

# TRIBUNALE DI NOLA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. dr.ssa Lorella TRIGLIONE

Procedura 198/2022/RGE/EI

*promossa da:*

“[...]”

*contro*

“[...]”

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

*Immobile in Casalnuovo di Napoli (NA), Via Pigna, 136, scala A, interno 13, piano 4°*

S. Sebastiano al Vesuvio (NA), 27-06-2023

*Con Osservanza*

Il c.t.u. dott. arch. Luca Velotti

*Arch. Luca Velotti*

**LOTTO UNICO**

**Piena ed intera proprietà di un appartamento** in Casalnuovo di Napoli (NA), alla Via Pigna, 136, Parco Aurora, sito al quarto piano della scala A, distinto col numero interno 13, **composto** di due vani ed accessori, **individuato** in N.C.E.U. al foglio **14**, p.lla **9**, sub **21**, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl. 4, consistenza vani 4,0, superficie catastale mq 79, r.c. €. 247,90, Via Pigna, 136, scala A, interno 13, piano 4, **confinante** con il ripiano di scale, con appartamento interno 12, con appartamento interno 14 e con Via Pigna, salvo altri.

**Prezzo base: €. 138.500,00**

**Offerta minima (prezzo base x 0,75): €. 103.875,00**

*[Trattasi di un appartamento composto di due stanze, cucina, bagno, disimpegno e balconate]*

*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 regolarizzazione urbanistica dello stato dei luoghi e delle spese condominiali insolute, ed infine la valutazione del bene tiene conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione dello stesso e per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.*

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 Lorella Triglione il **risultato delle operazioni peritali svolte** in ossequio al provvedimento di nomina del **02-05-2023** e al verbale di giuramento telematico del **05-05-2023**.

\* \* \*

*Struttura della relazione di consulenza tecnica*

**P) - PREMESSA / DATI GENERALI**

- **P.1 - Creditore procedente.**
- **P.2 - Debitrice.**
- **P.3 - Regime patrimoniale della debitrice.**
- **P.4 - Immobile pignorato.**
- **P.5 - Atto di precetto.**
- **P.6 - Pignoramento.**
- **P.7 - Trascrizione del pignoramento.**
- **P.8 - Istanza di vendita.**
- **P.9 - Avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.**
- **P.10 - Esposizione debitoria.**
- **P.11 - Ragioni del credito.**
- **P.12 - Altri creditori iscritti.**
- **P.13 - Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.**
- **P.14 - Creditori intervenuti.**
- **P.15 - Precedenti pignoramenti trascritti.**
- **P.16 - Procuratore del creditore procedente.**
- **P.17 - Procuratore della debitrice.**

- P.18 - Ausiliari nominati dal Giudice dell'Esecuzione.

1) - DESCRIZIONE DEL LOTTO PER L'ORDINANZA DI VENDITA

- 1.1 - Riepilogo bando d'asta.

2) - SCHEDA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- 2.1 - Descrizione sintetica del bene.

- 2.2 - Stato di occupazione.

- 2.3 - Diritti posti in vendita.

- 2.4 - Lotto oggetto di vendita.

- 2.5 - Indivisibilità del bene.

- 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 - Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria.

- 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 - Vincoli ed oneri giuridici.

- 2.19 - Oneri condominiali.

### 3) - NOTE DI RILIEVO

- 3.1 - Note di rilievo

### 4) - VALORE DEL BENE PIGNORATO CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

- 4.1 - Criterio di stima.

- 4.2 - Prospetto riepilogativo.

### 5) - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

- 5.1 - Trasmissione bozza.

### 6) - ALLEGATI

- 6.1 - Elenco allegati.

\* \* \*

### P) - PREMESSA / DATI GENERALI

- P.1 - Creditore procedente.

“[...]”, rappresentata da “[...]”, in persona del procuratore “[...]”, giusta procura speciale conferita dall'Amministratore Delegato “[...]”, con atto a rogito del Notaio Dott. Dario Restuccia di Milano del 08-03-2022 (Rep. 8698, Racc. 5041), registrata a Milano 2 il 16-03-2022 al N. 26279, Serie 1T, rappresentata e difesa, in forza di procura ad litem in calce all'atto di precetto notificato in data 07-09-2022, dall'Avv. Roberto Esposito, “[...]”, elettivamente domiciliato presso il suo studio in Napoli (NA) al Corso Umberto I n.259.

A tal proposito occorre precisare:

- Che con atto di fusione del 10-10-2018 ai rogiti del Notaio Remo Maria Morone di Torino, rep. 7660, racc. 3703, registrato a Torino 3 in data 16-10-2018 al n. 19041, Serie 1T, “[...]” ha incorporato il “[...]”, con decorrenza degli effetti dal 26-11-2018;
- Che con contratto di cessione di crediti, ai sensi degli artt. 4 e 7.1 della legge

130/1999, concluso in data **10-12-2020**, con efficacia economica 01-07-2020 ed efficacia

giuridica 10-12-2020, “[...]” **ha ceduto pro-soluto** a “[...]” **un portafoglio di crediti**;

- Che **per effetto di dette cessioni “[...]” è succeduta a titolo particolare nei rapporti giuridici attivi e passivi già di titolarità della Banca cedente, tra i quali sono ricomprese le ragioni creditorie per le quali la cessionaria sta procedendo nell’ambito della presente espropriazione immobiliare, con relativa legittimazione sostanziale attiva e passiva**;

- Che **tra i crediti in sofferenza ed i relativi interessi maturati, nonché quelli di mora ceduti, è compreso quello per la tutela del quale “[...]” sta procedendo nell’ambito della presente espropriazione immobiliare in danno “[...]”, vantato nei confronti di quest’ultima, quale debitrice ipotecaria, e di “[...]”, quale debitore non datore di ipoteca, in forza del contratto di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Luigi Di Persia, del 13-05-2011, rep. 2288, racc. 1657, registrato a Napoli 1 in data 20-05-2011 al N. 12693 Serie 1T, con il quale il “[...]” ebbe a concedere a titolo di mutuo la somma di “[...]” a “[...]” e “[...]”.**

▪ **P.2 - Debitrice.**

“[...]”

▪ **P.3 - Regime patrimoniale della debitrice.**

“[...]”

[Nel caso in oggetto trattasi comunque di bene personale pervenuto alla debitrice esecutata in parte (1/2) per atto di donazione del 12-12-2005 (Notaio Antonio Gambardella, rep. 46181) e in parte (1/2) per atto di divisione del 16-12-2005 (Notaio Antonio Gambardella, rep. 46245)]

▪ **P.4 - Immobile pignorato.**

**Piena ed intera proprietà di un immobile nel Comune di S. Giuseppe Vesuviano (NA),**

alla Via Caterina, 50, **individuato** in N.C.E.U. al foglio **1**, p.lla **1110**, sub **7**, cat. A/2  
(*abitazioni di tipo civile*), cl. 5, consistenza vani 6,5, r.c. €. 688,18, interno 6, p.2.

▪ **P.5 - Atto di precetto.**

Notificato in data **07-09-2022** a “[...]” e “[...]”, entrambi residenti in “[...]”, per l'importo di “[...]”, oltre rate successive, ulteriori interessi di mora maturati e maturandi sul capitale a far data dal “[...]” fino al saldo e spese e competenze successive occorrente.

▪ **P.6 - Pignoramento.**

**07-10-2022 rep. 4938** che ha dato origine al presente procedimento **RGE 198/2022**.

▪ **P.7 - Trascrizione del pignoramento**

**14-11-2022** a Napoli 2 al RG 54926 e al RP 42016 che ha dato origine al presente procedimento **RGE 198/2022**.

▪ **P.8 - Istanza di vendita.**

**07-11-2022**

▪ **P.9 - Avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.**

Nessuno.

▪ **P.10 - Esposizione debitoria.**

“[...]”, come da atto di precetto notificato il 07-09-2022, **oltre** interessi convenzionali di mora maturandi fino al saldo.

▪ **P.11 - Ragioni del credito.**

**Contratto di mutuo fondiario**, ai sensi degli artt. 38 e seguenti del D.Lgs. n. 385/93, **del 13-05-2011 ai rogiti del Notaio Luigi Di Persia, rep. 2288, racc. 1657**, registrato a Napoli 1 il 20-05-2011 al n. 12693, Serie 1T, con il quale il “[...]” ebbe a concedere a titolo di mutuo l'importo di “[...]” a “[...]” e “[...]”.

**A garanzia** del puntuale pagamento ed esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il succitato contratto di mutuo **è stata iscritta** in data **23-05-2011** a Napoli 2 al RG

21960 e al RP 3544 **ipoteca volontaria per la somma di “[...]”, di cui “[...]” di capitale, a favore di “[...]”, contro “[...]”, in qualità di debitrice ipotecaria, nonché contro “[...]”, in qualità di debitore non datore di ipoteca, gravante per la quota di piena proprietà sull’immobile in Casalnuovo di Napoli (NA), distinto in N.C.E.U. al foglio 14, p.lla 9, sub 21, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale vani 4,0, Via Pigna, scala A, interno 13, piano 4.**

▪ **P.12 - Altri creditori iscritti.**

Nessuno alla data del 06-05-2023.

▪ **P.13 - Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.**

Nessuno alla data del 06-05-2023.

▪ **P.14 - Creditori intervenuti.**

Nessuno alla data del 06-05-2023.

▪ **P.15 - Precedenti pignoramenti trascritti.**

Nessuno.

▪ **P.16 - Procuratore del creditore procedente.**

Avv. Roberto Esposito - (pec: “[...]”)

▪ **P.17 - Procuratore della debitrice.**

Risulta istanza di visibilità del 22/23-05-2023 da parte dell’Avv. Ciro Gagliardi - (pec: “[...]”)

▪ **P.18 - Ausiliari nominati dal Giudice dell’Esecuzione.**

Custode Giudiziario: Avv. Fabiola Angri - (pec: “[...]”)

Esperto Stimatore: Arch. Luca Velotti - (pec: “[...]”)

\* \* \*

**1) - DESCRIZIONE DEL LOTTO PER L’ORDINANZA DI VENDITA**

▪ **1.1 - Riepilogo bando d’asta.**



## **LOTTO UNICO**

**Piena ed intera proprietà di un appartamento** in Casalnuovo di Napoli (NA), alla Via Pigna, 136, Parco Aurora, sito al quarto piano della scala A, distinto col numero interno 13, **composto** di due vani ed accessori, **individuato** in N.C.E.U. al foglio **14**, p.lla **9**, sub **21**, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl. 4, consistenza vani 4,0, superficie catastale mq 79, r.c. €. 247,90, Via Pigna, 136, scala A, interno 13, piano 4, **confinante** con il ripiano di scale, con appartamento interno 12, con appartamento interno 14 e con Via Pigna, salvo altri.

*[Trattasi di un appartamento composto di due stanze, cucina, bagno, disimpegno e balconate]*

\* \* \*

## **2) - SCHEDA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

### ▪ **2.1 - Descrizione sintetica del bene.**

La consistenza immobiliare pignorata, ubicata nel Comune di Casalnuovo di Napoli (NA), alla Via Pigna, 136, presso il Parco Aurora, **si compone** di un appartamento posto al quarto piano, della scala A, distinto col numero d'interno 13, **individuato** in atti del Catasto Fabbricati del medesimo comune come segue:

- foglio **14**, p.lla **9**, sub **21**, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl. 4, consistenza vani 4,0, superficie catastale mq 79, r.c. €. 247,90, Via Pigna, 136, scala A, interno 13, piano 4.

Il compendio in questione **confina** con il ripiano di scale, con appartamento interno 12, con appartamento interno 14 e con Via Pigna, salvo altri.

In particolare trattasi di un **appartamento composto** di due stanze, cucina, bagno, disimpegno e balconate, di cui una prospiciente Via Pigna, **facente parte** di un fabbricato urbano articolantesi su sei livelli (ovvero su cinque piani fuori terra), oltre il seminterrato, con due corpi scala di distribuzione ai piani (scala A e scala B) e relativi ascensori.

Al cespite staggito si accede dalla porta centrale di chi giunge sul ripiano di scale.

Quest'ultimo è **completo** delle opere di finitura interne ed esterne, **nonché** delle opere

impiantistiche primarie.

Complessivamente **si presenta in discreto** stato conservativo.

[Si vedano le illustrazioni fotografiche allegate]

▪ **2.2 - Stato di occupazione.**

L'immobile in oggetto è **occupato da terzi**.

[Ovvero è concesso in locazione a “[...]” con contratto di locazione registrato a Napoli 2 il 25-01-2006 al n. 432/3, con determinazione di un canone locativo di €. 380,00, attualizzato ad €. 420,00]

▪ **2.3 - Diritti posti in vendita.**

In particolare è stata pignorata **la quota di diritto della piena proprietà del compendio immobiliare** in Casalnuovo di Napoli (NA), alla Via Pigna, 136, **individuato come segue:**

- *In N.C.E.U. al foglio **14**, p.lla **9**, sub **21**, cat. **A/2** (abitazioni di tipo civile), cl. **4**, consistenza **vani 4,0**, superficie catastale **mq 79**, r.c. **€. 247,90**, Via Pigna, 136, scala A, interno 13, piano 4;*

**in capo a “[...]”, giusto verbale di pignoramento immobili notificato** dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola in data **07-10-2022** rep. 4938, **trascritto** a Napoli 2 il **14-11-2022** al RG 54926 e al RP 42016, **a favore di “[...]”, contro “[...]”** - [ovvero **avente ad oggetto** la quota di piena proprietà dell'immobile distinto in N.C.E.U. al foglio **14**, p.lla **9**, sub **21**, cat. **A/2** (abitazione di tipo civile), consistenza vani **4,0**, Via Pigna, 136, scala A, interno 13, piano 4].

▪ **2.4 - Lotto oggetto di vendita.**

Si ritiene di individuare il cespite staggito in un **unico lotto** per la vendita come segue:

➔ **LOTTO UNICO**

**Piena ed intera proprietà di un appartamento** in Casalnuovo di Napoli (NA), alla Via Pigna, 136, Parco Aurora, sito al quarto piano della scala A, distinto col numero interno 13, **composto** di due vani ed accessori, **individuato** in N.C.E.U. al foglio **14**, p.lla **9**, sub

**21**, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl. 4, consistenza vani 4,0, superficie catastale mq 79, r.c. €. 247,90, Via Pigna, 136, scala A, interno 13, piano 4, **confinante** con il ripiano di scale, con appartamento interno 12, con appartamento interno 14 e con Via Pigna, salvo altri.

▪ **2.5 - Indivisibilità del bene.**

Il compendio immobiliare in oggetto, così come si presenta all'attualità, stante, tra l'altro, le esigue dimensioni, **non risulta comodamente divisibile in ulteriori cespiti**, senza l'intervento di opere edili ed impiantistiche necessarie a rendere autonome sul piano funzionale le eventuali porzioni immobiliari derivanti dal frazionamento del bene originario; pertanto al fine di ottenere **un maggiore ricavo dalla vendita del cespite staggito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, senza ulteriori oneri a carico della procedura, **si esclude l'eventualità di un frazionamento.**

[Si precisa, per completezza documentale, che nel Regolamento Edilizio Comunale (art. 90) sono prescritti i requisiti minimi che ciascun alloggio deve avere, in particolare per una persona la superficie minima abitabile non deve essere inferiore a mq 28, mentre per due persone la superficie minima abitabile non deve essere inferiore a mq 38, di cui all'art. 3 del DM 05-07-1975]

▪ **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 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola in data **07-10-2022** rep. 4938, **trascritto** a Napoli 2 il **14-11-2022** al RG 54926 e al RP 42016, **il compendio immobiliare in oggetto è distinto come segue:**

Per la quota pignorata di **1/1**

- *Comune di Casalnuovo di Napoli (NA) al foglio 14, p.lla 9, sub 21, cat. A/2 (abitazione di tipo*

*civile), consistenza vani 4,0, Via Pigna, 136, interno 13, piano 4;*

**Sussiste corrispondenza** tra i dati indicati nell'atto di pignoramento (del **07-10-2022**) da quelli riportati nella nota di trascrizione (del **14-11-2022**).

Alla data del pignoramento (del **07-10-2022**) nonché alla data di trascrizione dello stesso (del **14-11-2022**) il compendio immobiliare in esame **risultava riportato agli atti del catasto come segue:**

Per la quota pignorata di **1/1**

- *In N.C.E.U. al foglio **14**, p.lla **9**, sub **21**, cat. **A/2** (abitazioni di tipo civile), cl. **4**, consistenza **vani 4,0**, superficie catastale **mq 79**, r.c. **€. 247,90**, Via Pigna, 136, scala **A**, interno **13**, piano **4** - (giusta variazione toponomastica d'ufficio del **28-07-2020** n. 62005.1/2020);*

**Sussiste corrispondenza** tra i **dati** indicati nella nota di trascrizione del pignoramento del **14-11-2022** e quelli riportati agli atti del catasto in data **28-07-2020**.

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

La consistenza immobiliare pignorata è **attualmente** individuata in mappa al censuario come segue:

*Nel Comune di Casalnuovo di Napoli (NA), alla Via Pigna, 136*

➔ *In N.C.E.U. al foglio **14**, p.lla **9**, sub **21**, cat. **A/2** (abitazioni di tipo civile), cl. **4**, consistenza **vani 4,0**, superficie catastale **mq 79**, r.c. **€. 247,90**, Via Pigna, 136, scala **A**, interno **13**, piano **4**, giusta variazione toponomastica d'ufficio del **28-07-2020** n. 62005.1/2020, in ditta "[...]", per la quota di proprietà di **1/1** in regime di separazione dei beni.*

Il fabbricato urbano di cui è parte l'immobile pignorato insiste sulla zona di terreno riportata in NCT al foglio **14**, p.lla **9**, are **14.80**, qualità **Ente Urbano**, giusta variazione del **20-01-2014** per bonifica di identificativo catastale n.908.1/2014, nonché giusto impianto meccanografico del **31-12-1978**, in ditta SRL SIEC con sede in Grumo Nevano.

▪ **2.8 - Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria.**

Sussiste conformità allo stato di fatto **delle ditte** in atti del catasto.

Sussiste conformità allo stato di fatto **della planimetria** in atti del catasto (del **20-06-1964**).

▪ **2.9 - Cronistoria catastale.**

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

*Nel Comune di Casalnuovo di Napoli (NA), alla Via Pigna, 136*

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

➔ *Foglio 14, p.lla 9, sub 21, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl. 4, consistenza **vani 4,0**, superficie catastale **mq 79**, r.c. **€. 247,90**, Via Pigna, 136, scala A, interno 13, piano 4, giusta variazione toponomastica d'ufficio del **28-07-2020** n. 62005.1/2020;*

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

➔ *Foglio 14, p.lla 9, sub 21, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl. 4, consistenza **vani 4,0**, superficie catastale **mq 79**, r.c. **€. 247,90**, Via Pigna, scala A, interno 13, piano 4, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;*

*3) Precedentemente ancora la consistenza immobiliare era riportata in C.F. del citato Comune al:*

➔ *Foglio 14, p.lla 9, sub 21, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl. 4, consistenza **vani 4,0**, r.c. **L. 480.000**, Via Pigna, scala A, interno 13, piano 4, giusta variazione del quadro tariffario del **01-01-1992**;*

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

➔ *Foglio 14, p.lla 9, sub 21, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), cl. 4, consistenza **vani 4,0**, r.c. **€. 0,63**, **L. 1.216**, Via Pigna, scala A, interno 13, piano 4, giusto impianto meccanografico del **30-06-1987**;*

Intestatari (come da visura storica per immobile):

- **Fino al 20-05-1981** in ditta "[...]", per la quota di piena proprietà di 1000/1000;

- **Dal 20-05-1981 al 30-05-2002** in ditta "[...]", per la quota di proprietà, in forza di atto del 20-05-1981 per Notaio Salvatore Terracciano, rep. 121161;

- Dal **30-05-2002** al **12-12-2005** in ditta “[...]”, per la quota di piena proprietà di 1000/1000, in forza di denuncia nei passaggi per causa di morte del 30-05-2002;

- Dal **12-12-2005** al **16-12-2005** in ditta “[...]” e “[...]”, per la quota di piena proprietà di **1/2 ciascuno**, in regime di separazione dei beni, in forza di atto del 12-12-2005, autenticato dal Notaio Antonio Gambardella, rep. 46181

- Dal **16-12-2005** in ditta “[...]”, per la quota di piena proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di atto del 16-12-2005, autenticato dal Notaio Antonio Gambardella, rep. 46245.

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

Il **compendio immobiliare pignorato**, distinto in atti del C.F. al foglio **14**, p.lla **9**, sub **21**, è **pervenuto** alla debitrice esecutata “[...]”, per la piena proprietà dell'intero (**1/1**), in regime di separazione dei beni, **in forza di atto di divisione del 16-12-2005 autenticato dal Notaio Antonio Gambardella, rep. 46245**, trascritto a Napoli 2 il 23-12-2005 al RG 73337, racc. 40298, **a favore** di “[...]”, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, **contro “[...]” e “[...]”**, per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Ad essi “[...]” e “[...]”, il predetto immobile è **pervenuto, a sua volta**, per la piena proprietà dell'intero (1/1), quale bene personale, **in forza di atto di donazione del 12-12-2005 autenticato dal Notaio Antonio Gambardella, rep. 46181**, trascritto a Napoli 2 il 23-12-2005 al RG 73336 e al RP 40297, **a favore** di “[...]” e “[...]”, per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, **contro “[...]”**, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Ad esso “[...]” il predetto immobile è **pervenuto, a sua volta ancora**, per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **in forza di successione in morte di “[...]”, deceduta il 30-05-2002, devoluta per testamento**, presentata all'Ufficio del Registro di Napoli il 24-07-2002 al n. 5466, vol. 4429, trascritta a Napoli 2 il 28-08-2008 al RG 46138 e al RP 29780, **a favore** di

“[...]”, per i diritti di 1/2 di piena proprietà, contro “[...]”, per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

[Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta a Napoli 2 il 27-04-2023 al RG 21492 e al RP 16256. Atto dispositivo a rogito del Notaio Antonio Gambardella del 12-12-2005, rep. 46181, trascritto il 23-12-2005 al RG 73336 e al RP 40297. Con detto atto, l'erede “[...]”, disponeva della quota ereditaria, donandola a “[...]” e “[...]”]

Originariamente l'immobile è pervenuto ai coniugi “[...]” e “[...]”, per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà, in virtù di atto di compravendita del **18-09-1989 autenticato dal Notaio Iris Albano, rep. 149930**, trascritto a Napoli 2 il 22-09-1989 al RG 27702 e al RP 20989, da potere di “[...]” e “[...]”.

Ad “[...]”, in regime di comunione legale con “[...]”, il predetto immobile, unitamente ad altri beni, per la piena proprietà dell'intero (1/1), è pervenuto con atto di compravendita del **20-05-1981 autenticato dal Notaio Salvatore Terracciano, rep. 124161**, registrato il 01-06-1981 al n. 6601/B e trascritto il 12-06-1981 al RG 14713 e al RP 12739, da potere di “[...]”.

A “[...]”, il predetto immobile, unitamente ad altri beni, per la piena proprietà dell'intero (1/1), è pervenuto con atto di compravendita del **28-07-1965 autenticato dal Notaio Mario Maffia**, registrato il 24-08-1965 al n. 1176 e trascritto il 24-08-1965 al RP 41528, da potere della “[...]”, la quale aveva costruito l'intero fabbricato (denominato “Lotto primo”) di cui detta unità è parte su zona di terreno (di originare are 14.80 distinto con le ex p.lle 20/d e 9/b) acquistata con atto del **10-07-1963 autenticato dal Notaio Mario Maffia, rep. 7383**, registrato a Frattamaggiore (NA) il 17-07-1963 al n.177, vol. 125 e trascritto a Napoli il 17-07-1963 al RP 31758, da potere di “[...]” e “[...]” - [Per le ulteriori provenienze si veda l'allegato atto di compravendita del 10-07-1963]

▪ **2.11 - Continuità nelle trascrizioni.**

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

▪ **2.12 - Normativa urbanistica.**

Il fabbricato urbano di cui è parte l'immobile pignorato, ubicato in Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Pigna, secondo il P.R.G. coordinato ed integrato con le modifiche apportate con D.P.A.P. n.546 del 05-08-1997, **ricade** in zona **“B1 - Residenziale di completamento satura”**.

In generale le zone **“B”** sono costituite da manufatti o insieme di manufatti privi di carattere storico ambientale compatibili e non compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano.

In particolare nella sottozona **“B1”** non è possibile la nuova edificazione in quanto è satura (Art.22 del Testo coordinato delle NTA del PRG).

Il complesso immobiliare, inoltre, ricade in zona **non sottoposta** alla vigente normativa di tutela del paesaggio storico (ex leggi 1497/1939 e N° 431/1991 inglobate nel testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali - decreto legislativo 29 ottobre 1999 N° 490).

▪ **2.13 - Regolarità edilizia.**

Il fabbricato urbano di cui è parte il cespite pignorato è stato edificato in virtù di **L.E. n.14 del 13-02-1963**, rilasciata dal Comune di Casalnuovo di Napoli (NA) ai Sig.ri **“[...]”** e **“[...]”**, per la lottizzazione del fondo sito in Via Pigna e Carmignano - Frazione Licignano, riportato in catasto rustico al foglio 4, p.lle 20, 10 e 11 e contemporaneamente alla costruzione del I° lotto, di 20 quartini di due vani e accessori e di 10 quartini di tre vani e accessori (di cui è parte il cespite staggito).

Successivamente, in forza di istanza del 25-04-1963 da parte dei Sig.ri **“[...]”** e **“[...]”**, è stata autorizzata dal Comune di Casalnuovo di Napoli (NA) in data **06-06-1963 la variante alla licenza edilizia n.14 del 13-02-1963 e successiva precisazione del 27-03-1963,**



relativa alla lottizzazione del fondo in oggetto e contemporaneamente alla costruzione del 1° lotto del “Parco Aurora”.

In seguito, in forza di istanza del 16-11-1963 da parte dei predetti Sig.ri “[...]” e “[...]”, è **stata volturata** dal Comune di Casalnuovo di Napoli (NA) in data **29-11-1963** alla “[...]” la **licenza edilizia n.14 del 13-02-1963, successiva precisazione del 27-03-1963 e variante del 06-06-1963.**

[Si osserva che presso l’UTC di Casalnuovo di Napoli (NA) i grafici della **variante del 06-06-1963 alla licenza edilizia n.14 del 13-02-1963 e successiva precisazione del 27-03-1963, volturata il 29-11-1963 alla “[...]”, non sono stati reperiti in atti, mentre è stata rinvenuta la Variante n.44 del 03-06-1966 alla L.E. n. 14 del 13-02-1963 e successive precisazioni del 27-03-1963 e 06-06-1963, rilasciata alla “[...]”, avente ad oggetto la verticale destra (scala “B”) del fabbricato urbano di cui è parte il cespite staggito - di fatto l’intero fabbricato urbano si compone di due corpi scala, denominati “A” e “B”, che risultano speculari; non è stata altresì rilevata la sussistenza di eventuali pratiche edilizie richieste a nome della debitrice esecutata]**

Accertata l’epoca di costruzione dell’immobile, **anteriore al primo settembre 1967** (giusti titoli edilizi del 1963 e successivi, nonché giusto titolo di provenienza del 28-07-1965 e giusto elaborato planimetrico catastale del 20-06-1964), 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 (*cf. 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**, cosicché **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*).

**Pertanto**, sulla scorta della documentazione in atti e sulla base degli accertamenti eseguiti, è stata constatata la **legittimità urbanistica dell'immobile staggito, edificato in epoca anteriore al primo settembre 1967, mentre, per quanto attiene alla regolarità urbanistica dello stesso, occorrerà presentare una pratica edilizia di accertamento di conformità, da concordarsi preventivamente con l'UTC di competenza.**

**Il costo per detta pratica edilizia sarà detratto dal prezzo a base d'asta.**

▪ **2.14 - Certificazioni.**

La consistenza immobiliare pignorata **non risulta dotata** di certificazione di agibilità/abitabilità (\*).

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

**Inoltre**, la predetta consistenza immobiliare, **non risulta dotata** di Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. (\*\*) - di cui al D.L.vo 192/2005 modificato dal D.L. 63/2013 e convertito con modificazioni dalla L. 90/2013 - (validità 10 anni / edifici residenziali).

*(\*\*) 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.*

**Infine**, la suddetta consistenza immobiliare (da indagini eseguite), **non risulta dotata** di certificazione di conformità degli impianti posti a servizio del bene stesso di cui all'ex D.M. 37/2008 e ss.mm.ii.

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

**Non si rileva** la presenza di **servitù** sul compendio staggito, identificato con gli attuali dati catastali.

**Non si rileva, inoltre**, che il compendio staggito sia **gravato da pesi** quali censo, livello o uso civico, ovvero che il diritto sul bene della debitrice pignorata sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

**Non si rileva, altresì**, che il **diritto** sul compendio immobiliare della debitrice pignorata 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*).

**Non si rileva, infine**, dalle visure catastali storiche della zona di terreno sulla quale insiste il complesso immobiliare di cui è parte il cespite staggito, **che detta ultima** (ovvero che la predetta la zona di terreno) **risulti essere stata in ditta di un livellario e/o di un concedente** (sin dall'impianto meccanografico).

▪ **2.16 - Parti comuni.**

Per le parti comuni degli edifici **dovrà farsi riferimento** all'art. 1117 del c.c.

In particolare dall'**atto di compravendita del 18-09-1989** per Notaio Iris Albano, in favore dei danti causa della debitrice eseguita, avente ad oggetto il compendio immobiliare staggito, **si rileva che** “[...] *La vendita ha avuto luogo nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova e con ogni diritto, ragione ed azione, accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, una pro quota alle parti comuni dell'intero edificio, così come per legge e così come dalla parte venditrice posseduto ed alla stessa pervenuto [...]*”.

Inoltre dall'atto di compravendita del **20-05-1981** per Notaio Salvatore Terracciano, in favore dei precedenti danti causa della debitrice esecutata, avente ad oggetto il compendio immobiliare staggito, unitamente ad altri immobili, **si rileva che** “[...] I cespiti sono venduti nello stato di fatto in cui si trovano, con i proporzionali diritti condominiali, alle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte, agli accessori, e pertinenze, nonché con tutte le riserve, limitazioni, divieti ed oneri fissati e convenuti nel citato atto Maffia al quale si fa pieno riferimento [...]”.

▪ **2.17 - Formalità pregiudizievoli.**

Sulla base della relazione notarile in atti del **27-04-2023**, nonché sulla scorta di ulteriori ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto architetto, per singolo immobile (foglio 14, p.lla 9, sub 21), in data **06-05-2023** e successive, **sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli** (presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Napoli 2**):

**ISCRIZIONI (N.1)**

- **(N.1) Iscrizione di ipoteca volontaria del 23-05-2011 al RG 21960 e al RP 3544, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13-05-2011 ai rogiti del Notaio Luigi Di Persia, rep. 2288, racc. 1657, registrato a Napoli il 20-05-2011 al n. 12693, Serie 1T, per la somma di “[...]”, di cui “[...]” di capitale, a favore di “[...]”, contro “[...]”, in qualità di debitrice ipotecaria, nonché contro “[...]”, in qualità di debitore non datore di ipoteca, gravante per la quota di piena proprietà sull'immobile in Casalnuovo di Napoli (NA), distinto in N.C.E.U. al foglio 14, p.lla 9, sub 21, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale vani 4,0, Via Pigna, scala A, interno 13, piano 4 - **RAGIONI DEL CREDITO / TITOLO ESECUTIVO che hanno originato l'attuale Procedura Espropriativa RGE 198/2022;****

**TRASCRIZIONI (N.1)**

- **(N.1) Trascrizione del 14-11-2022 al RG 54926 e al RP 42016 di atto esecutivo, derivante da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del**

Tribunale di Nola in data **07-10-2022** rep. 4938, a favore di “[...]”, contro “[...]”,  
avente ad oggetto la quota di piena proprietà dell’immobile distinto in N.C.E.U. al  
foglio 14, p.lla 9, sub 21, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), consistenza catastale vani 4,0,  
Via Pigna, 136, scala A, interno 13, piano 4 - ***PIGNORAMENTO che ha originato  
l’attuale Procedura Espropriativa RGE 198/2022.***

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

▪ **2.18 - Vincoli ed oneri giuridici.**

**Non si rileva la presenza** di trascrizioni di **pignoramenti** diversi da quello originante la  
presente procedura espropriativa.

**Non si rileva, inoltre, la presenza** di trascrizioni di domande giudiziali, ovvero **non si  
rileva la pendenza** di procedimenti giudiziali civili e/o di atti impositivi di servitù.

▪ **2.19 - Oneri condominiali.**

**È stata comunicata dall’Amministratrice la sussistenza di spese condominiali scadute  
e non pagate**, corrispondenti ad **€. 1.020,68** (al 26-06-2023), oltre spese legali (non  
quantificate).

L’importo della **quota ordinaria** condominiale **corrisponde ad €. 40,00 al mese.**

\* \* \*

**3) - NOTE DI RILIEVO**

▪ **3.1 - Note di rilievo**

Nessuna.

\* \* \*

**4) - VALORE DEL BENE PIGNORATO CON INDICAZIONE DEL CRITERIO  
DI STIMA**

▪ **4.1 - Criterio di stima**

*Osservazioni preliminari in merito alla valutazione dell’immobile oggetto di*

***pignoramento***

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile eseguire un rilievo planimetrico e fotografico della **consistenza immobiliare oggetto di pignoramento, individuata**, quest'ultima, **in un LOTTO UNICO** come segue:

**Piena ed intera proprietà di un appartamento** in Casalnuovo di Napoli (NA), alla Via Pigna, 136, Parco Aurora, sito al quarto piano della scala A, distinto col numero interno 13, **composto** di due vani ed accessori, **individuato** in N.C.E.U. al foglio **14**, p.lla **9**, sub **21**, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl. 4, consistenza vani 4,0, superficie catastale mq 79, r.c. €. 247,90, Via Pigna, 136, scala A, interno 13, piano 4, **confinante** con il ripiano di scale, con appartamento interno 12, con appartamento interno 14 e con Via Pigna, salvo altri.

***Valore del bene immobile 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 (**V<sub>m</sub>**), che si ricava dalla media dei prezzi unitari di mercato, di beni aventi caratteristiche analoghe a quello da stimare.

Successivamente il **V<sub>m</sub>** 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)** del compendio:

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

*V<sub>m</sub>* = 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**.

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

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

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

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

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

$$V_a = V_u \times S_c$$

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 del lotto all'attualità.

----- VALUTAZIONE -----

----- LOTTO UNICO -----

**Piena ed intera proprietà di un appartamento** in Casalnuovo di Napoli (NA), alla Via Pigna, 136, Parco Aurora, sito al quarto piano della scala A, distinto col numero interno 13, **composto** di due vani ed accessori, **individuato** in N.C.E.U. al foglio **14**, p.lla **9**, sub **21**, cat. A/2 (*abitazioni di tipo civile*), cl. 4, consistenza vani 4,0, superficie catastale mq 79, r.c. €.

247,90, Via Pigna, 136, scala A, interno 13, piano 4, **confinante** con il ripiano di scale, con appartamento interno 12, con appartamento interno 14 e con Via Pigna, salvo altri.

### 1. Calcolo della superficie complessiva

$$S_c = S_p + \text{Somatoria (Kn x Sn)}$$

**Sp** = superficie della proprietà

**Sn** = superficie accessori

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

La superficie **lorda** dell'immobile:

Superficie dell'immobile **Sp1 = 70,00 mq**

Le superfici **accessorie** dell'immobile:

Superficie del balcone **Sn1 = 10,50 mq**

Coefficiente di ragguaglio :

Balcone **Kn1 = 0,25**

segue:

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

$$S_c = 70,00 + (10,50 \times 0,25)$$

$$S_c = 70,00 + 2,63$$

$$S_c = 72,63 \text{ mq (Superficie Commerciale)}$$

### 2. Valore medio unitario di riferimento

$$V_m = 2.100,00 \text{ €/mq - zona semicentrale La Pigna-Talona / abitazioni civili / residenziale}$$

Fonti di informazione:

- **O.M.I.** [Osservatorio del mercato immobiliare / valore massimo €/mq 1.950,00 - abitazioni civili / residenziale];

- **Borsino Immobiliare** [Quotazioni immobiliari / valore massimo €/mq 1.888,00 - abitazioni in stabili di fascia media];



- **Immobiliare.it** [Mercato immobiliare interinale / valore medio di riferimento €/mq 2.050,00 - uso residenziale];

- **Agenzie Immobiliari** [Indagini di mercato territoriali / valore medio di riferimento €/mq 2.150,00 - uso residenziale];

### 3. Individuazione dei coefficienti

#### A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A1 x A2 x A3**

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

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

*Caratteristiche estetiche* **A3** = 1,00 (assenza di elemento 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 nella zona)

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

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

*Caratteristiche di conservazione* **B4** = 0,98 (manutenzione 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** = 0,96 (alloggio posto al p.4)

*Varianti dimensionali* **C4** = 1,10 (taglio dimensionale inferiore a 80 mq)

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

**C** (1,00 x 1,00 x 0,96 x 1,10 x 0,95) = **1,00**

### 4. Determinazione del Valore Unitario

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

$$V_m = 2.100,00 \text{ €/mq}$$

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

$$V_u = 2.100,00 \text{ €/mq} \times 0,98 = 2.058,00 \text{ €/mq a. x d.}$$

#### 5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 2.058,00 \text{ €/mq} \times 72,63 \text{ mq} = \text{€. } 149.472,54$$

#### 6.1. Detrazioni per spese di regolarizzazione urbanistica dello stato di fatto

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, a corpo (si presume) €. 1.500,00

Spese amministrative e istruttoria pratica, a corpo (si presume) €. 1.000,00

Sommano (previsionalmente) €. 2.500,00

#### 6.2. Detrazioni per spese condominiali insolute

Segue: €. 1.020,68

#### 6.3. Detrazioni per lo stato occupazione del bene (L. 132/2015)

Il 2,5% segue: €. 3.736,81

#### 6.4. Detrazioni per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità

in relazione alla vendita forzata (L. 132/2015)

Il 2,5% segue: €. 3.736,81

*[Con esenzione di qualsivoglia responsabilità in capo al Tribunale e agli ausiliari]*

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

$$\text{€. } 149.472,54 - [\text{€. } 2.500,00 + \text{€. } 1.020,68 + \text{€. } 3.736,81 + \text{€. } 3.736,81] =$$

$$\text{€. } 138.478,24 \text{ che si approssima ad €. } 138.500,00$$

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

$$\text{Valore proprietà (1/1)} = \text{€. } 138.500,00$$

*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 regolarizzazione urbanistica dello stato dei luoghi e delle spese condominiali insolute, ed infine la valutazione del bene tiene conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione dello stesso e per la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

## 9. Prezzo base

### LOTTO UNICO

Valore della quota di 1/1 = €. 138.500,00 - (QUOTA 1/1 PIGNORATA)

#### ▪ 4.2 - Prospetto riepilogativo

LOTTO UNICO (quota di 1/1) €. 138.500,00

\* \* \*

## 5) - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

#### ▪ 5.1 - Trasmissione bozza.

La bozza di perizia di stima immobiliare è stata trasmessa a:

- Avv. Roberto Esposito - (pec: “[...]”)

- Avv. Fabiola Angri - (pec: “[...]”)

- “[...]” (a mezzo raccomandata r.r. “[...]”, nonché al procuratore legale Avv. **Ciro**

**Gagliardi** - (pec: “[...]”)

\* \* \*

## 6) - ALLEGATI

#### ▪ 6.1 - Elenco allegati

Allegato n° 1 - Stralcio aerofotogrammetrico

- Ubicazione

Allegato n° 2 - Rilievo metrico

- Stato di fatto

Allegato n° 3 - Illustrazioni fotografiche

- *Stato di fatto*

**Allegato n° 4 - Documentazione catastale**

*Catasto Fabbricati*

- *Planimetria foglio 14, p.lla 9, sub 217*

*Catasto Terreni*

- *Vax foglio 14, p.lla 9*

S. Sebastiano al Vesuvio (NA), **27-06-2023**

*Con Osservanza*

Il c.t.u. dott. arch. Luca Velotti

*Arch. Luca Velotti*