

---

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

elaborato in versione "privacy", redatta in conformità alla direttiva del  
Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008

---



**OGGETTO:** [REDACTED] contro [REDACTED]  
nR.G. 300/2019

Tribunale Civile di NOLA - sezione Esecuzioni Immobiliari  
G.E. dott. Miriam Valenti

28 aprile 2021

**TECNICO:**

architetto Giuseppe-Alexander de Siena

P.IVA 04671091215

via Risorgimento 17, Marigliano - Napoli

tel. 081.5752223 - 335.8308038 - fax. 081.5755952 - e-mail alexander.desiena@archiworldpec.it

n° 7984 Ordine Architetti di Napoli

n° 168 Albo dei Ctu del Tribunale Civile di Nola

*Rif. n.* **300/2019**  
*Soggetti interessati* **XXXXXX XXXXXX**  
*Giudice Esecutore* **dott.ssa Miriam Valenti**  
*Custode* **dott. Enzo Sorvino**  
*Esperto* **arch. Giuseppe-Alexander de Siena**

### **Premessa**

Il sottoscritto arch. Giuseppe-Alexander de Siena iscritto all' "Ordine degli Architetti, Paesaggisti e Pianificatori di Napoli e Provincia" con n. 7984 ed all' Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Civile di Nola con n.168, con studio in Marigliano in via Risorgimento 17, è nominato consulente tecnico d'ufficio nel procedimento RG n. **300/2019**.

Il giorno 14/05/2019 veniva predisposta la nomina da parte del G.E. Dott. Miriam Valenti. Il giorno 20/05/2019 il sottoscritto accettava l'incarico con deposito telematico del giuramento al Giudice.

Per la piena soddisfazione del compito affidatogli si risponde qui di seguito ai quesiti elencati nella nomina, redigendo la perizia secondo lo schema per punti attraverso la piattaforma web *procedure.it* al fine della redazione standardizzata della stessa.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. arch. de Siena Giuseppe Alexander, nell'Esecuzione Immobiliare **300/2019** del R.G.E. promossa da

**XXXXXXXX XXXXX XXX**  
P.IVA XXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXX XXX XXXX n.X  
XBergamo (BG)

già XXXXX XXXX XX XXXX XXX

Contro  
XXXXXXXXXX

## SOMMARIO

Incarico .....	3
Oggetto del pignoramento .....	3
Descrizione .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
Titolarità .....	6
Confini .....	6
Consistenza .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	23
Dati Catastali .....	26
Precisazioni .....	28
Parti Comuni .....	28
Patti .....	28
Stato conservativo .....	29
Servitù, censo, livello, usi civici .....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	30
Stato di occupazione .....	34
Provenienze Ventennali .....	35
Formalità pregiudizievoli .....	36
Normativa urbanistica .....	40
Regolarità edilizia .....	41
Vincoli od oneri condominiali .....	43
Stima / Formazione lotti .....	43
<b>Lotto 1</b> .....	44
<b>Lotto 2</b> .....	44
<b>Lotto 3</b> .....	44
<b>Lotto 4</b> .....	44
<b>Lotto 5</b> .....	44
<b>Tabella riepilogativa stima Lotto 1</b> .....	51
<b>Tabella riepilogativa stima Lotto 2</b> .....	51
<b>Tabella riepilogativa stima Lotto 3</b> .....	52
<b>Tabella riepilogativa stima Lotto 4</b> .....	52
<b>Tabella riepilogativa stima Lotto 5</b> .....	52
Riserve e particolarità da segnalare .....	53

## INCARICO

---

---

Con udienza del 14/05/2020, il sottoscritto arch. De Siena Giuseppe Alexander, con studio in via Risorgimento 17, 80034 Marigliano (NA), PEC alexander.desiena@archiworldpec.it, tel. 335 8308038, veniva nominato esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/05/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

---

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

- **Bene 1** – Immobile ubicato in Pollena Trocchia (NA) – via Giuseppe Mazzini n. 32 – **foglio 5 part. 524 sub 5**
- **Bene 2** – Immobile ubicato in Pollena Trocchia (NA) – via Giuseppe Mazzini n. 32 – **foglio 5 part. 524 sub 6**
- **Bene 3** – Immobile ubicato in Pollena Trocchia (NA) – via Giuseppe Mazzini n. 32 – **foglio 5 part. 524 sub 8**
- **Bene 4** – Immobile ubicato in Pollena Trocchia (NA) – via Giuseppe Mazzini n. 32 – **foglio 5 part. 524 sub 9**
- **Bene 5** – Immobile ubicato in Pollena Trocchia (NA) – via Giuseppe Mazzini n. 32 – **foglio 5 part. 524 sub 10**

## DESCRIZIONE

---

---

Gli immobili di interesse sono tutti localizzati nella stessa costruzione, palazzina realizzata con quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, nell'area del territorio comunale di Polena Trocchia in prossimità del confine con il Comune di Sant'Anastasia località Madonna dell'Arco. La costruzione è localizzata al termine di una breve traversa della principale via di collegamento dei comuni vesuviani, già antico ed unico asse pedemontano che collegava tutti i comuni nella fascia alta del Vesuvio e del Monte Somma.

L'area di interesse è distante dal centro storico cittadino, ma risulta posizionata lungo la principale strada comunale per flussi di interesse e attività commerciali. La

localizzazione degli immobili è anche relativamente in prossimità degli svincoli della SS 162, attuale strada di comunicazione veloce tra la città di Napoli ed i comuni vesuviani. Benché distante dal centro e dalla stazione della linea della Circumvesuviana del comune, risulta invece più in prossimità delle fermate lungo la stessa linea Guindazzi e Madonna dell'Arco; sono localizzate in immediata vicinanza lungo la principale strada le fermate delle linee di autobus provinciale CTP.

---

**BENE 1 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 5, PIANO 2**

---

L'immobile in oggetto è un appartamento al piano secondo dell'edificio, palazzina la cui proprietà è riconducibile allo stesso nucleo familiare. Il fabbricato è servito da ingresso comune al termine della traversa pubblica, con piccolo vialetto privato di accesso anche a servizio di area parcheggio.

L'appartamento è accessibile dal vano scala comune con esposizione rivolta ad est, servito da ampi balconi con affaccio a nord e sud. Un ampio salone aperto distribuisce alle camere da letto ed a cucina e servizi.

---

**BENE 2 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 6, PIANO 2**

---

L'immobile in oggetto è l'altro appartamento al piano secondo dell'edificio, accessibile dallo stesso pianerottolo.

L'appartamento è accessibile dal vano scala comune con esposizione rivolta ad ovest, servito da ampi balconi con affaccio a nord e sud. La distribuzione interna avviene attraverso un corridoio centrale con le camere sui due lati e servizi e cucina al termine del percorso connettivo.

---

**BENE 3 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 8, PIANO S1**

---

L'immobile è un ampio locale al piano seminterrato del fabbricato di interesse, occupante l'intera area fabbricata dell'edificio.

Il locale è accessibile dal vano scala comune, ma risulta ancora più agevole l'accesso laterale attraverso una rampa carrabile discendente al piano seminterrato, posizionata di fronte il cancello di ingresso al termine della traversa.

L'ampio locale è a destinazione deposito, direttamente collegato ed in continuità funzionale ad altro immobile non oggetto della presente procedura, destinato ad attività terziaria quale laboratorio artigianale.

Lungo i tre lati liberi del fabbricato sono localizzate finestre alte per l'illuminazione del locale.

---

**BENE 4 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 9, PIANO 3**

---

L'immobile in oggetto è un appartamento al piano terzo ed ultimo dell'edificio. Il fabbricato è servito da ingresso comune al termine della traversa pubblica, con piccolo vialetto privato di accesso anche a servizio di area parcheggio.

L'appartamento è accessibile dal vano scala comune con esposizione rivolta ad ovest, servito da ampi balconi con affaccio a nord e sud. Un ampio salone aperto distribuisce alle camere da letto ed a cucina e servizi. Localmente alcuni ambienti risultano con soffitto leggermente inclinato, trattandosi di un edificio con copertura a falda, anche se poso ribassata.

---

**BENE 5 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 10, PIANO 3**

---

L'immobile in oggetto è l'altro appartamento al piano terzo dell'edificio, accessibile dallo stesso pianerottolo.

L'appartamento è accessibile dal vano scala comune con esposizione rivolta ad est, servito da ampi balconi con affaccio a nord e sud. Un ampio salone aperto distribuisce alle camere da letto ed a cucina e servizi; un breve corridoio distribuisce ad una ulteriore camera da letto e servizio. Anche per questo immobile, localmente gli ambienti risultano con soffitto leggermente inclinato.

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Esaminato il fascicolo agli atti e verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., riscontrando la presenza della Relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, il sottoscritto Esperto procedeva per reperire tempestivamente la documentazione necessaria ad eseguire una serie di verifiche presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, presso la Conservatoria dei Registri immobiliari e presso gli uffici del Comune di Pollena Trocchia al fine di acquisire i titoli di proprietà, i titoli edilizi ed in particolare i certificati di iscrizione e trascrizione relativi agli immobili oggetto della perizia, effettuati nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

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

---

## TITOLARITÀ

---

Tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti titolari:

- **XXXXXXXXX (Proprietà 1000/1000)**

Dalla consultazione dei registri del Comune di Pollena Trocchia la sig.ra XXXXXXX, nata a XXXXXXX, C.F. XXXXXXX, risulta la sola residente in via Giuseppe Mazzini n. 32, interno 5. La titolarità dei beni oggetto del procedimento è nella completa titolarità dell'esecutata.

---

## CONFINI

---

Gli immobili in perizia fanno parte di una unica costruzione, tutta riconducibile allo stesso nucleo familiare, edificata alla particella 524; il lotto confina con diverse proprietà: a nord con part. 528, ad est con part. 507, a sud con le particelle 49, 512 e 717; ad ovest con terreno non edificato identificato come particella 459 ed a nord-ovest con stradina di accesso dalla via Giuseppe Mazzini, area urbana part. 523.

**BENE 1 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 5, PIANO 2**

---

L'immobile in oggetto è un appartamento al piano secondo della costruzione di cui è parte; al piano confina ad ovest con vano scale e parte del sub 6. Al piano superiore confina con l'appartamento sub 10, al piano inferiore con diverso sub della stessa titolarità.

**BENE 2 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 6, PIANO 2**

---

L'immobile in oggetto è un appartamento al piano secondo della costruzione di cui è parte; al piano confina ad est con vano scale e parte del sub 5. Al piano superiore confina con l'appartamento sub 9, al piano inferiore con diverso sub della stessa titolarità.

**BENE 3 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 8, PIANO S1**

---

L'immobile in oggetto è un ampio locale al piano seminterrato del fabbricato, per tutta l'estensione della costruzione. Confina su tre lati con vialetti di pertinenza al fabbricato, a nord con vano scale comune, a sud con immobile sub 101 della stessa titolarità e parzialmente collegato.

**BENE 4 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 9, PIANO 3**

---

L'immobile in oggetto è un appartamento al piano terzo della costruzione di cui è parte; al piano confina ad est con vano scale e parte del sub 10. Al piano superiore confina con tetto a falda poco inclinata, al piano inferiore con sub 6.

**BENE 5 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 10, PIANO 3**

---



L'immobile in oggetto è un appartamento al piano terzo della costruzione di cui è parte; al piano confina ad ovest con vano scale e parte del sub 9. Al piano superiore confina con tetto a falda poco inclinata, al piano inferiore con sub 5.

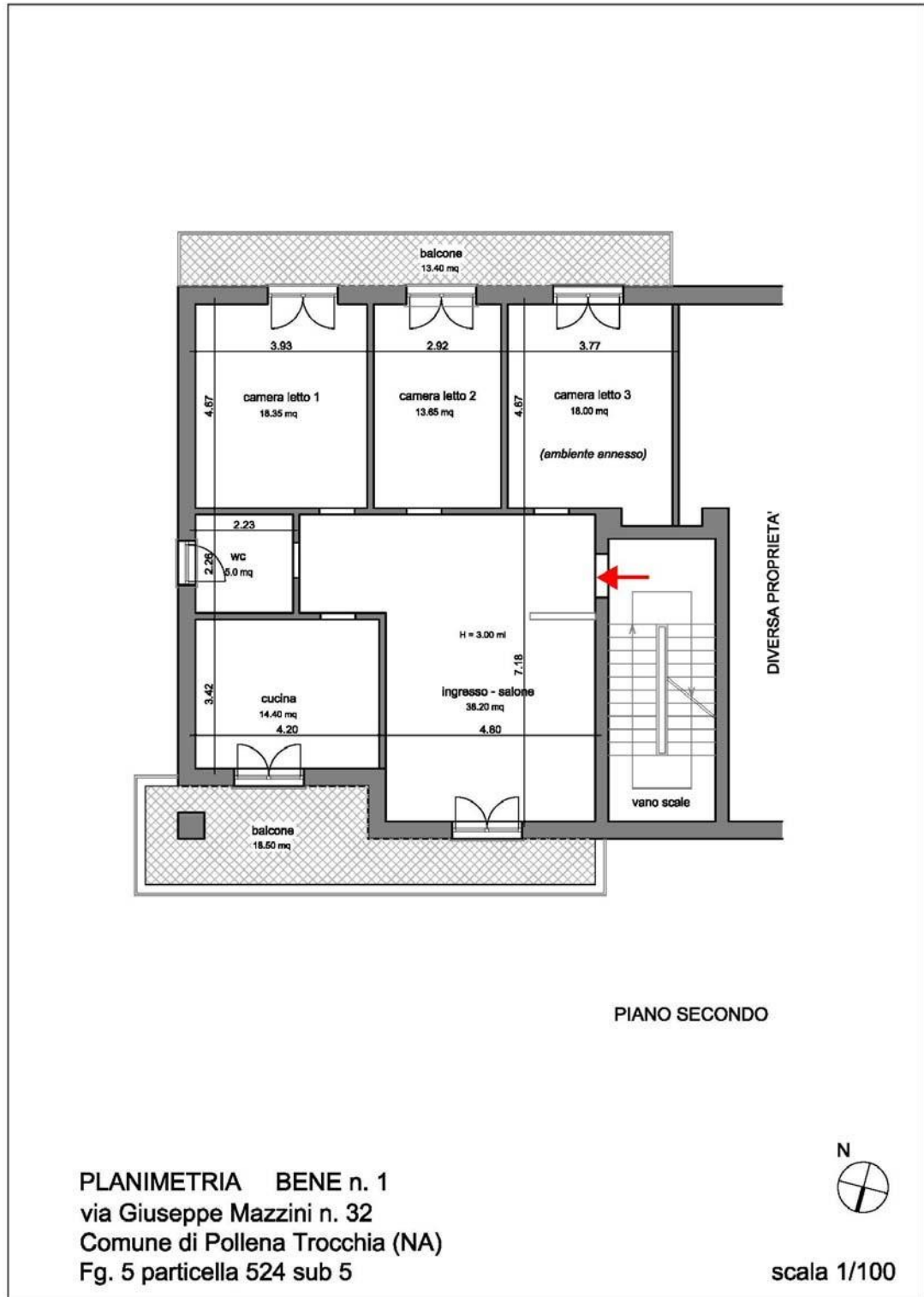
## CONSISTENZA

Per la descrizione e quantificazione dei beni in oggetto si verificano gli immobili come da riscontro rilevato durante l'accesso eseguito.

**BENE 1 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 5, PIANO 2**

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente destinazione	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
appartamento	107,60 mq	120,65 mq	<b>1,00</b>	120,65 mq	3,00 m	2
balconi	31,90 mq	31,90 mq	<b>0,40</b>	12,76 mq	3,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>133,41 mq</b>		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>133,41 mq</b>		

Il bene non risulta comodamente divisibile per sua caratteristica. L'immobile è costituito di un appartamento con unico ingresso dal vano scale; l'immobile risulta ampliato rispetto a quanto autorizzato, per l'annessione di una camera dall'appartamento adiacente (sub 6)



Bene 1 - Piano secondo

Data presentazione: 10/02/1983 - Data: 08/09/2020 - n. T147434 - Richiedente: DSNP73C06G812K

MODULINO  
F. 10 - mod. 487



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

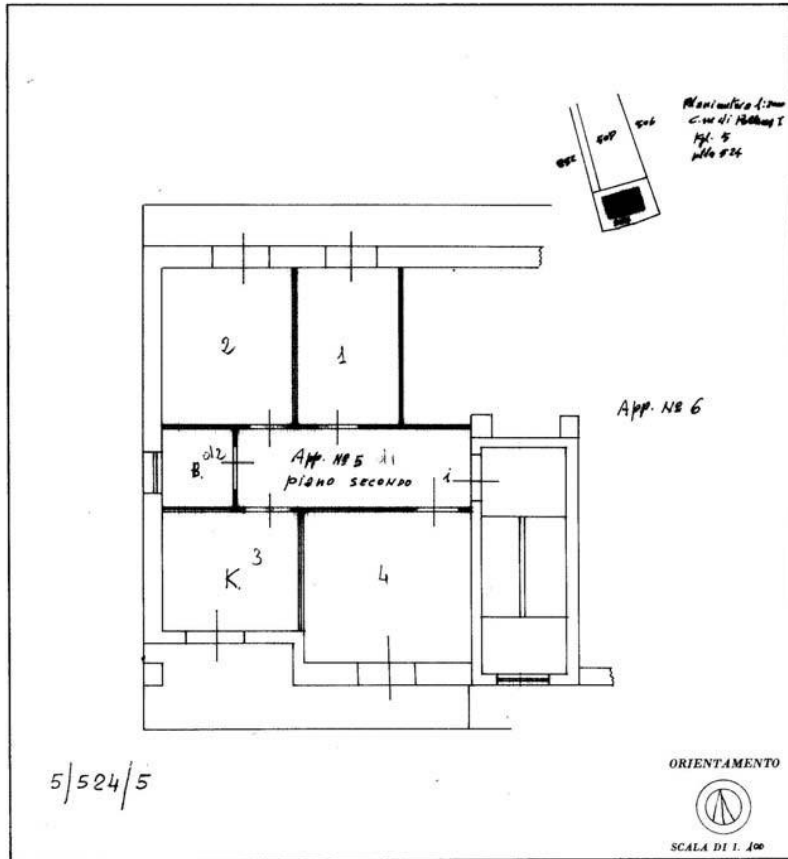
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1998, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di POLLENA T. Via MAZZINI 32

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

3/100

Compilata dal Giuseppe  
(Titolare unico e oggetto del processo)  
Bisio  
 Iscritto all'Albo dei Periti  
 della Provincia di NAPOLI  
 DATA 9-6-83  
 Firma Giuseppe Bisio

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/09/2020 - Comune di POLLENA TROCCHIA (G795) - < Foglio: 5 - Particella: 524 - Subalterno: 5 >  
L. 01/11/2011  
VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 32 piano: 2 interno: 5 scala: U;

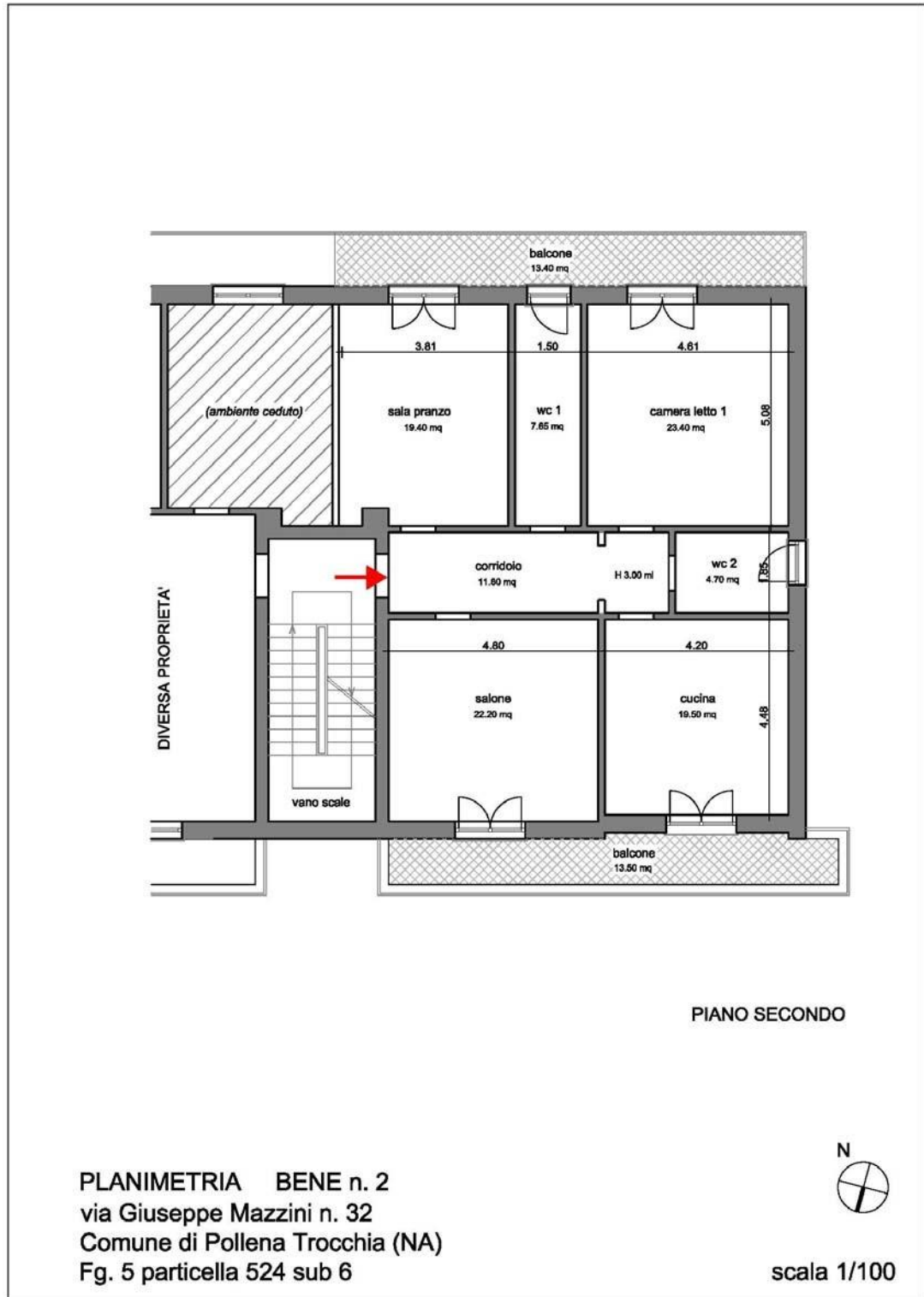
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 10/02/1983 - Data: 08/09/2020 - n. T147434 - Richiedente: DSNP73C06G812K  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**BENE 2 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 6, PIANO 2**

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Netta</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coefficiente destinazione</b>	<b>Sup. Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
appartamento	108,65 mq	122,20 mq	<b>1,00</b>	122,20 mq	3,00 m	2
balconi	26,90 mq	26,90 mq	<b>0,40</b>	10,76 mq	3,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>132,96 mq</b>		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>132,96 mq</b>		

Il bene non risulta comodamente divisibile per sua caratteristica. L'immobile è costituito di un appartamento con unico ingresso dal vano scale; l'immobile risulta ridotto rispetto a quanto autorizzato, per la cessione di una camera dall'appartamento adiacente (sub 5).



Bene 2 - piano secondo

Data presentazione: 10/02/1983 - Data: 08/09/2020 - n. T148919 - Richiedente: DSNP73C06G812K

<small>MODULARIO</small> <small>F. 118 - ANNO 487</small>	 <b>MINISTERO DELLE FINANZE</b> <b>DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI</b> <b>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</b> <small>(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1988, N. 637)</small>	<small>Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)</small> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px; display: inline-block;">Lire 50</div>	
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>POLLENA T.</u> Via <u>MAZZINI 32</u>			
Ditta _____			
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>NAPOLI</u>			
<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; position: relative;"> </div>			
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <u>planimetro</u> <u>Biagio De Santis</u> <small>(firma, nome e cognome del tecnico)</small> Iscritto all'Albo dei <u>planimetri</u> n. _____ della Provincia di _____ DATA <u>9-2-83</u> Firma: _____	
DATA _____ PROT. N° _____	<span style="font-size: 2em; font-family: cursive;">3459</span>		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/09/2020 - Comune di POLLENA TROCCHIA (G795) - < Foglio: 5 - Particella: 524 - Subalterno: 6 >  
 VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 32 piano: 2 interno: 2 scala: U;

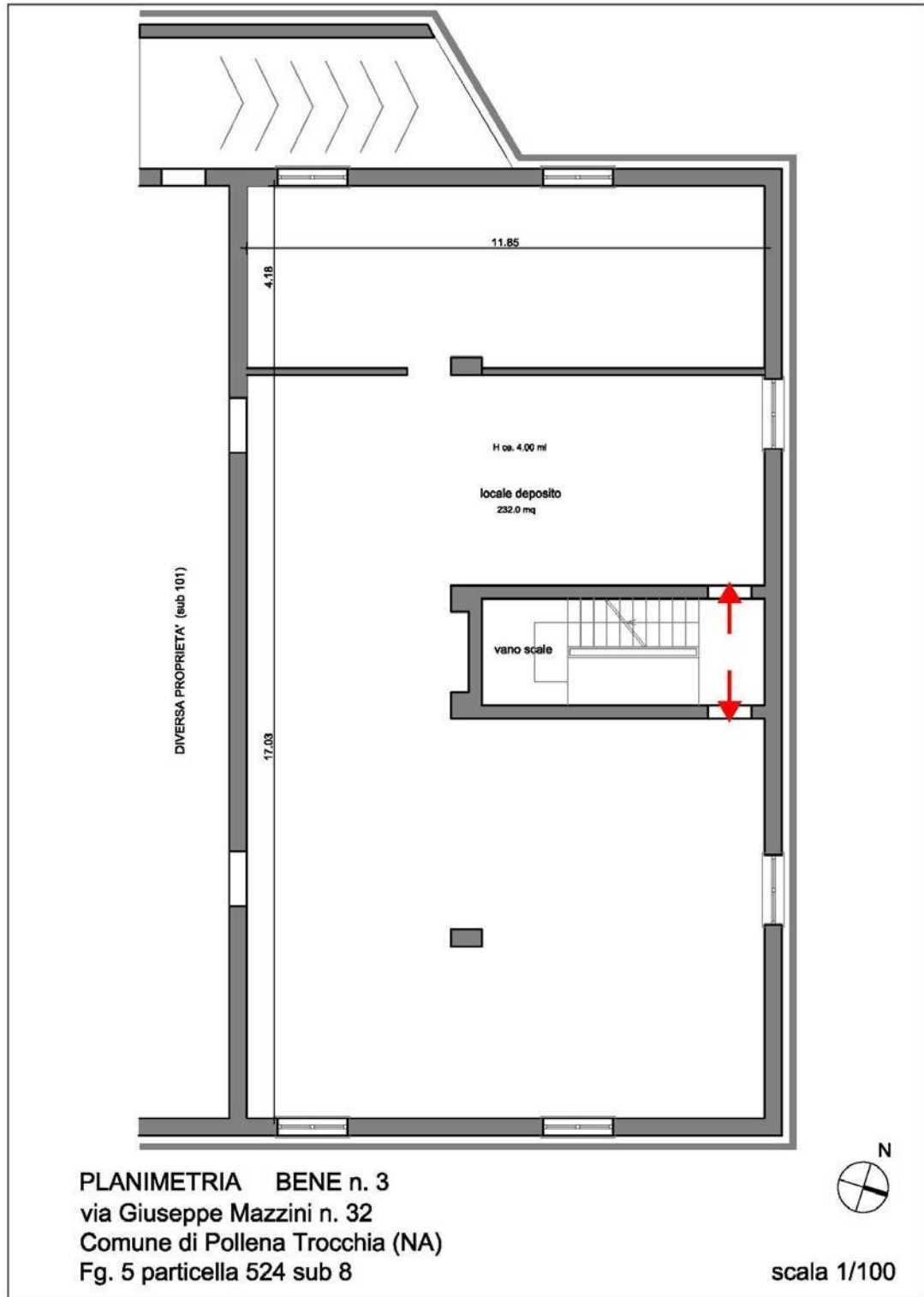
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 10/02/1983 - Data: 08/09/2020 - n. T148919 - Richiedente: DSNP73C06G812K  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**BENE 3 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 8, PIANO S1**

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Netta</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coefficiente destinazione</b>	<b>Sup. Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
locale deposito	232,0 mq	248,45 mq	<b>0,50</b>	124,22 mq	3,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>124,22 mq</b>		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>124,22 mq</b>		

Il bene potrebbe essere diviso, considerato il doppio ingresso dal vano scale comune; tuttavia da un punto di vista commerciale risulta più interessante considerarlo unitariamente per la dimensione complessiva da fruire. L'immobile è costituito di un ampio locale deposito, con duplice ingresso dal vano scale comune e con ingresso dall'esterno del fabbricato con rampa carrabile discendente dalla quota strada. In sede di sopralluogo il bene è risultato in comunicazione con diversa proprietà, riconducibile alla stessa titolarità, con varchi di passaggio aperti tra i locali. (sub 101).



Bene 3 - piano seminterrato

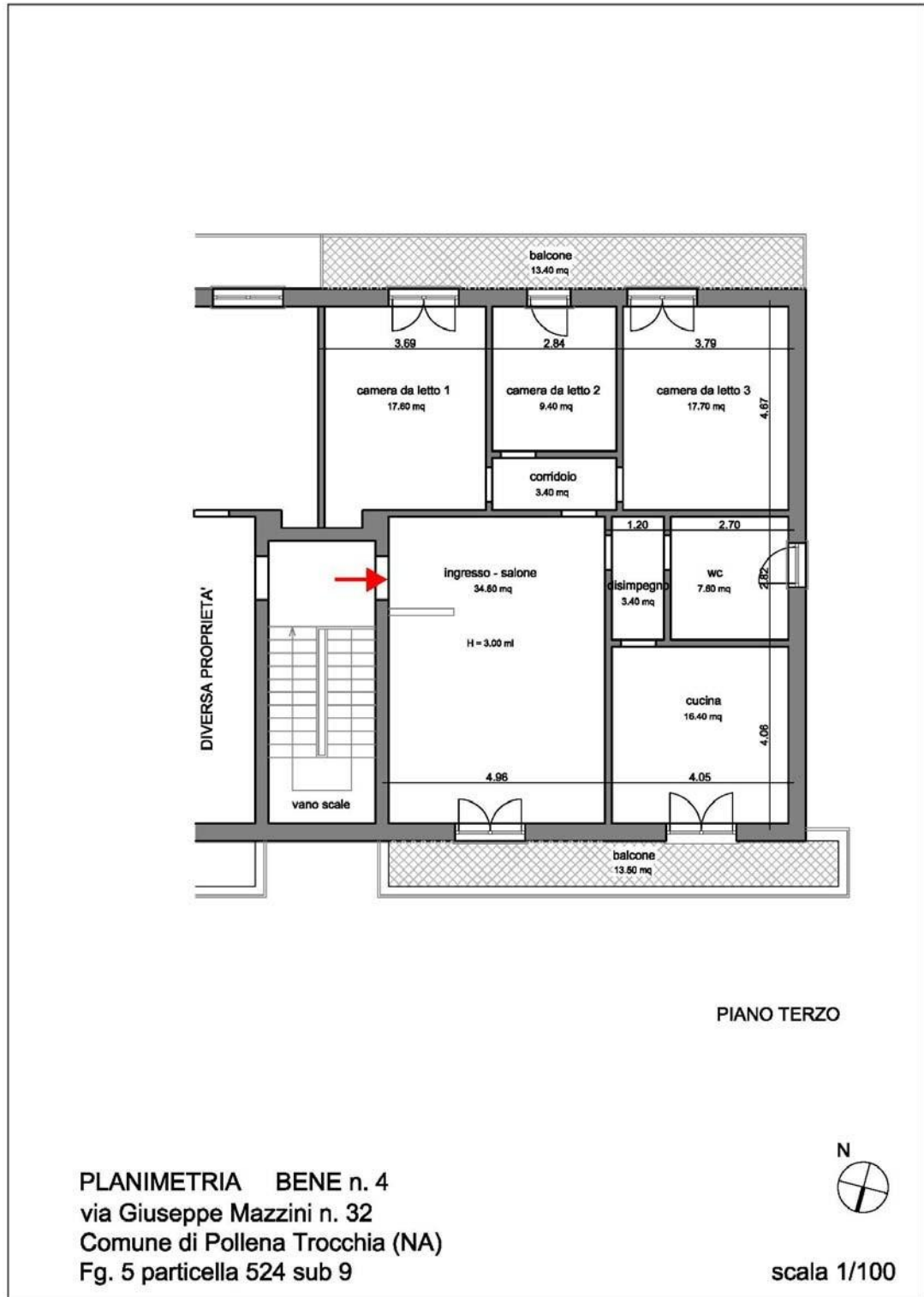




**BENE 4 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 9, PIANO 3**

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Netta</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coefficiente destinazione</b>	<b>Sup. Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
appartamento	110,30 mq	124,0 mq	<b>1,00</b>	124,0 mq	3,00 m	3
balconi	26,90 mq	26,90 mq	<b>0,40</b>	10,76 mq	3,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>134,76 mq</b>		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>134,76 mq</b>		

Il bene non risulta comodamente divisibile per sua caratteristica. L'immobile è costituito di un appartamento con unico ingresso dal vano scale.



Bene 4 - piano terzo

Data: 08/09/2020 - n. T154729 - Richiedente: DSNP73C06G812K

Compilata da: Iovino Antonio Iscritto all'albo: Geometra indipendente Pubblico Prov. N.	Identificativi Catastrali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 564 Subalterno: 9	Dichiarazione protocollo n. NAM035151 del 24/01/2006 Planimetria di s.t.v. in Comune di Pollena Trocchia Via Mazzini Giuseppe civ. 32	Agenzia del Territorio <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio provinciale di Napoli	Foglio: 5 Particella: 564 Subalterno: 9	MODULARIO F. og. n. 487	Mon. B (Nuovo Catasto Edilizia Urbana) Lire 50	MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI <b>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1998, N. 43) Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Pollena Trocchia Via Mazzini N° 32 Ditta [REDACTED] Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli	int. A piano 3		ORIENTAMENTO SCALA DI 1:200	URBIL.01 Comune di POLLENA TROCCHIA (G795) - Foglio: 5 - Particella: 564 - Subalterno: 9

Ultima planimetria in atti

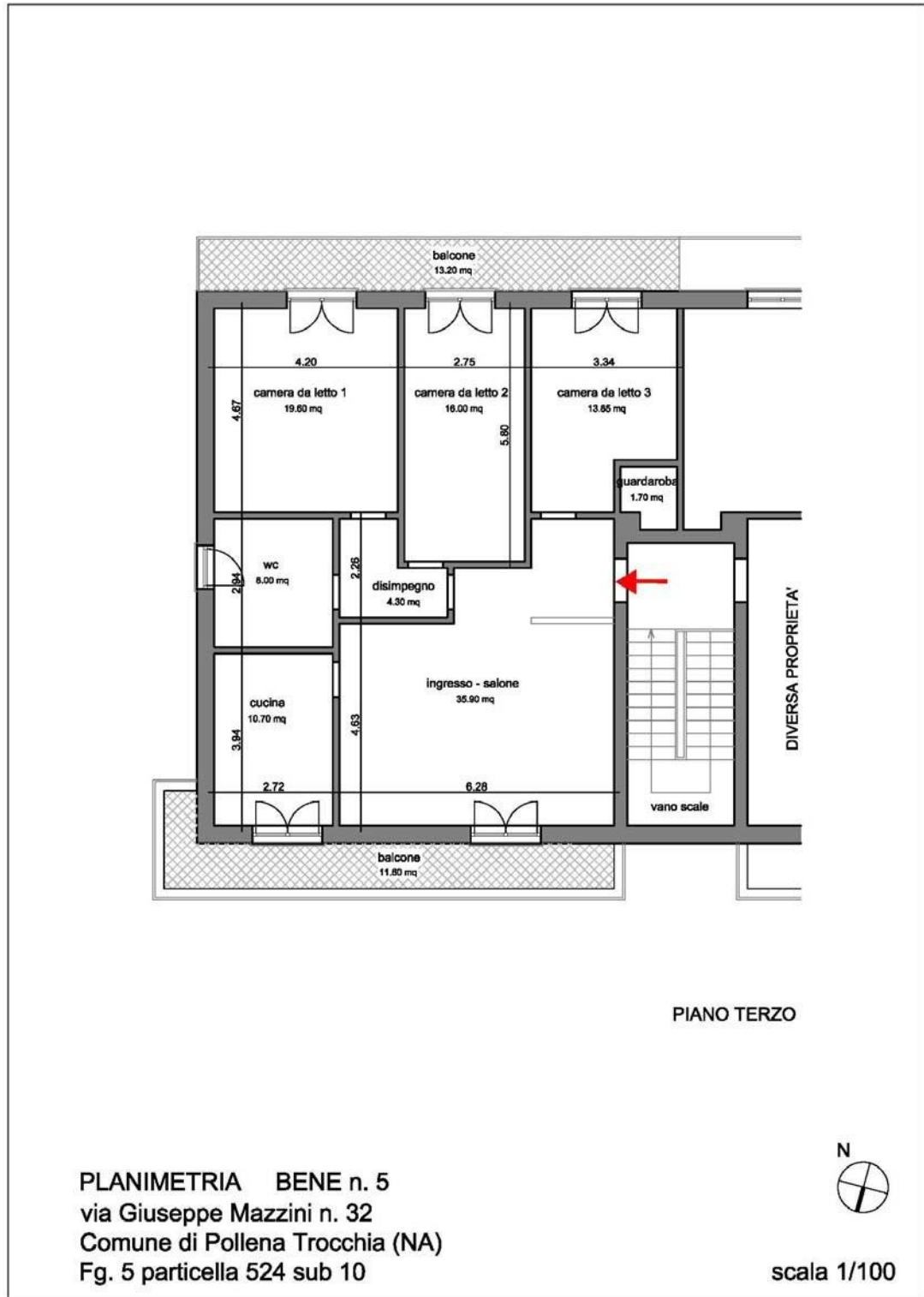
Data: 08/09/2020 - n. T154729 - Richiedente: DSNP73C06G812K

Totale schede: Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**BENE 5 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 10, PIANO 3**

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Netta</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coefficiente destinazione</b>	<b>Sup. Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
appartamento	110,10 mq	124,20 mq	<b>1,00</b>	124,20 mq	3,00 m	3
balconi	24,80 mq	24,80 mq	<b>0,40</b>	9,92 mq	3,00 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>134,12 mq</b>		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>134,12 mq</b>		

Il bene non risulta comodamente divisibile per sua caratteristica. L'immobile è costituito di un appartamento con unico ingresso dal vano scale.



Bene 5 - piano terzo

Data: 08/09/2020 - n. T154479 - Richiedente: DSNP73C06G812K

<p>Compilata da: Iovino Antonio Iscritto all'Albo: Geometra indipendente Pubblico Prov. N.</p>	<p>Identificativi Catastrali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 54 Subalterno: 10</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. NAM035194 del 24/01/2006 Planimetria di s.l.v. in Comune di Pollena Trocchia Via Mazzini Giuseppe civ. 32</p>	<p>Agenzia del Territorio <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio provinciale di Napoli</p>	<p>Scala 1:200</p>	<p>SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p> <p>DATA PROT. N°</p>	<p>Compilata dal Geometra Biagio Scognamiglio (Tiene nome e cognome del titolare) Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Napoli DATA 21-12-1989 Firma: <i>[Firma]</i></p>
--	--	--	---	--------------------	---	--

Int. B  
piano 3

ORIENTAMENTO  
SCALA DI 1:200

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(D. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1998, N. 85)  
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Pollena Trocchia Via Mazzini N° 32  
Ditta [REDACTED]  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
Lire 50

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/09/2020 - Comune di POLLENA TROCCHIA (G795) - Foglio: 5 - Particella: 54 - Subalterno: 10 - VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 32 piano: 3 interno: B;

Ultima planimetria in atti

Data: 08/09/2020 - n. T154479 - Richiedente: DSNP73C06G812K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE 1 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 5, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
<b>Dal 30/06/1987 al 01/01/1992</b>	XXXXXX per 1000/1000 di proprietà	Catasto Fabbricati Fig. 5, <b>part. 524, sub 5</b> Categoria A2, Classe 4 Consistenza 5 vani Rendita L.1.080
<b>Dal 01/01/1992 al 09/11/2015</b>	XXXXXXXX per 1000/1000 di proprietà	Catasto Fabbricati Fig. 5, <b>part. 524, sub 5</b> Categoria A2, Classe 4 Consistenza 5 vani Rendita € 361,52
<b>Dal 09/11/2015</b>	XXXXXXXX per 1000/1000 di proprietà	Catasto Fabbricati Fig. 5, <b>part. 524, sub 5</b> Categoria A2, Classe 4 Consistenza 5 vani Sup. cat. 111 mq Rendita € 361,52

L'immobile in oggetto deriva dalla edificazione sul terreno identificato al foglio 5 particella 524. (cfr. allegato G)

**BENE 2 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 6, PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
<b>Dal 30/06/1987 al 01/01/1992</b>	XXXXXX per 1000/1000 di proprietà	Catasto Fabbricati Fig. 5, <b>part. 524, sub 6</b> Categoria A2, Classe 4 Consistenza 6,5 vani Rendita L.1.404
<b>Dal 01/01/1992 al 09/11/2015</b>	XXXXXXXX per 1000/1000 di proprietà	Catasto Fabbricati Fig. 5, <b>part. 524, sub 5</b> Categoria A2, Classe 4 Consistenza 6,5 vani Rendita € 469,98
<b>Dal 09/11/2015</b>	XXXXXX per 1000/1000 di proprietà	Catasto Fabbricati Fig. 5, <b>part. 524, sub 5</b> Categoria A2, Classe 4



		Consistenza 6,5 vani Sup. cat. 155 mq Rendita € 469,98
--	--	--

L'immobile in oggetto deriva dalla edificazione sul terreno identificato al foglio 5 particella 524. (cfr. allegato G)

**BENE 3 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 8, PIANO S1**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Dal 30/06/1987 al 01/01/1992</b>	XXXXXXX per 1000/1000 di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 5, <b>part. 524, sub 8</b> Categoria C2, Classe 4 Consistenza 220 mq Rendita L.968
<b>Dal 01/01/1992 al 09/11/2015</b>	XXXXXXXX per 1000/1000 di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 5, <b>part. 524, sub 6</b> Categoria C2, Classe 4 Consistenza 220 mq Rendita € 340,86
<b>Dal 09/11/2015</b>	XXXXXXXX per 1000/1000 di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 5, <b>part. 524, sub 5</b> Categoria A2, Classe 4 Consistenza 220 mq Sup. cat. 258 mq Rendita € 340,86

L'immobile in oggetto deriva dalla edificazione sul terreno identificato al foglio 5 particella 524. (cfr. allegato G)

**BENE 4 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 9, PIANO 3**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Dal 30/06/1987 al 22/12/1989</b>	XXXXXXXX per 1000/1000 di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 5, <b>part. 524, sub 7</b> Lastrico solare
<b>Dal 22/12/1989 al 01/01/1992</b>	XXXXXXXX per 1000/1000 di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 5, <b>part. 524, sub 9</b> Categoria A2, Classe 4 Consistenza 6 vani Rendita L. 1.296
<b>Dal 01/01/1992 al</b>	XXXXXXXXXX per	Catasto Fabbricati

<b>09/11/2015</b>	1000/1000 di proprietà	Fg. 5, <b>part. 524, sub 9</b> Categoria A2, Classe 4 Consistenza 6 vani Rendita € 433,82
<b>Dal 09/11/2015</b>	XXXXXXXXX per 1000/1000 di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 5, <b>part. 524, sub 9</b> Categoria A2, Classe 4 Consistenza 6 vani Sup. cat. 145 mq Rendita € 433,82

L'immobile in oggetto deriva dalla edificazione sul terreno identificato al foglio 5 particella 524 e successiva sopraelevazione sul lastrico solare (ex sub 7 soppresso) nella stessa titolarità del bene (*cf. allegato G*)

**BENE 5 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 10, PIANO 3**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
<b>Dal 30/06/1987 al 22/12/1989</b>	XXXXXXXXX per 1000/1000 di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 5, <b>part. 524, sub 7</b> Lastrico solare
<b>Dal 22/12/1989 al 01/01/1992</b>	XXXXXXXXX per 1000/1000 di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 5, <b>part. 524, sub 10</b> Categoria A2, Classe 4 Consistenza 6 vani Rendita L. 1.296
<b>Dal 01/01/1992 al 09/11/2015</b>	XXXXXXXXX per 1000/1000 di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 5, <b>part. 524, sub 10</b> Categoria A2, Classe 4 Consistenza 6 vani Rendita € 433,82
<b>Dal 09/11/2015</b>	XXXXXXXXX per 1000/1000 di proprietà	Catasto Fabbricati Fg. 5, <b>part. 524, sub 10</b> Categoria A2, Classe 4 Consistenza 6 vani Sup. cat. 145 mq Rendita € 433,82

L'immobile in oggetto deriva dalla edificazione sul terreno identificato al foglio 5 particella 524 e successiva sopraelevazione sul lastrico solare (ex sub 7 soppresso) nella stessa titolarità del bene (*cf. allegato G*)

## DATI CATASTALI

**BENE 1 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 5, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Grafato
	5	524	5		A2	4	5 vani	111 mq	361,52	2	

### *Corrispondenza catastale*

L'immobile presenta alcune difformità rispetto ai dati catastali:

- l'orientamento e conseguente esposizione non sono riportati correttamente;
- **la planimetria e la superficie catastale non corrispondono in quanto è stato aggiunto un locale dall'appartamento adiacente sub 6;**
- **sono presenti alcune difformità alla distribuzione interna.**

In ogni caso i dati identificati nel pignoramento consentono di identificare l'immobile Bene; l'immobile corrisponde univocamente alla documentazione catastale.

**BENE 2 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 6, PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Grafato
	5	524	6		A2	4	6,5 vani	155 mq	469,98	2	

### *Corrispondenza catastale*

L'immobile presenta alcune difformità rispetto ai dati catastali:

- l'orientamento e conseguente esposizione non sono riportati correttamente;
- **la planimetria e la superficie catastale non corrispondono in quanto è stato ceduto un locale all'appartamento adiacente sub 5;**

- **sono presenti alcune difformità alla distribuzione interna.**

In ogni caso i dati identificati nel pignoramento consentono di identificare l'immobile Bene; l'immobile corrisponde univocamente alla documentazione catastale.

**BENE 3 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 8, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Grafato
	5	524	8		C2	4	220 mq	258 mq	340,86	S1	

#### *Corrispondenza catastale*

L'immobile presenta alcune difformità rispetto ai dati catastali:

- l'orientamento e conseguente esposizione non sono riportati correttamente;
- **sono presenti alcune difformità alla distribuzione interna.**

In ogni caso i dati identificati nel pignoramento consentono di identificare l'immobile Bene; l'immobile corrisponde univocamente alla documentazione catastale.

**BENE 4 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 9, PIANO 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Grafato
	5	524	9		A2	4	6 vani	145 mq	433,82	3	

#### *Corrispondenza catastale*

L'immobile presenta alcune difformità rispetto ai dati catastali:

- l'orientamento e conseguente esposizione non sono riportati correttamente.

In ogni caso i dati identificati nel pignoramento consentono di identificare l'immobile Bene; l'immobile corrisponde univocamente alla documentazione catastale.

**BENE 5 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 10, PIANO 3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Grafato
	5	524	10		A2	4	6 vani	141 mq	433,82	3	

***Corrispondenza catastale***

L'immobile presenta alcune difformità rispetto ai dati catastali:

- l'orientamento e conseguente esposizione non sono riportati correttamente;
- **sono presenti alcune difformità alla distribuzione interna.**

In ogni caso i dati identificati nel pignoramento consentono di identificare l'immobile Bene; l'immobile corrisponde univocamente alla documentazione catastale

**PRECISAZIONI**

Gli immobili oggetto di perizia non risultano soggetti a precisazioni di cui tener conto.

**PARTI COMUNI**

Tutti gli immobili sono parte della stessa costruzione, edificata a nome della stessa titolarità dei beni oggetto di perizia. Sono parti comuni i vialetti perimetrali di pertinenza del fabbricato, l'ingresso lungo la strada di accesso dalla principale via G. Mazzini, l'androne ed il vano scale per accesso ai vari piani.

**PATTI**

Non si sono riscontrati patti di cui tener conto.

---

## STATO CONSERVATIVO

---

---

### **BENE 1 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 5, PIANO 2**

---

L'immobile è un appartamento al piano secondo del fabbricato. La costruzione dell'intero fabbricato è di recente realizzazione e presenta in generale buono stato di conservazione, anche se in generale carente nelle finiture di completamento. Dal sopralluogo presso l'appartamento è evidente come le opere interne siano ancora più recenti e con maggiore livello di qualità e finiture rispetto la costruzione generale. L'immobile si considera in ottime condizioni e non risultano evidenti necessari interventi di manutenzione.

---

### **BENE 2 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 6, PIANO 2**

---

L'immobile è un appartamento al piano secondo del fabbricato. La costruzione dell'intero fabbricato è di recente realizzazione e presenta in generale buono stato di conservazione, anche se in generale carente nelle finiture di completamento. Le opere interne sono realizzate con maggiore livello di qualità e finiture rispetto la costruzione generale; l'immobile si considera in ottime condizioni e non risultano evidenti necessari interventi di manutenzione.

---

### **BENE 3 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 8, PIANO S1**

---

L'immobile è un ampio locale deposito al piano seminterrato del fabbricato. Le opere interne del locale sono equivalenti alla costruzione generale del fabbricato, con scarsa qualità e carenza alle finiture di completamento, anche in considerazione della funzione del locale. L'immobile è funzionale ed in generale si presenta in buone condizioni, privo però di alcun servizio.

---

### **BENE 4 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 9, PIANO 3**

---

L'immobile è un appartamento al piano terzo del fabbricato. La costruzione dell'intero fabbricato è di recente realizzazione e presenta in generale buono stato di conservazione, anche se in generale carente nelle finiture di completamento. Le opere interne sono realizzate con maggiore livello di qualità e finiture rispetto la costruzione generale; l'immobile si considera in ottime condizioni e non risultano evidenti necessari interventi di manutenzione.

**BENE 5 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 10, PIANO 3**

---

L'immobile è un appartamento al piano terzo del fabbricato. Come per gli altri appartamenti oggetto della perizia, le opere interne sono realizzate con maggiore livello di qualità e finiture rispetto la costruzione generale; l'immobile si considera in ottime condizioni, con interventi edilizi ed impiantistici di recentissima esecuzione, e non risultano evidenti necessari interventi di manutenzione.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

---

Sui beni di causa non risultano diritti demaniali, diritto di superficie, di servitù pubbliche o degli usi civici.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

---

Gli immobili sono parte di un intero fabbricato su più livelli, edificato con carattere di singolo edificio con aree esterne all'aperto di servizio, prevalentemente a carattere residenziale.

In generale il fabbricato è una costruzione edificata con struttura portante in cemento armato e compagnature in laterizio per le chiusure perimetrali; il piano seminterrato è ricavato dal piano fondazioni. La copertura è a falde leggermente inclinate. L'accesso alle singole unità immobiliari avviene dal vano scale comuni con ingresso dal vialetto privato.

---

**BENE 1 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 5, PIANO 2**

---

L'appartamento è localizzato al piano secondo del fabbricato, accessibile dal pianerottolo centrale a servizio di due unità per piano. Dall'ingresso si accede direttamente ad ampio salone, con cucina-pranzo con esposizione verso nord-est, con ampio balcone lineare; le camere da letto sono sul lato opposto con esposizione sud con accesso all'altro balcone.

I materiali impiegati sono di ottima qualità, con soluzioni in ceramica e gres porcellanato per pavimenti e rivestimenti, infissi e porte interne in legno, tinteggiature a colori e stucchi sulle pareti interne, con soluzioni puntuali in ceramica e marmo. La qualità delle finiture di tutti i locali è molto curata.

L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento, mentre è fornito di impianto idrico ed elettrico, con produzione di acqua calda con scaldino elettrico.

**BENE 1 - tabella elenco ambienti / locali e superfici nette**

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA
2	Ingresso - salone	38,20 mq
2	Cucina	14,40 mq
2	WC	5,0 mq
2	Camera da letto 1	18,35 mq
2	Camera da letto 2	13,65 mq
2	Camera da letto 3	18,00 mq
2	Balconi	31,90 mq

---

**BENE 2 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 6, PIANO 2**

---

L'appartamento è localizzato al piano secondo del fabbricato, accessibile dal pianerottolo centrale di fronte l'appartamento sub 5. La tipologia distributiva di questa unità è del tipo classico con corridoio centrale ed accesso alle camere laterali: sul fronte nord-ovest salone e cucina, bagno in fondo al corridoio e due camere da letto con esposizione verso sud. Ampi balconi sui lati opposti servono tutte le camere.



I materiali impiegati sono di buona qualità, con soluzioni in ceramica e gres porcellanato per pavimenti e rivestimenti, infissi e porte interne in legno, tinteggiature a colori e stucchi sulle pareti interne. La qualità delle finiture di tutti i locali è molto curata.

L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento, idrico ed elettrico, con produzione di acqua calda con scaldino autonomo.

### **BENE 2 - tabella elenco ambienti / locali e superfici nette**

<b>PIANO</b>	<b>AMBIENTE</b>	<b>SUPERFICIE NETTA</b>
2	Ingresso - corridoio	11,80 mq
2	Salone	22,20 mq
2	Cucina	19,50 mq
2	WC 1	7,65 mq
2	WC 2	4,70 mq
2	Camera da letto 1	23,40 mq
2	Sala da pranzo	19,40 mq
2	Balconi	26,90 mq

### **BENE 3 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 8, PIANO S1**

L'immobile è un ampio locale deposito, di fatto corrispondente all'intera sagoma del fabbricato costruito, localizzato al piano seminterrato del fabbricato. Il locale è accessibile dal vano scale comuni e da una rampa laterale a servizio anche di altra unità immobiliare non oggetto della procedura.

In generale il locale deposito è scarsamente rifinito ma provvisto di impianto di illuminazione, esente da alcun servizio igienico pertinenziale. L'illuminazione naturale è garantita da finestrate alte posizionate puntualmente lungo il perimetro del fabbricato.

### **BENE 3 - tabella elenco ambienti / locali e superfici nette**

<b>PIANO</b>	<b>AMBIENTE</b>	<b>SUPERFICIE NETTA</b>
S1	Locale deposito	232,0 mq

---

**BENE 4 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 9, PIANO 3**

---

L'appartamento è localizzato al piano terzo del fabbricato, accessibile dal pianerottolo centrale a servizio di due unità per piano. Dall'ingresso si accede direttamente ad ampio salone, con cucina-pranzo con esposizione verso nord-ovest, con ampio balcone lineare; le camere da letto sono sul lato opposto con esposizione sud con accesso all'altro balcone. Le soffittature dei locali sono parzialmente inclinate, trattandosi di ultimo piano del fabbricato.

I materiali impiegati sono di ottima qualità, con soluzioni in ceramica e gres porcellanato per pavimenti e rivestimenti, infissi e porte interne in legno, tinteggiature a colori e stucchi sulle pareti interne, con soluzioni puntuali in ceramica e marmo. La qualità delle finiture di tutti i locali è molto curata.

L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento, idrico ed elettrico, con produzione di acqua calda con scaldino autonomo.

**BENE 4 - tabella elenco ambienti / locali e superfici nette**

PIANO	AMBIENTE	SUPERFICIE NETTA
3	Ingresso - salone	34,80 mq
3	corridoio	3,40 mq
3	Cucina	16,40 mq
3	Disimpegno	3,40 mq
3	WC	7,60 mq
3	Camera da letto 1	17,60 mq
3	Camera da letto 2	9,40 mq
3	Camera da letto 3	17,70 mq
3	Balconi	26,90 mq

---

**BENE 5 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 10, PIANO 3**

---

L'appartamento è localizzato al piano terzo del fabbricato, accessibile dal pianerottolo centrale a servizio di due unità per piano. Dall'ingresso si accede direttamente ad ampio salone, con cucina-pranzo con esposizione verso nord-ovest, con ampio balcone lineare; le camere da letto sono sul lato opposto con esposizione

sud con accesso all'altro balcone. Le soffittature dei locali sono parzialmente inclinate, trattandosi di ultimo piano del fabbricato.

I materiali impiegati sono di ottima qualità, con soluzioni in ceramica e gres porcellanato per pavimenti e rivestimenti, infissi e porte interne in legno, tinteggiature a colori e stucchi sulle pareti interne, con soluzioni puntuali in ceramica e marmo. La qualità delle finiture di tutti i locali è molto curata.

L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento, idrico ed elettrico, con produzione di acqua calda con caldaia autonoma.

#### **BENE 5 - tabella elenco ambienti / locali e superfici nette**

<b>PIANO</b>	<b>AMBIENTE</b>	<b>SUPERFICIE NETTA</b>
3	Ingresso - salone	35,90 mq
3	Cucina	10,70 mq
3	Disimpegno	4,30 mq
3	WC	8,00 mq
3	Camera da letto 1	19,60 mq
3	Camera da letto 2	16,00 mq
3	Camera da letto 3	13,85 mq
3	Guardaroba	1,70 mq
3	Balconi	24,80 mq

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE 1 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 5, PIANO 2**

L'appartamento al piano secondo risulta essere in uso ad uno dei figli dell'esecutata, sig. XXXXXXXX che qui risiede con il proprio nucleo familiare composto dalla moglie sig.ra XXXXXXXX e due figli. L'appartamento è occupato impropriamente senza alcun titolo e/o contratto di locazione.

#### **BENE 2 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 6, PIANO 2**

L'appartamento al piano secondo risulta essere in uso direttamente dall'esecutata che vi risiede formalmente. (*cfr. allegato J*)

---

**BENE 3 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 8, PIANO S1**

---

L'immobile al piano seminterrato è un ampio locale destinato a laboratorio artigianale e deposito. In sede di sopralluogo si è verificato che il locale è in uso ad uno dei figli dell'esecutata sig. XXXXXXXX come deposito di materiale vario.

---

**BENE 4 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 9, PIANO 3**

---

L'appartamento al piano terzo risulta essere in uso ad altro figlio dell'esecutata, sig. XXXXXXXX che qui risiede con il proprio nucleo familiare composto dalla moglie sig.ra XXXXXXXX e due figli. L'appartamento è occupato impropriamente senza alcun titolo e/o contratto di locazione.

---

**BENE 5 - IMMOBILE UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 10, PIANO 3**

---

L'appartamento al piano terzo risulta essere in uso ad ancora altro figlio dell'esecutata, sig. XXXXXXXX, che benché residente presso altro comune insieme al proprio nucleo familiare, composto della moglie sig.ra XXXXXXXX e due figli, detiene l'uso di questo appartamento per le disponibilità della propria famiglia. L'appartamento risulta in uso esclusivo senza alcun titolo e/o contratto di locazione.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Si eseguono presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 - visure ipotecarie aggiornate (*cfr. allegato H*) dalle quali sono riportate in ordine cronologico in comune per tutti i beni le formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti in oggetto, tutti edificati sul suolo acquistato dalla attuale titolarità nel 1979.

Periodo	Proprietà	Atti
Dal	XXXXXXXX	<b>Atto pubblico di compravendita</b>

<b>05/10/1979</b>	nata a xxxxx il xxxxxxx per la quota 1/1	<b>Defunto</b>	<b>Data</b>	<b>N°</b>	<b>Vol. n.</b>
		XXXXXX XXXXXX	5/10/1979		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part</b>
		Napoli 2	2/11/1979	24185	21154
		<b>Accettazione tacita trascritta</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part</b>
Napoli	20/07/2018	33860	26095		

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 aggiornate al 29/10/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**BENE 1 / 2 - IMMOBILI UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 5 E SUB 6, PIANO 2**

### *Iscrizione*

- **Atto notarile – Ipoteca volontaria**  
in data 03/06/1998 n. repertorio 8526  
Iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 04/06/1998  
Reg. gen. 17052 - Reg. part. 2833  
**per la quota 1/1 per il BENE 1 e per il BENE 2**  
Capitale totale € 177.000,00  
A favore di XXXXXX XXXX XXX XXX  
Contro XXXXXX  
**Annotazioni:**

IL MUTUO è CONCESSO ED ACCETTATO AI SENSI: - DELLA NORMATIVA SUL CREDITO FONDIARIO DI CUI AGLI ARTICOLI 38 E SEGUENTI DEL TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA (D. LVO 1? SETTEMBRE 1993 N. 385), DEL CODICE CIVILE E DEI PATTI, OBBLIGHI E CONDIZIONI RECATI DAL CONTRATTO E DAL CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI. LA PARTE MUTUATARIA SI ? DICHIARATA VERA E LEGITTIMA DEBITRICE VERSO LA BANCA DELLA COMPLESSIVA SOMMA DI LIRE 180.000.000 CHE HA DICHIARATO DI RICEVERE A TITOLO DI MUTUO FRUTTIFERO DALLA BANCA STESSA PER CUI HA RILASCIATO AMPIA QUIETANZA. LA PARTE MUTUATARIA SI ? OBBLIGATA A RESTITUIRE ALLA BANCA, CHE HA ACCETTATO, LA SUDDETTA SOMMA DI LIRE 180.000.000 CON IL SISTEMA DELL'AMMORTAMENTO IN ANNI 5 MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 60 MENSILIT? POSTICIPATE, UGUALI E COSTANTI COMPRENSIVE DI UNA QUOTA PER IL RIMBORSO DEL CAPITALE, E DI UNA QUOTA PER IL RIMBORSO DEGLI INTERESSI A SCALARE AL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 9,50% FISSO. PERTANTO LE RATE A SCADERE DETERMINATE IN LIRE 3.780.339 DOVRANNO ESSERE PAGATE IL GIORNO TRE DI OGNI MESE A DECORRERE DAL 3 LUGLIO 1998 FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL MUTUO IN LINEA CAPITALE ED INTERESSI COME DAL PIANO DI AMMORTAMENTO CHE TROVASI ALLEGATO AL CONTRATTO CHE SI ISCRIVE SOTTO LA LETTERA "B". OGNI SOMMA DOVUTA A QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO DI MUTUO E NON PAGATA PRODURR? DI PIENO DIRITTO, DAL GIORNO DELLA SCADENZA, L'INTERESSE DI MORA A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA ED A FAVORE DELLA BANCA, IN RAGIONE DI 4 (QUATTRO) PUNTI IN PI? DEL TASSO NOMINALE ANNUO TEMPO PER TEMPO IN VIGORE. E' IN FACOLT? DELLA PARTE MUTUATARIA DI ESTINGUERE IN TUTTO O IN PARTE IL PROPRIO DEBITO, A CONDIZIONE CHE SIANO STATE PREVIAMENTE RIMBORSATE TUTTE LE SOMME CHE A QUALSIASI TITOLO LA BANCA ABBAIA EVENTUALMENTE GI? DIRITTO DI ESIGERE, CORRISPONDENDO ALLA BANCA STESSA UN COMPENSO PARI AL 3% (TRE PER CENTO) DEL CAPITALE RESTITUITO ANTICIPATAMENTE. TALE COMPENSO SAR? DOVUTO ANCHE NEI CASI INCUI, PER INADEMPIMENTI CONTRATTUALI O ALTRA CAUSA, LA BANCA SI TROVASSE IN DIRITTO DI RICHIEDERE L'IMMEDIATO PAGAMENTO DI OGNI SUO CREDITO E PERTANTO ANCHE IN CASO DI ESTINZIONE COATTIVA DEL MUTUO A SEGUITO DI ESECUZIONE FORZATA O DI PROCEDURA CONCORDATA. SALVO DIVERSA DETERMINAZIONE DELLA BANCA: - LA SOMMA CHE LA PARTE MUTUATARIA CHIEDE DI POTER RESTITUIRE ANTICIPATAMENTE DOVRA' ALMENO ESSERE PARI ALL'AMMONTARE DI UNA RATA DI AMMORTAMENTO. LA RESTITUZIONE ANTICIPATA AVRA' PER EFFETTO DI DIMINUIRE L'IMPORTO DELLE RATE DI AMMORTAMENTO SUCCESSIVE, FERMO RESTANDONE IL NUMERO E LA SCADENZA; - IL MOMENTO DELL'ESTINZIONE PARZIALE DEVE COINCIDERE CON LA SCADENZA DI UNA QUALSIASI RATA. AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL TITOLO VI CAPO I - ARTT. 115 E SEGUENTI DEL GI? CITATO T.U., LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO: - CHE GLI ONERI DI NATURA ECONOMICA NON ESPRESSAMENTE PREVISTI IN CONTRATTO, IMPUTABILI ALLA STESSA, IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO E DEGLI EVENTUALI SERVIZI RICHIESTI IN CORSO DI AMMORTAMENTO DEL MUTUO, SARANNO QUELLI VIGENTI TEMPO PER TEMPO E PUBBLICATI NEGLI AVVISI ANALITICI A DISPOSIZIONE DELLA CLIENTELA NEI LOCALI DELLA BANCA, IVI COMPRESO IL RECUPERO PER CIASCUNA COMUNICAZIONE A FAVORE DELLA STESSA. APPROVA INOLTRE SPECIFICAMENTE CHE TALI ONERI, COME SOPRA PUBBLICIZZATI, POSSANO VARIARE IN SENSO SFAVOREVOLE ALLA PARTE MUTUATARIA. AI SENSI DI QUANTO DISPOSTO DAL 3? COMMA DELL'ART. 39 DEL CITATO T.U. LA COMPLESSIV T1 48489 del 29/10/2020A SOMMA PER LA QUALE L'IPOTECA VIENE CONCESSA SI INTENDE AUMENTATA DELL'IMPORTO NECESSARIO PER COPRIRE L'INTERO CREDITO DELLA BANCA PER CAPITALE, INTERESSI, SPESE ED ACCESSORI, QUANDO TALE CREDITO ABBAIA A RIVALUTARSI PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELL'EVENTUALE CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 2 DEL CONTRATTO. LA PARTE DATRICE DI IPOTECA FIN D'ORA RINUNCIA AL BENEFICIO DELLA DIVISIONE E DELLA PREVENTIVA ESCUSSIONE. PER LA ESECUZIONE DEL CONTRATTO, LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO COME SEGUE: - QUANTO ALLA BANCA, PRESSO LA PROPRIA SEDE ATTUALMENTE POSTA IN NAPOLI ALLA VIA PETRONIO N. 3; - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA, ALLA PARTE TERZA DATRICE D'IPOTECA ED ALLA PARTE FIDEIUBENTE, PRESSO I RISPETTIVI DOMICILII DICHIARATI NEL PRESENTE ATTO O PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE OVE SONO SITUATI GLI IMMOBILI CAUZIONALI DOVE, A SUA SCELTA, LA BANCA POTR? FARE ESEGUIRE LE NOTIFICAZIONI DI OGNI SPECIE DI ATTI, ANCHE ESECUTIVI. PER QUALSIASI CONTROVERSA UNICO FORO COMPETENTE SAR? QUELLO DI NAPOLI, FATTA SALVA LA SPECIALE COMPETENZA DI CUI AGLI ARTT. 21 E 26 DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE. AGLI EFFETTI DELLA ISCRIZIONE IPOTECARIA LA BANCA ELEGGE DOMICILIO IN NAPOLI, PRESSO LA PROPRIA SEDE, AI SENSI DEL PRIMO COMMA DELL'ART. 39 DEL CITATO T.U.. PER QUANTO RIGUARDA L'IMMOBILE N. 3 DESCRITTO NEL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA è STATA PRESENTATA IN DATA 22.12.1989, SCHEDA DI VARIAZIONE N. B/14998 ED è RELATIVA ALL'INTERO PIANO TERZO DEL FABBRICATO IN POLLENA TROCCHIA ALLA VIA MAZZININ. 32, COSTITUITO DA DUE APPARTAMENTI, CIASCUNO COMPOSTO DA QUATTRO VANI ED ACCESSORI.

### *Iscrizione*

- **Atto notarile – Ipoteca volontaria**  
in data 16/07/2001 n. repertorio 5107  
Iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 20/07/2001  
Reg. gen. 28455 - Reg. part. 4571  
**per la quota 1/1 per il BENE 1 e per il BENE 2**  
Capitale totale € 300.000,00  
A favore di XXXXXX XXXX XXX XXX  
Contro XXXXXXXX

**Annotazioni:**

LA BANCA HA CONCESSO A MUTUO FRUTTIFERO ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE HA ACCETTATO, LA SOMMA COMPLESSIVA DI LIRE 300.000.000 CHE QUEST'ULTIMA HA DICHIARATO DI RICEVERE, PER CUI NE HA RILASCIATO AMPIA QUIETANZA E SE NE DICHIARA VERA E LEGITTIMA DEBITRICE. LA PARTE MUTUATARIA HA PROMESSO E SI E' OBBLIGATA A RESTITUIRE ALLA BANCA, LA SUDETTA SOMMA DI LIRE 300.000.000 CON IL SISTEMA DELL'AMMORTAMENTO IN ANNI 10, MEDIANTE PAGAMENTO DI NR. 120 MENSILITA' POSTICIPATE, UGUALI E COSTANTI COMPRENSIVE DI UNA QUOTA PER RIMBORSO DEL CAPITALE, DI UNA COMMISSIONE ANNUA DEL 5 PER MILLE SUL DEBITO ORIGINARIO RIPARTITO IN QUOTE UGUALI FRA TUTTE LE RATE IN SCADENZA NELL'ANNO E DEGLI INTERESSI A SCALARE AL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 7,50% PERTANTO LE RATE A SCADERE, DETERMINATE IN LIRE 3.686.053 DOVRANNO ESSERE PAGATE IL 16 (SEDICI) DI OGNI MESE A DECORRERE DAL 16 AGOSTO 2001, FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL MUTUO. LA SIG. TAMBURRIELLO EMILIA SENZA PERALTRO ASSUMERE IN ORDINE AL MUTUO OBBLIGAZIONE PERSONALE, COSTITUISCE PER L'INTERA PROPRIETA' A SUO CARICO ED A FAVORE DELLA BANCA POPOLARE DI ANCONA, LA QUALE ACCETTA, IPOTECA SULLA CONSISTENZA IMMOBILIARE, MEGLIO IDENTIFICATA NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA. DETTA IPOTECA E STATA CONCESSA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI LIRE 450.000.000. PER L'ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO, LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO COME SEGUE: QUANTO ALLA BANCA, IN ANCONA PRESSO LA PROPRIA SEDE ATTUALMENTE POSTA IN CORSO STAMIRA N. 14; QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA E ALLA PARTE DATRICE DI IPOTECA PRESSO I RISPETTIVI DOMICILI DICHIARATI NEL PRESENTE ATTO O, IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE OVE E SITUATO L'IMMOBILE CAUZIONALE DOVE LA BANCA POTRA FARE ESEGUIRE LE NOTIFICAZIONI DI OGNI SPECIE DI ATTI ANCHE ESECUTIVI.

**Iscrizione**

- **Atto notarile – Ipoteca volontaria**  
in data 27/06/2006 n. repertorio 41824/8271  
Iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 04/07/2006  
Reg. gen. 50541 - Reg. part. 18829  
**per la quota 1/1 per il BENE 1 e per il BENE 2**  
Capitale totale € 300.000,00  
A favore di XXXXX XXXX XXX XXX  
Contro XXXXXXXX

**Annotazioni:**

AI FINI DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE NEL PRESENTE QUADRO D SI RIPORTANO INTEGRALMENTE -E/O PARTE DI ESSI - GLI ARTICOLI SALIENTI DELL'ISCRIVENDO MUTUO: "ART. 1 (IMPORTO E DISCIPLINA DEL MUTUO - MODALITA' DI EROGAZIONE) LA BANCA CONCEDE A TITOLO DI MUTUO, AI SENSI DELL'ART. 38 DEL "T.U.", AL "MUTUATARIO", CHE ACCETTA, LA SOMMA DI EURO 200.000,00 (DUECENTOMILA VIRGOLA ZEROZERO) AL TASSO DI INTERESSE E PER LA DURATA INDICATI AI SUCCESSIVI ARTT. 2 E 3. DETTA SOMMAVIENE EROGATA MEDIANTE ACCREDITO SUL CONTO CORRENTE N. 866/11064 INTRATTENUTO PRESSO LA FILIALE DI NAPOLI 1 DELLA "BANCA" MEDESIMA, AL NETTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA DI CUI AL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601 E DELLE COMMISSIONI DI ISTRUTTORIA COSI' COME INDICATE NEL SUCCESSIVO ART. 5, AVENDO GIA' RICEVUTO DA PARTE DEL " MUTUATARIO" AUTORIZZAZIONE AL LORO ADDEBITO. IL "MUTUATARIO" DICHIARA DI RICEVERE DALLA "BANCA" LA PREDETTA SOMMA MUTUATA, RILASCIANDONE AMPIAQUIETANZA (continua - vedasi allegato)

**Trascrizioni**



- **Atto giudiziario – Atto esecutivo, verbale pignoramento immobili**  
in data 29/10/2019 n. repertorio 6416/2019  
Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 22/11/2019  
Reg. gen. 53614 - Reg. part. 41466  
**per la quota 1/1 per il BENE 1 e per il BENE 2**  
A favore di XXXXXX XXXX XXX XXX  
Contro XXXXXXXX

**BENE 3 / 4 / 5 - IMMOBILI UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) – VIA  
GIUSEPPE MAZZINI N. 32 – PART. 524 SUB 8 (S1), SUB 9 E SUB 10, PIANO 3**

---

*Iscrizione*

- **Atto notarile – Ipoteca volontaria**  
in data 16/07/2001 n. repertorio 5107  
Iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 20/07/2001  
Reg. gen. 28455 - Reg. part. 4571  
**per la quota 1/1 per il BENE 4 e per il BENE 5**  
Capitale totale € 300.000,00  
A favore di XXXXXX XXXX XXX XXX  
Contro XXXXXXXX

**Annotazioni:**

LA BANCA HA CONCESSO A MUTUO FRUTTIFERO ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE HA ACCETTATO, LA SOMMA COMPLESSIVA DI LIRE 300.000.000 CHE QUEST'ULTIMA HA DICHIARATO DI RICEVERE, PER CUI NE HA RILASCIATO AMPIA QUIETANZA E SE NE DICHIARA VERA E LEGITTIMA DEBITRICE. LA PARTE MUTUATARIA HA PROMESSO E SI E OBBLIGATA A RESTITUIRE ALLA BANCA, LA SUDDETTA SOMMA DI LIRE 300.000.000 CON IL SISTEMA DELL'AMMORTAMENTO IN ANNI 10, MEDIANTE PAGAMENTO DI NR. 120 MENSILITA POSTICIPATE, UGUALI E COSTANTI COMPRENSIVE DI UNA QUOTA PER RIMBORSO DEL CAPITALE, DI UNA COMMISSIONE ANNUA DEL 5 PER MILLE SUL DEBITO ORIGINARIO RIPARTITO IN QUOTE UGUALI FRA TUTTE LE RATE IN SCADENZA NELL'ANNO E DEGLI INTERESSI A SCALARE AL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 7,50% PERTANTO LE RATE A SCADERE, DETERMINATE IN LIRE 3.686.053 DOVRANNO ESSERE PAGATE IL 16 (SEDICI) DI OGNI MESE A DECORRERE DAL 16 AGOSTO 2001, FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL MUTUO. LA SIG. TAMBURRIELLO EMILIA SENZA PERALTRO ASSUMERE IN ORDINE AL MUTUO OBBLIGAZIONE PERSONALE, COSTITUISCE PER L'INTERA PROPRIETA A SUO CARICO ED A FAVORE DELLA BANCA POPOLARE DI ANCONA, LA QUALE ACCETTA, IPOTECA SULLA CONSISTENZA IMMOBILIARE, MEGLIO IDENTIFICATA NEL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA. DETTA IPOTECA E STATA CONCESSA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI LIRE 450.000.000. PER L'ESECUZIONE DEL PRESENTE CONTRATTO, LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO COME SEGUE: QUANTO ALLA BANCA, IN ANCONA PRESSO LA PROPRIA SEDE ATTUALMENTE POSTA IN CORSO STAMIRA N. 14; QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA E ALLA PARTE DATRICE DI IPOTECA PRESSO I RISPETTIVI DOMICILI DICHIARATI NEL PRESENTE ATTO O, IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE OVE E SITUATO L'IMMOBILE CAUZIONALE DOVE LA BANCA POTRA FARE ESEGUIRE LE NOTIFICAZIONI DI OGNI SPECIE DI ATTI ANCHE ESECUTIVI.

*Iscrizione*

- **Atto notarile – Ipoteca volontaria**  
in data 27/06/2006 n. repertorio 41824/8271  
Iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 04/07/2006  
Reg. gen. 50541 - Reg. part. 18829  
**per la quota 1/1 per il BENE 4 e per il BENE 5**  
Capitale totale € 300.000,00



A favore di XXXXXX XXXX XXX XXX  
Contro XXXXXXXXXXX

**Annotazioni:**

AI FINI DELLA PUBBLICITA' IMMOBILIARE NEL PRESENTE QUADRO D SI RIPORTANO INTEGRALMENTE -E/O PARTE DI ESSI - GLI ARTICOLI SALIENTI DELL'ISCRIVENDO MUTUO: "ART. 1 (IMPORTO E DISCIPLINA DEL MUTUO - MODALITA' DI EROGAZIONE) LA BANCA CONCEDE A TITOLO DI MUTUO, AI SENSI DELL'ART. 38 DEL "T.U.", AL "MUTUATARIO", CHE ACCETTA, LA SOMMA DI EURO 200.000,00 (DUECENTOMILA VIRGOLA ZEROZERO) AL TASSO DI INTERESSE E PER LA DURATA INDICATI AI SUCCESSIVI ARTT. 2 E 3. DETTA SOMMAVIENE EROGATA MEDIANTE ACCREDITO SUL CONTO CORRENTE N. 866/11064 INTRATTENUTO PRESSO LA FILIALE DI NAPOLI 1 DELLA "BANCA" MEDESIMA, AL NETTO DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA DI CUI AL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601 E DELLE COMMISSIONI DI ISTRUTTORIA COSI' COME INDICATE NEL SUCCESSIVO ART. 5, AVENDO GIA' RICEVUTO DA PARTE DEL " MUTUATARIO" AUTORIZZAZIONE AL LORO ADDEBITO. IL "MUTUATARIO" DICHIARA DI RICEVERE DALLA "BANCA" LA PREDETTA SOMMA MUTUATA, RILASCIANDONE AMPIAQUIETANZA (*continua - vedasi allegato*)

**Trascrizioni**

- **Atto giudiziario – Atto esecutivo, verbale pignoramento immobili**  
in data 29/10/2019 n. repertorio 6416/2019  
Trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 22/11/2019  
Reg. gen. 53614 - Reg. part. 41466  
**per la quota 1/1 per il BENE 4 e per il BENE 5**  
A favore di XXXX XXXX XXX XXX  
Contro XXXXXXXXXXX

## NORMATIVA URBANISTICA

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Napoli - Territorio servizi catastali sono state acquisite le mappe censuarie dei beni oggetto della Perizia: **Vax catastale del Comune di Pollena Trocchia: foglio 5 particelle 524.**

Il territorio del comune di Pollena Trocchia è parte della Città Metropolitana di Napoli e pertanto è normato dal PTC (Piano Territoriale di Coordinamento).

Il territorio del Comune di Pollena Trocchia è soggetto alla normativa urbanistica del PRG, approvato con D.P.R.G.C. n. 2176 del 15/03/1990. L'attuale Piano regolatore classifica l'area in oggetto come: zona B3 residenziale di completamento. (*cfr. allegato K*)

Il territorio del Comune è classificato sismico con grado di sismicità S=9.

L'intero territorio del Comune di Pollena Trocchia è sottoposto ai vincoli:

- di cui all'art. 146 del Dlg. 42/2004 (interesse pubblico ai sensi della ex L. 1497 del

29/06/39;

- di cui all'art. 2 e 5 della Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003;

- di cui alle norme di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) pubblicato sul BURC n. 26 del 27/05/2002;

- disposizioni di tutela per la zona prevista nel Piano Territoriale Pesistico (PTP dei Comuni Vesuviani - zona RUA).

Non risultano a carico degli immobili oggetto di causa vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali o usi civici.

Gli immobili in oggetto sono a destinazione residenziale; il bene n. 3 è a destinazione residenziale/commerciale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

---

Dalla verifica della documentazione presente presso il Comune di Pollena Trocchia si sono verificate le autorizzazioni edilizie che hanno consentito l'edificazione degli immobili in oggetto di perizia.

Gli immobili in oggetto di perizia sono tutti parte dello stesso edificio, riconducibile nella totalità della costruzione alla titolarità dell'esecutata; la costruzione è stata edificata originariamente senza regolare licenza edilizia e successivamente oggetto di richieste di condono. In particolare la prima edificazione è stata registrata al 1979, con verbale della Polizia Urbana che registrava la costruzione in atto del piano fondazioni e cantinato.

In data 30/09/1986 con prot. n. 10706 l'attuale titolare dei beni presentava istanza di condono ai sensi della L. 47/85 - pratica n. 711, per la regolarizzazione del fabbricato edificato, costituito di tre piani fuori terra e un piano seminterrato-cantinato. (*cfr. allegato L*)

In data 30/03/1995 con prot. n. 4281 il sig XXXXXXXXX, figlio dell'attuale titolare dei beni, presentava istanza di condono ai sensi della L. 724/94 - pratica n. 539,

per la regolarizzazione dell'appartamento costruito al piano terzo (Bene n. 4) del fabbricato di cui alla particella 524, già realizzato al febbraio 1985.

In data 30/03/1995 con prot. n. 4282 il sig XXXXXX, figlio dell'attuale titolare dei beni, presentava istanza di condono ai sensi della L. 724/94 - pratica n. 540, per la regolarizzazione dell'appartamento costruito al piano terzo (Bene n. 5) del fabbricato di cui alla particella 524, già realizzato al febbraio 1985.

In data 30/03/1995 con prot. n. 4283 il sig XXXXXX, figlio dell'attuale titolare dei beni, presentava istanza di condono ai sensi della L. 724/94 - pratica n. 541, per la regolarizzazione di un immobile edificato in adiacenza all'immobile oggetto di perizia, costituito di un fabbricato autonomo ricadente nelle particelle 48 e 49; la costruzione, che non è oggetto di perizia, risulta edificata in adiacenza al fabbricato di cui alla particella 524 con prossimità del piano seminterrato all'immobile bene n. 3.

In merito alle istanze di condono presentate per gli immobili in perizia non risultano ancora pareri favorevoli da parte degli organi competenti e non risultano versati completamente gli oneri concessori dovuti. In particolare risultano ancora dovuti:

- parere e nulla osta ai sensi della L. 1497/39 (beni paesaggistici)
- ca. € 547,44 per la pratica n. 539 (Bene n. 4)
- ca. € 510,26 per la pratica n. 540 (Bene n. 5)

Il Comune di Pollena Trocchia ha emesso comunicazioni in data 21/06/1988 (pratica n. 711), in data 16/7/1998 (pratica n. 539) e in data 23/7/1998 (pratica n. 540) con richiesta di integrazione della documentazione amministrativa per l'esame delle pratiche, con indicazione che ai sensi dell'art. 2 della L. n. 662 del 23/12/96 "*la mancata presentazione della documentazione richiesta entro il termine di 90 giorni comporta l'improcedibilità della domanda e conseguente diniego della stessa, con successiva acquisizione del bene al patrimonio comunale*".

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune non risultano integrazioni alle istanze presentate, né tuttavia risultano successivi atti dell'amministrazione in merito all'acquisizione dei beni al patrimonio pubblico o eventuali ordini di abbattimento.

Inoltre la sopraelevazione dei beni n. 5 e 6 è avvenuta edificando la nuova costruzione al di sopra di una preesistenza già oggetto di domanda di condono ed ancora non regolarizzata. Si aggiunga che la mancanza della eventuale documentazione presentata ai sensi della L. 724/94 rende di fatto le istanze di condono inapplicabili.

Per quanto constatato nel sopralluogo effettuato e dallo studio della normativa urbanistica del Comune di Pollena Trocchia, e per quanto sopra descritto in merito alle istanze di condono per oggetto gli immobili del fabbricato, tutti gli **immobili identificati in perizia non sono conformi alla regolarità edilizia né risultano sanabili.**

*Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità per gli immobili in oggetto*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

---

Gli immobili sono parte di un maggiore fabbricato tutto riconducibile alla stessa titolarità. Non è costituito alcun condominio anche se gli immobili che costituiscono il fabbricato corrispondono a nove differenti unità. La gestione degli spazi comuni, tra cui i vialetti perimetrali ad uso parcheggio, l'androne e il vano scale, è organizzata all'interno dello stesso nucleo familiare, risultando gli immobili occupati tutti da famigliari dell'esecutata.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

---

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

sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

**Per la divisione in lotti delle unità immobiliari pignorate si sono valutate le opportunità di relazione tra le diverse unità e la titolarità dei beni. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:**

### **LOTTO 1**

---

- **Bene 1** - Immobile in Pollena Trocchia (NA) – via Giuseppe Mazzini n. 32, piano 2  
Identificato al catasto dei Fabbricati: Fg. 5, **part. 524 sub. 5**, categoria A/2  
**L’immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

### **LOTTO 2**

---

- **Bene 2** - Immobile in Pollena Trocchia (NA) – via Giuseppe Mazzini n. 32, piano 2  
Identificato al catasto dei Fabbricati: Fg. 5, **part. 524 sub. 6**, categoria A/2  
**L’immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

### **LOTTO 3**

---

- **Bene 3** - Immobile in Pollena Trocchia (NA) – via Giuseppe Mazzini n. 32, piano S1  
Identificato al catasto dei Fabbricati: Fg. 5, **part. 524 sub. 8**, categoria C/2.  
**L’immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

### **LOTTO 4**

---

- **Bene 4** - Immobile in Pollena Trocchia (NA) – via Giuseppe Mazzini n. 32, piano 3  
Identificato al catasto dei Fabbricati: Fg. 5, **part. 524 sub. 9**, categoria A/2  
**L’immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)**

### **LOTTO 5**

---

- **Bene 5** - Immobile in Pollena Trocchia (NA) – via Giuseppe Mazzini n. 32, piano 3

Identificato al catasto dei Fabbricati: Fg. 5, **part. 524 sub. 10**, categoria A/2

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

**Dati metrici:**

Al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile in questione, si procede qui di seguito al calcolo della Superficie Commerciale (Sc) ai sensi delle Norma UNI 10750. La superficie commerciale (Sc) è stata calcolata sulla base dei rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta.

In merito alla metodologia di misurazione per il computo delle superfici si sono adottati i seguenti criteri:

- A. 100% delle superfici calpestabili;
- B. 100% delle superfici relativamente alle pareti divisorie interne (tramezzature non portanti);
- C. 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici delle pertinenze a servizio dell'unità immobiliare sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- D. 50% della superficie di cantine e depositi qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- E. 50% dei box/garage non collegato ai vani principali e/o accessori;
- F. 20% della superficie di cantine e depositi qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori;
- G. 25% della superficie loggiati, porticati e terrazze comunicanti con i vani;

Per il computo delle superfici all'aperto sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- H. 40% della superficie dei balconi coperti;
- I. 25% della superficie dei balconi scoperti e lastrici
- J. 60% delle verande;
- K. 10% dei giardini di ville e villini.

Nel calcolo sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di adeguamento per pervenire in tal modo alla definizione della superficie sulla base della quale verrà effettuata la stima:

- **Coefficienti di destinazione (Cdest):** murature esclusive al 100%, murature di confine al 50%, balconi al 40%, box/garage al 50%, loggiati/portici al 25%, giardini/aree esterne al 10%.
- **Coefficiente di stato manutentivo (Ccons):** stato di conservazione: 1.00 buono; discreto 0.80; scadente 0.60.

**Criteria di stima e quotazioni parametriche:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, la scrivente ha adottato il **Metodo di stima sintetico comparativo**. Tale metodo è teso all'individuazione del più probabile valore di mercato di un immobile che corrisponde all'importo che un operatore economico ordinario sarebbe disposto ad offrire per un bene equiparabile a quello in esame per caratteristiche, ubicazione e appetibilità. Esso è desunto tramite quotazioni parametriche desunte da quattro criteri di stima del mercato immobiliare, selezionate attraverso criteri di similitudini con gli immobili oggetto di perizia per aree di interesse nel territorio comunale e per tipologia.

**BENE 1: APPARTAMENTO sito in via Giuseppe Mazzini n. 32 – piano 2 (sub 5)**

**Superficie Convenzionale complessiva = 133,41 mq (cfr. consistenza immobiliare)**

Superfici	Sc (mq)	Ccons	Sr (mq)
Lorda	133,41	<b>1.0</b>	
<b>Superficie ragguagliata (mq)</b>			<b>133,41</b>

**BENE 2: APPARTAMENTO sito in via Giuseppe Mazzini n. 32 – piano 2 (sub 6)**

**Superficie Convenzionale complessiva = 132,96 mq (cfr. consistenza immobiliare)**

Superfici	Sc (mq)	Ccons	Sr (mq)
Lorda	132,96	<b>1.0</b>	
<b>Superficie ragguagliata (mq)</b>			<b>132,96</b>

**BENE 3: LOCALE DEPOSITO sito in via Giuseppe Mazzini n. 32 – piano S1 (sub 8)**

**Superficie Convenzionale complessiva = 124,22 mq (cfr. consistenza immobiliare)**

Superfici	Sc (mq)	Ccons	Sr (mq)
Lorda	124,22	<b>1.0</b>	
<b>Superficie ragguagliata (mq)</b>			<b>124,22</b>

**BENE 4: APPARTAMENTO sito in via Giuseppe Mazzini n. 32 – piano 3(sub 9)**

**Superficie Convenzionale complessiva = 134,76 mq (cfr. consistenza immobiliare)**

Superfici	Sc (mq)	Ccons	Sr (mq)
Lorda	134,76	<b>1.0</b>	
<b>Superficie ragguagliata (mq)</b>			<b>134,76</b>

**BENE 5: APPARTAMENTO sito in via Giuseppe Mazzini n. 32 – piano 3(sub 10)**

**Superficie Convenzionale complessiva = 134,12 mq (cfr. consistenza immobiliare)**

Superfici	Sc (mq)	Ccons	Sr (mq)
Lorda	134,12	<b>1.0</b>	
<b>Superficie ragguagliata (mq)</b>			<b>134,12</b>

Gli immobili sono parte di un maggiore fabbricato, intera costruzione nella titolarità dell'esecutata; l'edificio nel complesso si presenta in buone condizioni con finiture di media qualità. Le unità edilizie relative agli appartamenti in oggetto (Beni 1, 2, 4 e 5) risultano in buone condizioni con finiture di discreta qualità per i locali interni; il locale deposito cantinato al piano seminterrato (Bene n. 3) risulta meno rifinito nel suo complesso ma in relazione alla destinazione d'uso è giudicato in buona condizione. Il valore relativo allo stato di conservazione per questi immobili viene parametrizzato con il coefficiente buono.

Gli immobili sono localizzati in area semicentrale rispetto il territorio del Comune in una zona di più recente espansione in prossimità della principale viabilità intercomunale tra la città di Napoli ed i paesi vesuviani; ai fini della valutazione immobiliare dei beni si analizzano dati e tabelle con tipologia simile.

L'immobile al piano seminterrato ad uso deposito cantinato, viene valutato considerando i valori delle abitazioni in quanto si è tenuto conto della sua destinazione a deposito-cantinato nella valutazione della superficie commerciale ridotta del 50%. (*cfr. consistenza immobiliare*)

Il primo tiene conto dei valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)** che classifica via Giuseppe Mazzini come fascia semicentrale: zona semicentrale nord corso Garibaldi e semicentrale sud prime pendici Vesuvio, *codice di zona C3*. I risultati del primo semestre 2020, per la destinazione residenziale per abitazioni di tipo civile mostrano che i valori di mercato oscillano tra un minimo di 1.050 €/mq ed un massimo di 1.550 €/mq a seconda delle caratteristiche intrinseche dell'unità. Tra i due dati si individua il valore medio perché più rispondente a localizzazione e caratteristiche intrinseche specifiche delle unità oggetto di stima. (*cfr. allegato M*)

Il secondo criterio tiene conto dei valori determinati a cura del Listino Ufficiale – valore del mercato immobiliare a cura della **Borsa Immobiliare Napoli e Camera di Commercio di Napoli** per il primo semestre 2017. I risultati per l'area codificata come A6 – vesuviano interno – Pollena Trocchia semicentro, indicano un valore unitario di 1.300 €/mq per abitazioni. (*cfr. allegato O*)



Il terzo criterio tiene conto del valore del **Borsino Immobiliare**, servizio privato per le valutazioni immobiliari, che individua l'area di interesse come zona semicentrale: zona semicentrale nord corso Garibaldi e semicentrale sud prime pendici Vesuvio; il valore previsto per abitazioni in stabili con ubicazione in fascia media corrisponde a 1.233 €/mq. (*cfr. allegato N*)

Il quarto, infine, fa riferimento ad una **indagine di mercato** sui prezzi di compravendita praticati in zona a questa assimilabili, per immobili aventi le stesse caratteristiche, prendendo in esame 10 vendite in corso presso Agenzie Immobiliari (*cfr. allegato P – tabella residenziale*). Da tale indagine è risultato un importo medio di 1.583,40 €/mq per le abitazioni.

	valore
<b>Agenzia Entrate - O.M.I.</b>	1.300 €/mq
<b>Borsa Immobiliare Camera di Commercio</b>	1.300 €/mq
<b>Borsino Immobiliare</b>	1.233 €/mq
<b>Indagine di mercato</b>	1.583,40 mq
<b>QUOTAZIONE PARAMETRICA MEDIA €/mq</b>	<b>1.354,10 €/mq</b>

Ai fini della valutazione dei Beni, oltre i dati sopraindicati, si considera che gli immobili sono ubicati in zona semicentrale rispetto il territorio comunale, a ridosso della vecchia strada alle pendici del Vesuvio, di collegamento intercomunale tra la città di Napoli ed i comuni vesuviani, con prossimità agli svincoli delle strade di scorrimento veloce per il collegamento intercomunale SS 162 e SS 268. La costruzione di cui sono parte gli immobili ha carattere autonomo e riferita alla stessa titolarità, realizzata su lotto di pertinenza con aree esterne per parcheggio all'aperto. L'area benché semicentrale è ben servita dai servizi comunali trovandosi lungo la principale strada via Giuseppe Mazzini, continuità di corso Garibaldi. Per queste caratteristiche i Beni risultano di particolare interesse ai fini del mercato immobiliare.

**Pertanto dallo schema riepilogativo sopraindicato si ricava il valore medio pari a 1.354,10 €/mq.**

**Stima degli immobili:**

Il più probabile valore di mercato (**V<sub>m</sub>**) del bene in esame si ottiene applicando alla **Superficie Commerciale ragguagliata (S<sub>r</sub>)** le quotazioni parametriche assunte e detraendo a questo valore, ove previsto, eventuali costi per opere di demolizione/ripristino e/o di costruzione, oltre a specifici oneri e spese

tecniche dovute per eventuali accertamenti/regolarizzazioni (Cor). Nel caso in esame si rilevano spese per la demolizione di alcuni manufatti edificati al pian terreno senza alcun titolo edilizio e in difformità alla C.E., costi che comprendono le spese tecniche per il successivo accertamento di conformità.

**Il valore di mercato complessivo (Vm) tiene anche conto che gli immobili sono edificati in mancanza di alcun titolo edilizio e successivamente oggetto di istanza di condono ai sensi della L. 47/85 e L. 794/94; dalla verifica eseguita gli immobili non risultano condonabili, sia per l'incompletezza della documentazione presentata, priva delle integrazioni successivamente richieste dall'Ente, che per la normativa paesaggistica e l'assenza del parere con nulla osta ai sensi della L. 1989/39. Per questo motivo il valore di ciascun immobile viene abbattuto in percentuale del 20% considerando che la sua vendita sarà aggiudicata come manufatto abusivo nello stato in cui si trova e non potrà essere ulteriormente trasferito a terzi con atti tra vivi; allo stesso modo, per prassi riconosciuta, gli immobili non sanabili generalmente non divengono oggetto di ordini di demolizione, ancor più nel caso in esame dove la costruzione in oggetto è parte di un fabbricato su quattro piani fuori terra con più unità immobiliari.**

**Ai valori di mercato risultanti viene applicata una ulteriore riduzione del 5% per la mancanza di garanzia per assenza di vizi ex Legge 132/2015.**

**BENE 1: IMMOBILE sito in via Giuseppe Mazzini n. 32 – piano 2 (sub 5)**

- **Applicando la formula (Sr x quot. €/mq) -Cor =**  
**(133,41 mq x 1.354,10 €/mq) = € 180.650,48**  
a cui sono applicate le riduzioni sopra indicate
  - **20% in quanto immobile abusivo**
  - **5% per mancanza di garanzia assenza di vizi ex Legge 132/2015.**
da cui si ricava: **€ 180.650,48 x 0,75 = 135.487,86**  
per effetto dell'arrotondamento si ricava il
- **VALORE IMMOBILE BENE 1 (Vm) = € 135.488,00**

**BENE 2: IMMOBILE sito in via Giuseppe Mazzini n. 32 – piano 2 (sub 6)**

- **Applicando la formula (Sr x quot. €/mq) -Cor =**  
**(132,96 mq x 1.354,10 €/mq) = € 180.041,14**  
a cui sono applicate le riduzioni sopra indicate
  - **20% in quanto immobile abusivo**
  - **5% per mancanza di garanzia assenza di vizi ex Legge 132/2015.**

da cui si ricava: € 180.041,14 x 0,75 = 135.030,85

per effetto dell'arrotondamento si ricava il

- VALORE IMMOBILE BENE 1 (Vm) = € 135.031,00

**BENE 3: IMMOBILE sito in via Giuseppe Mazzini n. 32 – piano S1 (sub 8)**

- Applicando la formula (Sr x quot. €/mq) -Cor =

(124,22 mq x 1.354,10 €/mq) = € 168.206,30

a cui sono applicate le riduzioni sopra indicate

- 20% in quanto immobile abusivo
- 5% per mancanza di garanzia assenza di vizi ex Legge 132/2015.

da cui si ricava: € 168.206,30 x 0,75 = 126.154,72

per effetto dell'arrotondamento si ricava il

- VALORE IMMOBILE BENE 1 (Vm) = € 126.155,00

**BENE 4: IMMOBILE sito in via Giuseppe Mazzini n. 32 – piano 3 (sub 9)**

- Applicando la formula (Sr x quot. €/mq) -Cor =

(134,76 mq x 1.354,10 €/mq) = € 182.478,52

a cui sono applicate le riduzioni sopra indicate

- 20% in quanto immobile abusivo
- 5% per mancanza di garanzia assenza di vizi ex Legge 132/2015.

da cui si ricava: € 182.478,52 x 0,75 = 136.858,89

per effetto dell'arrotondamento si ricava il

- VALORE IMMOBILE BENE 1 (Vm) = € 136.859,00

**BENE 5: IMMOBILE sito in via Giuseppe Mazzini n. 32 – piano 3 (sub 10)**

- Applicando la formula (Sr x quot. €/mq) -Cor =

(134,12 mq x 1.354,10 €/mq) = € 181.611,89

a cui sono applicate le riduzioni sopra indicate

- 20% in quanto immobile abusivo
- 5% per mancanza di garanzia assenza di vizi ex Legge 132/2015.

da cui si ricava: € 181.611,89 x 0,75 = 136.208,92

per effetto dell'arrotondamento si ricava il

- VALORE IMMOBILE BENE 1 (Vm) = € 136.209,00

**VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEI BENI:**

LOTTO 1 = € 135.488,00

LOTTO 2 = € 135.031,00

LOTTO 3 = € 126.155,00

LOTTO 4 = € 136.859,00

LOTTO 5 = € 136.209,00

**Il più probabile valore di mercato complessivo di tutti gli immobili oggetto della perizia, stimati in un cinque lotti, corrisponde a € 669.742,00 (euro seicentosessantannovemilasettecentoquarantadue/00)**

*Valore a base d'asta LOTTO 1: € 101.616,00 (75% della stima)*

*Valore a base d'asta LOTTO 2: € 101.273,25 (75% della stima)*

*Valore a base d'asta LOTTO 3: € 94.616,25 (75% della stima)*

*Valore a base d'asta LOTTO 4: € 102.644,25 (75% della stima)*

*Valore a base d'asta LOTTO 5: € 102.156,75 (75% della stima)*

#### **TABELLA RIEPILOGATIVA STIMA LOTTO 1**

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>V.U.</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene 1</b> - Immobile in Pollena Trocchia (NA) – via Giuseppe Mazzini n. 32, piano 2 <b>FG 5 part 524 sub 5</b> <b>cat A2, classe 4</b>	133,41 mq	-	€ 135.488,00	1/1	
<b>Valore di stima Lotto 1:</b>					<b>€ 135.488,00</b>

#### **TABELLA RIEPILOGATIVA STIMA LOTTO 2**

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>V.U.</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene 2</b> - Immobile in Pollena Trocchia (NA) – via Giuseppe Mazzini n. 32, piano 2 <b>FG 5 part 524 sub 6</b> <b>cat A2, classe 4</b>	132,96 mq	-	€ 135.031,00	1/1	
<b>Valore di stima Lotto 2:</b>					<b>€ 135.031,00</b>

**TABELLA RIEPILOGATIVA STIMA LOTTO 3**

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>V.U.</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene 3</b> - Immobile in Pollena Trocchia (NA) – via Giuseppe Mazzini n. 32, p. S1 <b>FG 5 part 524 sub 8</b> <b>cat C2, classe 4</b>	124,22 mq	-	€ 126.155,00	1/1	
<b>Valore di stima Lotto 3:</b>					<b>€ 126.155,00</b>

**TABELLA RIEPILOGATIVA STIMA LOTTO 4**

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>V.U.</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene 4</b> - Immobile in Pollena Trocchia (NA) – via Giuseppe Mazzini n. 32, piano 3 <b>FG 5 part 524 sub 9</b> <b>cat A2, classe 4</b>	134,76 mq	-	€ 136.859,00	1/1	
<b>Valore di stima Lotto 4:</b>					<b>€ 136.859,00</b>

**TABELLA RIEPILOGATIVA STIMA LOTTO 5**

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>V.U.</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene 5</b> - Immobile in Pollena Trocchia (NA) – via Giuseppe Mazzini n. 32, piano 3 <b>FG 5 part 524 sub 10</b> <b>cat A2, classe 4</b>	134,12 mq	-	€ 136.209,00	1/1	
<b>Valore di stima Lotto 5:</b>					<b>€ 136.209,00</b>

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

**Dalla verifica della regolarità edilizia sui beni in oggetto si è riscontrato che tutti gli immobili sono stati edificati con istanza di condono ma non risultano essere state presentate per tempo le integrazioni richieste dall'amministrazione per procedere alla regolarizzazione delle istanze. Tutti gli immobili identificati in perizia non sono conformi alla regolarità edilizia né risultano sanabili Tuttavia non risultano successivi atti dell'amministrazione in merito all'acquisizione dei beni al patrimonio pubblico o eventuali ordini di abbattimento.**

Non essendo possibile prevedere l'emissione di un provvedimento di demolizione, si sono valutati gli immobili in oggetto apportando una decurtazione in percentuale al valore che lo stesso avrebbe se fosse regolare dal punto di vista urbanistico, avendo pur sempre il bene un valore d'uso derivante dal suo godimento, e tenendo conto che, per prassi riconosciuta, gli immobili non sanabili generalmente non divengono oggetto di demolizione, ancor più nel caso in esame dove la costruzione in oggetto è parte di un fabbricato su cinque livelli funzionali con più unità immobiliari.

Sulla base degli accertamenti e della documentazione reperita ed allegata, **rilevato che le domande di condono non risultano sanabili ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94 e dell'art. 36 DPR n. 380/2001, si precisa che tutti gli immobili sono valutati abusivi e non rientrano nei casi per cui l'aggiudicatario potrà depositare nuova istanza in sanatoria**, come disposto dall'art. 46 comma 5 del DPR n. 380/2001. **La vendita sarà aggiudicata come manufatto abusivo nello stato in cui si trova e non potrà essere ulteriormente trasferito a terzi con atti tra vivi.**

La presente relazione è stata inviata alle parti, assegnando un termine non superiore a giorni quindici prima dell'udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al proprio elaborato.

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

Napoli, li 28/04/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
arch. de Siena Giuseppe Alexander

