25**



segue:

$$S_c = S_{p1} + (S_{n1} \times K_{n1})$$

$$S_c = 87,00 + (20,00 \times 0,25)$$

$$S_c = 87,00 + 5,00$$

$$S_c = 92,00$$

$$S_c = 92,00 \text{ (Superficie Commerciale)}$$

## 2. Valore medio unitario di riferimento

$$V_m = 1.800,00 \text{ €/mq - centro}$$

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.700,00 - abitazioni civili);

- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.525,00 - abitazioni civili);

- Immobiliare.it [Mercato immobiliare interinale / valore medio di riferimento €/mq 1.488,00 (ovvero da €/mq 1.175,00 ad €/mq 1.800,00) - abitazioni generiche in Via Giacomo Ramarro];

- Homestate Immobiliare-online [Mercato immobiliare interinale / valore medio di riferimento €/mq 1.561,00 (ovvero da €/mq 1.069,00 ad €/mq 2.007,00) - abitazioni generiche in Via Giacomo Ramarro];

- Agenzie Immobiliari [Indagini di mercato territoriali / valore medio di riferimento €/mq 1.800,00 - abitazioni zona centrale / Via G. Ramarro];

## 3. Individuazione dei coefficienti

**A B C**

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5):

$$A = A_1 \times A_2 \times A_3$$



*Caratteristiche posizionali*                      **A1** = 1,00 (*oltre il Km*)

*Caratteristiche funzionali*                      **A2** = 1,00 (*presenza di servizi primari*)

*Caratteristiche estetiche*                      **A3** = 1,00 (*assenza di elem. naturale*)

**A** = (1,00 x 1,00 x 1,00) = **1,00**

Coefficiente correttivo relativo all'edificio      (*Tab. 5/6 – 5/7 – 5/8 – 5/9*):

**B1 x B2 x B3 x B4**

*Caratteristiche funzionali*                      **B1** = 1,00 (*presenza dei servizi primari*)

*Caratteristiche estetiche*                      **B2** = 1,00 (*facciata e decori normale*)

*Caratteristiche sociali*                      **B3** = 1,00

*Caratteristiche di conservazione*              **B4** = 0,98 (*lavori su parti comuni*)

**B** (1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,98) = **0,98**

Coeff. correttivo relat. all'unità immobiliare      (*Tab. 5/10 fino a 5/15*)

**C1 x C2 x C3 x C4 x C5**

*Aspetti funzionali*                      **C1** = 1,00 (*normale*)

*Aspetti funzionali*                      **C2** = 1,00 (*altre rifiniture normali*)

*Varianti posizionali*                      **C3** = 0,97 (*alloggio posto al p.3.*)

*Varianti dimensionali*                      **C4** = 1,00 (*taglio dim. tra 81 e 100*)

*Varianti di conservazione*                      **C5** = 0,95 (*manutenzione ordinaria*)

**C** (1,00 x 1,00 x 0,97 x 1,00 x 0,95) = **0,92**

#### **4. Determinazione del Valore Unitario**

**Vu = Vm x A B C**

**Vm = 1.800,00 €/mq**

**A x B x C = 1,00 x 0,98 x 0,92 = 0,90**

**Vu = 1.800,00 €/mq x 0,90 = 1.620,00 €/mq a. x d.**

#### **5. Valore complessivo del bene**



$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 1.620,00 \text{ €/mq} \times 90,00 \text{ mq} = \text{€. 145.800,00}$$

**6.1. Detrazioni per accertamento di conformità ed aggiornamenti catastali.**

Spese accertamento di conformità, a corpo €. 3.000,00

Spese amministrative, istruttoria pratica e altro, a corpo €. 1.000,00

Spese catastali, a corpo €. 1.000,00

Somma €. 5.000,00

**6.2. Detrazioni per stato di occupazione del bene**

Il 2% segue: €. 2.916,00

**6.3. Detrazioni per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata**

Il 2% segue: €. 2.916,00

**7. Valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti**

$$\text{€. 145.800,00} - [\text{€. 5.000,00} + \text{€. 2.916,00} + \text{€. 2.916,00}] =$$

$$\text{€. 145.800,00} - [\text{€. 10.832,00}] = \text{€. 134.968,00}$$

**8. Valore della PROPRIETA' per 1/1**

**Valore proprietà = €. 134.968,00**

*La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di accertamento di conformità e di adeguamento catastale ed infine delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.*

**9. Prezzo base**

**LOTTO C.4)**



Valore della quota di 1/1 = €. 134.968,00

▪ **3.2 - Prospetto riepilogativo - LOTTO C.4)**

**PREZZO BASE = €. 135.000,00** (arrotondato)

**VALUTAZIONE**-----

**LOTTO C.5)**

Piena ed intera proprietà di un'**abitazione di tipo civile** al piano primo di cinque vani catastali distinta con l'interno 1 nel Comune di Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro 62, in N.C.E.U. al foglio **21**, p.lla **301**, sub **19**, cat. A/2, cl. 4, vani 5, r.c. €. 361,52.

**Sc = Sp + Sommatoria (Kn x Sn)**

*Sp = superficie della proprietà*

*Sn = superficie accessori*

*Kn = coeff. correttivi superf. acc.*

La superficie lorda dell'immobile:

*superficie dell'immobile al p.1* **Sp1 = 95,00 mq**

Le superfici accessorie sono date:

*dai balconi a livello* **Sn1 = 5,00 mq**

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

*balconi* **Kn1 = 0,25**

segue:

**Sc = Sp1 + (Sn1 x Kn1)**

**Sc = 95,00 + (5,00 x 0,25)**

**Sc = 95,00 + 1,25**

**Sc = 96,25**



**Sc = 96,25 (Superficie Commerciale)**

**2. Valore medio unitario di riferimento**

**Vm = 1.800,00 €/mq - centro**

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.700,00 - abitazioni civili);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.525,00 - abitazioni civili);
- Immobiliare.it [Mercato immobiliare interinale / valore medio di riferimento €/mq 1.488,00 (ovvero da €/mq 1.175,00 ad €/mq 1.800,00) - abitazioni generiche in Via Giacomo Ramarro];
- Homestate Immobiliare-online [Mercato immobiliare interinale / valore medio di riferimento €/mq 1.561,00 (ovvero da €/mq 1.069,00 ad €/mq 2.007,00) - abitazioni generiche in Via Giacomo Ramarro];
- Agenzie Immobiliari [Indagini di mercato territoriali / valore medio di riferimento €/mq 1.800,00 - abitazioni zona centrale / Via G. Ramarro];

**3. Individuazione dei coefficienti**

**A B C**

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5):

**A = A1 x A2 x A3**

*Caratteristiche posizionali*                      **A1 = 1,00 (oltre il Km)**

*Caratteristiche funzionali*                      **A2 = 1,00 (presenza di servizi primari)**

*Caratteristiche estetiche*                      **A3 = 1,00 (assenza di elem. naturale)**

**A = (1,00 x 1,00 x 1,00) = 1,00**

Coefficiente correttivo relativo all'edificio (Tab. 5/6 – 5/7 – 5/8 – 5/9):



**B1 x B2 x B3 x B4**

*Caratteristiche funzionali*                      **B1 = 1,00 (presenza dei servizi primari)**

*Caratteristiche estetiche*                      **B2 = 1,00 (facciata e decori normale)**

*Caratteristiche sociali*                      **B3 = 1,00**

*Caratteristiche di conservazione*                      **B4 = 0,98 (lavori su parti comuni)**

**B (1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,98) = 0,98**

Coeff. correttivo relat. all'unità immobiliare    (Tab. 5/10 fino a 5/15)

**C1 x C2 x C3 x C4 x C5**

*Aspetti funzionali*                      **C1 = 1,00 (normale)**

*Aspetti funzionali*                      **C2 = 1,00 (altre rifiniture normali)**

*Varianti posizionali*                      **C3 = 0,99 (alloggio posto al p.1.)**

*Varianti dimensionali*                      **C4 = 1,00 (taglio dim. tra 81 e 100)**

*Varianti di conservazione*                      **C5 = 0,95 (manutenzione ordinaria)**

**C (1,00 x 1,00 x 0,99 x 1,00 x 0,95) = 0,94**

#### **4. Determinazione del Valore Unitario**

**$V_u = V_m \times A \times B \times C$**

**$V_m = 1.800,00 \text{ €/mq}$**

**$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 0,94 = 0,92$**

**$V_u = 1.800,00 \text{ €/mq} \times 0,92 = 1.656,00 \text{ €/mq a. x d.}$**

#### **5. Valore complessivo del bene**

**$V_a = V_u \times S_c$**

**$V_a = 1.656,00 \text{ €/mq} \times 96,25 \text{ mq} = \text{€. } 159.390,00$**

#### **6.1. Detrazioni per accertamento di conformità ed aggiornamenti catastali.**

Spese accertamento di conformità, a corpo                      €. 3.000,00



Spese amministrative, istruttoria pratica e altro, a corpo	€. 1.000,00
Spese catastali, a corpo	€. 1.000,00
Somma	€. 5.000,00

**6.2. Detrazioni per stato di occupazione del bene**

Il 2% segue: €. 3.187,80

**6.3. Detrazioni per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata**

Il 2% segue: €. 3.187,80

**7. Valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti**

€. 159.390,00 – [ €. 5.000,00 + €. 3.187,80 + €. 3.187,80 ] =

€. 159.390,00 – [ €. 11.375,60 ] = €. 148.014,40

**8. Valore della PROPRIETA' per 1/1**

Valore proprietà = €. 148.014,40

*La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di accertamento di conformità e di adeguamento catastale ed infine delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.*

**9. Prezzo base**

**LOTTO C.5)**

Valore della quota di 1/1 = €. 148.014,40

- **3.2 - Prospetto riepilogativo - LOTTO C.5)**

**PREZZO BASE = €. 148.000,00 (arrotondato)**

- **3.3 - Quadro di sintesi**

**IMMOBILI**



<b>LOTTO A.1)</b>	<b>€. 53.000,00</b>
<b>LOTTO A.2)</b>	<b>€. 100.000,00</b>
<b>LOTTO B)</b>	<b>€. 49.000,00</b>
<b>LOTTO C.1)</b>	<b>€. 50.000,00</b>
<b>LOTTO C.2)</b>	<b>€. 27.000,00</b>
<b>LOTTO C.3)</b>	<b>€. 230.000,00</b>
<b>LOTTO C.4)</b>	<b>€. 135.000,00</b>
<b>LOTTO C.5)</b>	<b>€. 148.000,00</b>
<b>SOMMANO</b>	<b>€. 792.000,00</b>



4) - ALLEGATI

▪ 4.1 - Elenco allegati

Allegato n° 1 - Stralcio aerofotogrammetrico

Allegato n° 2 - Rilievi metrici

Allegato n° 3 - Illustrazioni fotografiche

S. Sebastiano al Vesuvio, 9 settembre 2020

Con Osservanza

Il c.t.u.

(dott. arch. Luca Velotti)

*Arch. Luca Velotti*



## ALLEGATI

---



## Stralcio aerofotogrammetrico

---

### *Compendio immobiliare in Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Abate Felice Toscano*

- *Ubicazione*

### *Compendio immobiliare in Sant'Anastasia (NA) alla Via Giuseppe Garibaldi*

- *Ubicazione*

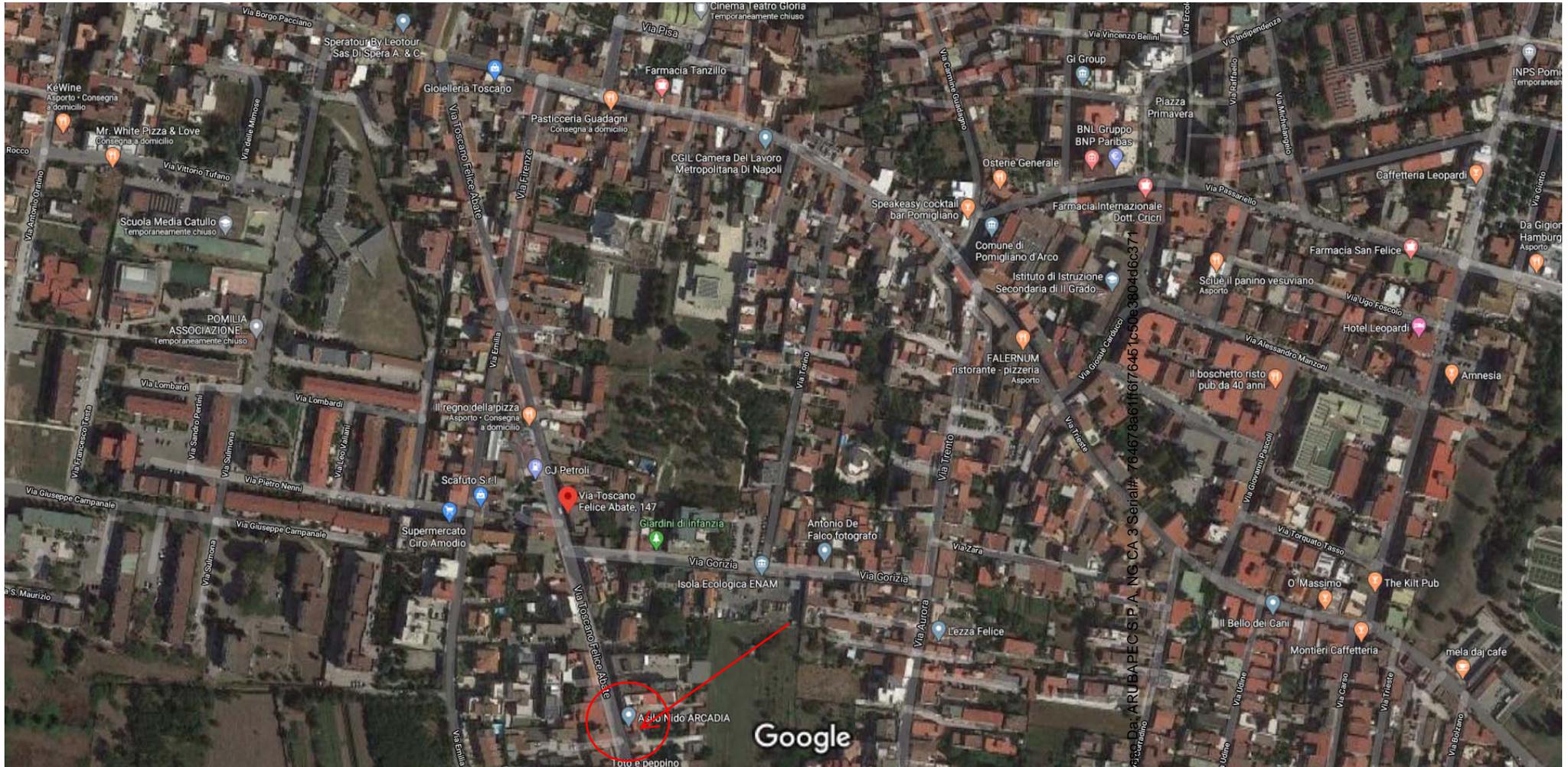
### *Compendio immobiliare in Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro*

- *Ubicazione*

Allegato n. **1**



# Google Maps Via Toscano Felice Abate, 147

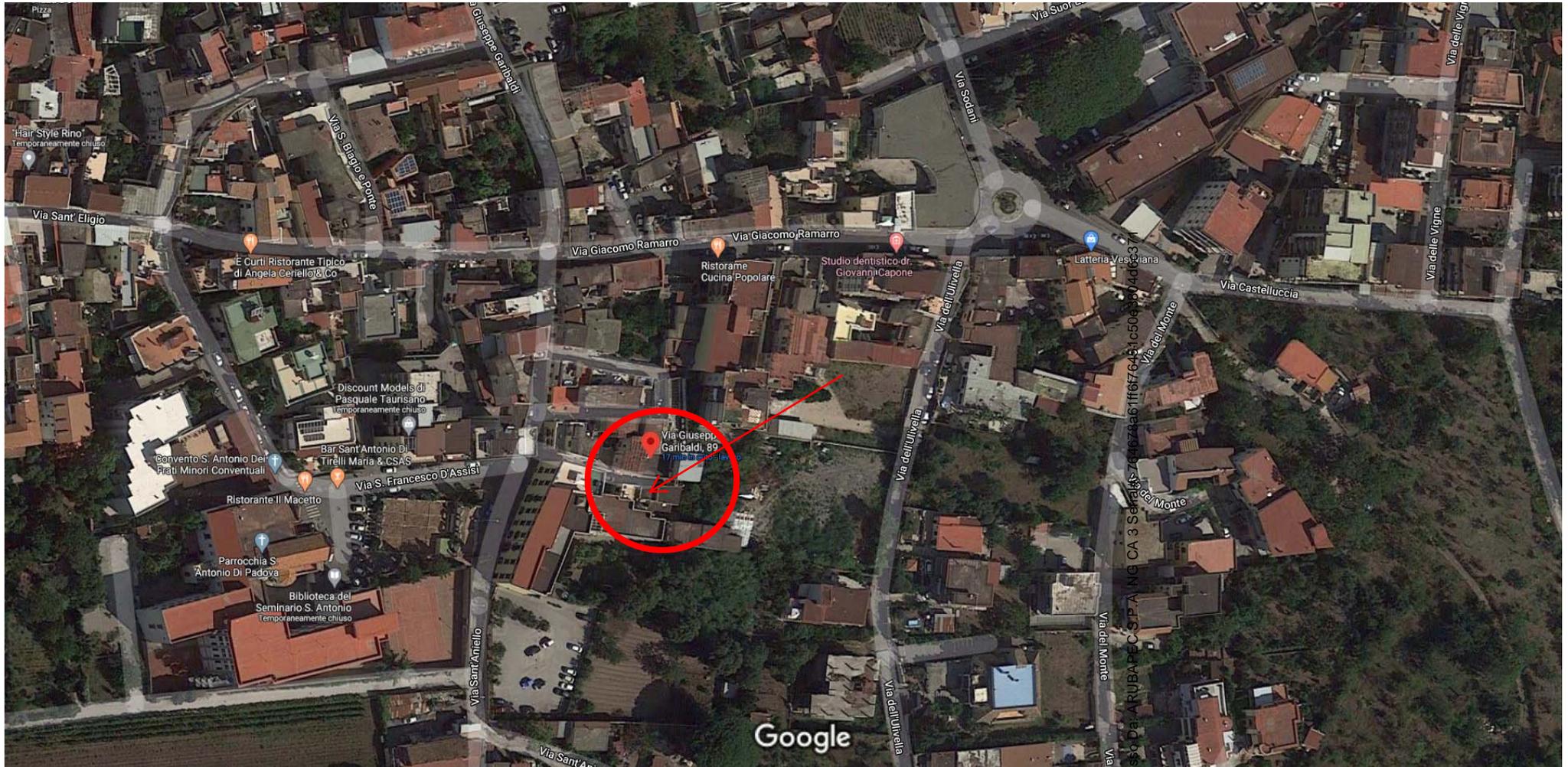


Immagini ©2020 Maxar Technologies, Dati cartografici ©2020 50 m

**Fabbricato urbano in Pomigliano d'Arco alla Via Abate Felice Toscano civico 177 di cui fanno parte i cespiti pignorati (trattasi degli immobili distinti in C.F. con il foglio 12, p.lla 87, sub 3-4)**

Firmato Da: BELOTTI LUC

Google Maps Via Giuseppe Garibaldi, 89

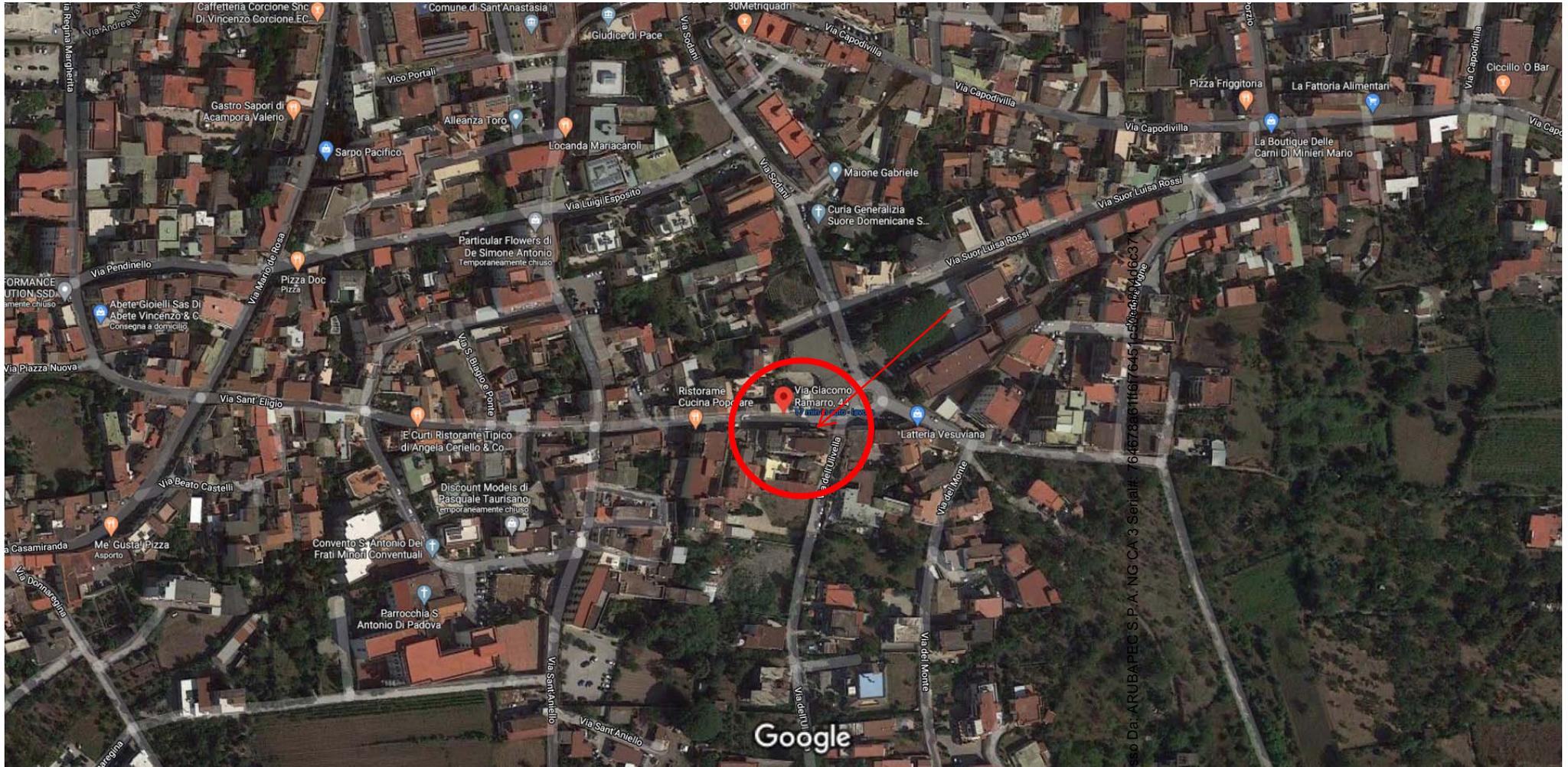


Immagini ©2020 Maxar Technologies, Dati cartografici ©2020 20 m

**Fabbricato urbano in Sant'Anastasia alla Via Giuseppe Garibaldi civico 89 di cui fa parte il cespite pignorato (trattasi dell'immoblie distinto in C.F. con il foglio 21, p.lla 155, sub 3 - detto fabbricato insiste sulla p.lla 155)**

Firmato Da: VELOTTI LUCIA

# Google Maps Via Giacomo Ramarro, 44



Immagini ©2020 Maxar Technologies, Dati cartografici ©2020 20 m

**Fabbricato urbano in Sant'Anastasia alla Via Giacomo Ramarro civico 62 di cui fanno parte i cespiti pignorati (trattasi degli immobili distinti in C.F. con il foglio 21, p.lla 301, sub 2-3-11-12-15-19 - detto fabbricato insiste sulla p.lla 775)**

Firmato Da VELOTTI LUCIA

## Rilievo metrico

---

### *Compendio immobiliare in Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Abate Felice Toscano*

- *Stato di fatto*

### *Compendio immobiliare in Sant'Anastasia (NA) alla Via Giuseppe Garibaldi*

- *Stato di fatto*

### *Compendio immobiliare in Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro*

- *Stato di fatto*

Allegato n.2



Compendio immobiliare in Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Abate Felice Toscano

\* Scala originale non disponibile. \*

MOD. 1/77  
F. 1/77

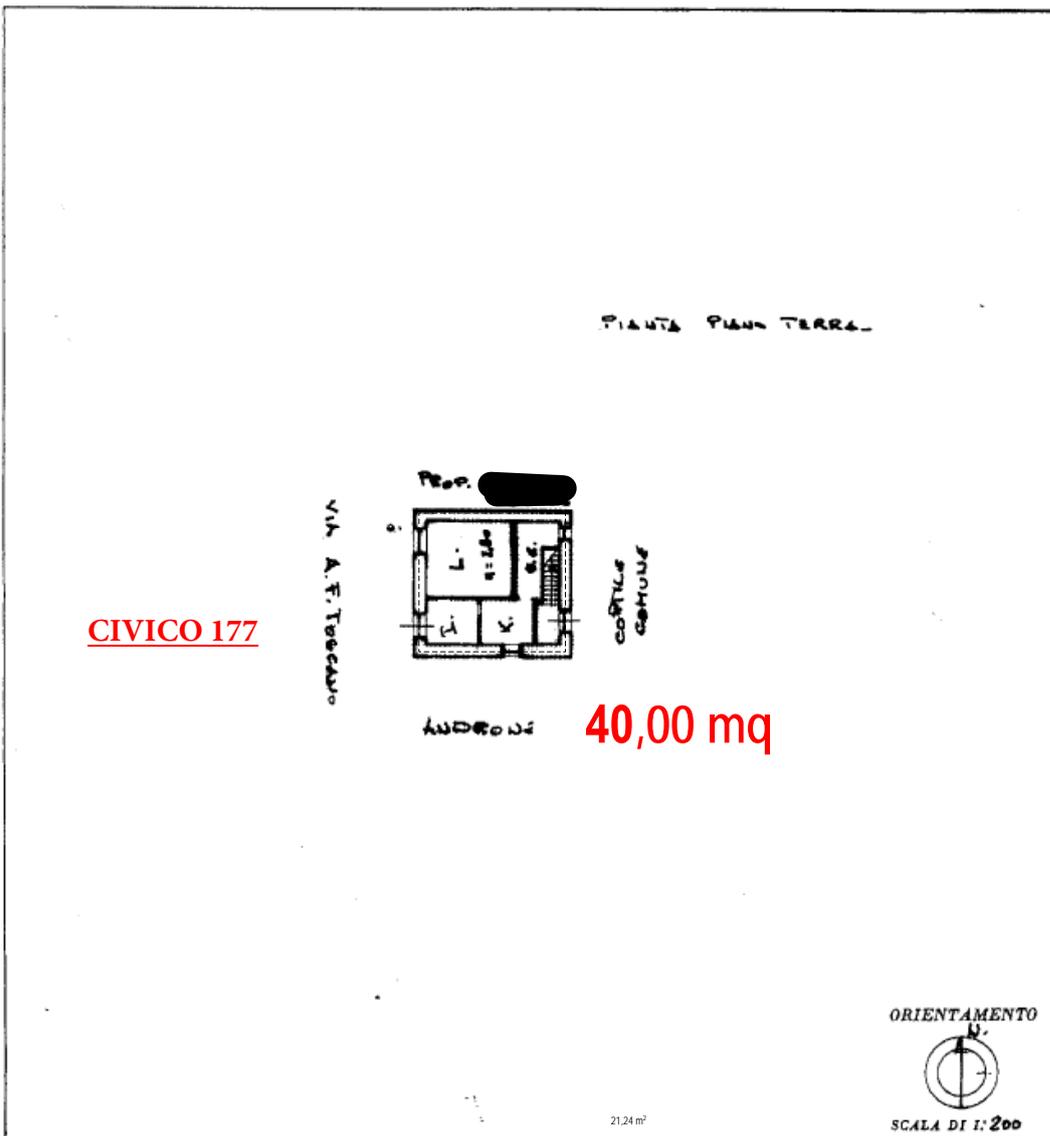


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA e PROT. N°	<p>B 3732</p> <p>1 APR. 1987</p>
-----------------------	--------------------------------------



Compendio immobiliare in Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Abate Felice Toscano

\* Scala originale non disponibile. \*

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 311

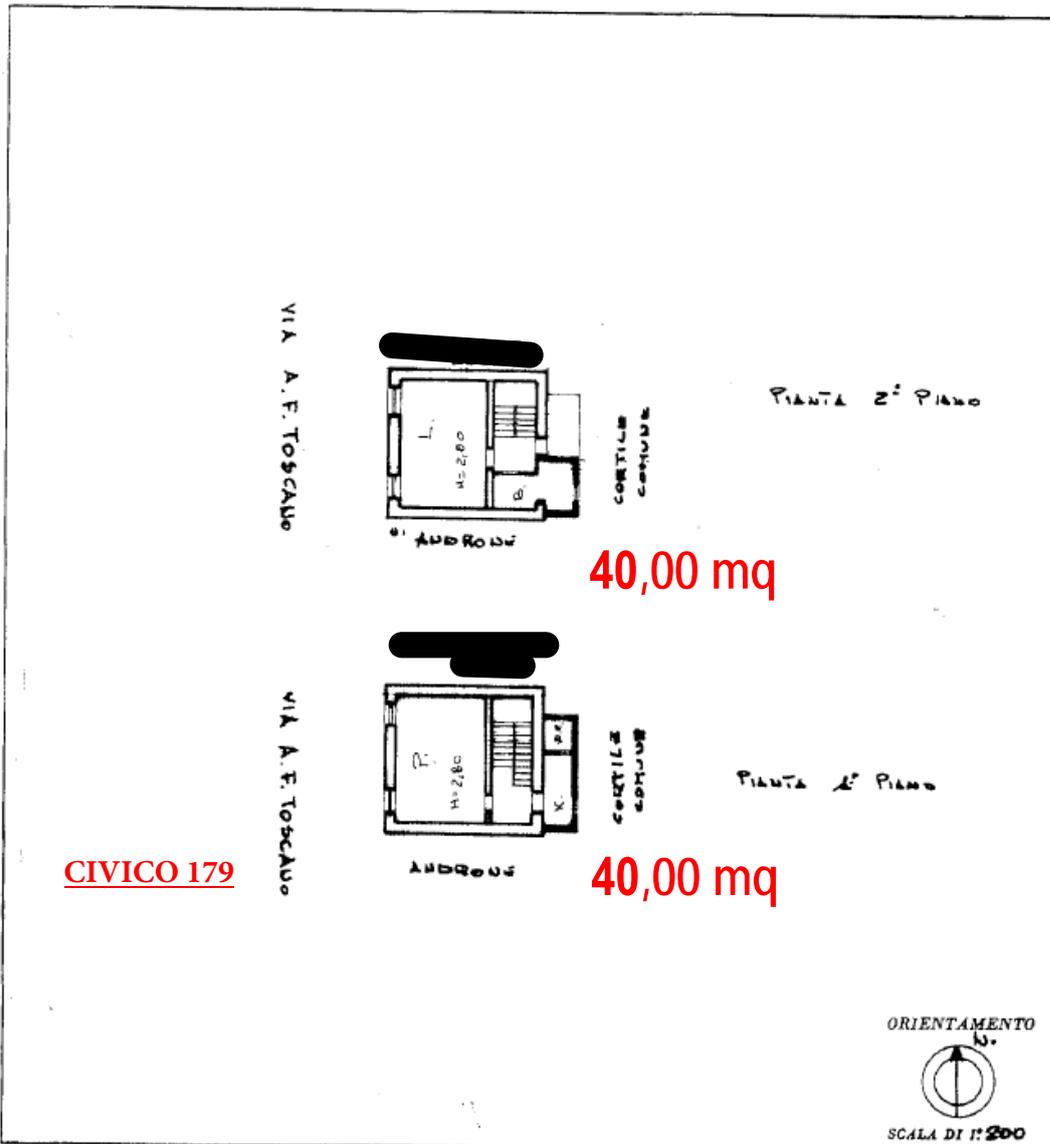


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO



CIVICO 179

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA FOT. N°	
B 3732	



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Napoli**

Dichiarazione protocollo n. NA0065362 del 23/02/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sant'anastasia

Via Giuseppe Garibaldi

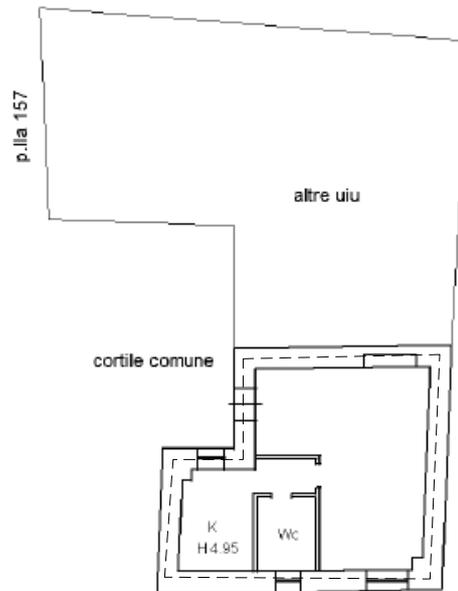
civ. 89

Identificativi Catastali:

Scheda n. 1

Scala 1:200

**Compendio immobiliare in Sant'Anastasia (NA) alla Via Giuseppe Garibaldi**



**Presenza di un soppalco  
insistente sul soggiorno**

**CIVICO 89**

Via Giuseppe Garibaldi

**40,00 mq**

PIANO TERRA

nord



Compendio immobiliare in Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro

MODULARIO  
F. Cat. S. T. - 366



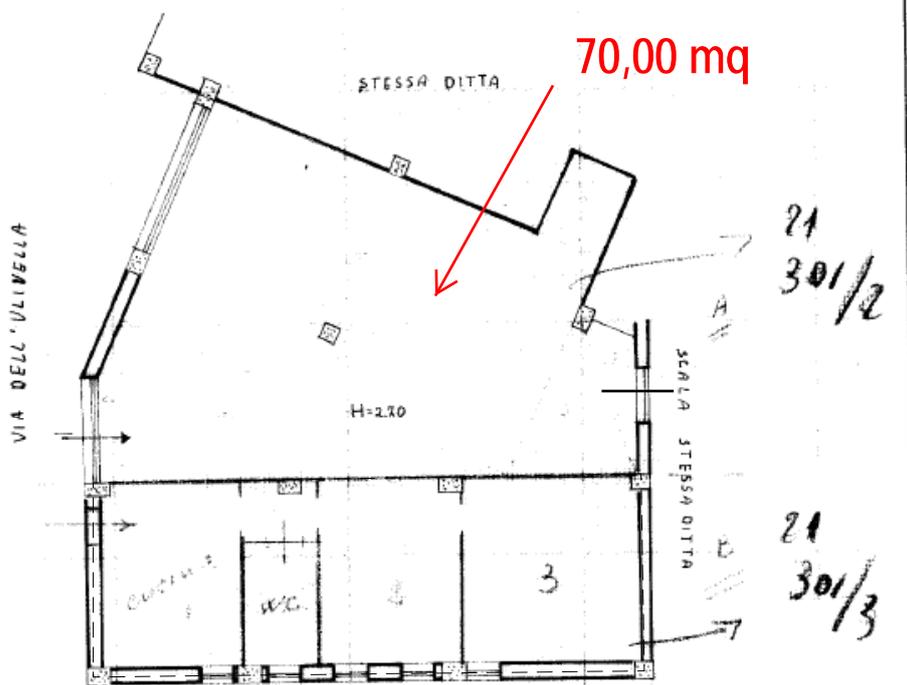
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

PIANO TERRA



VIA G. RAMARRO

**CIVICO 62**

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

Compendio immobiliare in Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro

MODULARIO  
F. - Cat. 9, F. - 304



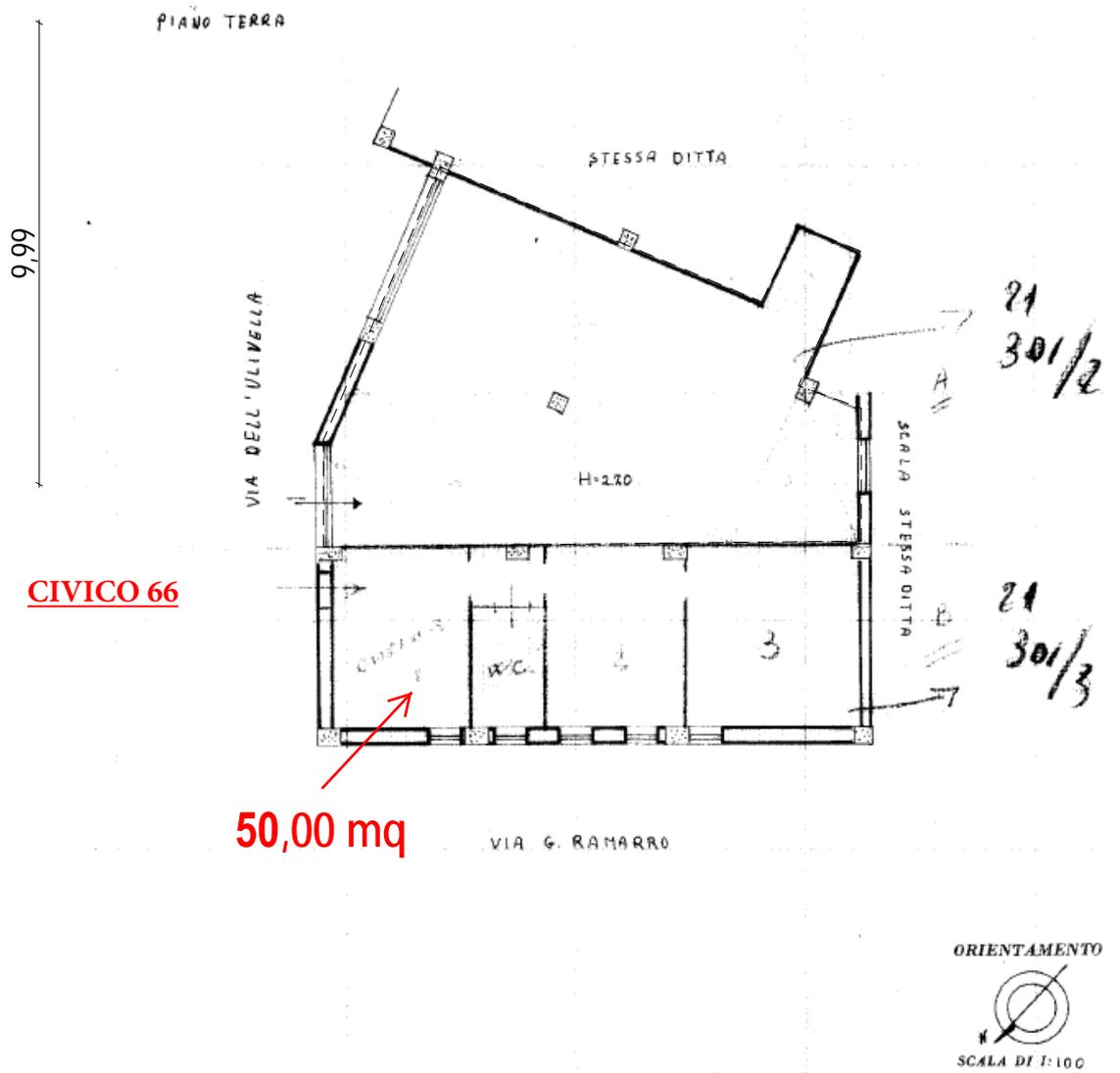
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGE 17 APRILE 1978, N. 432)



**CIVICO 66**

**50,00 mq**

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Compendio immobiliare in Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro

MODULARIO  
P. Cat. S. P. 346

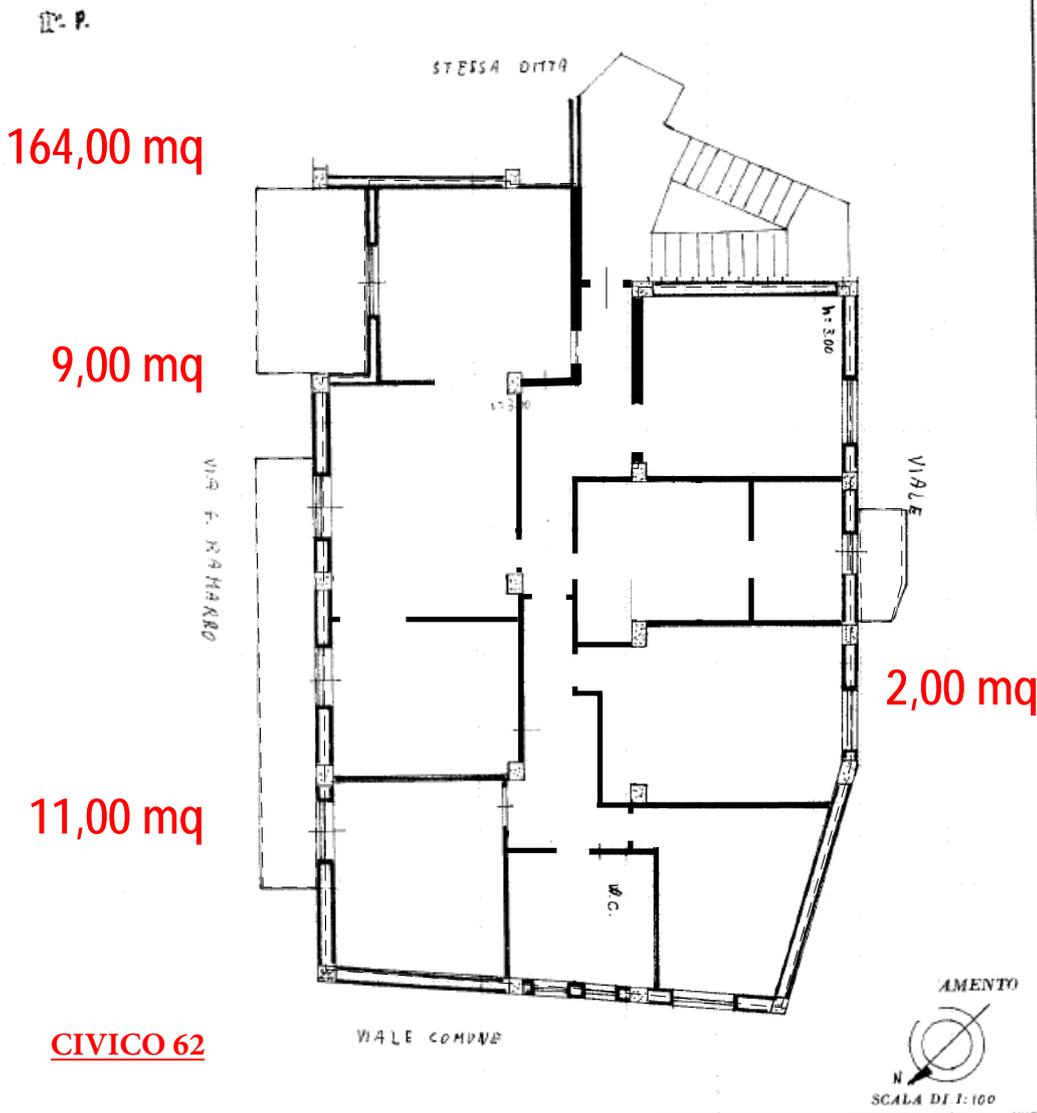


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 12 APRILE 1938, N. 452)

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50



CIVICO 62

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

STAMPATO PRESSO L'OFFICINA DI STAMPA

Compendio immobiliare in Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro

MODULARE  
F. - 64. S. Z. 316



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. 1 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

IL DECRETO LEGGE 13 APRILE 1998, N. 401

P. 3<sup>e</sup>

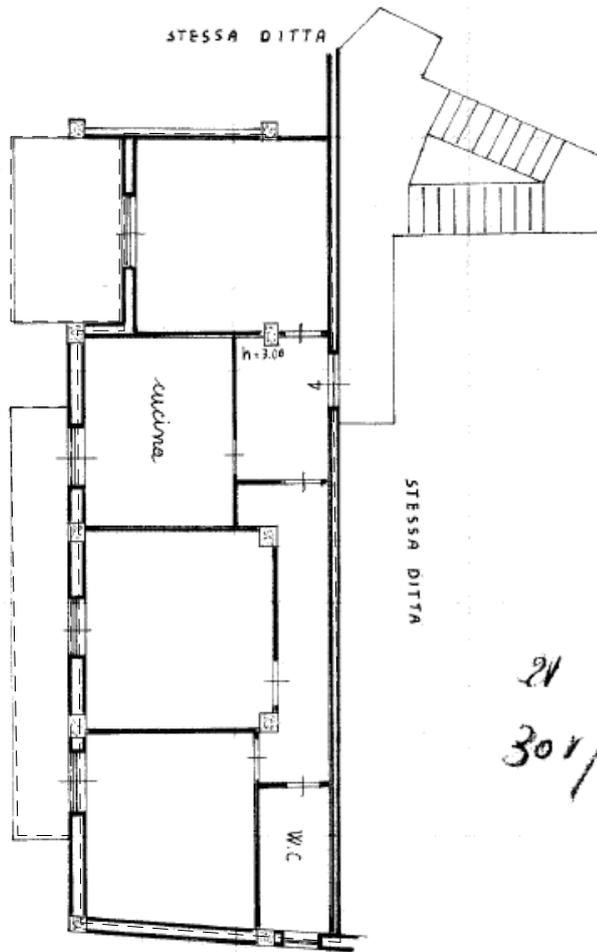
87,00 mq

9,00 mq

11,00 mq

VIA G. RAMARRO

STESSA DITTA



STESSA DITTA

21  
301/15

CIVICO 62

VIALE COMUNE

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

© 1997 Edilizia S.p.A. - 00187



Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Napoli

Dichiarazione protocollo n. NA0366472 del 18/09/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sant'anastasia

Via Giacomo Ramarro

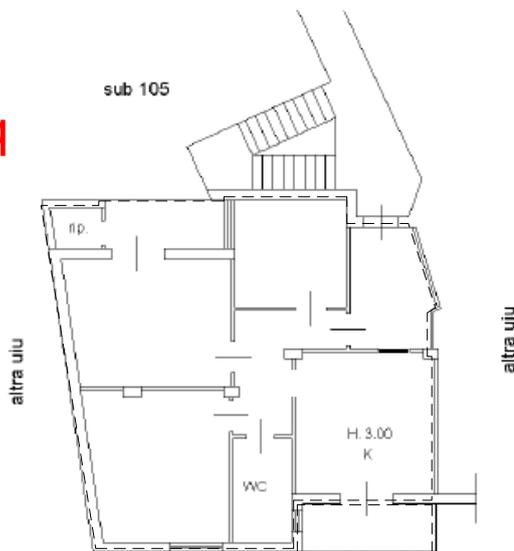
civ. 44

Scheda n. 1

Scala 1:200

Compendio immobiliare in Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro

95,00 mq



5,00 mq

CIVICO 62

Piano Primo  
Int. 1



## Illustrazioni fotografiche

---

### *Compendio immobiliare in Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Abate Felice Toscano*

- *Stato di fatto*

### *Compendio immobiliare in Sant'Anastasia (NA) alla Via Giuseppe Garibaldi*

- *Stato di fatto*

### *Compendio immobiliare in Sant'Anastasia (NA) alla Via Giacomo Ramarro*

- *Stato di fatto*

Allegato n.3



**LOTTO A.1)**



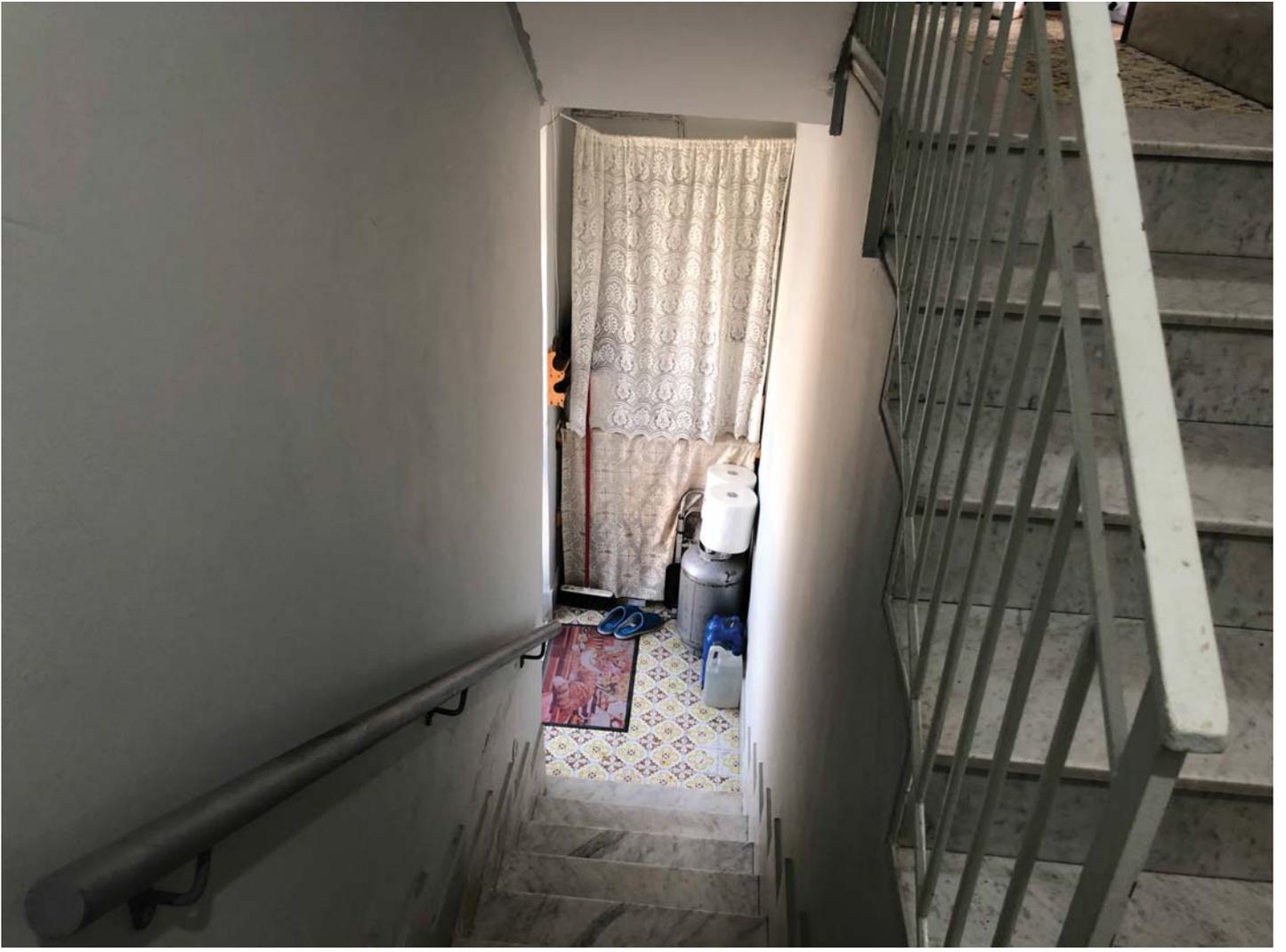






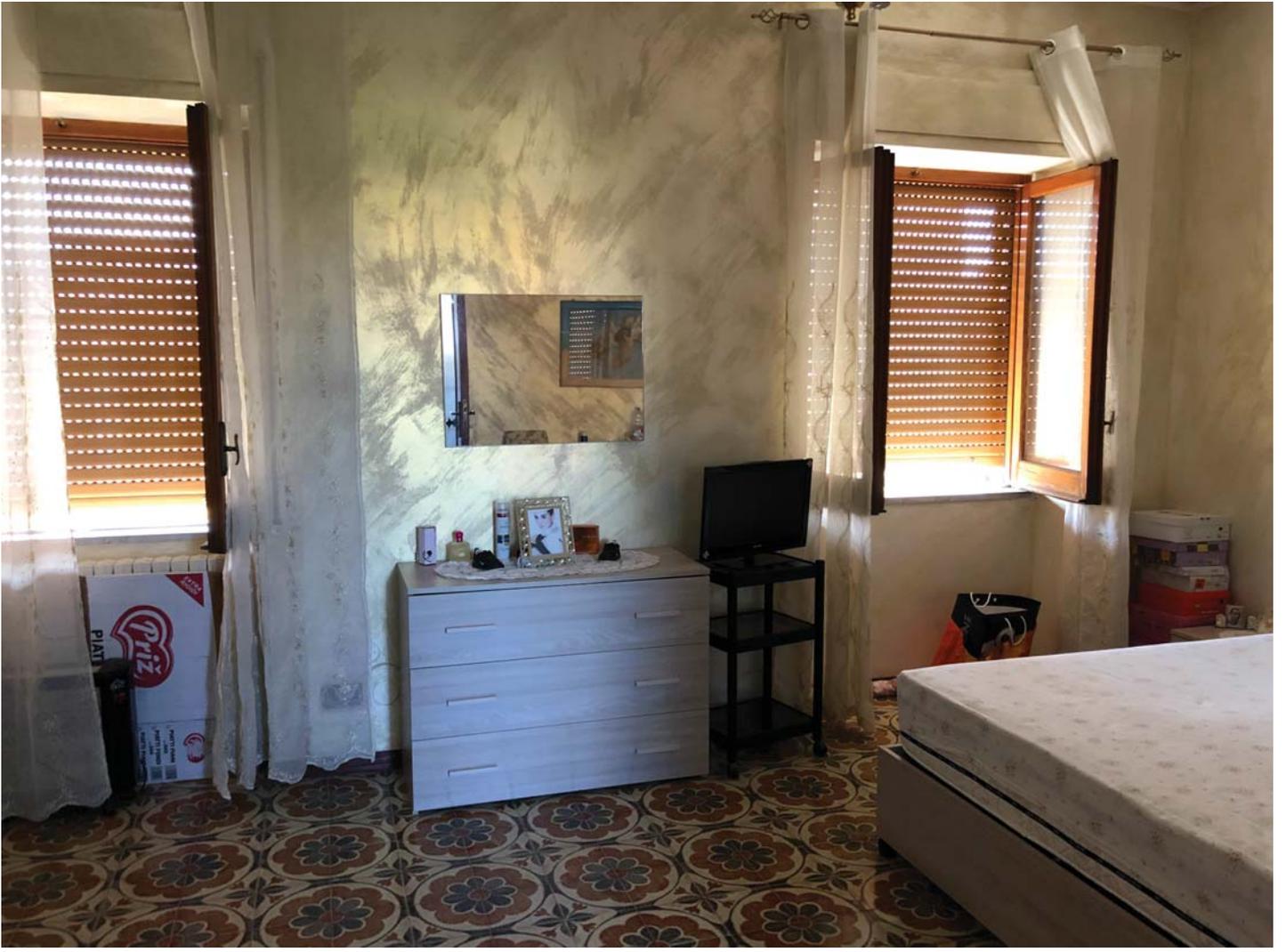
**LOTTO A.2)**













**LOTTO B)**







**LOTTO C.1)**







LOTTO C,2)



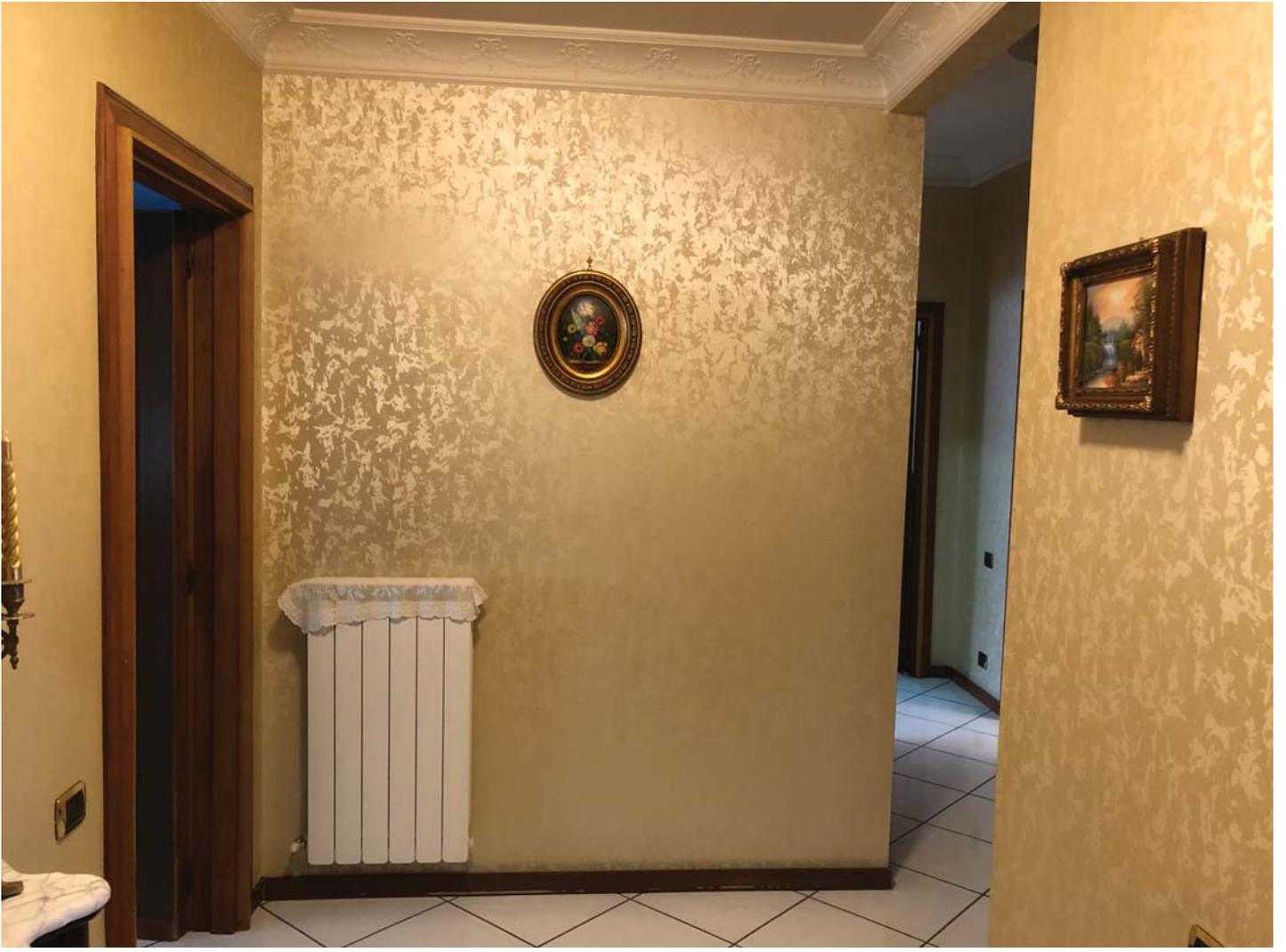






**LOTTO C.3)**













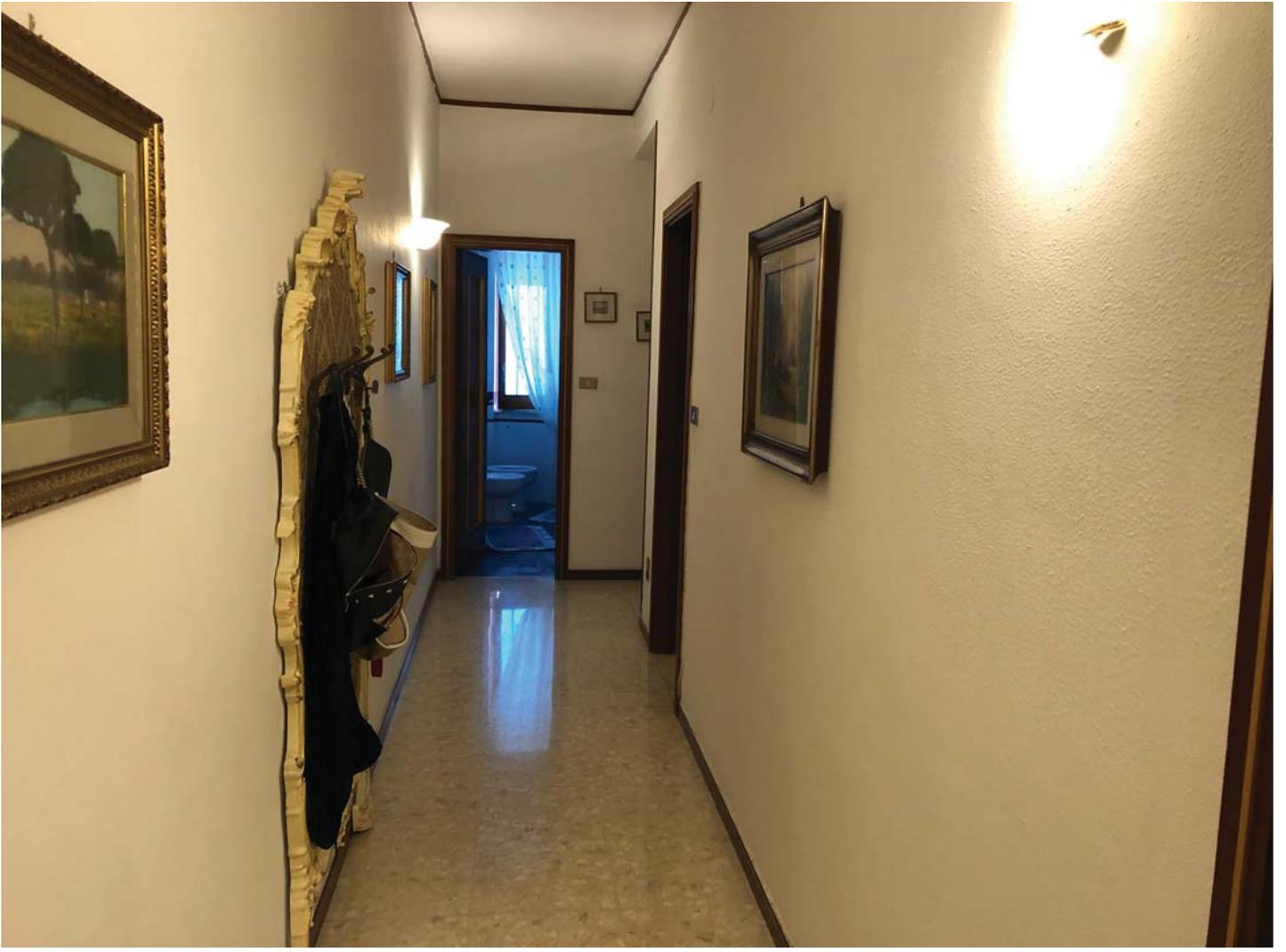


LOTTO C.4)

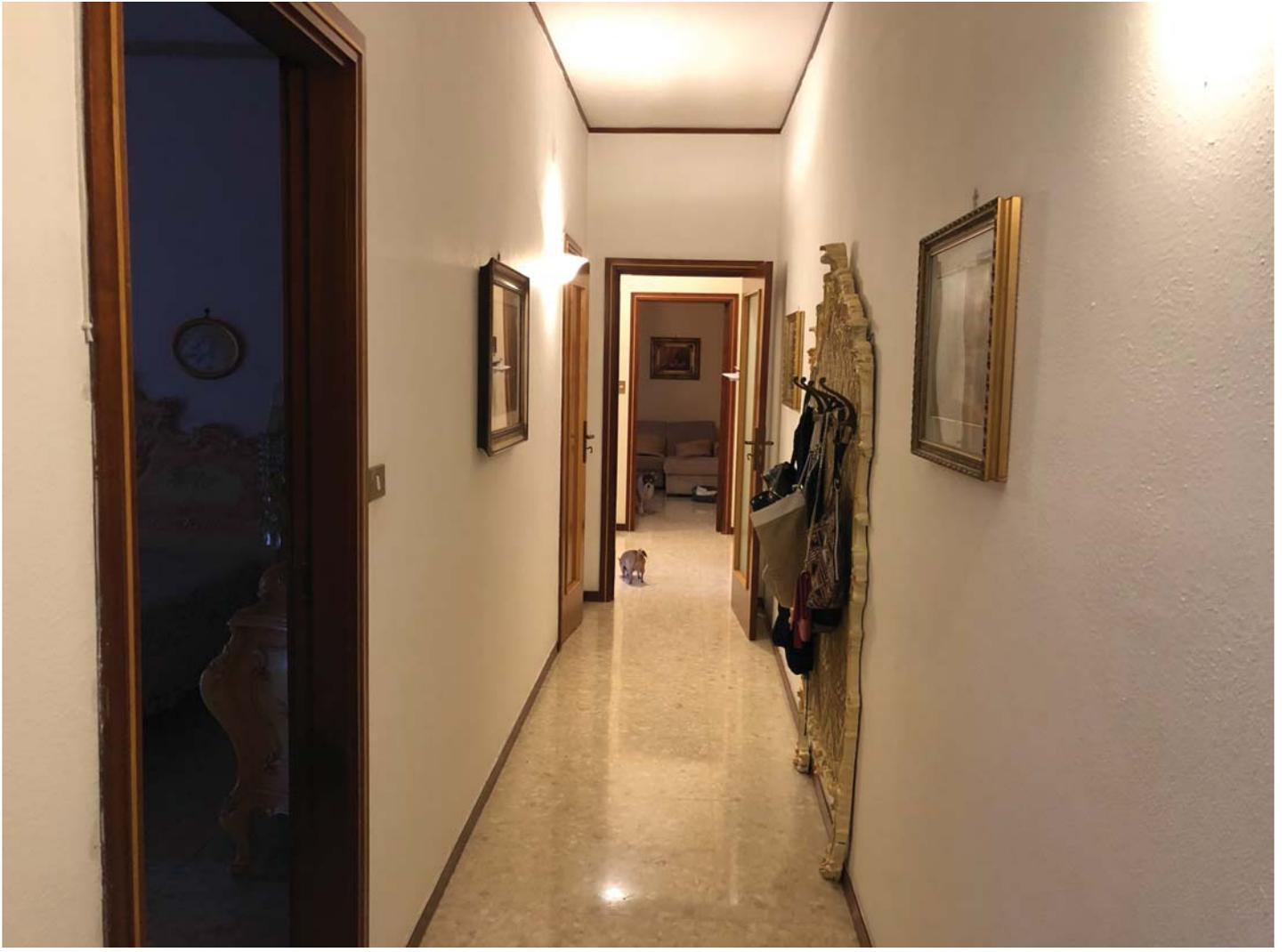












**LOTTO C.5)**





