
TRIBUNALE DI NOLA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Merito Vittorio, nell'Esecuzione Immobiliare 156/2021 del R.G.E.

promossa da

"Omissis"



contro

"Omissis"

"Omissis"



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Lotto 1	7
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	8
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni	10
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali	16
Lotto 2	17
Descrizione	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano 1	17
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T	17
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T	17
Completezza documentazione ex art. 567	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano 1	18
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T	18
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T	18
Titolarità	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano 1	19

Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T.....	19
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T	20
Confini	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano 1.....	20
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T.....	20
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T	20
Consistenza	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano 1.....	21
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T.....	21
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T	21
Cronistoria Dati Catastali	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano 1.....	22
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T.....	23
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T	24
Dati Catastali.....	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano 1.....	25
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T.....	26
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T	27
Precisazioni	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano 1.....	28
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T.....	28
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T	28
Parti Comuni	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano 1.....	28

Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T.....	28
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano 1.....	29
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T.....	29
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano 1.....	30
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T.....	30
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T	31
Stato di occupazione.....	31
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano 1.....	31
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T.....	31
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T	31
Provenienze Ventennali.....	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano 1.....	32
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T.....	33
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T	34
Formalità pregiudizievoli.....	35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano 1.....	35
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T.....	36
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T	37
Normativa urbanistica.....	38
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano 1.....	38

Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T.....	38
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T	38
Regolarità edilizia.....	39
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano 1.....	39
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T.....	40
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T	41
Vincoli od oneri condominiali	42
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano 1.....	42
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T.....	42
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T	42
Stima / Formazione lotti.....	43
Lotto 1	43
Lotto 2	44
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	46
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - via Aldo Moro, 46, scala 4, interno 10, piano 3.....	46
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano 1.....	47
Bene N° 3 - Locale commerciale ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T.....	48
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T	49

INCARICO

All'udienza del 31.05.2022, il sottoscritto Arch. Merito Vittorio, con studio in Via Gennaro Serra n. 75 - 80132 - Napoli (NA), email: vittoriomerito@libero.it, PEC: vittorio.merito@archiworldpec.it, Tel. 081 19711750, Fax 081 19810934, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07.06.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - via Aldo Moro, 46, scala 4, interno 10, piano 3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano 1
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - via Aldo Moro, 46, scala 4, interno 10, piano 3

DESCRIZIONE

Il bene, oggetto della presente procedura, è ubicato nel centro cittadino del Comune di Somma Vesuviana ed è poco distante dai principali servizi.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di provenienza del bene de quo intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo titolo inter vivos trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. (all.6)

TITOLARITÀ

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

- "Omissis" (Proprietà 1000/1000)
Codice fiscale: "Omissis"
Nato a "Omissis"

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

- "Omissis" (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'esperto ha verificato che, agli atti del fascicolo, risulta depositato l'estratto di matrimonio con annotazioni dei soggetti esecutati. (all.8)

Il sig. "Omissis", e la sig.ra "Omissis", hanno contratto matrimonio in data 07.10.1984 nel Comune di "Omissis". Annotazioni: Nessuna.

L'esperto precisa che, bene de quo, è stato acquistato antecedentemente al 07.10.1984. (all.6)

CONFINI

Il cespite de quo confina a nord, in proiezione, con via Aldo Moro, a sud con cassa scale e a est con bene censito al NCEU del Comune di Somma Vesuviana al fg. 32, p.lla 393, sub 20 salvo altri.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	85,50 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	3,05 m	terzo
Balcone	10,00 mq	10,00 mq	0,33	3,30 mq	0,00 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				98,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				98,30 mq		

Il bene de quo è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/04/1984 al 03/11/2022	"Omissis", proprietà.	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 393, Sub. 21 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale 97 mq Rendita € 593,93 Piano 3

Il sottoscritto Esperto Stimatore arch. Vittorio Merito ha effettuato la visura aggiornata, presso l'Ufficio del Catasto, dell'immobile de quo. (all. 3)

Lo stesso ha verificato la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta individuazione.

L'immobile de quo è correlato alla p.lla censita al C.T. del Comune di Somma Vesuviana al fg. 32, p.lla 393.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	393	21		A2	6	5 vani	97 mq	593,93 €	3	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

- a) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;
- b) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;
- c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a verificare che:

- vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (dati catastali) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale;
- vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi ad eccezioni delle seguenti difformità:

- 1) diversa distribuzione interna.

L'aggiudicatario, con riferimento alla predetta difformità e successivamente alla presentazione dell'accertamento di conformità per le opere difformi dal titolo edilizio, dovrà rettificare la planimetria catastale.

Il costo, della predetta rettifica catastale, è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

PRECISAZIONI

Il bene, oggetto del pignoramento, non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria. (all.3-10)

L'esperto evidenzia che, nel titolo di provenienza, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) *omissis* ... "Costituisce pertinenza di tale immobile il garage, sito nello stesso fabbricato con accesso dal piazzale a sud, di mq 18 confinante: ad est, nord e sud con viale e piazzale di accesso; ad ovest con garage di Farri Vara."

Il garage de quo, nel suddetto atto, non è identificato catastalmente.

L'esperto ha richiesto, a mezzo pec all'amministratore di condominio, le dovute informazioni. (all.11)

L'amministratore di condominio ha comunicato, a mezzo pec in data 04.11.2022, quanto segue:

cfr. (all.11) " Il sottoscritto nella qualità di amministratore pro tempore del condominio "Omissis", in riferimento all'oggetto precisa che la sig.ra "Omissis" ha una pertinenza individuata come box/garage ubicata nella palazzina adiacente a quella dov'è il suo immobile, all'interno del condominio "Omissis". ".....

L'esperto precisa che:

- Il predetto box non è riportato nella planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento; (all.3)
- la palazzina adiacente, dov'è ubicato il box, è individuata catastalmente al NCEU al fg. 32, p.la 442. (all.10)

I predetti locali box dell'adiacente palazzina, da una verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto, sono censiti al NCEU del Comune di Somma Vesuviana al fg. 32, p.la 442 subb 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 53 e 57. (all.10)

Il detto garage, per quanto riscontrato, non è parte della consistenza staggità.

PARTI COMUNI

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. (all.3)

*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio (all.6-11) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il sottoscritto Esperto, nominato ex art. 568 c.p.c., ha verificato che non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi o usi civici. (ALL 3-4-6)

*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio (all.6-11) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il cespite staggito è ubicato, in via Aldo Moro n. 46, all'interno del parco privato "Edil Somma" nel Comune di Somma Vesuviana.

L'appartamento, oggetto della presente procedura, è ubicato nel centro cittadino del detto Comune ed è poco distante dai principali servizi.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione di n° 5 piani fuori terra in struttura mista.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in condizioni di manutenzione normali, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.

Il bene de quo, nello stato di fatto, è composto da un appartamento della consistenza catastale di 5 vani che si sviluppa nel seguente modo:

- Ingresso/corridoio, n. 2 ambienti, cucina/soggiorno, n. 1 w.c., ripostiglio e n. 2 balconi.

L'accesso al bene è garantito dalla porta ubicata, a sud del cespite de quo, sul pianerottolo del piano terzo.

Il bene risulta in mediocri condizioni manutentive.

La pavimentazione del bene è in gress e/o scaglie di marmo.

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad esclusione del w.c. e parte della cucina rivestite in gress.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato e gli impianti, ad un controllo visivo, sono in mediocre stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene, per quanto constatato in sede di accesso, risulta libero da cose e persone. (all.9)

L'esperto ha inoltrato, a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate di Napoli I e Napoli II, la richiesta di verifica circa l'esistenza di contratti di locazione registrati. (all.12)

L'Agenzia delle Entrate di Napoli I e Napoli II, ad oggi, non ha dato riscontro alla detta richiesta. (all.12)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/1984 al 03/11/2022	"Omissis", proprietaria per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio dott. Giovanni Cesaro	12/04/1984	12325	2754
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	20/04/1984	13177	11964
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di compravendita del bene de quo. (all.6)

Il bene, oggetto del pignoramento, non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria. (all.3-10)

L'esperto evidenzia che, nel titolo di provenienza, è riportato quanto segue:

cfr. (all.6) *omissis* ... "Costituisce pertinenza di tale immobile il garage, sito nello stesso fabbricato con accesso dal piazzale a sud, di mq 18 confinante: ad est, nord e sud con viale e piazzale di accesso; ad ovest con garage di Farri Vara."

Il garage de quo, nel suddetto atto, non è identificato catastalmente.

L'esperto ha richiesto, a mezzo pec all'amministratore di condominio, le dovute informazioni. (all.11)

L'amministratore di condominio ha comunicato, a mezzo pec in data 04.11.2022, quanto segue:

cfr. (all.11) " Il sottoscritto nella qualità di amministratore pro tempore del condominio "Omissis", in riferimento all'oggetto precisa che la sig.ra "Omissis" ha una pertinenza individuata come box/garage ubicata nella palazzina adiacente a quella dov'è il suo immobile, all'interno del condominio "Omissis". "....

L'esperto precisa che:

- Il predetto box non è riportato nella planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento; (all.3)
- la palazzina adiacente, dov'è ubicato il box, è individuata catastalmente al NCEU al fg. 32, p.la 442. (all.10)

I predetti locali box dell'adiacente palazzina, da una verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto, sono censiti al NCEU del Comune di Somma Vesuviana al fg. 32, p.la 442 subb 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 53 e 57. (all.10)

Il detto garage, per quanto riscontrato, non è parte della consistenza staggità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 03/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Napoli 2 il 03/11/2008
Reg. gen. 58570 - Reg. part. 11724
Importo: € 1.400.000,00
A favore di "Omissis" Contro "Omissis"
Capitale: € 700.000,00
Percentuale interessi: 7,35 %
Rogante: CAPUANO NICOLA
N° repertorio: 123666
N° raccolta: 29780

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli 2 il 14/03/2013

Reg. gen. 11406 - Reg. part. 8478

A favore di "Omissis"

Contro "Omissis"

Note:

La predetta formalità è riferita alla procedura esecutiva, presso il Tribunale di Nola R.G. n:61/2013, dichiarata estinta dall'ill.mo Giudice dott.ssa Roberta Guardasole. L'esperto ha verificato, sul portale dei servizi telematici del Ministero della Giustizia, l'avvenuta estinzione della detta procedura. (all.7) L'avv. "Omissis", n.q. di legale del creditore procedente della predetta procedura, in data 03.11.2022 a mezzo pec, ha dichiarato quanto segue: *cfr. (all.7) "Egregio arch. Merito, in riferimento alla procedura instaurata per conto e nell'interesse del mio assistito, sig. "Omissis", e rubricata RG.ES 61/2013, ribadisco che è stata dichiarata estinta nell'anno 2019 a seguito dell'integrale pagamento effettuato dal debitore, dopo che vi era stata la conversione del pignoramento e rateizzazione del credito per cui si procedeva."*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli 2 il 30/12/2015

Reg. gen. 48784 - Reg. part. 38605

A favore di "Omissis"

Contro "Omissis"

Note:

La predetta formalità è riferita alla procedura esecutiva, presso il Tribunale di Nola R.G. n:61/2013, dichiarata estinta dall'ill.mo Giudice dott.ssa Roberta Guardasole. L'esperto ha verificato, sul portale dei servizi telematici del Ministero della Giustizia, l'avvenuta estinzione della detta procedura. (all.7) L'avv. "Omissis", n.q. di legale del creditore procedente della predetta procedura, in data 03.11.2022 a mezzo pec, ha dichiarato quanto segue: *cfr. (all.7) "Egregio arch. Merito, in riferimento alla*

procedura instaurata per conto e nell'interesse del mio assistito, sig. "Omissis", e rubricata RG.ES 61/2013, ribadisco che è stata dichiarata estinta nell'anno 2019 a seguito dell'integrale pagamento effettuato dal debitore, dopo che vi era stata la conversione del pignoramento e rateizzazione del credito per cui si procedeva."

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli 2 il 08/10/2021

Reg. gen. 49192 - Reg. part. 36331

A favore di "Omissis"

Contro "Omissis"



*L'Esperto evidenzia che ha rinnovato le ispezioni ipocatastali per identificativi catastali e per nominativo. (all.7)



NORMATIVA URBANISTICA

Il bene de quo ricade, secondo il vigente PRG del Comune di Somma Vesuviana, in zona "B3". (all.4)

Il Comune di Somma Vesuviana rientra tra i Comuni della zona rossa a rischio vulcanico.

L'intero territorio del comune di Somma Vesuviana è stato riconosciuto di notevole interesse pubblico, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, con Decreto ministeriale 26 ottobre 1961 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 283 del 15 novembre 1961).

Il sottoscritto esperto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, il certificato vincoli riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) *omissis*... *"SI CERTIFICA che l'immobile in oggetto, così come individuato nella mappa allegata all'istanza non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi della Parte Seconda del D.lgs 22.01.2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai beni culturali;*

Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni previste dall'art. 12 del D.lgs 42/2004 qualora l'immobile in oggetto appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti."

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile 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.

Il sottoscritto Esperto ha verificato, dal registro delle licenze edilizie del Comune di Somma Vesuviana, che l'edificio de quo è stato costruito in virtù di L.E. n. 114/67 rilasciata in data 26.08.1967. (all.5)

Il responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Somma Vesuviana, con nota prot. 28901 del 28.10.2022, ha comunicato quanto segue:

cfr. (all.5) *omissis*... *"ATTESTA che da ricerche effettuate nell'archivio comunale, allo stato, le licenze edilizie n. 114/1967 e 114/1967A rilasciate in data 26.08.1967, non sono state rinvenute nel relativo faldone di appartenenza."*

L'esperto precisa che, per quanto sopra comunicato, non è possibile stabilire se lo stato dei luoghi è conforme ai titoli edilizi.

* L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il cespite de quo, per quanto verificato in sede di accesso, è sprovvisto di attestato di prestazione energetica. (all.9) Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il condominio risulta costituito.

L'amministratore di condominio ha comunicato, a mezzo pec in data 03.11.2022, quanto segue:

cfr. (all. 11) omissis... *"gli oneri condominiali di pertinenza dell'appartamento di proprietà "Omissis" sono pari a € 55,00 mensili, attesta che, alla data indicata in oggetto, le quote ordinarie emesse da questa amministrazione risultano pagate fino a luglio 2021. Pertanto risultano partite contabili pregresse scoperte a carico dell'esecutata per € 880,00 (fino a novembre 2022)... omissis... Si precisa che sull'immobile non sussistono vincoli di natura condominiale."*

I predetti importi, riferiti alla morosità per le quote ordinarie dell'anno in corso e di quello precedente, saranno detratti dal valore di stima del cespite.

L'amministratore ha inviato copia del regolamento di condominio. (all.11)

*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza e al regolamento di condominio (all.6-11) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano 1
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

Il bene, oggetto della presente procedura, è ubicato a nordovest del centro cittadino del Comune di Sant'Anastasia in una zona prevalentemente agricola.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T

Il bene, oggetto della presente procedura, è ubicato a nordovest del centro cittadino del Comune di Sant'Anastasia in una zona prevalentemente agricola.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T

Il bene, oggetto della presente procedura, è ubicato a nordovest del centro cittadino del Comune di Sant'Anastasia in una zona prevalentemente agricola.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

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

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di provenienza del bene de quo intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo titolo inter vivos trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. (all.6)

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T

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

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di provenienza del bene de quo intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo titolo inter vivos trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. (all.6)

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T

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

Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di provenienza del bene de quo intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, al primo titolo inter vivos trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento. (all.6)

TITOLARITÀ

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200
(CATASTALMENTE SNC), PIANO 1**

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

- "Omissis" (Proprietà 1000/1000)
Codice fiscale: "Omissis"

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

- "Omissis" (Proprietà 1000/1000)

L'esperto ha verificato che, agli atti del fascicolo, risulta depositato l'estratto di matrimonio con annotazioni dei soggetti esecutati.

cfr.: (all.8) Il sig. "Omissis", e la sig.ra "Omissis", hanno contratto matrimonio in data 07.10.1984 nel Comune di "Omissis".

Annotazioni: Nessuna.

L'esperto precisa che, bene de quo, risulta essere bene personale. (all.6)

**BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200
(CATASTALMENTE SNC), PIANO T**

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

- "Omissis" (Proprietà 1000/1000)
Codice fiscale: "Omissis"

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

- "Omissis" (Proprietà 1000/1000)

L'esperto ha verificato che, agli atti del fascicolo, risulta depositato l'estratto di matrimonio con annotazioni dei soggetti esecutati.

cfr. (all.8) Il sig. "Omissis", e la sig.ra "Omissis", hanno contratto matrimonio in data 07.10.1984 nel Comune di "Omissis".

Annotazioni: Nessuna.

L'esperto precisa che, bene de quo, risulta essere bene personale. (all.6)

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T

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

- "Omissis" (Proprietà 1000/1000)
Codice fiscale: "Omissis"



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

- "Omissis" (Proprietà 1000/1000)

L'esperto ha verificato che, agli atti del fascicolo, risulta depositato l'estratto di matrimonio con annotazioni dei soggetti esecutati.

cfr. (all.8) Il sig. "Omissis", e la sig.ra "Omissis", hanno contratto matrimonio in data 07.10.1984 nel Comune di "Omissis".

Annotazioni: Nessuna.

L'esperto precisa che, bene de quo, risulta essere bene personale. (all.6)

CONFINI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

Il cespite de quo confina per quattro lati, in proiezione, con area di corte comune censita al CT del Comune di Sant'Anastasia al fg. 7 p.lla 173 salvo altri.



BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T

Il bene de quo confina a nord e a ovest con cassa scale e a est con area di corte comune censita al CT del Comune di Sant'Anastasia al fg. 7 p.lla 173 salvo altri.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T

Il bene de quo confina a est con cassa scale e, a ovest e a sud, con area di corte comune censita al CT del Comune di Sant'Anastasia al fg. 7 p.lla 173 salvo altri.



CONSISTENZA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	50,00 mq	1,00	50,00 mq	2,95 m	1
Abitazione (assentito come locale in funzione esigenze agricole)	120,00 mq	134,00 mq	0,50	67,00 mq	2,95 m	1
Balcone	64,00 mq	64,00 mq	0,33	21,12 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				138,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,12 mq		

Il bene de quo è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale commerciale (assentito come cantina/deposito)	112,00 mq	125,00 mq	0,50	62,50 mq	3,80 m	T
area esterna (comune all'intero lotto)	200,00 mq	200,00 mq	0,10	20,00 mq	0,00 m	T
area esterna (comune all'intero lotto)	1991,00 mq	1991,00 mq	0,02	39,82 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				122,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,32 mq		

Il bene de quo è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito/cantina	73,00 mq	82,00 mq	0,50	41,00 mq	3,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				41,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,00 mq		

Il bene de quo è pignorato per l'intero e non è divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200
(CATASTALMENTE SNC), PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/04/1986 al 31/01/2014	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 173 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 15 are 50 ca Reddito dominicale € 36,82 Reddito agrario € 16,01
Dal 23/04/1986 al 16/12/2016	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 204 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 09 are 74 ca Reddito dominicale € 23,14 Reddito agrario € 10,06
Dal 31/01/2014 al 16/12/2016	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 173 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 15 are 50 ca
Dal 16/12/2016 al 04/11/2022	"Omissis", proprietario per 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 173 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 25 are 24 ca
Dal 25/11/1992 al 04/11/2022	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 173, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 vani Rendita € 475,14 Piano 1

Il sottoscritto Esperto Stimatore arch. Vittorio Merito ha effettuato la visura aggiornata, presso l'Ufficio del Catasto, dell'immobile de quo. (all. 3)

Lo stesso ha verificato la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta individuazione.

L'immobile de quo è correlato alla p.lla censita al C.T. del Comune di Sant'Anastasia al fg. 7, p.lla 173.

**BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200
(CATASTALMENTE SNC), PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/04/1986 al 31/01/2014	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 173 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 15 are 50 ca Reddito dominicale € 36,82 Reddito agrario € 16,01
Dal 23/04/1986 al 16/12/2016	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 204 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 09 are 74 ca Reddito dominicale € 23,14 Reddito agrario € 10,06
Dal 31/01/2014 al 16/12/2016	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 173 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 15 are 50 ca
Dal 16/12/2016 al 05/11/2022	"Omissis", proprietario per 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 173 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 25 are 24 ca
Dal 25/11/1992 al 06/03/2017	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 173, Sub. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 143 Superficie catastale 169 mq Rendita € 265,87 Piano T
Dal 06/03/2017 al 05/11/2022	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 173, Sub. 4 Categoria C1 Cl.3, Cons. 75 Superficie catastale 81 mq Rendita € 1.080,69 Piano T

Il sottoscritto Esperto Stimatore arch. Vittorio Merito ha effettuato la visura aggiornata, presso l'Ufficio del Catasto, dell'immobile de quo. (all. 3)

Lo stesso ha verificato che, i dati catastali riportati nel pignoramento, sono riferiti al precedente identificativo catastale (ex sub. 2).

Tuttavia, gli stessi, sono idonei ai fini dell'esatta individuazione del bene.

L'esperto evidenzia che, la predetta soppressione dell'ex sub 2, è avvenuta antecedentemente alla trascrizione del pignoramento ed ha generato gli attuali subb 4 e 5 (bene 3 e bene 4 del presente lotto).

L'immobile de quo è correlato alla p.lla censita al C.T. del Comune di Sant'Anastasia al fg. 7, p.lla 173.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/04/1986 al 31/01/2014	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 173 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 15 are 50 ca Reddito dominicale € 36,82 Reddito agrario € 16,01
Dal 23/04/1986 al 16/12/2016	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 204 Qualità Seminativo arborato Cl.2 Superficie (ha are ca) 09 are 74 ca Reddito dominicale € 23,14 Reddito agrario € 10,06
Dal 31/01/2014 al 16/12/2016	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 173 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 15 are 50 ca
Dal 16/12/2016 al 05/11/2022	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Terreni Fg. 7, Part. 173 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 25 are 24 ca
Dal 25/11/1992 al 06/03/2017	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 173, Sub. 2 Categoria C2 Cl.4, Cons. 143 Superficie catastale 169 mq Rendita € 265,87 Piano T
Dal 06/03/2017 al 05/11/2022	"Omissis", proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 173, Sub. 5 Categoria C2 Cl.4, Cons. 61 mq Superficie catastale 76 mq Rendita € 113,41 Piano T

Il sottoscritto Esperto Stimatore arch. Vittorio Merito ha effettuato la visura aggiornata, presso l'Ufficio del Catasto, dell'immobile de quo. (all. 3)

Lo stesso ha verificato che, i dati catastali riportati nel pignoramento, sono riferiti al precedente identificativo catastale (ex sub. 2).

Tuttavia, gli stessi, sono idonei ai fini dell'esatta individuazione del bene.

L'esperto evidenzia che, la predetta soppressione dell'ex sub 2, è avvenuta antecedentemente alla trascrizione del pignoramento ed ha generato gli attuali subb 4 e 5 (bene 3 e bene 4 del presente lotto).

L'immobile de quo è correlato alla p.lla censita al C.T. del Comune di Sant'Anastasia al fg. 7, p.lla 173.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200
(CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	173	3		A2	3	8 vani		475,14 €	1	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

- a) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;
- b) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;
- c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a verificare che:

- vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (dati catastali) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale;
- vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi ad eccezioni delle seguenti difformità: 1) diversa distribuzione interna e di prospetto.

L'aggiudicatario, con riferimento alla predetta difformità, dovrà aggiornare la planimetria catastale come riportato nelle tavole allegate al titolo edilizio.

Il costo, della predetta rettifica catastale, è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

**BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200
(CATASTALMENTE SNC), PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	173	4		C1	3	75	81 mq	1080,69 €	T	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

a) i dati, indicati in pignoramento (ex dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati in pignoramento (ex dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (ex dati catastali), non corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a verificare che:

- vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (ex dati catastali) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale;

- vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.

Tuttavia, l'aggiudicatario dovrà aggiornare la planimetria catastale come riportato nelle tavole allegate al titolo edilizio.

Il costo, della predetta rettifica catastale, è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	173	5		C2	4	61 mq	76 mq	113,41 €	T	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito ha provveduto ad accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento:

- a) i dati, indicati in pignoramento (ex dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;
- b) i dati, indicati in pignoramento (ex dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;
- c) i dati, indicati nel pignoramento (ex dati catastali), non corrispondono a quelli attuali.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto a verificare che:

- vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (ex dati catastali) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale;
- vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi ad eccezione di:
- diversa distribuzione interna e aperture di prospetto;

Tuttavia, l'aggiudicatario dovrà aggiornare la planimetria catastale come riportato nelle tavole allegate al titolo edilizio.

Il costo, della predetta rettifica catastale, è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

Il bene, oggetto del pignoramento, non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria. (all.3-10)

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T

Il bene, oggetto del pignoramento, deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria poi frazionata e non ceduta a terzi. (all.3-10)

La maggiore consistenza frazionata risulta essere parte del pignoramento de quo (bene 4 del presente lotto).

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T

Il bene, oggetto del pignoramento, deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria poi frazionata e non ceduta a terzi. (all.3-10)

La maggiore consistenza frazionata risulta essere parte del pignoramento de quo (bene 3 del presente lotto).

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. (all.3)

*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. (all.3)

*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T

L'identificativo catastale non include anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. (all.3)

*Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro eventualmente non riportato in perizia, anche con riferimento alle servitù, parti comuni e limitazioni di natura condominiale si rimanda ai titoli di provenienza (all.6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

Il sottoscritto Esperto, nominato ex art. 568 c.p.c., ha verificato che non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi o usi civici. (ALL 3-4-6)

L'esperto evidenzia quanto riportato nel titolo di proprietà e di seguito rappresentato:

cfr. (all.6) omissis.... *"Si conviene espressamente quanto segue: è costituita servitù di passaggio, a piedi e con mezzi a carico della p.lla 173 attribuita a "Omissis"; a favore ed a carico della p.lla 507, ...omissis... ed a favore delle p.lle 508 e 510.... omissis.. Detta servitù è costituita per creare accesso alle porzioni del fondo in Sant'Anastasia....omissis... e sarà esercitata su una striscia di terreno che parte dalla strada provinciale Pomigliano - Madonna dell'Arco e percorre le p.lle 173 e 507 per una lunghezza di 5 ml."...*

La predetta servitù afferisce al viale posto a sud del compendio de quo

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T

Il sottoscritto Esperto, nominato ex art. 568 c.p.c., ha verificato che non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi o usi civici. (ALL 3-4-6)

L'esperto evidenzia quanto riportato nel titolo di proprietà e di seguito rappresentato:

cfr. (all.6) omissis.... *"Si conviene espressamente quanto segue: è costituita servitù di passaggio, a piedi e con mezzi a carico della p.lla 173 attribuita a "Omissis"; a favore ed a carico della p.lla 507, ...omissis... ed a favore delle p.lle 508 e 510.... omissis.. Detta servitù è costituita per creare accesso alle porzioni del fondo in Sant'Anastasia....omissis... e sarà esercitata su una striscia di terreno che parte dalla strada provinciale Pomigliano - Madonna dell'Arco e percorre le p.lle 173 e 507 per una lunghezza di 5 ml."...*

La predetta servitù afferisce al viale posto a sud del compendio de quo

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T

Il sottoscritto Esperto, nominato ex art. 568 c.p.c., ha verificato che non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi o usi civici. (ALL 3-4-6)

L'esperto evidenzia quanto riportato nel titolo di proprietà e di seguito rappresentato:

cfr. (all.6) omissis.... *"Si conviene espressamente quanto segue: è costituita servitù di passaggio, a piedi e con mezzi a carico della p.lla 173 attribuita a "Omissis"; a favore ed a carico della p.lla 507, ...omissis... ed a favore delle p.lle 508 e 510.... omissis.. Detta servitù è costituita per creare accesso alle porzioni del fondo in Sant'Anastasia....omissis... e sarà esercitata su una striscia di terreno che parte dalla strada provinciale Pomigliano - Madonna dell'Arco e percorre le p.lle 173 e 507 per una lunghezza di 5 ml."...*

La predetta servitù afferisce al viale posto a sud del compendio de quo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

Il cespite staggito è ubicato, in via Romani n. 200, nel Comune di Sant'Anastasia.

L'appartamento, oggetto della presente procedura, è ubicato a nordovest del centro cittadino del Comune di Sant'Anastasia in una zona prevalentemente agricola.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione di n° 2 piani fuori terra in struttura mista.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in condizioni di manutenzione normali, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.

Il bene de quo, nello stato di fatto, è composto da un appartamento della consistenza catastale di 8 vani che si sviluppa nel seguente modo:

- Ingresso/corridoio, n. 4 ambienti, cucina/soggiorno, n. 2 w.c., ripostiglio e n. 2 balconi.

L'accesso al bene è garantito dalla porta ubicata, a nord del cespite de quo, sul pianerottolo della cassa scale al piano primo e, dalla porta ubicata a ovest del cespite, per mezzo di una scala esterna dall'area di corte.

Il bene risulta in normali condizioni manutentive.

La pavimentazione del bene è in gress. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad esclusione dei w.c. e parte della cucina rivestite in gress. Gli infissi sono in alluminio anodizzato e gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione.

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T

Il cespite staggito è ubicato, in via Romani n. 200, nel Comune di Sant'Anastasia.

Il Locale, oggetto della presente procedura, è ubicato a nordovest del centro cittadino del Comune di Sant'Anastasia in una zona prevalentemente agricola.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione di n° 2 piani fuori terra in struttura mista.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in condizioni di manutenzione normali, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.

Il bene de quo, nello stato di fatto, è composto da un locale della consistenza catastale di 75 mq che si sviluppa nel seguente modo:

- n. 3 ambienti, corridoio, n. 1 w.c..

L'accesso al bene è garantito dalle porte ubicate, a nord a est e a sud del cespite de quo, direttamente nell'area esterna comune.

Il bene risulta in pessime condizioni manutentive.

La pavimentazione del bene è in gress. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad esclusione dei w.c.

Gli infissi sono in ferro e gli impianti, ad un controllo visivo, sono in pessimo stato di manutenzione.

L'area esterna, comune all'intero lotto, ha una consistenza pari a circa 2.200 mq e risulta nella quasi totalità asfaltata. Sulla detta area è presente una tettoia e un gazebo.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T

Il cespite staggito è ubicato, in via Romani n. 200, nel Comune di Sant'Anastasia.

Il Locale deposito, oggetto della presente procedura, è ubicato a nordovest del centro cittadino del Comune di Sant'Anastasia in una zona prevalentemente agricola.

L'edificio, di cui è parte il cespite staggito, è costituito da una costruzione di n° 2 piani fuori terra in struttura mista.

Lo stabile in questione è ben inserito nel contesto urbano e la facciata, in condizioni di manutenzione normali, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.

Il bene de quo, nello stato di fatto adibito a tavernetta, è composto da un locale della consistenza catastale di 61 mq che si sviluppa nel seguente modo:

- n. 1 ambienti e n. 1 w.c.

L'accesso al bene è garantito dalle porte ubicate, a est del cespite, nella cassa scale e, a ovest, dall'area esterna comune.

Il bene risulta in mediocri condizioni manutentive.

La pavimentazione del bene è in gress.

Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile ad esclusione del w.c. e della zona cucina rivestite in gress.

Gli infissi sono in ferro e gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

Il bene de quo è occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. (all.9)

L'esperto ha acquisito il certificato di residenza dell'esecutato riscontrando che, lo stesso, è residente nel cespite staggito. (all.8)

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T

Il bene de quo è occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. (all.9)

L'esperto ha inoltrato, a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate di Napoli I e Napoli II, l'istanza di verifica esistenza contratti di locazione. (all.12)

L'Agenzia delle Entrate, ad oggi, non ha dato riscontro alla detta richiesta.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T

Il bene de quo è occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. (all.9)

L'esperto ha inoltrato, a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate di Napoli I e Napoli II, l'istanza di verifica esistenza contratti di locazione. (all.12)

L'Agenzia delle Entrate, ad oggi, non ha dato riscontro alla detta richiesta.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200
(CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/1986 al 04/11/2022	"Omissis", proprietario per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Donazione e Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi Caprioli	23/04/1986	8087	2848
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	30/04/1986	10487	8310
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di compravendita del bene de quo. (all.6)

**BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200
(CATASTALMENTE SNC), PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/1986 al 04/11/2022	"Omissis", proprietario per la quota di 1000/1000 della piena proprietà Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Donazione e Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi Caprioli	23/04/1986	8087	2848
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	30/04/1986	10487	8310
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di compravendita del bene de quo. (all.6)

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/1986 al 04/11/2022	"Omissis", proprietario per la quota di 1000/1000 della piena proprietà. Codice Fiscale/P.IVA: "Omissis"	Donazione e Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Luigi Caprioli	23/04/1986	8087	2848
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria dei RR.II. di Napoli 2	30/04/1986	10487	8310
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito, presso gli Uffici competenti, gli atti di compravendita del bene de quo. (all.6)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200
(CATASTALMENTE SNC), PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 05/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Iscritto a Napoli 2 il 28/04/2004
Reg. gen. 20385 - Reg. part. 3450
Importo: € 534.648,00
A favore di "Omissis" Contro "Omissis"
Capitale: € 400.000,00
Spese: € 80.000,00
Interessi: € 54.648,00
Percentuale interessi: 4,554 %
Rogante: notaio Del Gaudio Ornella
Data: 26/04/2004
N° repertorio: 30226
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Napoli 2 il 03/11/2008
Reg. gen. 58570 - Reg. part. 11724
Importo: € 1.400.000,00
A favore di "Omissis" Contro "Omissis"
Capitale: € 700.000,00
Percentuale interessi: 7,35 %
Rogante: CAPUANO NICOLA
N° repertorio: 123666
N° raccolta: 29780

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Napoli 2 il 08/10/2021
Reg. gen. 49192 - Reg. part. 36331
A favore di "Omissis"
Contro "Omissis"

*L'Esperto evidenzia che ha rinnovato le ispezioni ipocatastali per identificativi catastali e per nominativo.
(all.7)

**BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200
(CATASTALMENTE SNC), PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 04/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a Napoli 2 il 28/04/2004

Reg. gen. 20385 - Reg. part. 3450

Importo: € 534.648,00

A favore di "Omissis" Contro "Omissis"

Capitale: € 400.000,00

Spese: € 80.000,00

Interessi: € 54.648,00

Percentuale interessi: 4,554 %

Rogante: notaio Del Gaudio Ornella

Data: 26/04/2004

N° repertorio: 30226

Note: La predetta formalità risulta essere iscritta sul precedente sub 2.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Napoli 2 il 03/11/2008

Reg. gen. 58570 - Reg. part. 11724

Importo: € 1.400.000,00

A favore di "Omissis" Contro "Omissis"

Capitale: € 700.000,00

Percentuale interessi: 7,35 %

Rogante: CAPUANO NICOLA

N° repertorio: 123666

N° raccolta: 29780

Note: La predetta formalità risulta essere iscritta sul precedente sub 2.



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli 2 il 08/10/2021

Reg. gen. 49192 - Reg. part. 36331

A favore di "Omissis"

Contro "Omissis"

Note: La predetta formalità risulta essere trascritta sul precedente sub 2.



*L'Esperto evidenzia che ha rinnovato le ispezioni ipocatastali per identificativi catastali e per nominativo.
(all.7)



BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli 2 aggiornate al 04/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a Napoli 2 il 28/04/2004

Reg. gen. 20385 - Reg. part. 3450

Importo: € 534.648,00

A favore di "Omissis" Contro "Omissis"

Capitale: € 400.000,00

Spese: € 80.000,00

Interessi: € 54.648,00

Percentuale interessi: 4,554 %

Rogante: notaio Del Gaudio Ornella

Data: 26/04/2004

N° repertorio: 30226

Note: La predetta formalità risulta essere iscritta sul precedente sub 2.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Napoli 2 il 03/11/2008

Reg. gen. 58570 - Reg. part. 11724

Importo: € 1.400.000,00

A favore di "Omissis" Contro "Omissis"

Capitale: € 700.000,00

Percentuale interessi: 7,35 %

Rogante: CAPUANO NICOLA

N° repertorio: 123666

N° raccolta: 29780

Note: La predetta formalità risulta essere iscritta sul precedente sub 2.



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli 2 il 08/10/2021

Reg. gen. 49192 - Reg. part. 36331

A favore di "Omissis"

Contro "Omissis"

Note: La predetta formalità risulta essere trascritta sul precedente sub 2.



*L'Esperto evidenzia che ha rinnovato le ispezioni ipocatastali per identificativi catastali e per nominativo. (all.7)



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

Il bene de quo ricade, secondo il vigente PRG del Comune di Sant'Anastasia, in zona "E". (all.4)

Il Comune di Sant'Anastasia rientra tra i Comuni della zona rossa a rischio vulcanico.

L'intero territorio del comune di Sant'Anastasia è stato riconosciuto di notevole interesse pubblico, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, con Decreto ministeriale 08 agosto 1961 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 209 del 21.08.1961 1961).

Il sottoscritto esperto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, il certificato vincoli riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) *omissis*.... *"SI CERTIFICA che l'immobile in oggetto, così come individuato nella mappa allegata all'istanza non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi della Parte Seconda del D.lgs 22.01.2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai beni culturali;*

Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni previste dall'art. 12 del D.lgs 42/2004 qualora l'immobile in oggetto appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti."

BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T

Il bene de quo ricade, secondo il vigente PRG del Comune di Sant'Anastasia, in zona "E". (all.4)

Il Comune di Sant'Anastasia rientra tra i Comuni della zona rossa a rischio vulcanico.

L'intero territorio del comune di Sant'Anastasia è stato riconosciuto di notevole interesse pubblico, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, con Decreto ministeriale 08 agosto 1961 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 209 del 21.08.1961 1961).

Il sottoscritto esperto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, il certificato vincoli riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) *omissis*.... *"SI CERTIFICA che l'immobile in oggetto, così come individuato nella mappa allegata all'istanza non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi della Parte Seconda del D.lgs 22.01.2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai beni culturali; Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni previste dall'art. 12 del D.lgs 42/2004 qualora l'immobile in oggetto appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti."*

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T

Il bene de quo ricade, secondo il vigente PRG del Comune di Sant'Anastasia, in zona "E". (all.4)

Il Comune di Sant'Anastasia rientra tra i Comuni della zona rossa a rischio vulcanico.

L'intero territorio del comune di Sant'Anastasia è stato riconosciuto di notevole interesse pubblico, ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, con Decreto ministeriale 08 agosto 1961 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 209 del 21.08.1961 1961).

Il sottoscritto esperto ha richiesto, a mezzo pec alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli, il certificato vincoli riscontrando quanto segue:

cfr. (all.4) *omissis*.... *"SI CERTIFICA che l'immobile in oggetto, così come individuato nella mappa allegata all'istanza non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi della Parte Seconda del D.lgs 22.01.2004, n. 42 Parte Seconda dedicata ai beni culturali; Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni previste dall'art. 12 del D.lgs 42/2004 qualora l'immobile in oggetto appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti."*

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200
(CATASTALMENTE SNC), PIANO 1**

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

Il bene de quo, per quanto riscontrato presso gli Uffici del Comune di Sant'Anastasia, risulta realizzato in virtù di Decreto n. 231 in data 13.06.1983 - prat. edilizia 141/82, concessione edilizia per la costruzione di locali in funzione delle esigenze agricole. (all,5)

Lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati al predetto titolo ad eccezione di:

- parziale cambio di destinazione - il bene de quo è stato totalmente trasformato in appartamento.

(il cespite è stato assentito in parte come appartamento e, per la restante parte, come locale in funzione delle esigenze agricole.)

- diversa distribuzione interna e di prospetto;

- realizzazione scala esterna.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risulta in contrasto con la normativa vigente.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore del predetto disposto.

L'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nel titolo edilizio.

Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi è calcolato forfettariamente nella misura di € 15.000,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

* L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il cespite de quo, per quanto verificato in sede di accesso, è sprovvisto di attestato di prestazione energetica. (all.9) Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del cespite.

**BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200
(CATASTALMENTE SNC), PIANO T**

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

Il bene de quo, per quanto riscontrato presso gli Uffici del Comune di Sant'Anastasia, risulta realizzato in virtù di Decreto n. 231 in data 13.06.1983 - prat. edilizia 141/82, concessione edilizia per la costruzione di locali in funzione delle esigenze agricole. (all.5)

Lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati al predetto titolo ad eccezione di:

- frazionamento
- diversa distribuzione interna e di prospetto;
- cambio di destinazione d'uso da cantina/deposito a locale commerciale;
- modifica livello quota rispetto aree esterne, riconfigurazione rampe cassa scale e realizzazione tettoia e gazebo nell'area comune.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risulta in contrasto con la normativa vigente.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore del predetto disposto.

L'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nel titolo edilizio.

Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi è calcolato forfettariamente nella misura di € 40.000,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

* L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il predetto certificato, con riferimento alla destinazione assentita, non risulta obbligatorio. (art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e succ. modd.).

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE SNC), PIANO T

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

Il bene de quo, per quanto riscontrato presso gli Uffici del Comune di Sant'Anastasia, risulta realizzato in virtù di Decreto n. 231 in data 13.06.1983 - prat. edilizia 141/82, concessione edilizia per la costruzione di locali in funzione delle esigenze agricole. (all.5)

Lo stato dei luoghi è conforme ai grafici allegati al predetto titolo ad eccezione di:

- frazionamento
- diversa distribuzione interna e di prospetto;
- cambio di destinazione d'uso da cantina/deposito a tavernetta;
- modifica livello quota rispetto aree esterne e riconfigurazione rampe cassa scale.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono sanabili ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 in quanto risulta in contrasto con la normativa vigente.

Le predette difformità non sono state sanate e non sono condonabili ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. in quanto, tra l'altro, le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore del predetto disposto.

L'aggiudicatario dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come riportato nel titolo edilizio.

Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi è calcolato forfettariamente nella misura di € 3.000,00 (ulteriori costi sono stati già considerati con il bene 3) e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.

* L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dai ripristini dello stato dei luoghi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il predetto certificato, con riferimento alla destinazione assentita, non risulta obbligatorio. (art. 3 del decreto legislativo 192/2005 e succ. modd.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200
(CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

Il condominio non risulta costituito. (all.9)



BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200
(CATASTALMENTE SNC), PIANO T

Il condominio non risulta costituito. (all.9)

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200 (CATASTALMENTE
SNC), PIANO T

Il condominio non risulta costituito. (all.9)



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2021 (all.13).

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari incluso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura (consistenza o valore) 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 50% depositi/autorimesse, 70% sottotetti/taverne agibili abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - via Aldo Moro, 46, scala 4, interno 10, piano 3

Il bene, oggetto della presente procedura, è ubicato nel centro cittadino del Comune di Palma Campania ed è poco distante dai principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 393, Sub. 21, Categoria A2

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Somma Vesuviana (NA) - via Aldo Moro, 46, scala 4, interno 10, piano 3	98,30 mq	1.500,00 €/mq	€ 147.450,00	100,00%	€ 147.450,00
Valore di stima:					€ 147.450,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del 16,30%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (16,30%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-0,70%);
- Stato d'uso, manutenzione (-10%);
- Stato di possesso (-0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,60%)

VALORE FINALE del lotto 1 al netto delle decurtazioni € 123.400,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano 1
Il bene, oggetto della presente procedura, è ubicato a nordovest del centro cittadino del Comune di Sant'Anastasia in una zona prevalentemente agricola.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 173, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Locale commerciale ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T
Il bene, oggetto della presente procedura, è ubicato a nordovest del centro cittadino del Comune di Sant'Anastasia in una zona prevalentemente agricola.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 173, Sub. 4, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T
Il bene, oggetto della presente procedura, è ubicato a nordovest del centro cittadino del Comune di Sant'Anastasia in una zona prevalentemente agricola.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 173, Sub. 5, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano 1	138,12 mq	1.250,00 €/mq	€ 172.650,00	100,00%	€ 172.650,00
Bene N° 3 - Locale commerciale Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T	122,32 mq	1.250,00 €/mq	€ 152.900,00	100,00%	€ 152.900,00
Bene N° 4 - Deposito Sant'Anastasia (NA) - via Romani, 200 (catastalmente SNC), piano T	41,00 mq	1.250,00 €/mq	€ 51.250,00	100,00%	€ 51.250,00
				Valore di stima:	€ 376.800,00

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del 26%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (26%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-16%);
- Stato d'uso, manutenzione (-5%);
- Stato di possesso (-0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (-0,00%);
- Spese condominiali insolute (0,00%)

VALORE FINALE del lotto 2 al netto delle decurtazioni € 278.800,00

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

Napoli, lì 08/11/2022

L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.

Arch. Merito Vittorio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - VIA ALDO MORO, 46, SCALA 4, INTERNO 10, PIANO 3

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Napoli 2 il 03/11/2008

Reg. gen. 58570 - Reg. part. 11724

Importo: € 1.400.000,00

A favore di "Omissis" Contro "Omissis"

Capitale: € 700.000,00

Percentuale interessi: 7,35 %

Rogante: CAPUANO NICOLA

N° repertorio: 123666

N° raccolta: 29780

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli 2 il 14/03/2013

Reg. gen. 11406 - Reg. part. 8478

A favore di "Omissis"

Contro "Omissis"

Note:

La predetta formalità è riferita alla procedura esecutiva, presso il Tribunale di Nola R.G. n:61/2013, dichiarata estinta dall'ill.mo Giudice dott.ssa Roberta Guardasole. L'esperto ha verificato, sul portale dei servizi telematici del Ministero della Giustizia, l'avvenuta estinzione della detta procedura. (all.7) L'avv. "Omissis", n.q. di legale del creditore procedente della predetta procedura, in data 03.11.2022 a mezzo pec, ha dichiarato quanto segue: cfr. (all.7) *"Egregio arch. Merito, in riferimento alla procedura instaurata per conto e nell'interesse del mio assistito, sig. "Omissis", e rubricata RG.ES 61/2013, ribadisco che è stata dichiarata estinta nell'anno 2019 a seguito dell'integrale pagamento effettuato dal debitore, dopo che vi era stata la conversione del pignoramento e rateizzazione del credito per cui si procedeva.".....*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli 2 il 30/12/2015

Reg. gen. 48784 - Reg. part. 38605

A favore di "Omissis"

Contro "Omissis"

Note:

La predetta formalità è riferita alla procedura esecutiva, presso il Tribunale di Nola R.G. n:61/2013, dichiarata estinta dall'ill.mo Giudice dott.ssa Roberta Guardasole. L'esperto ha verificato, sul portale dei servizi telematici del Ministero della Giustizia, l'avvenuta estinzione della detta procedura. (all.7) L'avv. "Omissis", n.q. di legale del creditore procedente della predetta procedura, in data 03.11.2022 a mezzo pec, ha dichiarato quanto segue: cfr. (all.7) *"Egregio arch. Merito, in riferimento alla procedura instaurata per conto e nell'interesse del mio assistito, sig. "Omissis", e rubricata RG.ES 61/2013, ribadisco che è stata dichiarata estinta nell'anno 2019 a seguito dell'integrale pagamento effettuato dal debitore, dopo che vi era stata la conversione del pignoramento e rateizzazione del credito per cui si procedeva.".....*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli 2 il 08/10/2021

Reg. gen. 49192 - Reg. part. 36331

A favore di "Omissis"

Contro "Omissis"



BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200
(CATASTALMENTE SNC), PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a Napoli 2 il 28/04/2004

Reg. gen. 20385 - Reg. part. 3450

Importo: € 534.648,00

A favore di "Omissis" Contro "Omissis"

Capitale: € 400.000,00

Spese: € 80.000,00

Interessi: € 54.648,00

Percentuale interessi: 4,554 %

Rogante: notaio Del Gaudio Ornella

Data: 26/04/2004

N° repertorio: 30226

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Napoli 2 il 03/11/2008

Reg. gen. 58570 - Reg. part. 11724

Importo: € 1.400.000,00

A favore di "Omissis" Contro "Omissis"

Capitale: € 700.000,00

Percentuale interessi: 7,35 %

Rogante: CAPUANO NICOLA

N° repertorio: 123666

N° raccolta: 29780



Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli 2 il 08/10/2021

Reg. gen. 49192 - Reg. part. 36331

A favore di "Omissis"

Contro "Omissis"



**BENE N° 3 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SANT'ANASTASIA (NA) - VIA ROMANI, 200
(CATASTALMENTE SNC), PIANO T**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a Napoli 2 il 28/04/2004

Reg. gen. 20385 - Reg. part. 3450

Importo: € 534.648,00

A favore di "Omissis" Contro "Omissis"

Capitale: € 400.000,00

Spese: € 80.000,00

Interessi: € 54.648,00

Percentuale interessi: 4,554 %

Rogante: notaio Del Gaudio Ornella

Data: 26/04/2004

N° repertorio: 30226

Note: La predetta formalità risulta essere iscritta sul precedente sub 2.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Napoli 2 il 03/11/2008

Reg. gen. 58570 - Reg. part. 11724

Importo: € 1.400.000,00

A favore di "Omissis" Contro "Omissis"

Capitale: € 700.000,00

Percentuale interessi: 7,35 %

Rogante: CAPUANO NICOLA

N° repertorio: 123666

N° raccolta: 29780

Note: La predetta formalità risulta essere iscritta sul precedente sub 2.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli 2 il 08/10/2021

Reg. gen. 49192 - Reg. part. 36331

A favore di "Omissis"

Contro "Omissis"

Note: La predetta formalità risulta essere trascritta sul precedente sub 2.

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Iscritto a Napoli 2 il 28/04/2004

Reg. gen. 20385 - Reg. part. 3450

Importo: € 534.648,00

A favore di "Omissis" Contro "Omissis"

Capitale: € 400.000,00

Spese: € 80.000,00

Interessi: € 54.648,00

Percentuale interessi: 4,554 %

Rogante: notaio Del Gaudio Ornella

Data: 26/04/2004

N° repertorio: 30226

Note: La predetta formalità risulta essere iscritta sul precedente sub 2.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a Napoli 2 il 03/11/2008

Reg. gen. 58570 - Reg. part. 11724

Importo: € 1.400.000,00

A favore di "Omissis" Contro "Omissis"

Capitale: € 700.000,00

Percentuale interessi: 7,35 %

Rogante: CAPUANO NICOLA

N° repertorio: 123666

N° raccolta: 29780

Note: La predetta formalità risulta essere iscritta sul precedente sub 2.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli 2 il 08/10/2021

Reg. gen. 49192 - Reg. part. 36331

A favore di "Omissis"

Contro "Omissis"

Note: La predetta formalità risulta essere trascritta sul precedente sub 2.