
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ferrante Laura, nell'Esecuzione Immobiliare 86/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Appartamento di tipo economico ubicato nel Comune di Pomigliano d'Arco (NA) - Via Abate Felice Toscano n.28 (ex 26), interno 3, piano 3, e cantinola di pertinenza ubicata al piano seminterrato interno 3. (CF fl.16 p.lla 435 sub.3)	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Patti	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	18
Vincoli od oneri condominiali	20
Stima / Formazione lotti	20
Riepilogo bando d'asta.....	26
Lotto Unico	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 86/2022 del R.G.E.	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 51.800,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	28

INCARICO

All'udienza del 27/10/2022 il sottoscritto Arch. Ferrante Laura, con studio in Napoli (NA), PEC laura.ferrante@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Appartamento di tipo economico ubicato nel Comune di Pomigliano d'Arco (NA) - Via Abate Felice Toscano n.28 (ex 26), interno 3, piano 3, e **cantinola di pertinenza** ubicata al piano seminterrato interno 3. **(CF fl.16 p.lla 435 sub.3)**

DESCRIZIONE

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Pomigliano d'Arco (NA), facente parte di un fabbricato civile di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, dotato di cortile in comune con altri fabbricati limitrofi con accesso principale dalla Via Abate Felice Toscano n. 28 (ex 26), costituita da appartamento di medie dimensioni, sito al piano terzo, int. 3. , composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e due balconi; e cantinola di pertinenza int. 3 sita al piano seminterrato.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Appartamento di tipo economico ubicato nel Comune di Pomigliano d'Arco (NA) - Via Abate Felice Toscano n.28 (ex 26), interno 3, piano 3, con cantinola di pertinenza ubicata al piano seminterrato interno 3.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La scrivente ha verificato la documentazione presente in atti. Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 II co. c.p.c. datata 16/12/2021 e successiva integrazione del 19/10/2022. Nelle certificazioni notarili viene descritto l'immobile oggetto di pignoramento e l'annessa cantinola, precisata la loro ubicazione ed i dati catastali. Vengono menzionati i vari atti idonei alla ricostruzione dei passaggi di proprietà, fino a data antecedente il ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (27/04/2022). I titoli di provenienza nel ventennio sono costituiti da atti *inter vivos* e *mortis causa*. L'atto ante ventennale menzionato è un atto

derivativo, atto di divisione autenticato da Salvatore Terracciano in data 22/11/1984, trascritto il 14/12/1984 ai nn. 37051/31405. Alle suddette certificazioni notarili per Notaio dott. Gustavo Trotta NON vi sono allegati.

In riferimento alle suddette certificazioni notarili, la scrivente conferma la completezza e l'esattezza dei dati catastali nonché delle iscrizioni e trascrizioni relative al suddetto immobile, a partire dal titolo ante-ventennale rispetto alla data di trascrizione del pignoramento.

Si precisa che il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento ha natura di atto *inter vivos* a carattere non traslativo, trattasi di atto di divisione, a seguito di ciò la scrivente ha provveduto ad individuare **l'atto *inter vivos a carattere traslativo*** ad esso nel termine anzidetto, esplicitato al punto *provenienza ventennale*.

È altresì presente in atti la nota di trascrizione del pignoramento del 27/04/2022 ai nn. 20043/15388.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Alla data della notifica del pignoramento (26/05/2021) e della relativa trascrizione (27/04/2022), l'unità immobiliare costituente il lotto in esame risulta nella titolarità per la quota di 1/2 del soggetto esecutato. La sottoscritta ha richiesto presso l'ufficio anagrafe del Comune di Pomigliano d'Arco il certificato di residenza storico dell'esecutato, dal quale si rinviene che il **** Omissis ****
(All.1: certificato storico residenza)

Presso l'ufficio anagrafe del Comune di Pomigliano d'Arco (NA), la scrivente ha altresì acquisito l'estratto di matrimonio dell'esecutato, dal quale emerge che il Sig. **** Omissis **** ha contratto matrimonio in data 21/07/2008 in POMIGLIANO D'ARCO con la Sig.ra **** Omissis ****. Dalle annotazioni marginali ivi presenti emerge che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.
(All.2: estratto matrimonio)

CONFINI

Appartamento di tipo civile di medie dimensioni, ubicato nel Comune di Pomigliano d'Arco (NA) alla via Abate Felice Toscano n.28 (ex 26), piano terzo, int. 3. Sia l'appartamento che la cantinola di pertinenza sono identificati catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Pomigliano d'Arco (NA) al Fl. 16, p.lla 435, sub. 3. L'appartamento confina nord e sud con altra proprietà, a nord-est con vano scala, ad est con cortile comune, ovest con area scoperta; la cantinola confina ad est con corridoio comune, a nord con altra proprietà, a sud con a.u.i. ed a ovest con area scoperta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
ingresso	4,92 mq	5,65 mq	1,00	5,65 mq	2,90 m	3
camera L1	16,34 mq	18,25 mq	1,00	18,25 mq	2,90 m	3
disimpegno	4,91 mq	5,78 mq	1,00	5,78 mq	2,90 m	3
camera L2	14,93 mq	16,30 mq	1,00	16,30 mq	2,90 m	3
bagno	6,90 mq	7,92 mq	1,00	7,92 mq	2,90 m	3
soggiorno	17,87 mq	19,20 mq	1,00	19,20 mq	2,90 m	3
cucina	12,55 mq	14,85 mq	1,00	14,85 mq	2,90 m	3
balcone BL1	10,94 mq	10,94 mq	0,30	3,28 mq	0,00 m	3
balcone BL2	7,30 mq	7,30 mq	0,30	2,19 mq	0,00 m	3
cantinola	10,70 mq	11,72 mq	0,25	2,93 mq	3,55 m	S1
Totale superficie convenzionale:				96,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				96,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi, infatti, di unità immobiliare per la quale non è possibile ipotizzare alcuna divisione fisica e di cantinola di pertinenza.

Al fine di consentire, nei paragrafi che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato del cespite staggito, verrà considerata quale principale unità di misura dei beni la superficie commerciale (convenzionale) determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (Norma UNI 10750/2005 e successiva Norma UNI 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche del bene oggetto di valutazione.

Per *superficie netta* si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sotto-finestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a

muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Per *superficie commerciale* si intende la somma delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed accessorie a servizio dell'unità immobiliare, nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori) e delle superfici omogeneizzate dei locali accessori (nello specifico cantine, nella misura del 20% qualora non collegati con i vani principali).

Dai rilievi planimetrici effettuati, mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di ponderazione, si ricava il calcolo, come da schema su riportato, della consistenza del bene in esame.

(All.3 : planimetria stato di fatto)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/1984 al 22/11/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 435, Sub. 3 Categoria A3, Cons. 5,5 Piano 3
Dal 12/01/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 435, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 440,28 Piano 3
Dal 22/11/1984 al 08/05/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 435, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 440,28 Piano 3
Dal 08/05/1994 al 20/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 435, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 440,28 Piano T-3
Dal 09/11/2015 al 20/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 16, Part. 435, Sub. 3 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 Superficie catastale 102 mq Rendita € 440,28 Piano T-3

L'intestatario per la quota di 1/2 del diritto di proprietà coincide con il debitore esecutato.

I dati catastali identificativi del bene oggetto del pignoramento trovano corrispondenza con quanto riportato nel titolo di provenienza del debitore, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, ai fini dell'esatta identificazione del bene.

Dalla data di trascrizione del pignoramento ad oggi non risultano intervenute variazioni sulla consistenza catastale dell'immobile *de quo*.

Il fabbricato dov'è ubicato il cespite insiste sul suolo in C.T. del Comune di Pomigliano d'Arco (NA) al foglio 16, p.lla 435, in linea con quanto verificato in fase di sopralluogo.

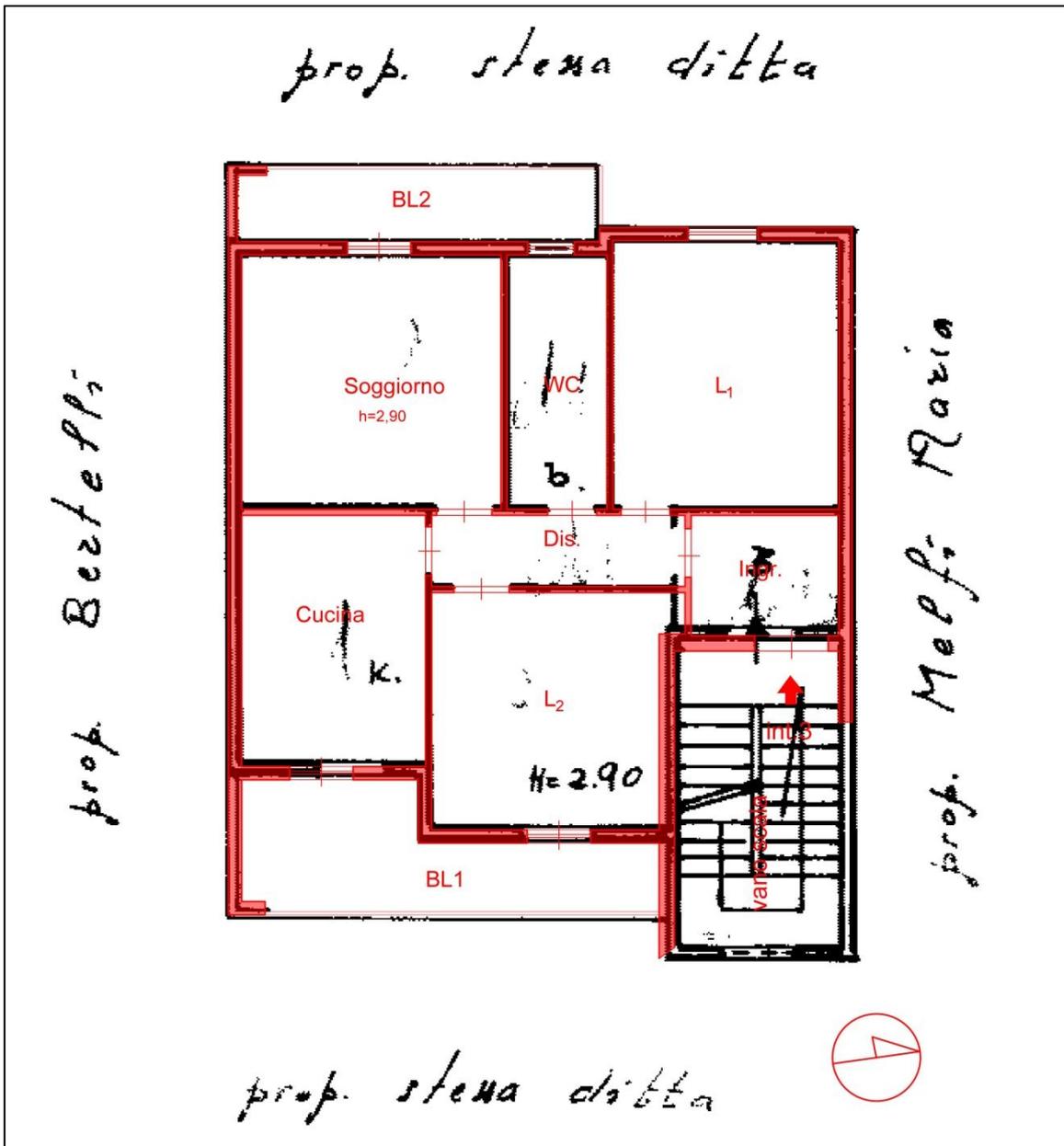
(All.4: documentazione catastale: estratto di mappa, visura catastale storica, planimetria catastale)

DATI CATASTALI

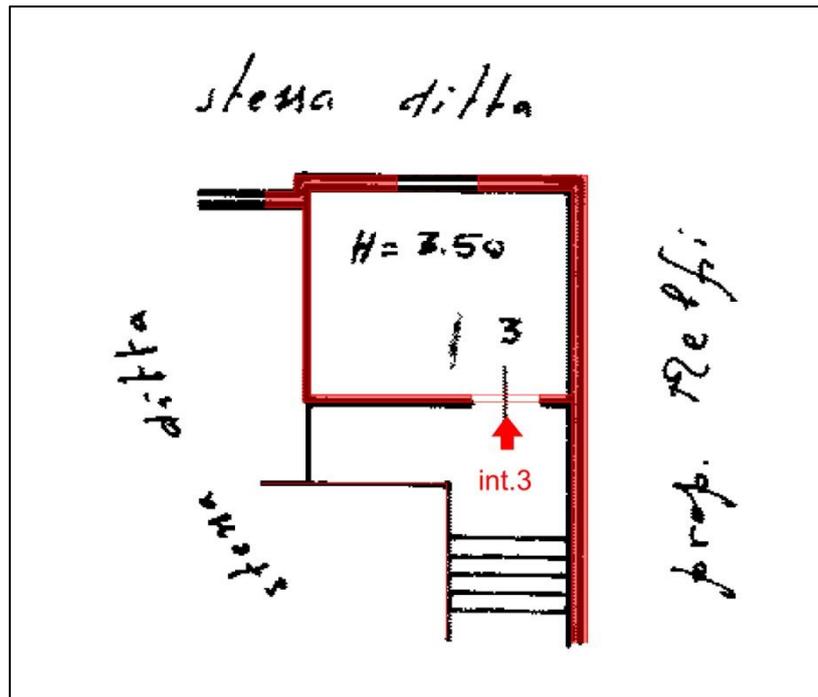
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	16	435	3		A3	2	5,5	102 mq	440,28 €	3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. In merito alla descrizione dell'immobile riportata nei suddetti documenti essa è CONFORME alla planimetria catastale attuale, nonché originaria, datata 12/01/1984. Dalla sovrapposizione del grafico del rilievo attuale (in rosso) riscontrato al sopralluogo con detta planimetria catastale (in nero), si evince che sia per quel che concerne l'appartamento che la cantinola sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale associata all'unità immobiliare pignorata e lo stato attuale dei luoghi.



confronto planimetria stato di fatto appartamento - catastale



confronto planimetria stato di fatto cantinola - catastale

Si riscontra altresì un'errata indicazione delle superfici catastali dell'immobile indicate nella visura attuale del cespite. La superficie escluse aree scoperte è indicata in 96,00 mq rispetto agli 88,00 mq rilevati in fase di accesso, mentre quella commerciale totale è indicata in 102,00 mq a fronte dei 96,00 mq del rilievo. La discrepanza potrebbe essere imputabile al calcolo della superficie della cantinola, pertinenza esclusiva accessoria non comunicante con i vani principali, la cui superficie commerciale va calcolata sul 0,25 % della superficie totale. Errata quindi risulta la rendita catastale.

La rettifica del valore delle superfici può essere effettuata con pratica DOCFA, il cui costo si stima, comprensivo di oneri tecnici, in **300,00 euro**.

(All.5: confronto plan stato di fatto - catastale)

PATTI

Come già esposto nel paragrafo "stato di occupazione", il cespite pignorato è occupato stabilmente dalla sig.ra **** Omissis ****, proprietaria per la quota di 1/2, nonché madre dall'esecutato **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in medie condizioni di manutenzione, con finiture ed uno stato conservativo nel complesso buono.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni il lastrico di copertura, la scala di accesso ai piani ed al seminterrato, il porticato, le aree scoperte annesse al fabbricato ed i servizi e gli impianti sino all'accesso di ogni singolo

appartamento del fabbricato stesso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle informazioni fornite dagli uffici preposti del Comune di Pomigliano d'Arco (NA) sull'immobile pignorato NON risulta l'esistenza di ulteriori vincoli storico-artistici, alberghieri, diritti reali a favore di terzi, servitù attive e/o passive, domande giudiziali e/o giudizi in corso, sequestri penali ed amministrativi, acquisizioni al patrimonio comunale. Non risultano altresì sussistere diritti demaniali, censi, livelli o usi civici.

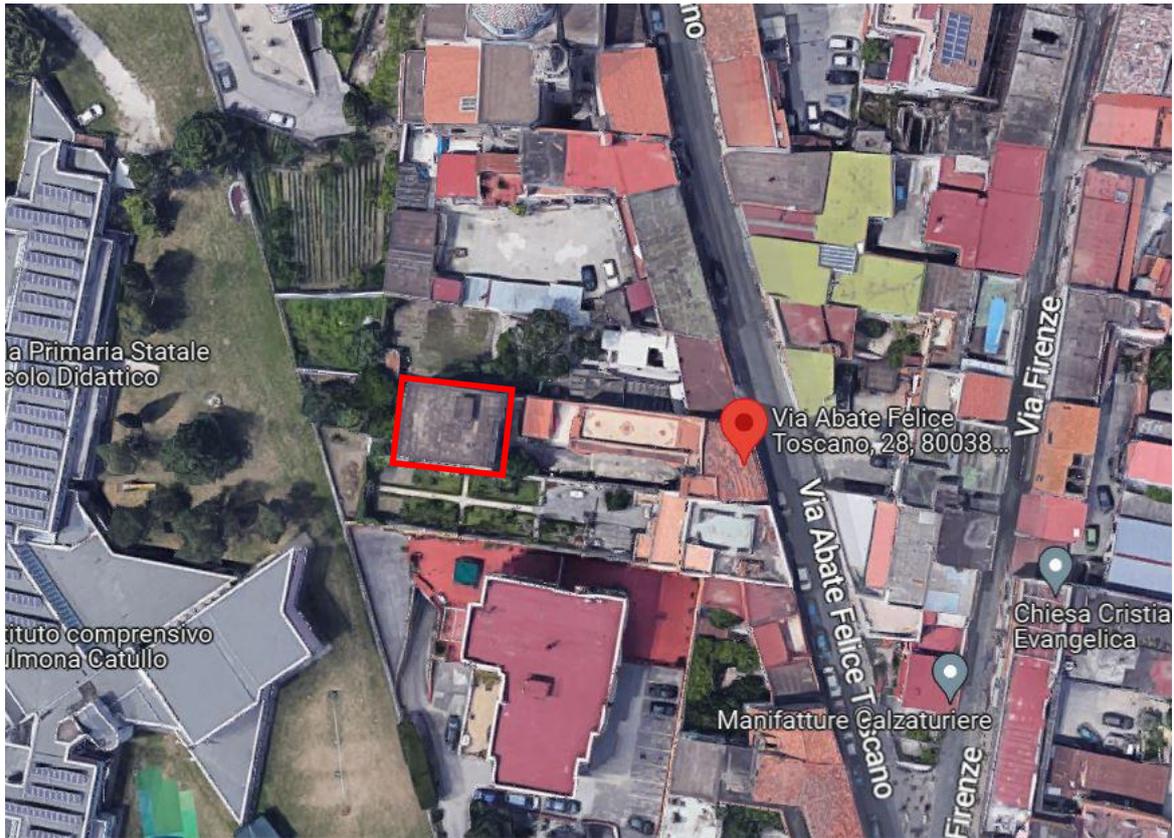
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto è ricompresa in un fabbricato destinato a civili abitazioni ubicato nella zona ovest del Comune di Pomigliano d'Arco (NA). Il fabbricato è dotato di cortile in comune con altri fabbricati limitrofi con accesso principale dalla Via Abate Felice Toscano n. 28 (ex 26). Il contesto territoriale è caratterizzato da edifici prevalentemente residenziali, dove al piano terra sono ubicate le attività commerciali. Il fabbricato del cespite è situato nel centro storico, la zona è servita da una buona rete stradale, caratterizzata da un limitato traffico veicolare.

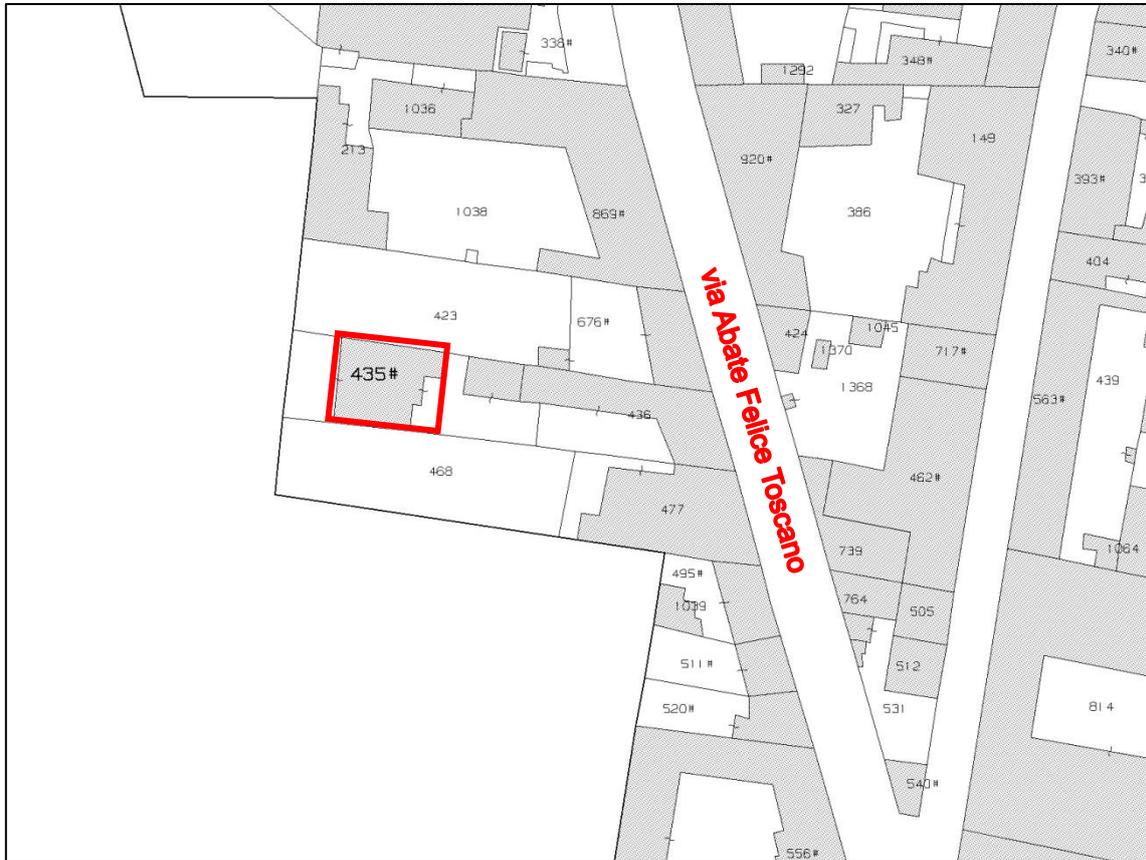
Il fabbricato, presumibilmente realizzato agli inizi del 1980, in cemento armato con solai in struttura mista, forma rettangolare, di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, con cortile antistante e porticato, è composto da abitazioni civili e cantine.

Confina a nord e sud con altra proprietà, ad est con cortile comune, ovest con area scoperta;. Al suo esterno si presenta in medio stato di manutenzione. I prospetti sono rifiniti con pittura di colore giallo chiaro. La copertura è piana e praticabile.

Al fine dell'esatta individuazione del fabbricato del cespite pignorato, fa seguito il confronto della foto satellitare reperita mediante Google Maps con la mappa catastale. Si può facilmente dedurre che, la sagoma dell'edificio, quella prelevata dalle immagini satellitari e quella catastale, risulta perfettamente sovrapponibile.



inquadramento territoriale - fabbricato del cespite pignorato



inquadramento territoriale - stralcio mappale terreni foglio 16 p.lla 435
 indicazione fabbricato cespite pignorato

L'accesso al civico n.28 avviene da via Abate Felice Toscano, attraversando altro fabbricato prospiciente detta via. Nello specifico varcando il portone in legno sormontato da arco, a cui segue cancello in ferro, si accede al passaggio coperto che conduce al cortile. In fondo al cortile è ubicato il fabbricato del cespite pignorato, il cui portone di accesso, in alluminio anodizzato e vetro, è posto sulla destra al culmine della rampa di scale in ferro. Sul citofono vi è il nominativo dell'esecutato. Oltrepassando il portone si entra nell'atrio del palazzo. Il condominio non è dotato di portiere né di ascensore.

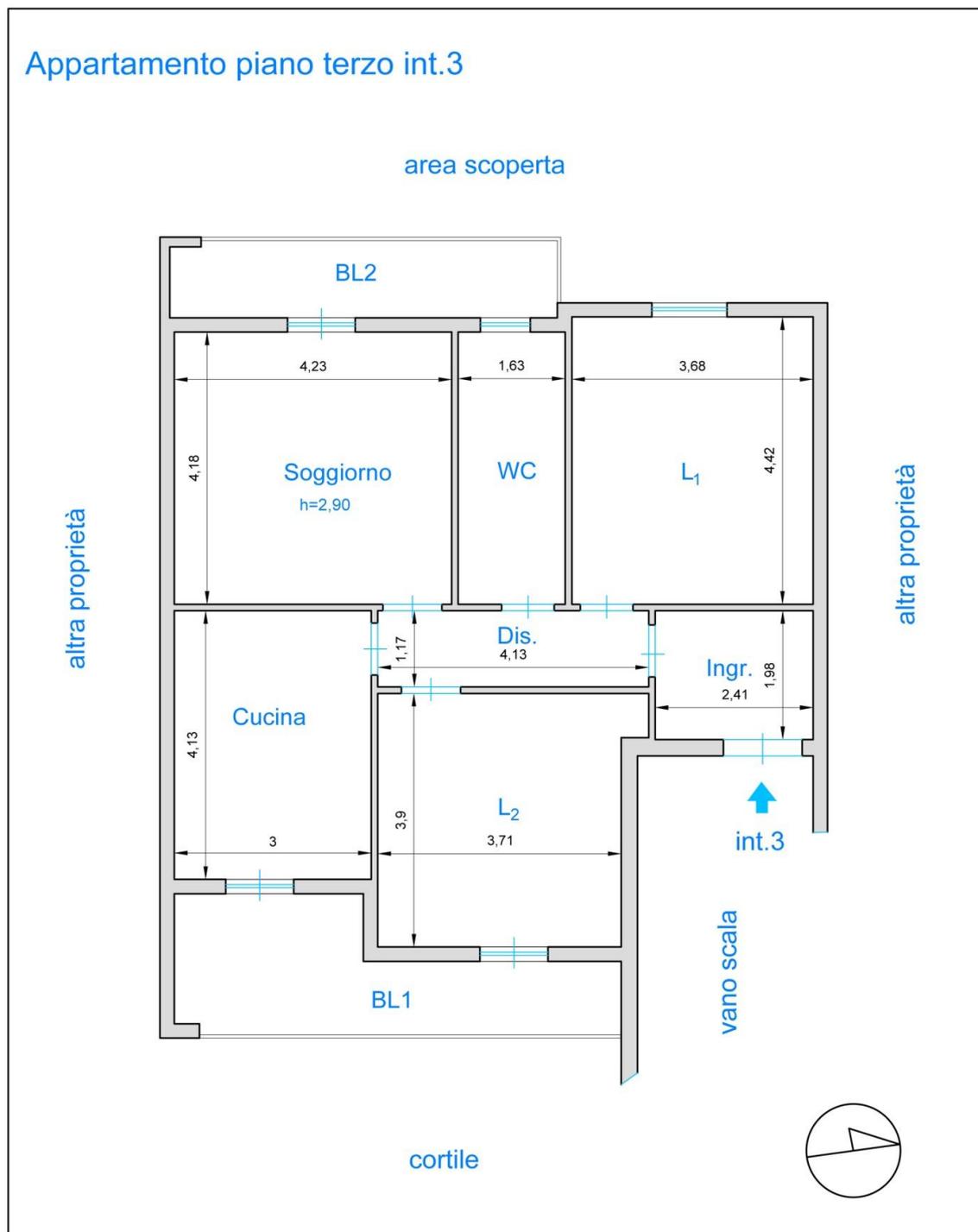
Salendo le rampe di scale, al terzo ed ultimo piano, vi è la porta di caposcala dell'int.3, al cui esterno è presente il campanello. La porta è blindata. Varcando detta porta di caposcala si entra nell'ingresso, alla cui sinistra ci si immette nel disimpegno, alla cui destra vi sono gli accessi della camera L1, del bagno e del soggiorno, mentre alla sinistra della camera L2 ed in fondo della cucina. La camera L1 è dotata di finestra, il bagno (dotato di finestra) ed il soggiorno (dotato di porta-finestra) affacciano sul balcone BL2 prospiciente ad ovest; mentre la camera L2 e la cucina, dotati di portafinestra, affacciano sul balcone BL1 prospiciente ad est sul cortile.

Con l'ausilio della planimetria che segue e della documentazione fotografica, si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato dell'**appartamento de quo**.

STATO DI FATTO - PIANTA

(C.F. fl.16 p.IIIa 435 sub.3)

Appartamento piano terzo int.3



planimetria stato di fatto

L'appartamento si presenta in medie condizioni di manutenzione. Tutti gli ambienti presentano una copertura piana di altezza di circa 2,90 m. Le tramezzature degli ambienti hanno uno spessore di circa 10 cm; la muratura esterna di circa 25 cm. Gli infissi esterni sono realizzati in legno e di persiane esterne del tipo "avvolgibile" di colore marrone. Le porte interne sono in legno. Le finiture sono di media qualità. Le superfici delle pareti di tutti gli ambienti sono trattate con pittura di colore bianco. Sia nel bagno WC che nella cucina il rivestimento a parete di piastrelle quadrate arriva a sino al

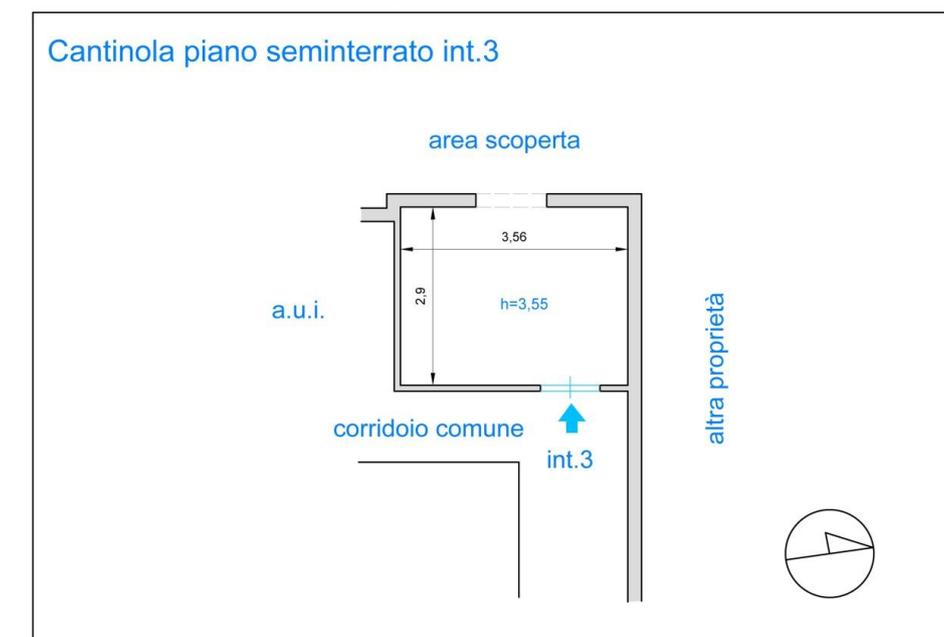
soffitto. I soffitti di tutti gli ambienti sono tinteggiati di color bianco. La pavimentazione dell'appartamento è costituita in prevalenza da piastrelle di medio formato dai toni del marrone; quella del bagno da piastrelle quadrate in gress porcellanato di formato piccolo. I balconi presentano una pavimentazione in piastrelle quadrate di piccolo formato dai toni chiari, il balcone BL1 prospiciente il cortile è altresì dotato di tende parasole in tessuto del tipo "avvolgibile".

L'alloggio è asservito dai seguenti impianti tecnici:

- impianto idrico-sanitario per produzione di acqua fredda e calda;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- impianto gas;
- impianto elettrico di tipo sottotraccia;
- impianto citofonico.

Di pertinenza del cespite pignorato vi è piccola **cantinola** sita al piano seminterrato del fabbricato. L'accesso al piano seminterrato avviene sia dall'atrio del fabbricato, scendendo una rampa di scale, che da porta sita su cortile. Varcata la porta di accesso al locale cantine, si scende una rampa di scale che immette nel corridoio comune dove frontalmente è ubicata la porta della cantinola di pertinenza del cespite staggito. Il grande locale cantine è suddiviso da tramezzi di altezza di circa 2,50 m che non arrivano al solaio di copertura e delimitano le diverse cantinole. La cantinola del cespite *de quo*, di forma rettangolare, risulta delimitata per due lati da muri perimetrali e per i restanti due da tramezzi. Si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, priva di pavimentazione, con muri al grezzo e priva di finiture di sorta. La porta di accesso ed il finestrino alto ivi presenti sono costituiti da telaio in ferro e rete metallica. Il locale, che presenta un'altezza netta di 3,55 m, è asservito da impianto elettrico di tipo sottotraccia.

STATO DI FATTO - PIANTA (C.F. fl.16 p.lla 435 sub.3)



planimetria stato di fatto

(All.6: documentazione fotografica)

STATO DI OCCUPAZIONE

Il 9 dicembre 2022, giorno del sopralluogo, si rinveniva presso i luoghi di causa la presenza della sig.ra **** Omissis ****, comproprietaria per la quota di 1/2 e madre dell'esecutato **** Omissis ****, che ci consentiva l'accesso all'immobile oggetto del pignoramento. La quale dichiarava di abitare stabilmente presso l'immobile pignorato.

(All.7: Verbale sopralluogo)

La sottoscritta ha richiesto presso l'ufficio anagrafe del Comune di Pomigliano d'Arco il certificato di residenza storico dell'esecutato, dal quale si rinviene che il Sig. **** Omissis ****.

(All.1: certificato storico residenza esecutato)

(All.8: certificato storico residenza occupante)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/1979 al 22/11/1984	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Terracciano Salvatore	19/10/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. di Napoli 2	05/11/1979	24398	21345
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/1984 al 21/10/1996	**** Omissis ****	divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvatore Terracciano	22/11/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2	14/12/1984	37051	31405
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/10/1996 al 04/02/2023	**** Omissis ****	denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ufficio del Registro	21/10/1996	7471	3673

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Napoli 2	19/04/2003	16725	12126
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/01/2016 al 20/02/2023	**** Omissis ****	accettazione tacita eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Romano Carmine	07/01/2016	4893	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. Napoli 2	27/09/2022	46016	35290
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Nella certificazione notarile sono elencati tutti gli atti ed i trasferimenti che sono intercorsi tra la trascrizione del pignoramento (27/04/2022) ed i titoli trascritti in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

Altresì poichè il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento ha natura di atto *inter vivos* a carattere non traslativo, trattasi di atto di divisione, la scrivente ha provveduto ad individuare **l'atto inter vivos a carattere traslativo** ad esso nel termine anzidetto, ossia **atto di donazione** per Notaio dott. Terracciano Salvatore del 19/10/1979 con il quale **** Omissis **** la zona di suolo edificabile in Pomigliano d'Arco (NA) alla via Abate Felice Toscano n.18 sulla quale sarà edificato il fabbricato del cespite pignorato.

(All.9: nota atto di donazione 1979)

(All.10: nota atto divisione)

(All.11: nota successione)

(All.12: nota accettazione tacita eredità)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 20/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Napoli 2 il 27/04/2022
Reg. gen. 20043 - Reg. part. 15388
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Ulteriori oneri per la cancellazione dei gravami costituiti da:

1. Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile;
2. Imposta di bollo di euro 59,00;
3. Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di euro 35,00.

Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione*. La cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita.

*L'art. 3 comma 3 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347 prevede infatti che "L'imposta dovuta sull'annotazione per restrizione di ipoteca è commisurata al minor valore tra quello del credito garantito e quello degli immobili o parti di immobili liberati determinato secondo le disposizioni relative all'imposta di registro." L'art. 44 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro) stabilisce che "per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata ovvero all'asta pubblica e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione".

(All.13: ispezione ipotecaria)

NORMATIVA URBANISTICA

Come emerge dal certificato di destinazione urbanistico (CDU), il suolo su cui insiste il fabbricato (in C.T. foglio 16 p.la 435) nel quale è ubicato il cespite pignorato è classificato nel **Piano Urbanistico Comunale (PUC)** del Comune di Pomigliano d'Arco vigente (approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 44/2022) ricade *nell'AMBITO DELLA CITTA' STORICA*.

Le trasformazioni ammissibili (soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti) per l'unità abitativa in oggetto, classificazione tipologica: *ambito della città storica, delle masserie storiche e del piano Cairolì*, sono disciplinate dalla normativa tipologica all'art. 18 delle Norme Tecniche d'Attuazione (NTA) delle Previsioni operative del PUC.

(All.14: CDU)

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalle ricerche e verifiche effettuate dalla scrivente presso l'archivio Notarile di Napoli, esaminati gli atti di provenienza del cespite pignorato, nonché previo esame ed estrazione di copia dei documenti e dei grafici presso l'ufficio tecnico del Comune di Pomigliano d'Arco (NA), emerge che l'unità immobiliare oggetto di stima afferisce ad un fabbricato la cui realizzazione è legittimata a fronte della **CONCESSIONE EDILIZIA n.301/78 del 18.03.1980** rilasciata dal Sindaco del Comune di Pomigliano d'Arco (NA) ai germani **** Omissis **** per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in Pomigliano d'Arco alla via Abate Felice Toscano n.18. Alla pratica risultano allegati i grafici di progetto e la relazione tecnica.

(All.15: Concessione n. 301/78)

A seguito di istanza presentata dalla scrivente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomigliano d'Arco non rinviene la presenza, presso gli archivi del Comune, di istanze di condono edilizio L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 per abusi né precedenti di contenzioso amministrativo imputabili al cespite pignorato ed ai nominativi forniti.

Altresì detto ufficio non ha rivenuto pratiche di agibilità e/o abitabilità in riferimento al cespite pignorato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' EDILIZIA Come esplicitato poc'anzi, il fabbricato in cui è ubicato l'immobile staggito è stato **costruito in data posteriore al 1 settembre 1967, in virtù della CONCESSIONE EDILIZIA n.301/78 del 18.03.1980** rilasciata dal Sindaco del Comune di Pomigliano d'Arco (NA) ai sigg. **** Omissis **** per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in Pomigliano d'Arco alla via Abate Felice Toscano n.18.

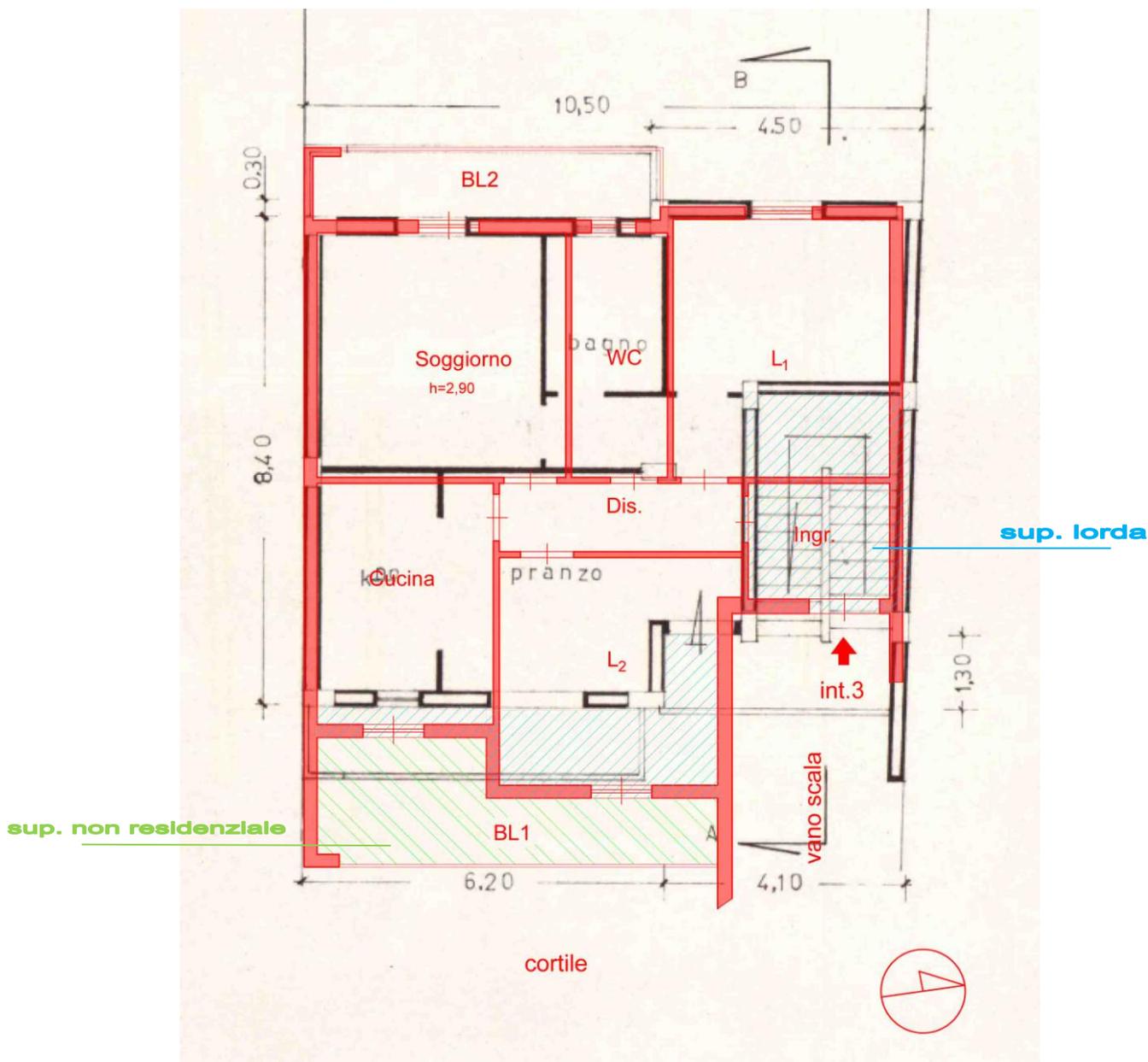
Per l'accertamento della regolarità edilizia si è provveduto alla sovrapposizione grafica della planimetria dello stato di fatto dell'appartamento (in rosso), rilevata in fase di sopralluogo, con quella del grafico progettuale del piano "tipo" riportato in detta Concessione (in nero). Tralasciando le imprecisioni grafiche dovute all'acquisizione dell'immagine, da tale comparazione emerge che lo stato dei luoghi risulta DIFFORME rispetto ai grafici della Concessione Edilizia. La difformità riguarda l'intero fabbricato rispetto al titolo assentito.

Nel caso di specie si rilevano le seguenti discrasie:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- maggiore superficie lorda (e conseguentemente volumetria) dell'immobile;
- maggiore superficie non residenziale (balcone BL1).

Si evidenzia che non è fattibile comparare il piano seminterrato, e conseguentemente le cantinole ivi

presenti, con alcun grafico in quanto non rappresentato nè menzionato in detta Concessione.



confronto planimetria stato di fatto-grafici concessione

(All.16 : confronto planimetria stato di fatto-grafici concessione)

Alla luce delle difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni nel rispetto della normativa esistente, sarebbe stato lecito prevederla, previa comunicazione al Comune, mediante CILA o DIA. A seguito di istanza presentata presso l'ufficio Tecnico del Comune di Pomigliano d'Arco, al fine di appurare eventuali pratiche edilizie autorizzative legate all'immobile in oggetto, a tutt'oggi l'ufficio non rinviene alcuna pratica per poter eseguire legittimamente i lavori.

L'aumento della superficie lorda (e conseguentemente della volumetria) e della superficie non

residenziale dell'appartamento nonchè della presenza del piano seminterrato rispetto titolo autorizzatorio si configurano come parziali difformità disciplinate dall'art. 34 del T.U. D.P.R. n. 380/01. Nel caso di specie *"quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale"*. (D.P.R. n. 380/01 art. 34 comma 2).

Per le suddette criticità sarà decurtata una percentuale dal valore di mercato del cespite.

In merito alla **conformità normativa degli impianti**, va evidenziato che non è stato possibile reperire alcuna certificazione riguardante gli impianti (elettrico, idrico, termico). Non potendo effettuare prove specifiche, saggi e verifiche strumentali degli stessi, si proceduto solo ad un'indagine di tipo visivo, chiaramente non sufficiente a fornire un concreto riscontro dell'effettiva conformità impiantistica del cespite in oggetto. Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi del D.M. 37/08), si renderanno necessari dunque specifici interventi di revisione, i cui costi e la conseguente certificazione sono forfettariamente pari a euro 2.500,00.

Per il cespite pignorato non si rileva l'esistenza **dell'attestato di prestazione energetica (APE)**. Per la stesura ed il rilascio di detto documento si prevede un costo di **euro 300,00**.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sussiste condominio e amministratore condominiale. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito: **Appartamento** di medie dimensioni ubicato a Pomigliano d'Arco (NA) - Via Abate Felice Toscano n.28 (ex 26), interno 3, piano 3 e **cantinola** di pertinenza int. 3 sita al piano seminterrato. Facenti parte di un fabbricato civile di quattro piani fuori terra ed uno interrato, dotato di cortile in comune con altri fabbricati limitrofi con accesso principale dalla Via Abate Felice Toscano n. 28 (ex 26). L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e due balconi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 435, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 78.477,07

Si procede alla stima del valore attuale di mercato dell'immobile *de quo* proposto quale prezzo base d'asta per la relativa vendita. La stima formulata viene espressa nell'ottica di vendita di un **UNICO LOTTO**.

La determinazione del valore viene di seguito svolta con due diversi metodi: Metodo della capitalizzazione del reddito e Metodo della stima diretta.

Con riferimento alla Banca dati delle quotazioni immobiliari del primo semestre 2022, pubblicata

sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia delle Entrate, relativamente al Comune di Pomigliano d'Arco (NA), fascia/zona centro storico, per la zona B4, si rilevano, i seguenti dati:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	2050	L	4,2	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	920	1400	L	2,8	4,3	L
Box	NORMALE	800	1200	L	3	4,5	L

Con riferimento al Borsino Immobiliare, relativamente al Comune di Pomigliano d'Arco (NA), fascia/zona centro storico, per la zona B4, si rilevano i seguenti dati attuali:

Per la vendita

Per la locazione

Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 1.187	Valore medio Euro 1.579	Valore massimo Euro 1.971

Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo Euro 3,29	Valore medio Euro 4,34	Valore massimo Euro 5,40

Dalla comparazione dei valori del OMI con quelli del Borsino emerge che i primi sono leggermente superiori. Quelli del Borsino possono risultare più attendibili e precisi, visto che sono più aggiornati rispetto a quelli dell'OMI, che risalgono al primo semestre del 2022. Tali valori sono stati comparati con quelli forniti da varie agenzie immobiliari della zona, le quali prevedono valori in linea con quelli medi del Borsino Immobiliare.

Si assumono:

- Per la vendita: 1.500,00 €/mq
- Per la locazione: 4,50 €/mq x mese

MEDOTO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Questo metodo di stima si basa sulla capitalizzazione dei redditi netti, ovvero sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Sia il reddito da capitalizzare che il saggio di capitalizzazione sono ricavati dall'esperienza storica del mercato.

$$V_m = R_n / r$$

V_m = valore di mercato R_n = reddito netto r = saggio di capitalizzazione

Il reddito netto può determinarsi attraverso la detrazione dal reddito lordo annuo ordinario di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario.

$$R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese}$$

Si assume, quale valore del canone locativo mensile medio dell'unità immobiliare pari a circa 4,50 €/mq x 96,35 mq x mese mensili.

$$\text{Reddito lordo annuo} = (433,57 \text{ euro} \times 12 \text{ mesi}) = \text{euro } 5.202,90$$

L'ammontare delle spese annue, espresse in percentuale del reddito lordo, viene stimato nella misura del 20% del reddito lordo.

$$\text{Spese annue} = 20\% R_{\text{lordo}} = 20\% \text{ di } 5.202,90 = 1.040,58 \text{ euro}$$

$$\text{Quindi: } R_{\text{netto}} = R_{\text{lordo}} - \text{spese} = 5.202,90 - 1.040,58 = 4.162,32 \text{ euro}$$

Da una lunga e costante serie di rilevazioni condotte in molti centri urbani di differenti dimensioni demografiche, si è ricavato che i saggi per le unità immobiliari a destinazione abitativa si presentano attualmente variabili tra i seguenti limiti:

centri di grande dimensione min % da 0,50 a max % 4,50
centri di media dimensione min % da 1,50 a max % 5,50
centri di limitata dimensione min % da 2,00 a max % 6,00

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, tenuto conto che l'immobile ricade nel comune di Pomigliano d'Arco (NA), zona nord-ovest, che ha una popolazione di circa 39.705 abitanti per un'estensione di circa 11,44 Km², si assume come saggio di capitalizzazione r la media aritmetica fra i valori di minimo e massimo dei centri di media dimensione riportati in tabella (5,50 - 1,50) ossia $r = 2,50 \%$

L'unità immobiliare viene così stimata: $V_m = 4.162,32 \text{ €} / 0,025 = 166.492,80 \text{ euro}$

MEDOTO DELLA STIMA DIRETTA

Con tale metodo il calcolo del valore di mercato di un immobile viene effettuato mediante la comparazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima, cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo, e dei quali si conosca il valore di mercato. Pur partendo dalla conoscenza della quotazione media in una determinata zona, si deve tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell'immobile, che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- K1 -TAGLIO. In un immobile il taglio medio è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio medio si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo: $K_1 = 1,00$
- K2-STATO CONSERVATIVO. Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame, lo stato conservativo è medio, pertanto si assume il fattore moltiplicativo: $K_2 = 1,00$
- K3 - QUALITÀ DELLE FINITURE. Tra gli elementi che concorrono a formare il prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è media, pertanto si assume il fattore moltiplicativo: $K_3 = 1,00$
- K4 - DOTAZIONE IMPIANTI. Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è nella media, pertanto si assume il coefficiente: $K_4 = 1,02$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE

- K5-PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE. Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame, l'immobile non è dotato di posto auto di pertinenza, pertanto si assume il coefficiente: $K_5 = 1,00$

•K6-PERTINENZE ESCLUSIVE. La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'immobile monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame vi sono pertinenze accessorie, quali balconi e cantinola, quindi si assume il coefficiente: $K6=1,02$

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

•K7 - LIVELLO DI PIANO. Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi.

-Piano seminterrato: tra il -20% e il -25 % del valore quotato

-Piano terra: -10% del valore quotato -Piano attico: tra il 15% e il 20% del valore quotato

L'unità è posizionata al piano terzo senza ascensore per cui si assume il coefficiente: $K7 = 0,95$

•K8 - AFFACCIO E PANORAMICITÀ. La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Per tale coefficiente pertanto si assume il coefficiente: $K8 = 1,00$

•K9 - LUMINOSITÀ. Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. Gli ambienti hanno una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo: $K9 = 1,02$

•K10 - QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo: $K10 = 1,02$

$$K_{tot} = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9 \times K10 = 1,02$$

La superficie commerciale è pari a 96,35 mq.

Per l'immobile in questione si assume la quotazione a metro quadro pari a 1.500,00 €/mq.

Allo scopo di valutare le peculiarità dell'immobile apportando le correzioni fornite dei coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq, il coefficiente correttivo (K_{tot}) e la superficie commerciale (Sc): $V_m = 1.500,00 \text{ €/mq} \times K_{tot} \times Sc$

Quindi il valore di mercato della abitazione è pari al prodotto:

$$V_m = 1.500,00 \times 1,02 \times 96,35 = 147.415,50 \text{ euro}$$

Si assume quale più probabile valore di mercato la media aritmetica tra i valori cui si è pervenuti utilizzando i due metodi sopra descritti:

$$V_m = (166.492,80 \text{ euro} + 147.415,50) \text{€} / 2 \quad V_m = \text{euro } 156.954,15$$

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (V_u) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_u = V_m / Sc = \text{€ } 156.954,15 / 96,35 \text{ mq} = 1.629,00 \text{ €/mq}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomigliano d'Arco (NA) - Via Abate Felice Toscano n.28 (ex 26), interno 3, piano T-3	96,35 mq	1.629,00 €/mq	€ 156.954,15	50,00%	€ 78.477,07
				Valore di stima:	€ 78.477,07

Valore di stima: € 78.477,07

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Difficoltà edilizia	25,00	%
Oneri adeguamento impianti ai sensi del D.M. 37/08	2500,00	€
DOCFA per aggiornamento superficie catastale	300,00	€
APE attestato prestazione energetica	300,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia e stato di possesso	5,00	%

Valore finale di stima: € 51.800,00

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

Napoli, li 20/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ferrante Laura

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato storico residenza
- ✓ N° 2 Altri allegati - estratto matrimonio
- ✓ N° 3 Altri allegati - planimetria stato di fatto
- ✓ N° 4 Altri allegati - documentazione catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - confronto plan stato di fatto - catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - doc fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - Verbale sopralluogo
- ✓ N°8 certificato storico residenza occupante
- ✓ N° 9 Altri allegati - nota atto di donazione 1979
- ✓ N° 10 Altri allegati - nota atto divisione
- ✓ N° 11 Altri allegati - nota successione
- ✓ N° 12 Altri allegati - nota accettazione tacita eredità
- ✓ N° 13 Altri allegati - ispezione ipotecaria
- ✓ N° 14 Altri allegati - CDU
- ✓ N° 15 Altri allegati - Concessione n. 301/78
- ✓ N° 16 Altri allegati - confronto planimetria stato di fatto-grafici concessione
- ✓ N° 17 Altri allegati - invio alle parti
- ✓ N° 18 Altri allegati - perizia privacy

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Appartamento di tipo economico ubicato nel Comune di Pomigliano d'Arco (NA) - Via Abate Felice Toscano n.28 (ex 26), interno 3, piano 3, e **cantinola** di pertinenza ubicata al piano seminterrato interno 3.

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Pomigliano d'Arco (NA), facente parte di un fabbricato civile di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, dotato di cortile in comune con altri fabbricati limitrofi con accesso principale dalla Via Abate Felice Toscano n. 28 (ex 26), costituita da appartamento di medie dimensioni, sito al piano terzo, int. 3, composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e due balconi; e cantinola di pertinenza int. 3 sita al piano seminterrato stesso fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 16, Part. 435, Sub. 3**, Categoria A3-

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Il suolo su cui insiste il fabbricato (in C.T. foglio 16 p.lla 435) nel quale è ubicato il cespite pignorato è classificato nel Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Pomigliano d'Arco vigente (approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 44/2022) ricade nell'AMBITO DELLA CITTA' STORICA. Le trasformazioni ammissibili (soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti) per l'unità abitativa in oggetto, classificazione tipologica: ambito della città storica, delle masserie storiche e del piano Cairoli, sono disciplinate dalla normativa tipologica all'art. 18 delle Norme Tecniche d'Attuazione (NTA) delle Previsioni operative del PUC.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile staggito è stato costruito in data posteriore al 1 settembre 1967, in virtù della **CONCESSIONE EDILIZIA n.301/78 del 18.03.1980** rilasciata dal Sindaco del Comune di Pomigliano d'Arco (NA) per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in Pomigliano d'Arco alla via Abate Felice Toscano n.18.

Le discrasie rilevate rispetto ai grafici di detto titolo legittimante, quali diversa distribuzione degli spazi interni, maggiore superficie lorda e maggiore superficie non residenziale dell'immobile ed altresì presenza del piano seminterrato, si configurano come parziali difformità. Per tali difformità può ottenersi sanatoria secondo le modalità disciplinate dall'art. 34 comma 2 del D.P.R. n. 380/01.

Prezzo base d'asta: € 51.800,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 86/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 51.800,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomigliano d'Arco (NA) - Via Abate Felice Toscano n.28 (ex 26), interno 3, piano T-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 435, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	96,35 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in medie condizioni di manutenzione, con finiture ed uno stato conservativo nel complesso buono.		
Descrizione:	Unità immobiliare ubicata nel Comune di Pomigliano d'Arco (NA), facente parte di un fabbricato civile di quattro piani fuori terra ed uno interrato, dotato di cortile in comune con altri fabbricati limitrofi con accesso principale dalla Via Abate Felice Toscano n. 28 (ex 26), costituita da appartamento di medie dimensioni, sito al piano terzo, int. 3. Composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno e due balconi; cantinola di pertinenza int. 3 sita al piano seminterrato stesso fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Napoli 2 il 27/04/2022

Reg. gen. 20043 - Reg. part. 15388

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****