



---

# TRIBUNALE DI NOLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. ...OMISSIS..., nell'Esecuzione Immobiliare **139/2023** del R.G.E.  
- Versione per la tutela dei dati personali -

promossa da

**...OMISSIS...** - Partita IVA: ...OMISSIS...

Via V. Alfieri n.1

Conegliano - 31015 (TV)

PEC ...OMISSIS...

contro

**...OMISSIS...**

Codice fiscale: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

Ercolano - 80056 (NA)

**...OMISSIS...**

Codice fiscale: ...OMISSIS...

...OMISSIS...

Ercolano - 80056 (NA)

P.E.C. ...OMISSIS...



## SOMMARIO

<b>Incarico</b> .....	3
<b>Premessa</b> .....	3
<b>Descrizione</b> .....	3
<b>Lotto Unico</b> .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	8
Precisazioni, riserve e particolarità da segnalare .....	8
Patti .....	9
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	10
Stato di occupazione .....	11
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	13
Regolarità edilizia .....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	15
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	15
Criteri di stima .....	16
Fonti dati .....	17
Stima lotto – Coefficienti correttivi .....	17
<b>Conclusioni</b> .....	19
<b>Elenco allegati</b> .....	21



## INCARICO

Con Disposto fuori udienza del 20/11/2023, l'ill.mo G.E. conferiva incarico, quale Esperto Estimatore, al sottoscritto Ing. ...OMISSIS..., iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. ...OMISSIS... dal 06.04.1992, in regola con l'obbligo della formazione continua, in possesso dei previsti "crediti formativi" e polizza a copertura RC professionale, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al Tribunale di Nola (NA) dal 2008 col N. ...OMISSIS..., ed al ReGInddE - Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, ai sensi del D.M. 21/01/2011 n. 44, dal 2013, con studio in ...OMISSIS... - 80040 - San Sebastiano al Vesuvio (NA), e-mail ...OMISSIS..., PEC ...OMISSIS..., Tel. +39.081...OMISSIS..., perfezionato prestando giuramento telematico il 21/11/2023 depositato presso il Tribunale di Nola all'indirizzo PEC [tribunale.nola@civile.ptel.giustiziacert.it](mailto:tribunale.nola@civile.ptel.giustiziacert.it) (vedi All.1.1).

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 16/08/2023 rep.n.4178, trascritto all'Ufficio Provinciale di Napoli 2 - Territorio il 03/10/2023 ai n.ri 47268/36732, sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Abitazione** di tipo economico sita in Casalnuovo di Napoli (NA), Via Tamburiello n. 13, piano 1, foglio 5, particella 206, sub 4, (ex particella 204, sub 1) categ. A/3, classe 2, vani 6,5, superficie catastale 152 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 369,27.
- I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto: **proprietà per 1/1**

## DESCRIZIONE

I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 16/08/2023 rep.n.4178, trascritto all'Ufficio Provinciale di Napoli 2 - Territorio il 03/10/2023 ai n.ri 47268/36732, sono ubicati in un piccolo fabbricato sito in Casalnuovo di Napoli (NA), alla Via Tamburiello n. 13, in zona D2 "Periferica/Casarea", e sono i seguenti:

- **Bene N° 1 - Abitazione** di tipo economico sita in Casalnuovo di Napoli (NA), Via Tamburiello n. 13, piano 1, foglio 5, particella 206, sub 4, (ex particella 204, sub 1) categ. A/3, classe 2, vani 6,5, superficie catastale 152 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 369,27.

Detti immobili insistono al piano primo di detto piccolo fabbricato ed hanno accesso da una scala comune, a cui si accede da una chiostrina interna che si apre sulla pubblica Via Tamburiello al civico n. 13. La configurazione e quella caratteristica degli alloggi medi, e le finiture sono mediocri.

Sul fabbricato in cui insistono i cespiti non è stato possibile individuare l'esistenza di un condominio costituito.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/3 classe 2 - Abitazioni di tipo economico (*Unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili*), ed è costituita:

- Da un locale soggiorno / cucina, separato dalla parte residua del cespite, con accesso dal portoncino in alluminio con vetro smerigliato, a singolo battente, che si apre al primo piano, a sinistra salendo, sul



pianerottolo delle scale comuni, illuminata ed aerata una finestra a doppio battente in alluminio e da una finestra a doppio battente con adiacente porta finestra a singolo battente, entrambe in alluminio, che si aprono sul balconcino prospettante sulla chiostrina interna;

- Da un locale ingresso / corridoio, con accesso dal portoncino con pannello in legno, a singolo battente, che si apre al primo piano, al centro salendo, sul pianerottolo delle scale comuni, sprovvisto di illuminazione ed aerazione naturale. Su detto corridoio si aprono, in senso orario:

- Una prima camera, illuminata ed aerata da una porta finestra a doppio battente in legno, con avvolgibile esterno in materiale plastico, che si apre sul balconcino prospettante sulla chiostrina interna;

- Una seconda camera, illuminata ed aerata da una porta finestra a doppio battente in legno, con avvolgibile esterno in materiale plastico, che si apre sul balconcino prospettante sulla chiostrina interna;

- Un locale WC, illuminato ed aerato da una finestra a singolo battente in legno, con avvolgibile esterno in materiale plastico, che si apre sul balconcino prospettante sulla chiostrina interna;

- Una terza camera, illuminata ed aerata da una porta finestra a doppio battente in legno, con avvolgibile esterno in materiale plastico, che si apre sulla pubblica via, da cui si accede ad un secondo locale WC, illuminato ed aerato da una finestrina a doppio battente in alluminio, che si apre sulla chiostrina interna, e da una porta finestra a singolo battente in alluminio, che si apre sul balconcino prospettante sulla chiostrina interna;

- Una quarta camera, illuminata ed aerata da una porta finestra a doppio battente in legno, con avvolgibile esterno in materiale plastico, che si apre sulla pubblica via.

Non vi è uniformità di tipologia di pavimentazione e di rivestimenti; anche gli intonaci e le tinteggiature non risultano uniformi nei colori e finiture.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi le allegate planimetrie di rilievo (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le *"Caratteristiche costruttive prevalenti"*.

## LOTTO UNICO

---

I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 16/08/2023 rep.n.4178, trascritto all'Ufficio Provinciale di Napoli 2 - Territorio il 03/10/2023 ai n.ri 47268/36732, sono ubicati in un piccolo fabbricato sito in Casalnuovo di Napoli (NA), alla Via Tamburiello n. 13, in zona D2 "Periferica/Casarea".

In accordo alla loro conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, possibilità di accesso e destinazione d'uso, i cespiti oggetto della procedura possono essere più proficuamente venduti in un unico lotto.

**Il lotto è formato dai seguenti beni:**



- **Bene N° 1 - Abitazione** di tipo economico sita in Casalnuovo di Napoli (NA), Via Tamburiello n. 13, piano 1, foglio 5, particella 206, sub 4, (ex particella 204, sub 1) categ. A/3, classe 2, vani 6,5, superficie catastale 152 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 369,27.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Si precisa che la dichiarazione di successione in morte del sig. ...OMISSIS... (vedi all.2.7) richiamata nella certificazione notarile del 04/10/2023 a firma del notaio ...OMISSIS..., versata in atti, afferisce esclusivamente all'unità immobiliare del piano terra e quindi non pertinente in quanto, detta unità immobiliare, non è oggetto di pignoramento.

## TITOLARITÀ

---

### I cespiti oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati come segue:

- **...OMISSIS... - Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni**  
Codice fiscale: ...OMISSIS...  
Via Arena San Vito n.75, int.3  
Ercolano - 80056 (NA)
- **...OMISSIS... - Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni**  
Codice fiscale: ...OMISSIS...  
Via Arena San Vito n.75, int.3  
Ercolano - 80056 (NA)

### I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto:

- **...OMISSIS... e ...OMISSIS... - Proprietà per 1/1.**

Lo scrivente ha richiesto con PEC del 17/04/2024 all'Ufficio Stato Civile del Comune di Portici (vedi All.2.4) l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali. Dal certificato pervenuto in data 24/04/2024 si riscontra che gli esecutati hanno contratto matrimonio il 06/10/1979 in Portici e lo stesso certificato, non riporta annotazione alcuna.

Con atto notarile di compravendita del 11/02/2008, rep.6987/3793, per notar ...OMISSIS... (vedi All.2.6), gli esecutati hanno acquisito l'immobile oggetto della presente procedura, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni tra loro.

## CONFINI

---

L'abitazione, oggetto della presente procedura esecutiva, confina:

- a Nord con altra u.i.u. (p.lla 837);
- a Sud con altre uu.ii.uu. (p.lle 305, 205 e 304);



- a Est con altra u.i. (mappale 739);
- a Ovest con via Tamburiello.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
a) Abitazione	n.r.	73,00 mq	1,00	73,00 mq	3,00 m	1
b) Balconi	n.r.	13,83 mq	0,25	3,46 mq		1
c) Terrazzo (fino a 25 mq)	n.r.	25,00 mq	0,35	8,75 mq		1
c) Terrazzo (oltre a 25 mq)	n.r.	15,80 mq	0,10	1,58 mq		1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>86,79 mq</b>		

Atteso che lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto urbanisticamente autorizzato, la superficie commerciale a cui si fa riferimento è quella rilevabile dal titolo edilizio (Licenza Edilizia 122/1976); per la parte sprovvista di autorizzazione edilizia si procederà in parte (mq. 51,00) alla riduzione spontanea in pristino ed in parte (mq. 40,00) alla trasformazione in terrazzo (vedi all.3.1 e 3.3).

I beni, attesa la loro tipologia, consistenza, dimensioni e possibilità di accesso, non sono risultati comodamente divisibili in natura.

Il computo delle superfici è stato condotto in accordo alla Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio, e successiva Norma UNI 11558, eventualmente integrato anche dal D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, nonché alle indicazioni fornite dal Borsino Immobiliare. La superficie convenzionale dell'area esterna e del terrazzo è stata calcolata applicando un coefficiente maggiore per i primi 25,00 mq ed un coefficiente riduttivo per la parte eccedente.

Per maggior dettaglio, vedi altresì allegati "Criteri di stima e relative tabelle" (vedi All.3.5).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 22/11/2023	...OMISSIS..., nata a PORTICI (NA) il 03/06/1962, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS...  ...OMISSIS..., nato a PORTICI (NA) il 14/12/1955, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS...	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 5, Part. 206, Sub. 4 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Superficie 152 m <sup>2</sup> Rendita € 369,27 piano 1



Dal 16/12/2003 al 09/11/2015	<p>...OMISSIS..., nata a PORTICI (NA) il 03/06/1962, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS...</p> <p>...OMISSIS..., nato a PORTICI (NA) il 14/12/1955, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS...</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 5, Part. 206, Sub. 4 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 369,27 piano 1</p>
Dal 11/02/2008 al 16/12/2003	<p>...OMISSIS..., nata a PORTICI (NA) il 03/06/1962, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS...</p> <p>...OMISSIS..., nato a PORTICI (NA) il 14/12/1955, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS...</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 5, Part. 206, Sub. 1 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 369,27 piano 1</p>
Dal 23/12/1992 al 11/02/2008	<p>...OMISSIS..., nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il 01/01/1957, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta'</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 5, Part. 206, Sub. 1 Categoria A/3 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 369,27 piano 1</p>
Dal 16/12/2013 al 22/11/2023	Area di enti urbani e promiscui	<p>Catasto <b>Terreni</b> Fig. 5, Part. 206, are 01 ca 99 ENTE URBANO</p>
Dal 06/06/2013 al 16/12/2013	Area di enti urbani e promiscui	<p>Catasto <b>Terreni</b> Fig. 5, Part. 206, are 01 ca 99 ENTE URBANO</p>
Dal 28/05/2013 al 06/06/2013	<p>...OMISSIS..., nato a SANT'ANASTASIA (NA) il 20/09/1922, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1000/1000</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b> Fig. 5, Part. 206, are 01 ca 99 FU D ACCERT</p>
Dal 28/12/2011 al 28/05/2013	<p>...OMISSIS..., nato a SANT'ANASTASIA (NA) il 20/09/1922, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1000/1000</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b> Fig. 5, Part. 206, are 01 ca 73 FU D ACCERT</p>
Dal 15/12/2011 al 28/12/2011	<p>...OMISSIS..., nato a SANT'ANASTASIA (NA) il 20/09/1922, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1000/1000</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b> Fig. 5, Part. 206, are 01 ca 73 FU D ACCERT</p>
Dal 03/02/2005 al 15/12/2011	<p>...OMISSIS..., nato a SANT'ANASTASIA (NA) il 20/09/1922, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1000/1000</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b> Fig. 5, Part. 206, are 01 ca 73 SEMIN IRRIG, Cl.3 Reddito Dominicale € 4,20</p>
Dal 31/12/1978 al 03/02/2005	<p>...OMISSIS..., nato a SANT'ANASTASIA (NA) il 20/09/1922, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1000/1000</p>	<p>Catasto <b>Terreni</b> Fig. 5, Part. 206, are 02 ca 00 SEMIN IRRIG, Cl.3 Reddito Dominicale € 4,85</p>

Dalle visure effettuate, i cespiti oggetto della presente procedura sono risultati intestati agli esecutati, sopra meglio generalizzati, per 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni tra loro (vedi All.2.1).



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graff.to
	5	206	4		A/3	2	6,5 vani	152 m <sup>2</sup>	369,27	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graff.to	
5	206				ENTE URBANO		00 01 99				

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, risulta pressoché conforme a quanto riportato alla rinvenuta planimetria catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Casalnuovo di Napoli (NA), foglio 5, particella 206, sub 4; la marginale differenza riguarda esclusivamente la non perfetta coincidenza degli ambienti a causa, presumibilmente, della imprecisa rappresentazione grafica della planimetria catastale che risulta leggermente ingrandita.

Quanto innanzi descritto, per una più agevole lettura, viene anche graficamente esplicitato sulle allegate opportune sovrapposizioni planimetriche, laddove quanto rilevato viene riportato in colore rosso e quanto riportato in planimetria catastale viene riportato in colore grigio (vedi All.3.2).

A seguito della prevista spontanea riduzione in pristino, come meglio descritta in seguito al paragrafo "Regolarità urbanistica", sarà necessario presentare nuova planimetria catastale, a mezzo di presentazione nuovo Docfa alla competente Agenzia del Territorio. **Di ciò si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile pignorato decurtando dal prezzo stimato il costo della presentazione del Docfa, il tutto come riportato nei "Criteri di stima e relative tabelle" (vedi All.3.5).**

## PRECISAZIONI, RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La procedura è stata promossa dalla ...OMISSIS... - Partita IVA: ...OMISSIS...; la stessa, tra le altre, in data 09/02/2024, è stata acquistata *pro soluto* e *in pool* dalla ...OMISSIS... - Partita IVA: ...OMISSIS... (vedi All.1.2).



Si precisa che la dichiarazione di successione in morte del sig. ...OMISSIS... (vedi all.2.7) richiamata nella certificazione notarile del 04/10/2023 a firma del notaio ...OMISSIS..., versata in atti, afferisce esclusivamente all'unità immobiliare del piano terra e quindi non pertinente in quanto, detta unità immobiliare, non è oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

L'abitazione risulta occupata dal sig. ...OMISSIS..., nato a Volla (NA) il 09/06/1953, a titolo di comodato non registrato (vedi All.2.2). Lo scrivente Esperto ha provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Napoli e successivamente, come da comunicazione ricevuta, presso l'Ufficio Territoriale di Napoli 3, eventuali contratti di locazione in essere. Tale richiesta è rimasta priva di riscontro alcuno (vedi All.2.9). Non si è a conoscenza di altri patti in essere afferenti ai cespiti oggetto della procedura.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento versa in mediocre stato manutentivo.

Complessivamente anche tutto l'esterno del fabbricato, così come anche le facciate esterne, versano in mediocre (in rapporto alla vetustà) stato manutentivo, con forte disomogeneità di finiture.

Gli impianti sono privi delle certificazioni previste da legge; non vi è attestato di prestazione energetica.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (Vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

## PARTI COMUNI

---

Sul fabbricato in cui insistono i cespiti non è stato possibile individuare l'esistenza di un condominio costituito.

La chiostrina interna comune è dotata di cancello metallico che si apre sulla pubblica via; la scala di accesso comune è sprovvista di ascensore, ha le pedate e le alzate in granito, ed è intonacata e tinteggiata in colori forti.

Si precisa che in sede di accesso peritale l'occupante ha dichiarato che l'immobile pignorato non è parte di un condominio (vedi All.2.2).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù gravanti sui cespiti oggetto di pignoramento.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 16/08/2023 rep.n.4178, trascritto all'Ufficio Provinciale di Napoli 2 - Territorio il 03/10/2023 ai n.ri 47268/36732, sono ubicati in un piccolo fabbricato sito in Casalnuovo di Napoli (NA), alla Via Tamburiello n. 13, in zona D2 "Periferica/Casarea", e sono i seguenti:

- **Bene N° 1 - Abitazione** di tipo economico sita in Casalnuovo di Napoli (NA), Via Tamburiello n. 13, piano 1, foglio 5, particella 206, sub 4, (ex particella 204, sub 1) categ. A/3, classe 2, vani 6,5, superficie catastale 152 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 369,27.

Detti immobili insistono al piano primo di detto piccolo fabbricato ed hanno accesso da una scala comune, a cui si accede da una chiostrina interna che si apre sulla pubblica Via Tamburiello al civico n. 13. La configurazione e quella caratteristica degli alloggi medi, e le finiture sono mediocri.

La struttura, per quanto è stato possibile constatare, è del tipo misto.

Sul fabbricato in cui insistono i cespiti non è stato possibile individuare l'esistenza di un condominio costituito.

La chiostrina interna comune è dotata di cancello metallico che si apre sulla pubblica via; la scala di accesso comune è sprovvista di ascensore, ha le pedate e le alzate in granito, ed è intonacata e tinteggiata in colori forti.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/3 classe 2 - Abitazioni di tipo economico (*Unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili*), ed è costituita:

- Da un locale soggiorno / cucina, separato dalla parte residua del cespite, con accesso dal portoncino in alluminio con vetro smerigliato, a singolo battente, che si apre al primo piano, a sinistra salendo, sul pianerottolo delle scale comuni, illuminata ed aerata una finestra a doppio battente in alluminio e da una finestra a doppio battente con adiacente porta finestra a singolo battente, entrambe in alluminio, sprovviste di protezioni esterne, che si aprono sul balconcino prospettante sulla chiostrina interna;

- Da un locale ingresso / corridoio, con accesso dal portoncino con pannello in legno, a singolo battente, che si apre al primo piano, al centro salendo, sul pianerottolo delle scale comuni, sprovvisto di illuminazione ed aerazione naturale. Su detto corridoio si aprono, in senso orario:

- Una prima camera, illuminata ed aerata da una porta finestra a doppio battente in legno, con avvolgibile esterno in materiale plastico e napoletana metallica esterna di protezione, che si apre sul balconcino prospettante sulla chiostrina interna;

- Una seconda camera, illuminata ed aerata da una porta finestra a doppio battente in legno, con avvolgibile esterno in materiale plastico e napoletana metallica esterna di protezione, che si apre sul balconcino prospettante sulla chiostrina interna;

- Un locale WC, illuminato ed aerato da una finestra a singolo battente in legno, con avvolgibile esterno in materiale plastico e napoletana metallica esterna di protezione, che si apre sul balconcino prospettante sulla chiostrina interna;



- Una terza camera, illuminata ed aerata da una porta finestra a doppio battente in legno, con avvolgibile esterno in materiale plastico e napoletana metallica esterna di protezione, che si apre sulla pubblica via, da cui si accede ad un secondo locale WC, illuminato ed aerato da una finestrina a doppio battente in alluminio, che si apre sulla chiostrina interna, e da una porta finestra a singolo battente in alluminio e napoletana metallica esterna di protezione, che si apre sul balconcino prospettante sulla chiostrina interna;

- Una quarta camera, illuminata ed aerata da una porta finestra a doppio battente in legno, con avvolgibile esterno in materiale plastico e napoletana metallica esterna di protezione, che si apre sulla pubblica via.

La scala di accesso comune è sprovvista di ascensore, ha le pedate e le alzate in granito, ed è intonacata e tinteggiata in colori forti.

La chiostrina interna comune è dotata di cancello metallico che si apre sulla pubblica via.

Sia il balconcino che si apre sulla chiostrina interna, che quello sulla pubblica via, sono dotati di ringhiera metallica, corrente in marmo e pavimentazione in ceramica.

Non vi è uniformità di tipologia di pavimentazione e di rivestimenti; anche gli intonaci e le tinteggiature non risultano uniformi nei colori e finiture.

Gli impianti sono privi delle certificazioni previste da legge; non vi è attestato di prestazione energetica.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi le allegate planimetria di rilievo (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.4).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'abitazione risulta occupata dal sig. ...OMISSIS..., nato a Volla (NA) il 09/06/1953, a titolo di comodato non registrato (vedi All.2.2). Lo scrivente Esperto ha provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Napoli e successivamente, come da comunicazione ricevuta, presso l'Ufficio Territoriale di Napoli 3, eventuali contratti di locazione in essere. Tale richiesta è rimasta priva di riscontro alcuno (vedi All.2.9).

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 11/02/2008		Atto di Compravendita



<p>...OMISSIS..., nata a PORTICI (NA) il 03/06/1962, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS...</p> <p>...OMISSIS..., nato a PORTICI (NA) il 14/12/1955, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con ...OMISSIS...</p>	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Monica Gazzola	11/02/2008	6987	3793
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Conservatoria RR.II. di Napoli 2	12/02/2008	8372	5213
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	<b>Atto di Donazione</b>			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
...OMISSIS...	20/02/1976	120855	13526	
<b>Trascrizione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
Conservatoria RR.II. di Napoli 2	25/02/1976	4280	3703	
<b>Registrazione</b>				
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Ufficio del Registro di Napoli	25/02/1976	1818		

**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.

In merito alla provenienza ventennale dei cespiti oggetto di pignoramento, si evidenzia che **con atto ultravventennale tra vivi (vedi All.2.8), costituito dal su richiamato atto notarile di donazione per notar ...OMISSIS...** la sig.ra ...OMISSIS..., sopra meglio generalizzata, riceveva in donazione dal padre ...OMISSIS..., nato a Sant'Anastasia (NA) il 20/09/1922, tra l'altro, il lastrico solare al piano primo, su cui è stato realizzato l'immobile oggetto di pignoramento.

Si precisa che la dichiarazione di successione in morte del suddetto sig. ...OMISSIS... (vedi all.2.7) richiamata nella certificazione notarile del 04/10/2023 a firma del notaio ...OMISSIS..., versata in atti, afferisce esclusivamente all'unità immobiliare del piano terra e quindi non pertinente in quanto, detta unità immobiliare, non è oggetto di pignoramento.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 aggiornate al 25/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi All.2.10):

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritta a Napoli 2 il 12/02/2008  
Reg. gen. 8373 - Reg. part. 1566  
**Quota: 1/1 (PROPRIETA')**  
Importo: € 275.375,00  
A favore di ...OMISSIS..., c.f. 06978161005  
Contro ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS... e ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...  
Capitale: € 137.068,75  
Tasso interesse annuo: 5,68%  
Interessi:  
Spese:  
Durata: 30 anni  
Rogante: ...OMISSIS...  
Data: 11/02/2008  
N° repertorio: 6988/3794

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Napoli 2 il 03/10/2023  
Reg. gen. 47268 - Reg. part. 36732  
Quota: 1/1  
A favore di ...OMISSIS... con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. ...OMISSIS...  
Contro ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS... e ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...  
Rogante: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOLA c.f. 84006760635  
Data: 16/08/2023  
N° repertorio: 4178

### **Oneri di cancellazione**

La trascrizione dell'Atto di pignoramento, essendo una trascrizione pregiudizievole, dovrà essere cancellata o comunque regolarizzata nel contesto della procedura.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

A seguito della propria richiesta, trasmessa a mezzo PEC il 25/01/2024 e successivi solleciti nonché degli accessi fisici all'U.T.C., il sottoscritto Esperto riceveva dall'U.T.C. del Comune di Casalnuovo di Napoli (NA), tra l'altro, il certificato di destinazione urbanistica prot. A.T. 13697 del 11/04/2024 Reg. n.14/2024 (vedi All. 2.5), che riporta quanto segue:



<< • Vista la richiesta del 26.03.2024 acquisito al protocollo generale dell'Ente al n° 11373, prodotta dall'ing. ...OMISSIS... con studio alla ...OMISSIS... in san Sebastiano al Vesuvio in qualità di Esperto estimatore ausiliario del G.E. dott.ssa Miriam Valenti, in seguito al mandato conferito dal G.E. con disposizioni fuori udienza del 20.11.2023 perfezionato con giuramento telematica del 21.11.2023;

• Visti gli atti d'Ufficio;

• Visto che in data 16.01.1993 con determina n. 1 del Commissario ad Acta è stato adottato il P.R.G. di questo Comune e che lo stesso è stato approvato dall'Amministrazione Provinciale di Napoli con Decreto n. 546 del 05.08.1997 pubblicato, per l'esecutività sul B.U.R.C. n. 2 del 12.01.1998;

• Visto lo Strumento di Intervento dell'Apparato Distributivo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 30.04.2014, reso esecutivo, con specifiche, a seguito del visto di conformità ex art. 10 della L.R. n. 1/2014 con Decreto Dirigenziale Regionale n. 581 del 15.07.2014 pubblicato su B.U.R.C. n. 51 del 21.07.2014;

• Visti gli artt. 107 e 109 del D.L. 18.08.2000 n. 267;

#### **CERTIFICA**

che in base al vigente Piano Regolatore Generale:

- **la particella 206 del foglio 5 risulta classificata parte in ZTO B1 - residenziale satura, parte in ZTO parte in ZTO F1" istruzione";>>**

Per il dettaglio delle norme specifiche e dei possibili interventi edilizi, si rimanda al suddetto certificato con relativi allegati rilasciato dall'UTC del Comune di Casalnuovo di Napoli (vedi All.2.5).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

A seguito della propria richiesta, trasmessa a mezzo PEC il 25/01/2024 e successivi solleciti nonché degli accessi fisici all'U.T.C., il sottoscritto Esperto riceveva dall'U.T.C. del Comune di Casalnuovo di Napoli (NA), tra l'altro, la seguente documentazione (vedi All. 2.5):

- 1) Licenza per esecuzione dei lavori edili n.122 rilasciata dal Sindaco del Comune di Casalnuovo di Napoli in data 12/10/1976, afferente alle modifiche al piano terra e sopraelevazione di un appartamento a I° piano, composto di due vani ed accessori, alla Sig.ra ...OMISSIS..., con relativo grafico;
- 2) Richiesta di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.39 legge 724 del 23/12/1994 del 27/02/1995, prot. 8960, afferente all'ampliamento di un appartamento al primo piano della superficie utile di circa mq. 42,00, nonché nell'aver realizzato un piano cantinato della superficie utile di mq. 23,00 ed un piano terra di circa mq. 21,00 entrambi a servizio del citato appartamento, con relativo grafico;
- 3) Comunicazione prot. n.62 del 21/06/2024 con la quale in merito al condono edilizio ai sensi della L. 724/94 e s.m.i. - Pratica N.1521 p.llo 8960 del 27/02/1995 "...A seguito di istruttoria di C.E. in Sanatoria si riscontrava: A) Nella domanda di condono si evince che una parte di abitazione di circa 35,00 mq. non risulta essere riportata nell'originaria L.E. n. 122/1976; B) Un'incongruenza, quindi, tra le superfici riportate negli elaborati grafici progettuali del 24/06/1997 a firma del Geom. A. Caccavale e quelle assentite con L. E. n. 122/1976. Pertanto, si ritiene che: **L'istanza deve essere soggetta ad avvio del procedimento di diniego di cui all'art. 10 bis della L. 241/1990.**"

### **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.

Lo scrivente Esperto, sulla scorta della documentazione sopra riportata, ha provveduto ad effettuare un confronto tra l'attuale stato dei luoghi e quello riportato nei grafici allegati alla predetta Licenza edilizia n. 122/76 rilasciata in data 12/10/1976 non essendo possibile considerare l'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 e s.m.i. – Pratica N.1521 p.llo 8960 del 27/02/1995 in quanto la stessa risulta: ***“L'istanza deve essere soggetta ad avvio del procedimento di diniego di cui all'art. 10 bis della L. 241/1990”***. Dalla sovrapposizione emergono le seguenti differenze:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni.
- 2) superficie utile e volumi realizzati in più rispetto al titolo edilizio in luogo del terrazzo di cui alla predetta Licenza edilizia 122/76.
- 3) superficie utile e volumi realizzati in più rispetto al titolo edilizio.

Quanto innanzi descritto, per una più agevole lettura, viene anche graficamente esplicitato sulle allegate opportune sovrapposizioni planimetriche, laddove quanto rilevato viene riportato in colore rosso e quanto riportato nel titolo edilizio viene riportato in colore nero (vedi All.3.3).

Le predette differenze di cui ai punti 2) e 3) non sono sanabili perché incompatibili con le norme di attuazione del vigente PRG sia per la parte che ricade in ZTO B1 sia per quella che ricade in ZTO F1. Pertanto, si dovrà prevedere la riduzione in pristino delle superfici e volumi in più rispetto alla Licenza edilizia n.122/76 con il recupero del solo terrazzo come previsto nel titolo edilizio.

**Per le differenze sopra elencate, sarà necessario presentare all'UTC del Comune di Casalnuovo di Napoli una S.C.I.A. ai sensi del DPR 380/01 necessaria sia per la spontanea riduzione in pristino sia per la diversa distribuzione degli ambienti interni. Di ciò si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile pignorato decurtando dal prezzo stimato il costo della pratica urbanistica e dei relativi lavori ed oneri, il tutto come riportato nei “Criteri di stima e relative tabelle” (vedi All.3.5).**

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non risulta costituito alcun condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 16/08/2023 rep.n.4178, trascritto all'Ufficio Provinciale di Napoli 2 - Territorio il 03/10/2023 ai n.ri 47268/36732, sono ubicati in un piccolo fabbricato sito in Casalnuovo di Napoli (NA), alla Via Tamburiello n. 13, in zona D2 “Periferica/Casarea”.



In accordo alla loro conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, possibilità di accesso e destinazione d'uso, i cespiti oggetto della procedura possono essere più proficuamente venduti in un unico lotto.

### Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 – Abitazione** di tipo economico sita in Casalnuovo di Napoli (NA), Via Tamburiello n. 13, piano 1, foglio 5, particella 206, sub 4, (ex particella 204, sub 1) categ. A/3, classe 2, vani 6,5, superficie catastale 152 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 369,27.
- I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto: **proprietà per 1/1**

### CRITERI DI STIMA

A livello europeo il concetto di valore di mercato è definito dal Regolamento 2013/575/UE: *“Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni”*; detto valore può essere determinato con tre principali procedimenti (o metodi) di stima: Metodo del confronto di mercato (Market comparison approach o Marchet approach); Metodo finanziario (Income approach); Metodo del costo (Cost approach). Detti metodi di stima, seppur diversi tra loro, sono comunque tutti convergenti in un prezzo unico di mercato: tale prezzo è il risultato fra l'incontro della domanda e dell'offerta (prezzo di equilibrio).

**Nella presente stima si è proceduto Per via comparativa, applicando il Market Comparison Approach, utilizzando i dati immobiliari di transazioni recenti (i comparables), corretti tramite i prezzi marginali, come previsto dal Codice di Tecnoborsa oltre che dalle norme internazionali, al cap.8, all. D.**

Per quanto afferisce le **caratteristiche proprie dei cespiti**: *“- le caratteristiche indicate come “posizionali estrinseche” andrebbero intese come caratteristiche afferenti la posizione dei fabbricati residenziali nella città (accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica); - le caratteristiche indicate come “posizionali intrinseche e ambientali”, riguarderebbe categorie come panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità; - le caratteristiche indicate come “tecnologiche” concernerebbero il grado di attrezzature e di finimento; - infine le caratteristiche “produttive” concernerebbero condizioni quali il regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva ecc”*. **Per dette caratteristiche, nella presente stima, si sono adottati opportuni coefficienti correttivi, come di seguito meglio indicato.**

**Il computo delle superfici** è generalmente disciplinato da due principali normative, ovvero la **Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio**, e successiva **Norma UNI 11558**, ed il **D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.**



Per una completa trattazione dei Criteri di stima adottati, oltre che delle ulteriori decurtazioni effettuate, si rimanda allo specifico allegato **Criteri di stima e relative tabelle** (vedi All.3.5).

## FONTI DATI

Le indagini di mercato per la valutazione immobiliare degli immobili in oggetto sono state eseguite sulle indicazioni di primarie agenzie immobiliari (<http://www.immobiliare.it/>) e di altre procedure di esecuzione in zona (<http://www.astegiudiziarie.it/>), opportunamente tarate con un confronto con i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare - OMI (<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/>), attribuiti dalla competente Agenzia del Territorio.

Vero quanto sopra, **in accordo alle intervenute modifiche ai sensi del D.L. giugno 2015, n. 83, i valori medi unitari afferenti la stima degli immobili in oggetto**, desunti dalla media "pesata" (cfr. in funzione dell'attendibilità ai fini di causa dei suddetti valori) dei dati rilevati da Agenzie immobiliari (si assume un peso pari a 2), Vendite Forzate (si assume un peso pari a 3), confrontati con i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare - OMI (si assume un peso pari a 1), risultano i seguenti:

<b><u>Unità abitative - Vendita:</u></b>		
Agenzia immobiliare (x 2)	2 x 1'509,00 €/m <sup>2</sup>	= 3'018,00
Vendite forzate (x 3)	3 x 1'547,85 €/m <sup>2</sup>	= 4'643,55
O.M.I. (x 1)	1 x 945,00 €/m <sup>2</sup>	= 945,00
<b><u>Valore medio (arrotondato)</u></b>	<b><u>8'598,55 / 6 = 1'433,09 €/m<sup>2</sup></u></b>	

Al fine di determinare il canone di locazione, in accordo ai dati medi forniti dall'Agenzia del Territorio, risulta che questo può stimarsi mediamente in **100 x 2,90 €/m<sup>2</sup> mese / 945,00 €/m<sup>2</sup> = 0,3069 % valore medio / mese**, per cui per gli immobili oggetto di procedura esecutiva può stimarsi in **0,3069 % di 1'433,09 €/m<sup>2</sup> = 4,40 €/m<sup>2</sup> mese**.

**Al sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore appare all'attualità correttamente ipotizzabile riferirsi, nella presente stima, ai seguenti valori:**

**- Valore medio più probabile di vendita unità abitative = circa 1'430,00 €/m<sup>2</sup>.**

**- Valore medio più probabile di locazione unità abitative = 4,40 €/m<sup>2</sup> mese.**

Per una completa trattazione delle Fonti dati adottate, si rimanda allo specifico allegato **Criteri di stima e relative tabelle** (vedi All.3.5).

## STIMA LOTTO - COEFFICIENTI CORRETTIVI

Di seguito si riportano, rispettivamente le tabelle riassuntive dei valori e coefficienti correttivi adottati dal sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore nella presente stima del più probabile valore commerciale.

### **Tabella riassuntiva dei coefficienti correttivi adottati**



<i>Caratteristiche Estrinseche: posizione, accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica, ecc.</i>		
Posizione	Periferica	- 0,03 = 0,97
Presenza di verde	Bassa	- 0,03 = 0,97
Traffico automobilistico	Zona a traffico moderato	-0,03 = 1,03
<i>Caratteristiche Intrinseche: panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità, ecc.</i>		
Facilità di accesso	Accesso difficoltoso <b>(Non risponde alle norme sulla visitabilità dei diversamente abili)</b>	- 0,03 = 0,97
Presenza di parcheggi in zona	Presenti parcheggi pubblici a tariffazione su strade limitrofe	0,00 = 1,00
Esposizione	Media <b>(su due lati)</b>	0,00 = 1,00
Presenza di ascensore	No <b>(immobili al piano primo)</b>	0,00 = 1,00
<i>Caratteristiche Tecnologiche: grado di attrezzature e di finimento, ecc.</i>		
Impianti	Privi di certificazione	- 0,03 = 0,97
Grado di finiture interne	Cattivo stato manutentivo <b>(valore medio in seguito a quanto già considerato in seguito alla voce "Vetustà, Tipologia, Stato manutentivo")</b>	0,00 = 1,00
Grado di finiture esterne	Cattivo stato manutentivo <b>(valore medio in seguito a quanto già considerato in seguito alla voce "Vetustà, Tipologia, Stato manutentivo")</b>	0,00 = 1,00
<i>Caratteristiche Produttive: regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva, ecc.</i>		
Tipologia immobile	Appartamento in piccolo condominio non costituito	- 0,05 = 0,95
Vetustà, Tipologia, Stato manutentivo	Concessione edilizia del 1976, tipologia popolare, stato medio	- 0,40 = 0,60
Legittimità urbanistica, agibilità od abitabilità	Immobili realizzati in parte con Licenza Edilizia 122/1976, ed in parte sprovvisti di titolo. Non risulta presentato nè rilasciato certificato di abitabilità / agibilità	- 0,05 = 0,95
Stato di occupazione	L'abitazione risulta occupata dal sig. ...OMISSIS..., nato a Volla (NA) il 09/06/1953, a titolo di comodato non registrato, e quindi "sine titolo" <b>(Si considera libero, in seguito alla consolidata prassi degli ill.mi G.E. del tribunale di Nola di disporre, in casi analoghi, la liberazione dell'immobile prima della vendita)</b>	0,00 = 1,00
Assenza di garanzia per vizi dei beni	Art. 568 del Regio Decreto 267 del 16/03/42 <b>(come modificato dal D.L. 83 del 27/06/2015)</b>	- 0,05 = 0,95
<b>Coefficiente correttivo totale</b>		<b>Circa 0,4691</b>

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
a) Abitazione	n.r.	73,00 mq	1,00	73,00 mq	3,00 m	1
b) Balconi	n.r.	13,83 mq	0,25	3,46 mq		1
c) Terrazzo (fino a 25 mq)	n.r.	25,00 mq	0,35	8,75 mq		1
c) Terrazzo (oltre a 25 mq)	n.r.	15,80 mq	0,10	1,58 mq		1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>86,79 mq</b>		

Il computo delle superfici è stato condotto in accordo alla Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio, e successiva Norma UNI 11558, eventualmente integrato anche dal D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

<sup>(1)</sup> Le superfici convenzionali dei balconi, sono calcolate applicando il coefficiente pari a 25% fino ad una superficie massima di mq. 25,00 mentre, per la parte eccedente si applica un coefficiente pari al 10%.



**Il valore medio unitario, per i cespiti in esame, in accordo a quanto sopra, risulta quindi pari ad  $0,4691 \times 1.430,00 \text{ €/m}^2 = \text{circa } 670,81 \text{ €/m}^2$ ; atteso che la superficie equivalente (rapportata alla residenziale di riferimento), risulta di  $86,79 \text{ m}^2$ , il valore dei cespiti (salvo ulteriori oneri e spese da detrarsi) ammonta a:  $670,81 \text{ €/m}^2 \times 86,79 \text{ m}^2 = 58.219,86 \text{ €}$ .**

**A detto valore sono ancora a detrarsi i seguenti costi ed oneri:**

- *Lavori, oneri sicurezza e smaltimento, competenze tecnico/professionali, bolli, oneri e tasse per pratiche edilizie (S.C.I.A.), per la riduzione in pristino delle opere non sanabili, stimabili parametricamente in circa  $300,00 \text{ €/m}^2$  per le superfici non residenziali e circa  $600,00 \text{ €/m}^2$  per la trasformazione da superfici e volumi residenziale in superfici e volumi non residenziale (a carico dell'aggiudicatario): **stimabili in circa  $51,00 \text{ m}^2 \times 300,00 \text{ €/m}^2 + 40,00 \text{ m}^2 \times 600,00 \text{ €/m}^2 = 39.300,00 \text{ €}$  (per le superfici non residenziali);***
- *Competenze tecnico/professionali per la presentazione di n. 1 nuova pianta catastale mediante la presentazione di docfa telematico (a carico dell'aggiudicatario): **stimabili in circa € 500,00.***
- *Competenze tecnico/professionali per la redazione dell'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) (a carico dell'aggiudicatario): **stimabili in circa € 200,00.***

**N.B. Non si considerano i costi ed oneri di ristrutturazione, per l'ottenimento della conformità degli impianti e dell'agibilità, avendone già tenuto conto nell'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi.**

Valido quanto innanzi, **il più probabile valore complessivo degli immobili, ai fini della presente stima**, ammonta complessivamente a  **$58.219,86 \text{ €} - 39.300,00 \text{ €} - 500,00 \text{ €} - 200,00 \text{ €} = 18.219,86 \text{ €}$** , che si ritiene poter approssimare a circa  **$18'220,00 \text{ €}$  (euro diciottomiladuecentoventi e centesimi zero).**

Valore medio di stima:	$1'430,00 \text{ €/m}^2 \times 86,79 \text{ m}^2 = 124'109,70 \text{ €}$
Deprezzamento:	$[(124'109,70 - 18'220,00) / 124'109,70] \times 100 = 85,3194 \%$
<b><u>Valore finale di stima:</u></b>	<b><u><math>18'220,00 \text{ €}</math> (euro diciottomiladuecentoventi e centesimi zero)</u></b>
<b><u>Offerta minima:</u></b>	<b><u><math>13'665,00 \text{ €}</math> (euro tredicimilaseicentossessantacinque e centesimi zero)</u></b>

Per una completa trattazione della Stima, oltre che delle ulteriori decurtazioni effettuate, si rimanda allo specifico allegato **Criteri di stima e relative tabelle** (vedi All.3.5).

## CONCLUSIONI

In accordo al proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. ha trasmesso la bozza della relazione di perizia agli Esecutati, al Creditore Procedente ed al Custode Giudiziario con PEC del 04/07/2024, espressamente significando che **eventuali note ed osservazioni potevano pervenire al sottoscritto Esperto Estimatore entro il termine di 15 giorni (vedi All.2.11).**



Tribunale di Nola  
Sezione EE.II.  
R.G.E. 139/2023

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

Per eventuali comunicazioni, il sottoscritto altresì riporta di seguito i propri contatti: studio professionale alla via ...OMISSIS... in San Sebastiano al Vesuvio, 80040 - (NA), P.E.C. ...OMISSIS..., telefono studio +39.081....OMISSIS..., mobile +39.348....OMISSIS....

San Sebastiano al Vesuvio (NA), li 29/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.:  
Ing. ...OMISSIS...



## ELENCO ALLEGATI

---

La presente perizia è composta, oltre alla presente relazione, dai seguenti allegati, che ne costituiscono parte integrante:

**ALL.1) - Comunicazioni, conferimento, mandato, istanze ed altre disposizioni dell'ill.mo G.E., dell'Esperto e del Custode Giudiziario**

...OMISSIS...

**ALL.2) - Verbali delle operazioni peritali, richieste e documentazione prodotta da pubblici uffici**

...OMISSIS...

**ALL.3) - Rilievo planimetrico stato dei luoghi, sovrapposizioni planimetrie stato dei luoghi con planimetrie catastali e titoli edilizi, documentazione fotografica con indicazione dei coni ottici, tabelle coefficienti correttivi**

- 3.1) - Pianta rilievo dello stato dei luoghi.
- 3.2) - Sovrapposizione rilievo/catastale.
- 3.3) - Sovrapposizione rilievo/titolo edilizio.
- 3.4) - Documentazione fotografica con indicazione dei coni ottici.
- 3.5) - Criteri di stima e relative tabelle.



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

**LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA: 18.220,00 €, OFFERTA MINIMA 13.665,00 €**

Il lotto è formato dai seguenti beni, oggetto di pignoramento immobiliare del 16/08/2023 rep.n.4178, trascritto all'Ufficio Provinciale di Napoli 2 - Territorio il 03/10/2023 ai n.ri 47268/36732:

- **Bene N° 1 - Abitazione** di tipo economico sita in Casalnuovo di Napoli (NA), Via Tamburiello n. 13, piano 1, foglio 5, particella 206, sub 4, (ex particella 204, sub 1) categ. A/3, classe 2, vani 6,5, superficie catastale 152 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 369,27.

Detti immobili insistono al piano primo di detto piccolo fabbricato ed hanno accesso da una scala comune, a cui si accede da una chiostrina interna che si apre sulla pubblica Via Tamburiello al civico n. 13. La configurazione e quella caratteristica degli alloggi medi, e le finiture sono mediocri.

Sul fabbricato in cui insistono i cespiti non è stato possibile individuare l'esistenza di un condominio costituito.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/3 classe 2 - Abitazioni di tipo economico (Unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili), ed è costituita:

- Da un locale soggiorno / cucina, separato dalla parte residua del cespite, con accesso dal portoncino in alluminio con vetro smerigliato, a singolo battente, che si apre al primo piano, a sinistra salendo, sul pianerottolo delle scale comuni, illuminata ed aerata una finestra a doppio battente in alluminio e da una finestra a doppio battente con adiacente porta finestra a singolo battente, entrambe in alluminio, che si aprono sul balconcino prospettante sulla chiostrina interna;

- Da un locale ingresso / corridoio, con accesso dal portoncino con pannello in legno, a singolo battente, che si apre al primo piano, al centro salendo, sul pianerottolo delle scale comuni, sprovvisto di illuminazione ed aerazione naturale. Su detto corridoio si aprono, in senso orario:

- Una prima camera, illuminata ed aerata da una porta finestra a doppio battente in legno, con avvolgibile esterno in materiale plastico, che si apre sul balconcino prospettante sulla chiostrina interna;

- Una seconda camera, illuminata ed aerata da una porta finestra a doppio battente in legno, con avvolgibile esterno in materiale plastico, che si apre sul balconcino prospettante sulla chiostrina interna;

- Un locale WC, illuminato ed aerato da una finestra a singolo battente in legno, con avvolgibile esterno in materiale plastico, che si apre sul balconcino prospettante sulla chiostrina interna;

- Una terza camera, illuminata ed aerata da una porta finestra a doppio battente in legno, con avvolgibile esterno in materiale plastico, che si apre sulla pubblica via, da cui si accede ad un secondo locale WC, illuminato ed aerato da una finestrina a doppio battente in alluminio, che si apre sulla chiostrina interna, e da una porta finestra a singolo battente in alluminio, che si apre sul balconcino prospettante sulla chiostrina interna;

- Una quarta camera, illuminata ed aerata da una porta finestra a doppio battente in legno, con avvolgibile esterno in materiale plastico, che si apre sulla pubblica via.

Non vi è uniformità di tipologia di pavimentazione e di rivestimenti; anche gli intonaci e le tinteggiature non risultano uniformi nei colori e finiture.

### Sono così identificati in Catasto:

- **Bene N° 1 - Abitazione** di tipo economico sita in Casalnuovo di Napoli (NA), Via Tamburiello n. 13, piano 1, foglio 5, particella 206, sub 4, (ex particella 204, sub 1) categ. A/3, classe 2, vani 6,5, superficie catastale 152 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 369,27.

### I cespiti vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **...OMISSIS... - Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni**

Codice fiscale: ...OMISSIS...  
Via Arena San Vito n.75, int.3  
Ercolano - 80056 (NA)

- **...OMISSIS... - Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni**

Codice fiscale: ...OMISSIS...  
Via Arena San Vito n.75, int.3  
Ercolano - 80056 (NA)

Lo scrivente ha richiesto con PEC del 17/04/2024 all'Ufficio Stato Civile del Comune di Portici l'estratto di matrimonio con annotazioni marginali. Dal certificato pervenuto in data 24/04/2024 si riscontra che gli esecutati hanno contratto matrimonio il 06/10/1979 in Portici e lo stesso certificato, non riporta annotazione alcuna.

Con atto notarile di compravendita del 11/02/2008, rep.6987/3793, per notar ...OMISSIS..., gli esecutati hanno acquisito l'immobile oggetto della presente procedura, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni tra loro.



### **Destinazione urbanistica:**

Dal Certificato rilasciato dal competente l'U.T.C., per i cespiti oggetto della procedura esecutiva risulta quanto segue:

<< • Vista la richiesta del 26.03.2024 acquisito al protocollo generale dell'Ente al n° 11373, prodotta dall'ing. ...OMISSIS... con studio alla via Panoramica, 30 in san Sebastiano al Vesuvio in qualità di Esperto estimatore ausiliario del G.E. dott.ssa Miriam Valenti, in seguito al mandato conferito dal G.E. con disposizioni fuori udienza del 20.11.2023 perfezionato con giuramento telematica del 21.11.2023;

- Visti gli atti d'Ufficio;
- Visto che in data 16.01.1993 con determina n. 1 del Commissario ad Acta è stato adottato il P.R.G. di questo Comune e che lo stesso è stato approvato dall'Amministrazione Provinciale di Napoli con Decreto n. 546 del 05.08.1997 pubblicato, per l'esecutività sul B.U.R.C. n. 2 del 12.01.1998;
- Visto lo Strumento di Intervento dell'Apparato Distributivo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 30.04.2014, reso esecutivo, con specifiche, a seguito del visto di conformità ex art. 10 della L.R. n. 1/2014 con Decreto Dirigenziale Regionale n. 581 del 15.07.2014 pubblicato su B.U.R.C. n. 51 del 21.07.2014;
- Visti gli artt. 107 e 109 del D.L. 18.08.2000 n. 267;

### **CERTIFICA**

che in base al vigente Piano Regolatore Generale:

- **la particella 206 del foglio 5 risulta classificata parte in ZTO B1 - residenziale satura, parte in ZTO parte in ZTO F1 "istruzione";>>**

### **Regolarità urbanistica:**

A seguito della propria richiesta, trasmessa a mezzo PEC il 25/01/2024 e successivi solleciti nonché degli accessi fisici all'U.T.C., il sottoscritto Esperto riceveva dall'U.T.C. del Comune di Casalnuovo di Napoli (NA), tra l'altro, la seguente documentazione:

1. Licenza per esecuzione dei lavori edili n.122 rilasciata dal Sindaco del Comune di Casalnuovo di Napoli in data 12/10/1976, afferente alle modifiche al piano terra e sopraelevazione di un appartamento a 1° piano, composto di due vani ed accessori, alla Sig.ra ...OMISSIS..., con relativo grafico;
2. Richiesta di Concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.39 legge 724 del 23/12/1994 del 27/02/1995, prot. 8960, afferente all'ampliamento di un appartamento al primo piano della superficie utile di circa mq. 42,00, nonché nell'aver realizzato un piano cantinato della superficie utile di mq. 23,00 ed un piano terra di circa mq. 21,00 entrambi a servizio del citato appartamento, con relativo grafico;
3. Comunicazione prot. n.62 del 21/06/2024 con la quale in merito al condono edilizio ai sensi della L. 724/94 e s.m.i. - Pratica N.1521 p.llo 8960 del 27/02/1995 "...A seguito di istruttoria di C.E. in Sanatoria si riscontrava: A) Nella domanda di condono si evince che una parte di abitazione di circa 35,00 mq. non risulta essere riportata nell'originaria L.E. n. 122/1976; B) Un'incongruenza, quindi, tra le superfici riportate negli elaborati grafici progettuali del 24/06/1997 a firma del Geom. A. Caccavale e quelle assentite con L. E. n. 122/1976. Pertanto, si ritiene che: **L'istanza deve essere soggetta ad avvio del procedimento di diniego di cui all'art. 10 bis della L. 241/1990.**"

Lo scrivente Esperto, sulla scorta della documentazione sopra riportata, ha provveduto ad effettuare un confronto tra l'attuale stato dei luoghi e quello riportato nei grafici allegati alla predetta Licenza edilizia n. 122/76 rilasciata in data 12/10/1976 non essendo possibile considerare l'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 e s.m.i. - Pratica N.1521 p.llo 8960 del 27/02/1995 in quanto la stessa risulta: **"L'istanza deve essere soggetta ad avvio del procedimento di diniego di cui all'art. 10 bis della L. 241/1990"**. Dalla sovrapposizione emergono le seguenti differenze:

1. diversa distribuzione degli spazi interni.
2. superficie utile e volumi realizzati in più rispetto al titolo edilizio in luogo del terrazzo di cui alla predetta Licenza edilizia 122/76.
3. superficie utile e volumi realizzati in più rispetto al titolo edilizio.

Le predette differenze di cui ai punti 2) e 3) non sono sanabili perché incompatibili con le norme di attuazione del vigente PRG sia per la parte che ricade in ZTO B1 sia per quella che ricade in ZTO F1. Pertanto, si dovrà prevedere la riduzione in pristino delle superfici e volumi in più rispetto alla Licenza edilizia n.122/76 con il recupero del solo terrazzo come previsto nel titolo edilizio.

**Per le differenze sopra elencate, sarà necessario presentare all'UTC del Comune di Casalnuovo di Napoli una S.C.I.A. ai sensi del DPR 380/01 necessaria sia per la spontanea riduzione in pristino sia per la diversa distribuzione degli ambienti interni. Di ciò si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile pignorato decurtando dal prezzo stimato il costo della pratica urbanistica e dei relativi lavori ed oneri, il tutto come riportato nei "Criteri di stima e relative tabelle".**



Tribunale di Nola  
Sezione EE.II.  
R.G.E. 139/2023

***Prezzo base d'asta: Prezzo base d'asta 18.220,00 €, Offerta minima 13.665,00 €***



## SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ

**LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA: 18.220,00 €, OFFERTA MINIMA 13.665,00 €**

<p><b>Lotto 1</b></p> <p>Il lotto è formato dai seguenti beni, oggetto di pignoramento immobiliare del 16/08/2023 rep.n.4178, trascritto all'Ufficio Provinciale di Napoli 2 - Territorio il 03/10/2023 ai n.ri 47268/36732:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Bene N° 1 - Abitazione</b> di tipo economico sita in Casalnuovo di Napoli (NA), Via Tamburiello n. 13, piano 1, foglio 5, particella 206, sub 4, (ex particella 204, sub 1) categ. A/3, classe 2, vani 6,5, superficie catastale 152 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 369,27.</li> </ul>			
<p><b>Ubicazione:</b></p>		<p>I cespiti oggetto della procedura esecutiva sono ubicati in un piccolo fabbricato sito in Casalnuovo di Napoli (NA), alla Via Tamburiello n. 13, in zona D2 "Periferica/Casarea. Detti immobili insistono al piano primo di detto piccolo fabbricato ed hanno accesso da una scala comune, a cui si accede da una chiostrina interna che si apre sulla pubblica Via Tamburiello al civico n. 13. La configurazione e quella caratteristica degli alloggi medi, e le finiture sono mediocri.</p> <p>Sul fabbricato in cui insistono i cespiti non è stato possibile individuare l'esistenza di un condominio costituito.</p>	
<p><b>Diritto reale:</b></p>		<p><b>Quota:</b></p>	<p><b>I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto:</b></p> <p>...OMISSIS... - <i>Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni</i> Codice fiscale: ...OMISSIS... Via Arena San Vito n.75, int.3 Ercolano - 80056 (NA)</p> <p>• ...OMISSIS... - <i>Proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni</i> Codice fiscale: ...OMISSIS... Via Arena San Vito n.75, int.3 Ercolano - 80056 (NA)</p>
<p><b>Tipologia immobile:</b></p>		<p><b>Superficie:</b></p>	<p><b>I cespiti oggetto della presente procedura esecutiva hanno una superficie convenzionale che ammonta, complessivamente, a 86,79 m<sup>2</sup>.</b></p>
<p><b>Parti comuni:</b></p>		<p><b>Quote:</b></p>	<p>Si precisa che in sede di accesso peritale l'occupante ha dichiarato che l'immobile pignorato non è parte di un condominio.</p>
<p><b>Stato di occupazione e conservativo:</b></p>		<p>L'abitazione risulta occupata dal sig. ...OMISSIS..., nato a Volla (NA) il 09/06/1953, a titolo di comodato non registrato. Lo scrivente Esperto ha provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Napoli e successivamente, come da comunicazione ricevuta, presso l'Ufficio Territoriale di Napoli 3, eventuali contratti di locazione in essere. Tale richiesta è rimasta priva di riscontro alcuno.</p> <p>L'appartamento versa in mediocre stato manutentivo. Complessivamente anche tutto l'esterno del fabbricato, così come anche le facciate esterne, versano in mediocre (in rapporto alla vetustà) stato manutentivo, con forte disomogeneità di finiture.</p> <p>Gli impianti sono privi delle certificazioni previste da legge; non vi è attestato di prestazione energetica.</p>	
<p><b>Descrizione:</b></p>		<p>I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 16/08/2023 rep.n.4178, trascritto all'Ufficio Provinciale di Napoli 2 - Territorio il 03/10/2023 ai n.ri 47268/36732, sono ubicati in un piccolo fabbricato sito in Casalnuovo di Napoli (NA), alla Via Tamburiello n. 13, in zona , in zona D2 "Periferica/Casarea", e sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Bene N° 1 - Abitazione</b> di tipo economico sita in Casalnuovo di Napoli (NA), Via Tamburiello n. 13, piano 1, foglio 5, particella 206, sub 4, (ex particella 204, sub 1) categ. A/3, classe 2, vani 6,5, superficie catastale 152 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 369,27.</li> </ul> <p>Detti immobili insistono al piano primo di detto piccolo fabbricato ed hanno accesso da una scala comune, a cui si accede da una chiostrina interna che si apre sulla pubblica Via Tamburiello al civico n. 13. La configurazione e quella caratteristica degli alloggi medi, e le finiture sono mediocri.</p> <p>La struttura, per quanto è stato possibile constatare, è del tipo misto.</p> <p>Sul fabbricato in cui insistono i cespiti non è stato possibile individuare l'esistenza di un condominio costituito.</p>	



	<p>La chiostrina interna comune è dotata di cancello metallico che si apre sulla pubblica via; la scala di accesso comune è sprovvista di ascensore, ha le pedate e le alzate in granito, ed è intonacata e tinteggiata in colori forti.</p> <p>L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/3 classe 2 – Abitazioni di tipo economico (<i>Unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura, e con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili</i>), ed è costituita:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Da un locale soggiorno / cucina, separato dalla parte residua del cespite, con accesso dal portoncino in alluminio con vetro smerigliato, a singolo battente, che si apre al primo piano, a sinistra salendo, sul pianerottolo delle scale comuni, illuminata ed aerata una finestra a doppio battente in alluminio e da una finestra a doppio battente con adiacente porta finestra a singolo battente, entrambe in alluminio, sprovviste di protezioni esterne, che si aprono sul balconcino prospettante sulla chiostrina interna;</li><li>- Da un locale ingresso / corridoio, con accesso dal portoncino con pannello in legno, a singolo battente, che si apre al primo piano, al centro salendo, sul pianerottolo delle scale comuni, sprovvisto di illuminazione ed aerazione naturale. Su detto corridoio si aprono, in senso orario:<ul style="list-style-type: none"><li>- Una prima camera, illuminata ed aerata da una porta finestra a doppio battente in legno, con avvolgibile esterno in materiale plastico e napoletana metallica esterna di protezione, che si apre sul balconcino prospettante sulla chiostrina interna;</li><li>- Una seconda camera, illuminata ed aerata da una porta finestra a doppio battente in legno, con avvolgibile esterno in materiale plastico e napoletana metallica esterna di protezione, che si apre sul balconcino prospettante sulla chiostrina interna;</li><li>- Un locale WC, illuminato ed aerato da una finestra a singolo battente in legno, con avvolgibile esterno in materiale plastico e napoletana metallica esterna di protezione, che si apre sul balconcino prospettante sulla chiostrina interna;</li><li>- Una terza camera, illuminata ed aerata da una porta finestra a doppio battente in legno, con avvolgibile esterno in materiale plastico e napoletana metallica esterna di protezione, che si apre sulla pubblica via, da cui si accede ad un secondo locale WC, illuminato ed aerato da una finestrina a doppio battente in alluminio, che si apre sulla chiostrina interna, e da una porta finestra a singolo battente in alluminio e napoletana metallica esterna di protezione, che si apre sul balconcino prospettante sulla chiostrina interna;</li><li>- Una quarta camera, illuminata ed aerata da una porta finestra a doppio battente in legno, con avvolgibile esterno in materiale plastico e napoletana metallica esterna di protezione, che si apre sulla pubblica via.</li></ul></li></ul> <p>La scala di accesso comune è sprovvista di ascensore, ha le pedate e le alzate in granito, ed è intonacata e tinteggiata in colori forti.</p> <p>La chiostrina interna comune è dotata di cancello metallico che si apre sulla pubblica via.</p> <p>Sia il balconcino che si apre sulla chiostrina interna, che quello sulla pubblica via, sono dotati di ringhiera metallica, corrente in marmo e pavimentazione in ceramica.</p> <p>Non vi è uniformità di tipologia di pavimentazione e di rivestimenti; anche gli intonaci e le tinteggiature non risultano uniformi nei colori e finiture.</p> <p>Gli impianti sono privi delle certificazioni previste da legge; non vi è attestato di prestazione energetica.</p>
--	---



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 aggiornate al 25/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi All.2.10):

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritta a Napoli 2 il 12/02/2008  
Reg. gen. 8373 - Reg. part. 1566  
**Quota: 1/1 (PROPRIETA')**  
Importo: € 275.375,00  
A favore di ...OMISSIS..., c.f. 06978161005  
Contro ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS... e ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...  
Capitale: € 137.068,75  
Tasso interesse annuo: 5,68%  
Interessi:  
Spese:  
Durata: 30 anni  
Rogante: ...OMISSIS...  
Data: 11/02/2008  
N° repertorio: 6988/3794

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a Napoli 2 il 03/10/2023  
Reg. gen. 47268 - Reg. part. 36732  
Quota: 1/1  
A favore di ...OMISSIS... con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. ...OMISSIS...  
Contro ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS... e ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...  
Rogante: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOLA c.f. 84006760635  
Data: 16/08/2023  
N° repertorio: 4178

### **Oneri di cancellazione**

La trascrizione dell'Atto di pignoramento, essendo una trascrizione pregiudizievole, dovrà essere cancellata o comunque regolarizzata nel contesto della procedura.

