

---

# TRIBUNALE DI NOLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazza Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 101/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarietà.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	7
Patti .....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta .....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 101/2023 del R.G.E.....	20
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 29.269,43</b> .....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	21

All'udienza del 30/08/2023, la sottoscritta Arch. Mazza Tiziana, con studio in Via Ben Hur, 10 - 80126 - Napoli (NA), email arch.tiziana@gmail.com, PEC tiziana.mazza@archiworldpec.it, Tel. 081 7 645 229, Fax 081 7 645 229, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Sant'Anastasia (NA) - Via Delle Gemme 148, piano terra

L'immobile è sito in Sant'Anastasia Napoli in Via delle Gemme n. 148 (catastalmente 150), zona prevalentemente residenziale e caratterizzata da palazzine di recente costruzione, è post al piano terra di un fabbricato cemento armato di due piani fuori terra ed uno piccolo vano interrato adibito a cantina, la palazzina è prospiciente via delle Gemme dove vi è possibilità di parcheggio non a pagamento e non custodito. La palazzina nonché tutta l'area esterna sono in ottime condizioni di manutenzione.

La zona risulta alquanto tranquilla, prevalentemente a carattere residenziale, è ben collegata difatti dista solo pochi minuti dalla centrale via del Corso Umberto dove si trovano diversi esercizi, commerciali scuole e collegamenti vari.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

si precisa che:

-a\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 4/36 della piena proprietà dell'immobile sito in Sant'Anastasia ed identificato al Catasto di detto Comune al foglio 4 Alla. 593 sub. 2 (dal quale sono stati generati gli immobili oggetto di esecuzione), è pervenuta per successione in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sant'Anastasia ed ivi deceduto l'11/03/1982.

-A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 32/36 della piena proprietà dell'immobile identificato al Catasto di detto Comune al foglio 4 Alla. 593 sub. 2 (dal quale sono stati generati gli immobili oggetto di esecuzione), è

pervenuta per atto di compravendita del 25/01/1993 rep. 7645 redatto dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

-Risulta trascritta accettazione tacita di eredità da parte del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 24/05/2018 ai nn. 23295/18029 per atto del 09/04/2009 n. rep. 184315 redatto dal Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONFINI

L'immobile confina:

- a nord con via Delle Gemme;
- a est con civico 148;
- ad ovest con civico 144.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	56,72 mq	59,00 mq	1	59,00 mq	3,90 m	primo
Locale di deposito	16,81 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	2,80 m	ammezzato
DISIMPEGNO	4,80 mq	4,80 mq	1	4,80 mq	3,90 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>81,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>81,80 mq</b>		

La palazzina di recente costruzione in cui è ubicato l'immobile oggetto di esproprio si presenta in buone condizioni di manutenzione, è sita in Sant'Anastasia (Na) Via delle Gemme n. 148 (catastalmente n. 150) nella zona esterna circostante c'è possibilità di parcheggio non a pagamento e non custodito.

Il fabbricato è composto da due piani fuori terra, il piano terra è in muratura mentre il primo piano è in cemento armato; il piano terra oggetto di esproprio è adibito prevalentemente a box auto deposito, il primo piano è un appartamento, il piano sotterraneo invece è occupato da una cantinola; al piano ammezzato invece è presente un'altra camera munita di un'unica finestra che affaccia internamente nel vano garage e che funge da ripostiglio ed alla quale vi si può accedere da una porta situata nella scala che collega i vari piani.

La zona risulta alquanto tranquilla, si trova a confine tra il Comune di Pomigliano D'Arco (Na) e Sant'Anastasia (Na) e più precisamente nella zona Starza; zona semicentrale di Sant'Anastasia che offre tranquillità e riservatezza, ma allo stesso tempo è possibile raggiungere facilmente i centri di entrambe le città.

Il magazzino occupa una superficie interna (escluso il ripostiglio) di 56,72 mq compreso bagnetto annesso, inoltre è presente un vano ripostiglio di mq. 16,81 munito di finestra che affaccia internamente al vano magazzino deposito ed al quale attualmente vi si può accedere attraverso la cassa scale comune che collega tutti i piani, gli ambienti non si trovano sulla stessa quota di calpestio, l'ambiente magazzino è ampio e luminoso nel complesso si trova in ottime condizioni di manutenzione per ciò che concerne finiture ed impianti,

presenta:

- garage altezza interna utile di 3,90 m;
- bagno altezza utile di 3.20 m.;
- ripostiglio altezza utile di 3.05 m

Si precisa che il disimpegno consente altresì l'accesso all'immobile posto al primo piano ed al piano seminterrato di proprietà dell'esecutato.

Si precisa che:

dalle indagini catastali e rispetto al sopralluogo eseguito è stato constatato che l'immobile risulta tipologicamente a tutti gli effetti un garage con annesso bagno posto al piano terra e con ingresso carrabile sulla via delle Gemme e con ripostiglio posto ad un livello superiore di circa + 85,00 m. ed alla quale si può accedere dalla cassa scala comune e non direttamente dal locale magazzino posto a quota inferiore.

Per l'intero immobile è stata presentata al Comune di Sant'Anastasia richiesta di Condono Edilizio e successiva variante al fine di sanare le modifiche interne, l'aumento di volume ed il cambio di destinazione d'uso da categoria A/4 a categoria C/2

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/03/1982 al 25/01/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 593 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 198,84 Piano Terra
Dal 16/09/1982 al 25/01/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 593, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 0,5 Rendita € 17,04 Piano Piano Terra
Dal 25/01/1993 al 19/05/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 593 Categoria A4, Cons. 3,5 vani Rendita € 119,30 Piano Terra
Dal 25/01/1993 al 19/05/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 593, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 0,5 Rendita € 17,04 Piano Terra
Dal 19/05/2009 al 21/05/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 593, Sub. 3 Categoria C2 Cl.6, Cons. 59 Superficie catastale 81 mq Rendita € 149,31 Piano Terra

Al 04/12/2023, data in cui è stata richiesta visura storica l'immobile risulta intestato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

La planimetria dell'immobile è presente nell'impianto meccanografico del NCUE del Comune di Sant'Anastasia (NA) dal 15/05/2009

La particella del terreno identificato al C.T. (Catasto Terreni) sul quale il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di esproprio è la seguente: Foglio 4 - Particella 593.

Si precisa che al ventennio le variazioni catastali, gli identificativi e gli intestatari catastali sono i seguenti:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/05/2018 Pratica n. NA0149936 in atti dal 21/05/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 46769.1/2018);

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/11/2009 Pratica n. NA0966749 in atti dal 12/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 79497.1/2009);

- VARIAZIONE del 19/05/2009 Pratica n. NA0449120 in atti dal 19/05/2009 FUS. E CAMBIO DELLA DESTINAZIONE (n. 32694.1/2009);

- La soppressione degli immobili identificati al Foglio 4 Particella 593; Foglio 4 Particella 593 Subalterno 2; ha generato e/o modificato l'immobile suddetto identificato: Foglio 4 Particella 593 sub.3.

-VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/02/2003 Pratica n. 112141 in atti dal 14/02/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18592.1/2003);

- VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

- CLASSAMENTO del 16/09/1982 in atti dal 17/11/1995 PF/95 (n. 1465.2/1982);

- SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 16/09/1982 in atti dal 17/11/1995 PF/95 (n. 1465.1/1982);

- COSTITUZIONE del 16/09/1982 in atti dal 30/06/1987 (n. 1.465/1982);

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente sub 2 dal 16/09/1982: TIPO P; ANNO 1982; PROTOCOLLO 1465.

Intestatario fino al 16/09/1982 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a SANT'ANASTASIA (NA) il 06/11/1934

Al 13/09/2023, data in cui è stata richiesta visura storica l'immobile risulta intestato al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Si precisa che il sub. 3 presente negli atti catastali dal 19/05/2009 proviene dalla soppressione degli immobili identificati dal foglio 4 part.lla 593 e dal foglio 4 part.lla 593 sub.2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	593	3		C2	6	59	81 mq	149,31 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

E che in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione risulta essere censito:  
in ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sant'Anastasia il 20/11/1967 codice fiscale DMRGTN67S20I262R## piena proprietà.

Dati derivati: UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 22/05/2009 Pratica n. NA0463184 in atti dal 22/05/2009 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 4962.1/2009);

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/11/2009 Pratica n. NA0988055 in atti dal 18/11/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 82480.1/2009);

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/05/2018 Pratica n. NA0149938 in atti dal 21/05/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 46771.1/2018).

## PRECISAZIONI

Per ottemperare all'incarico affidatole, la scrivente C.T.U. arch. Tiziana Mazza ha effettuato un accurato studio documentale degli atti depositati nei fascicoli delle parti, relative indagini presso i Pubblici Uffici nonché un accesso, per visionare il bene oggetto di esproprio. Il primo sopralluogo con esito negativo è avvenuto in data 28/09/2023; in data 05/10/2023 la sottoscritta ha effettuato il secondo sopralluogo unitamente al custode nominato nella procedura avv. Vanessa Chianese, in tal sede si è potuto procedere ad eseguire i rilievi metrici e fotografici del compendio immobiliare pignorato; la sottoscritta ha potuto riscontrare che non vi erano incongruenze con la planimetria attuale catastale esistente.

Con atto di pignoramento del 30/05/2023 presentato all'ufficio provinciale di Napoli 2 in data 28/06/2023 ai nn. di R.G. n. 32683, R.P. n. 25192; che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha sottoposto il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al pignoramento dell'immobile di sua proprietà, individuato come da seguente descrizione:

- Magazzino - deposito sito nel Comune di Sant'Anastasia (NA) Via Delle Gemme n. 148 (catastalmente 150) per la quota intera, censito nel N.C.E.U. al foglio 4 p. lla 593, subalterno 3 categoria C/2 classe 6, piano Terra.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento controllata la completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c. Si segnala la correttezza degli identificativi riportati nell'atto di pignoramento, i quali consentono di individuare in maniera corretta ed univoca il bene oggetto del pignoramento.

## PATTI

Dall'esame dei titoli di provenienza non si evincono patti da segnalare ai fini del trasferimento dell'immobile. I cespiti, come da accesso peritale eseguito in unisono al custode nominato, risultano occupati dal del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sant'Anastasia (NA) il 20/11/1967## cf. DMRGTN67S20I262R

Relativamente ai beni oggetto della procedura, nel fascicolo di produzione risulta essere stata prodotta la seguente documentazione:

-Nota di trascrizione di pignoramento del 30/05/2023, trascritto a Napoli 2 in data 28/06/2023 ai nn. di R.G. n. 32683, R.P. n. 25192;

-Certificazione Ipo-catastale del 05/07/2023 redatta dalla dott.ssa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Notaio in Palermo, iscritta al collegio Notarile dei Distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese; attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

## STATO CONSERVATIVO

---

In sede di accesso peritale, sia le parti comuni che l'unità immobiliare si presentavano in buono stato di manutenzione. Gli impianti, manchevoli dei certificati di conformità, sono funzionanti e sono i seguenti: idrico-sanitario, elettrico. Il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione. Per maggiori dettagli dello stato in cui versano, si rimanda alla documentazione fotografica in allegato.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile staggito è parte di una palazzina unifamiliare che non è inserita in un contesto condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il bene oggetto di pignoramento non è gravato né da censo né da livello o uso civico. Il diritto sul bene del debitore è un diritto di proprietà.

del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sant'ANASTASIA (NA) il 20/11/1967## cf. DMRGTN67S201262R proprietà per 1000/1000 bene personale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Magazzino-deposito al piano terra (attualmente usufruito con funzione di garage) con vari ingressi ed in buono stato di manutenzione, posto al piano terra e piano rialzato di una palazzina di costruzione recente sita in Via delle Gemme n. 148 (catastalmente 150) il fabbricato è in cemento armato (travi e pilastri) quella fondale con travi rovesce in c.a. e quella orizzontale con solai in calcestruzzo armato di laterizi armati gettati in opera, le pareti perimetrali sono realizzate in termo blocchi di argilla di spessore 30 cm. ricoperti di intonaco liscio civile rifinito con polvere di marmo, la copertura dell'edificio è realizzata con solai inclinati di laterizi armati e gettati in opera. Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile è composto da due piani fuori terra oltre un vano sotterraneo adibito prevalentemente a cantina, mentre il primo piano è adibito ad abitazione, per accedere all'immobile oggetto di esproprio è possibile sia attraverso un cancello carrabile automatizzato sia mediante il portoncino di ingresso che da accesso a tutta la palazzina, esternamente c'è la possibilità di parcheggio non a pagamento e non custodito. Il contesto è molto tranquillo. l'immobile occupa una superficie interna di 81,80 mq ed è composto da ampio locale al piano terra con bagno e da piccolo locale annesso non collegato internamente ma al quale vi si può accedere mediante la scala che serve tutti i piani della palazzina; tutti gli ambienti interni sono illuminati artificialmente, sono stati realizzati con discreti materiali, presentano altrettante buone finiture. l'immobile è in buone condizioni di manutenzione. L'intera pavimentazione dell'appartamento è in grès porcellanato di colore chiaro e di medie dimensioni, invece i pavimenti e le pareti dei bagni sono rivestiti in piastrelle di ceramica smaltata di tonalità chiara e di dimensione piccola. Le pareti interne sono in gran parte intonacate e tinteggiate con pittura lavabile; le due porte di accesso interno sono in legno tamburato, prevalentemente con sistema di apertura ad un battente; gli infissi esterni invece uno è carrabile composto da chiusura in ferro avvolgibile con sistema elettrico ed immette direttamente dalla strada al magazzino - deposito al piano terra, l'altro invece è un portoncino caposcala in ferro e vetro pedonale posto sempre su via delle Gemme; gli infissi interni sono in alluminio -vetrocamera, con sistema a battente ; le utenze di elettricità, acqua

potabile sono attive. L'acqua calda sanitaria è prodotta per mezzo di uno scaldino elettrico. L'altezza interna utile per magazzino deposito al piano terra è di 3,90 m. il wc ha un'altezza di 3,20 m; invece l'ambiente laboratorio, che si trova ad una quota di calpestio di circa + 0,85 rispetto al magazzino deposito, ha un'altezza interna utile di 3,05 m. L'altezza interna utile del piano terra è di 3,90 m. Per una più dettagliata descrizione vedi l'allegato fotografico di rilievo dello stato dei luoghi.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sant'ANASTASIA (NA) il 20/11/1967## cf. DMRGTN67S20I262R.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/1983 al 24/05/2018	**** Omissis ****	<b>Atto Notarile - accettazione tacita di eredità</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio **** Omissis ****	09/04/2009	184315	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Napoli 2	24/05/2018	23295	18029
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/10/1983 al 24/01/1993	**** Omissis ****	<b>SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Napoli 2	04/10/1983	28010	23981
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 25/01/1993 al 24/05/2018	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. **** Omissis ****	25/10/1993	7645	2003

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Napoli 2	23/02/1993	5863	4621
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	15/02/1993	2737	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 28/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Napoli 2 il 24/01/2012  
Reg. gen. 3725 - Reg. part. 276  
Importo: € 59.516,43  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Data: 27/10/2011  
N° repertorio: 2164
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Napoli 2 il 15/11/2013  
Reg. gen. 48338 - Reg. part. 4323  
Importo: € 170.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Trascrizioni**

- **Certificato di denunciata Successione**

Trascritto a Napoli 2 il 04/10/1983  
Reg. gen. 28010 - Reg. part. 23981

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Compravendita**

Trascritto a Napoli 2 il 23/02/1993  
Reg. gen. 5863 - Reg. part. 4621

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Napoli 2 il 16/07/2014  
Reg. gen. 35940 - Reg. part. 22336

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: SI PRECISA CHE LA PRESENTE TRASCRIZIONE AVVIENE IN FORZA DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE FONDATA SUL RICORSO PER DECRETO INGIUNTIVO N. 2366/2012 RESO DAL TRIBUNALE DI NOLA IL 3/10.12.2012, CHIESTO ED OTTENUTO DALLA MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA, NELLA SUA QUALITÀ DI MANDATARIA DELLA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, A MEZZO DEL QUALE STATO INGIUNTO ALLA DI E PI TRASPORTI NAZIONALI ED INTERNAZIONALI DI NATALINO DI MARZO E C. SAS, DI PAGARE, IN SOLIDO CON \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, LA SOMMA DI EURO 126.660,71.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Napoli 2 il 18/04/2018  
Reg. gen. 17260 - Reg. part. 13372

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Accettazione Tacita di Eredità**

Trascritto a Napoli 2 il 24/05/2018  
Reg. gen. 23295 - Reg. part. 18029

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ IN MORTE DEL SIG. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, NATO A SANT'ANASTASIA 06/11/1934 E DECEDUTO 11/03/1982, DA PARTE DEL FIGLIO, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, NASCENTE DA ATTO DI VENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO FRANCESCO DENTE DA NAPOLI IN DATA 09/04/2009, REP. N. 184315, TRASCRITTO IN DATA 15/04/2009 AI NN. 19210/12277. TITOLO GIÀ DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE IN DATA 15/04/2009 AI NN. 19210/12277, CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITÀ. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITÀ IN MERITO.

- **Atto Pignoramento**

Trascritto a Napoli 2 il 29/11/2018

Reg. gen. 53157 - Reg. part. 40872

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto di Pignoramento**

Trascritto a Napoli 2 il 28/06/2023

Reg. gen. 32683 - Reg. part. 25192

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, con nota in allegato, certifica che l'immobile oggetto di esproprio rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lsg 42/2004, Parte Terza dedicata ai beni Paesaggistici, come da D.M. 08/08/1961 pubblicato sulla G.U. n. 269 del 24/08/1961.

Si certifica, altresì, che non risultano emanati provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004, n. 42 Parte seconda dedicata ai Beni Culturali, nei confronti dell'immobile in oggetto.

Rientra, altresì, nel Piano Territoriale Paesistico dell'area dei Comuni Vesuviani approvato D.M. del 04/07/2002 pubblicato sulla G.U. n. 219 del 18/09/2002.

l'immobile ai sensi del PUC del Comune di Sant'Anastasia rientra nella Zona P1 Rurale Periurbano sulla quale vige art. 55. (vedi stralcio in allegato).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In data -27/10/2023 annotata al prot. N.34297 reiterata in successive richieste ed incontri presso gli Uffici Comunali di Sant' Anastasia nel 2025 la sottoscritta ha ricevuto dallo stesso la seguente documentazione, che si allega alla presente relazione:

La costruzione dell'edificio di cui è parte l'immobile oggetto di stima venne eseguita in virtù delle seguenti Autorizzazioni presentate al Comune di Sant'Anastasia, ossia: Richiesta di Licenza Edilizia n.326 dell'8. 01.1964; Richiesta di Sanatoria Edilizia Legge 724/94 e smi. prat. n.554/724 presentata in data 01/02/1995 prot. 3383; Variante alla richiesta di Sanatoria Edilizia Legge 724/94 e smi. del 01/02/1995 prot. 3383, presentata in Luglio 2009; a nome del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato a Sant'Anastasia il 20/11/1967 non risultano presentati ulteriori titoli edilizi abilitativi (CILA, SCIA, DIA, etc.). Dai controlli effettuati presso i competenti uffici comunali non è stato rinvenuto il certificato di idoneità statica per uso abitativo. Inoltre, l'immobile non possiede attestato di certificazione energetica e pertanto non è possibile specificare il suo indice di prestazione energetica. Presso gli uffici competenti non è stato rinvenuto il certificato agibilità dell'immobile.

- 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.

C'è rispondenza tra la planimetria catastale attuale e lo stato dei luoghi; Il mappale terreni correlato all'immobile è il foglio 4 particella 593. Dai controlli effettuati presso i competenti uffici tecnici comunali del Comune di Sant'Anastasia risultano quanto segue: - Licenza Edilizia n. prot. 326/1964 del 08/01/1964 per la quale l'Ufficiale Sanitario in data 15/01/1964 ha espresso parere che occorre fornire particolari sulla fognatura domestica e pertanto il parere è da ritenersi sfavorevole per la predetta Licenza Edilizia. - richiesta di rilascio Concessione in Sanatoria ai sensi della legge 724/94 in e smi. prat. n.554/724 presentata in data 01/02/1995 prot. 3383; - Variante alla richiesta di Sanatoria Edilizia Legge 724/94 e smi. del 01/02/1995 prot. 3383, presentata in Luglio 2009; nella predetta variante viene richiesto un ampliamento in sopraelevazione ed il cambio di destinazione d'uso del piano terra da abitazione a garage- deposito; Allo stato l'immobile si presenta come un garage munito di un ingresso carrabile prospiciente via delle Gemme, e non come magazzino - deposito, perché è un unico grande ambiente al piano terra con bagno e con vano a parte ad un livello di calpestio diverso privo di finestre ma con accesso proprio dalla cassa scale. L'impianto elettrico esistente nell'immobile oggetto di stima non possiede alcuna certificazione della Legge 46/90 e successive modificazioni; il costo necessario per il suo adeguamento è stimato in € 300,00. Dal confronto tra il progetto allegato all'ultima richiesta di autorizzazione edilizia ed il rilievo eseguito dalla sottoscritta esiste corrispondenza. Per una completa indipendenza dell'immobile oggetto di vendita dall'intero fabbricato Si rende necessario realizzare un'apertura tra il vano attualmente utilizzato come garage ed il vano ammezzato al fine di garantire un collegamento diretto e funzionale, che assicuri la piena autonomia e indipendenza dell'unità rispetto alle restanti porzioni del fabbricato. Per tale intervento, che consentirebbe di definire un percorso esclusivo interno, che consiste nell'apertura di una porta e dell'apposizione di una scala dall'interno del vano più ampio, evitando interferenze o passaggi attraverso spazi comuni o appartenenti ad altri immobili, le predette modifiche si stima in un costo complessivo di € 2,500 (duemilacinquecento). I calcoli di tutti i costi relativi al rilascio del permesso a costruire in sanatoria saranno subordinati all'esame della pratica da parte della Commissione Condono, previo sollecito dell'interessato, pertanto la pratica attualmente è sospesa; la pratica di Sanatoria dovrà essere esaminata dal Servizio Beni Ambientali del Comune di Sant'Anastasia, e pertanto non sarà possibile quantificarne il costo.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'immobile staggito non è inserito in un contesto condominiale.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

**Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Sant'Anastasia (NA) - Via Delle Gemme 148, piano terra

L'immobile è sito in Sant'Anastasia Napoli in Via delle Gemme n. 148 (catastalmente 150), zona prevalentemente residenziale e caratterizzata da palazzine di recente costruzione, è posto al piano terra di un fabbricato cemento armato di due piani fuori terra ed uno piccolo vano interrato adibito a cantina, la palazzina è prospiciente via delle Gemme dove vi è possibilità di parcheggio non a pagamento e non custodito. La palazzina nonché tutta l'area esterna sono in ottime condizioni di manutenzione. La zona risulta alquanto tranquilla, prevalentemente a carattere residenziale, è ben collegata difatti dista solo pochi minuti dalla centrale via del Corso Umberto dove si trovano diversi esercizi, commerciali scuole e collegamenti vari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 4, Part. 593, Sub. 3, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 32.376,00  
Immobile sito in Sant'Anastasia (Na) in via delle Gemme n. 148, è una zona periferica della cittadina, la zona è prevalentemente residenziale e molto tranquilla.

Trattasi di ampio vano al piano terra munito di bagno usufruito come garage ma (catastalmente identificato come magazzino deposito) con ingresso carrabile da via delle Gemme ed un piccolo vano al piano rialzato adibito a deposito con ingresso indipendente dalla cassa scale comune ed affaccio all'interno del garage, il tutto ubicato all'interno di un fabbricato composto da due piani fuori terra, il piano terra è in muratura mentre il primo piano è in cemento armato; il piano terra oggetto di esproprio è adibito prevalentemente a box auto deposito, il primo piano è un appartamento, il piano sotterraneo invece è occupato da una cantinola;

La zona risulta alquanto tranquilla, si trova a confine tra il Comune di Pomigliano D'Arco (Na) e Sant'Anastasia (Na) e più precisamente nella zona Starza; zona semicentrale di Sant'Anastasia che offre tranquillità e riservatezza;

Via delle Gemme è una strada abbastanza interna rispetto ai grandi assi di scorrimento; si trova nella parte sud-est del territorio comunale, in una zona urbana continua e ben collegata al centro storico della città. È una zona prevalentemente residenziale, tranquilla rispetto al centro ma non distante dai servizi principali, situata tra il centro di Sant'Anastasia e il raccordo verso la SS268 che collega la cittadina a Napoli. Nei dintorni di Via delle Gemme si trovano supermercati di quartiere, bar, pizzerie, piccoli negozi, farmacia raggiungibile in pochi minuti e scuole nel raggio di 1-2 km.

E' possibile raggiungere Napoli in 20 - 30 minuti con i seguenti mezzi pubblici:

Circumvesuviana: stazione Sant'Anastasia sulla linea Napoli-Ottaviano-Sarno (EAV) raggiungibile con 5 minuti di auto o 15-20 minuti a piedi;

Linee EAV e CLP che collegano Sant'Anastasia a Piazza Garibaldi - Porta Nolana

In auto si raggiunge facilmente Napoli da Via delle Gemme attraverso la SS 268 in 20 minuti.

Attualmente, in detta zona la domanda del mercato per immobili ad uso deposito magazzino non è molto alta avendo risentito della crisi economica in atto.

Si è ritenuto opportuno effettuare la stima in base al procedimento estimativo detto "sintetico" e quindi attraverso il confronto di beni immobili analoghi per caratteristiche estrinseche (ubicazione, vicinanza alle infrastrutture, etc.) ed intrinseche (esposizione, luminosità, superficie totale, etc.) oggetto di recenti locazioni e di cui sono noti i prezzi di locazione, in base ad un parametro di confronto che per gli immobili a destinazione non abitativa si identifica con il metro quadrato di superficie utile. Il metodo di stima "sintetico" si esplica in due fasi:

-Individuazione dei prezzi di locazione di beni analoghi scambiati, effettivamente, di recente, essendo l'attualità l'epoca di riferimento della stima.

-Individuazione del giusto valore di mercato del bene da stimare in riferimento alla sua collocazione nella serie dei prezzi certi ed in base alle sue specifiche caratteristiche.

Per poter applicare il suddetto metodo la sottoscritta ha integrato la sua personale conoscenza dell'attuale mercato con numerosi accertamenti, anche presso agenzie di intermediazione immobiliare; i valori così accertati hanno consentito la costruzione di una serie omogenea di prezzi unitari all'interno della quale sono stati collocati i beni in oggetto in base alle loro peculiarità. I valori eccezionali non sono stati considerati. Considerato che il Bene è stato edificato in assenza di Titoli edilizi, la sottoscritta ha ritenuto opportuno in fase di stima considerare per lo stesso un valore d'uso per i prossimi dieci anni, pertanto, dagli accertamenti effettuati è emerso che nell'area in oggetto, il prezzo di locazione di mercato per le unità immobiliari tipologia deposito magazzino oscilla, con riferimento all'attualità, tra un Min di 1,42 €/mq x mese ed un Max 3,3 €/mq.x mese a seconda delle diverse condizioni di manutenzione, della diversa estensione planimetrica (che comporta una riduzione inversamente proporzionale del prezzo unitario), della loro esposizione e luminosità, della posizione di piano ed infine delle diverse caratteristiche costruttive e di manutenzione generale del fabbricato che le contiene. Tali importi trovano riscontro anche con gli ultimi valori pubblicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferite ai fabbricati a destinazione residenziale della zona Periferica/Guadagni Romani- ponte Starza Vecchia Masseria Coscia Lunga relativi all'anno 2025, 1 semestre il cui valore di locazione per depositi- magazzini- laboratori resta compreso tra un Min di 1,6 €/mq x mese ed un Max 3,3 €/mq.x mese.

Per l'immobile in parola, nelle valutazioni del valore unitario di mercato, la sottoscritta ha ritenuto congruo stimare con riferimento all'attualità un valore di € 3,3 €/mq x mese per la categoria individuata sulle visure catastali C/2 magazzini - locali deposito. Per il calcolo della "superficie commerciale" si è fatto riferimento alla Norma UNI 10750 e al D.P.R. n. 138/98 - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali. Pertanto il computo delle superfici coperte è stato effettuato considerando:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 0,25% delle superfici dei balconi;
- 0,35% delle superfici dei terrazzi;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti perimetrali.

#### Magazzino- Deposito

<i>Ambiente</i>	<i>Superficie reale</i>	<i>Coefficiente ponderazione</i>	<i>di</i>	<i>Superficie commerciale</i>
<i>Magazzino + WC</i>	<i>56,72</i>	<i>1</i>		<i>56,72</i>
<i>Locale deposito</i>	<i>16,81</i>	<i>1</i>		<i>16,81</i>
<i>disimpegno</i>	<i>4,80</i>	<i>1</i>		<i>4,80</i>
<i>pareti interne</i>	<i>2,28</i>	<i>1</i>		<i>2,28</i>
<i>pareti perimetrali</i>	<i>2,38</i>	<i>0,50</i>		<i>1,19</i>

**Totale**

**81,80**

nelle valutazioni del valore unitario di mercato, la sottoscritta ha ritenuto congruo stimare con riferimento all'attualità un valore di locazione dell'immobile pari a € 3,3 €/mq x mese ; L'edificio in cui si inserisce l'immobile è collocato in un buon contesto, è in buone condizioni di manutenzione, è composto da un'ampia superficie di un'altezza totale di 3,90 m. al piano Terra in prevalenza ad attualmente uso garage al quale vi si accede da una

porta carrabile direttamente da via delle Gemme, all'interno vi è un'altra porta che invece collega con la cassa scale comune a tutta la palazzina e che porta al piano ammezzato da dove è possibile accedere attraverso una porta alla piccola stanza deposito di un'altezza totale di 2,80 m. che è parte dell'immobile staggito.

Pertanto, a seguito delle suddette constatazioni viene considerato un valore di locazione dell'immobile pari a € 3,3 €/mq x mese; per cui il valore stimato per l'unità immobiliare risulta essere:

€/mq 3,3 x mq € 81,80 = € 269,80 mensili

€ 269,80 x 12 mesi = € 3.239,28

€ 3.239,28 x 10 anni = € 32.392,80

(Euro trentaduemilatrecentonovantadue/80)

A detrarre i seguenti oneri:

riduzione valore di mercato del 1% per l'assenza della garanzia per vizi € 323,37

Totale oneri dei lavori di ripristino stato dei luoghi € 2.500,04

Certificazione energetica € 300,00

Totale valore di vendita dell'immobile:

€ 32.392,80 - € 3.123,37 = € 29.269,43 (Euro ventinovemiladuecentosessantanove/43).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Sant'Anastasia (NA) - Via Delle Gemme 148, piano terra	81,80 mq	3,30 €/mq	€ 269,80	100,00%	€ 32.376,00
Valore di stima:					€ 32.376,00

Valore di stima: € 32.392,80

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	323,00	€
Totale oneri dei lavori per rendere l'immobile indipendente	2.500,00	€
certificazione energetica	300,00	€

**Valore finale di stima: € 29.269,43**

Per l'immobile in parola, nelle valutazioni del valore unitario di mercato, la sottoscritta ha ritenuto congruo stimare con riferimento all'attualità un valore di € 3,3 €/mq x mese per la categoria individuata sulle visure catastali C/2 magazzini - locali deposito. Per il calcolo della "superficie commerciale" si è fatto riferimento alla Norma UNI 10750 e al D.P.R. n. 138/98 - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali. Pertanto il computo delle superfici coperte è stato effettuato considerando:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 0,25% delle superfici dei balconi;
- 0,35% delle superfici dei terrazzi;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti perimetrali.

nelle valutazioni del valore unitario di mercato, la sottoscritta ha ritenuto congruo stimare con riferimento all'attualità un valore di locazione dell'immobile pari a € 3,3 €/mq x mese ; L'edificio in cui si inserisce l'immobile è collocato in un buon contesto, è in buone condizioni di manutenzione, è composto da un'ampia superficie di un'altezza totale di 3,90 m. al piano Terra in prevalenza ad attualmente uso garage al quale vi si accede da una porta carrabile direttamente da via delle Gemme, all'interno vi è un'altra porta che invece collega con la cassa scale comune a tutta la palazzina e che porta al piano ammezzato da dove è possibile accedere attraverso una porta alla piccola stanza deposito di un'altezza totale di 2,80 m. che è parte dell'immobile staggito.

Pertanto, a seguito delle suddette constatazioni viene considerato un valore di locazione dell'immobile pari a € 3,3 €/mq x mese; per cui il valore stimato per l'unità immobiliare risulta essere:

€/mq 3,3 x mq € 81,80 = € 269,80 mensili

€ 269,80 x 12 mesi = € 3.239,28

€ 3.239,28 x 10 anni = € 32.392,80

(Euro trentadueemilatrecentonovantadue/80)

A detrarre i seguenti oneri:

riduzione valore di mercato del 1% per l'assenza della garanzia per vizi € 323,37

Totale oneri dei lavori per rendere indipendente immobile € 2.500,04

Certificazione energetica € 300,00

TOTALE € 3.123,37

Totale valore di vendita dell'immobile:

€ 32.392,80 - € 3.123,37 = € 29.269,43 (Euro ventinoveemiladuecentosessantanove/43).

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 15/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
G. Ch. Marza Inziana



17 di 21

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione Fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di accesso
- ✓ N° 3 Altri allegati - Atti di provenienza
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetrie catastali- Vax
- ✓ N° 5 Altri allegati - Visure Catastali
- ✓ N° 6 Altri allegati - Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato di matrimonio - Residenza
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato vincoli Soprintendenza
- ✓ N° 9 Altri allegati - Documentazione - Comune - Titoli edilizi
- ✓ N° 10 Altri allegati - Stralcio Norme di attuazione PUC
- ✓ N° 11 Altri allegati - Ricevute trasmissione alle parti
- ✓ N° 12 Altri allegati - Spese sostenute
- ✓ N° 13 Altri allegati - Onorario

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Sant'Anastasia (NA) - Via Delle Gemme 148, piano terra  
L'immobile è sito in Sant'Anastasia Napoli in Via delle Gemme n. 148 (catastalmente 150), zona prevalentemente residenziale e caratterizzata da palazzine di recente costruzione, è posto al piano terra di un fabbricato cemento armato di due piani fuori terra ed uno piccolo vano interrato adibito a cantina, la palazzina è prospiciente via delle Gemme dove vi è possibilità di parcheggio non a pagamento e non custodito. La palazzina nonché tutta l'area esterna sono in ottime condizioni di manutenzione. La zona risulta alquanto tranquilla, prevalentemente a carattere residenziale, è ben collegata difatti dista solo pochi minuti dalla centrale via del Corso Umberto dove si trovano diversi esercizi, commerciali scuole e collegamenti vari.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 593, Sub. 3, Categoria C2

Destinazione urbanistica: La Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, con nota in allegato, certifica che l'immobile oggetto di esproprio rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lsg 42/2004, Parte Terza dedicata ai beni Paesaggistici, come da D.M. 08/08/1961 pubblicato sulla G.U. n. 269 del 24/08/1961. Si certifica, altresì, che non risultano emanati provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004, n. 42 Parte seconda dedicata ai Beni Culturali, nei confronti dell'immobile in oggetto. Rientra, altresì, nel Piano Territoriale Paesistico dell'area dei Comuni Vesuviani approvato D.M. del 04/07/2002 pubblicato sulla G.U. n. 219 del 18/09/2002. L'immobile ai sensi del PUC del Comune di Sant'Anastasia rientra nella Zona P1 Rurale Periurbano sulla quale vige art. 55. (vedi stralcio in allegato).

**Prezzo base d'asta: € 29.269,43**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 101/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.269,43**

<b>Bene N° 1 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sant'Anastasia (NA) - Via Delle Gemme 148, piano terra		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 593, Sub. 3, Categoria C2	<b>Superficie</b>	81,80 mq
<b>Stato conservativo:</b>	In sede di accesso peritale, sia le parti comuni che l'unità immobiliare si presentavano in buono stato di manutenzione. Gli impianti, manchevoli dei certificati di conformità, sono funzionanti e sono i seguenti: idrico-sanitario, elettrico. Il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione. Per maggiori dettagli dello stato in cui versano, si rimanda alla documentazione fotografica in allegato.		
<b>Descrizione:</b>	L' immobile è sito in Sant'Anastasia Napoli in Via delle Gemme n. 148 (catastalmente 150), zona prevalentemente residenziale e caratterizzata da palazzine di recente costruzione, è posto al piano terra di un fabbricato cemento armato di due piani fuori terra ed uno piccolo vano interrato adibito a cantina, la palazzina è prospiciente via delle Gemme dove vi è possibilità di parcheggio non a pagamento e non custodito. La palazzina nonché tutta l'area esterna sono in ottime condizioni di manutenzione. La zona risulta alquanto tranquilla, prevalentemente a carattere residenziale, è ben collegata difatti dista solo pochi minuti dalla centrale via del Corso Umberto dove si trovano diversi esercizi, commerciali scuole e collegamenti vari.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal sig. **** Omissis **** nato a Sant'ANASTASIA (NA) il 20/11/1967## cf. DMRGTN67S20I262R.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

- **Atto Pignoramento**

Trascritto a Napoli 2 il 29/11/2018

Reg. gen. 53157 - Reg. part. 40872

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Atto di Pignoramento**

Trascritto a Napoli 2 il 28/06/2023

Reg. gen. 32683 - Reg. part. 25192

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura