

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Raoul Massimiliano De Bono, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.
169/2024

Promossa da

DOVALUE S.P.A. in nome e per conto di SIENA NPL 2018 S.r.l.

C.F. 02659940239 con sede in Verona

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

contro

██████████ nato a Pomigliano d' Arco (Na) il ██████████

C.F. ██████████

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto UNICO	
Descrizione	4
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Patti	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	26
Vincoli od oneri condominiali	26
Stima / Formazione lotti	28

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Raoul Massimiliano De Bono, mail raoulmax@inwind.it, PEC raoul.debono@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., in data 25.11.2024, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in data 26.11.2024.

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®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PREMESSA

Oggetto della procedura esecutiva, derivante da pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 2 in data 23.9.2024 ai nn. 45804/36097, è il seguente compendio immobiliare sito in Pomigliano d'Arco (Na), alla via Principe di Piemonte n.172 (oggi n.168), come di seguito individuato nella nota di trascrizione:

- **Immobile n.1)** Abitazione censita in NCEU del comune di Pomigliano d'Arco (Na) al Foglio 3 - p.lla 373 - sub 1 – categoria A/2;
- **Immobile n.2)** Abitazione censita in NCEU del comune di Pomigliano d'Arco (Na) al Foglio 3 - p.lla 373 - sub 3 – categoria A/2;
- **Immobile n.3)** Locale deposito censito in NCEU del comune di Pomigliano d'Arco (Na) al Foglio 3 - p.lla 373 - sub 7 – categoria C/2;
- **Immobile n.4)** Area urbana censito in NCEU del comune di Pomigliano d'Arco (Na) al Foglio 3 - p.lla 373 - sub 102 – categoria F/1.

PREMESSA

Agli atti della procedura il creditore procedente ha depositato certificazione notarile redatta in data 11.10.2024 dal Notaio Dr. Niccolò Tiecco nella quale si attestano la provenienza dell'immobile pignorato in capo all'esecutato, la provenienza al ventennio, le formalità pregiudizievoli e vengono indicati i dati catastali dell'immobile pignorato.

Come già relazionato con resoconto depositato il 20.6.2025, in seguito all'accesso agli immobili effettuato in data 4.2.2025 ed all'acquisizione dell'atto notarile pubblico di vendita e divisione a rogito Dott. Scarnecchia Alessandro del 22.12.2003 rep.25421, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 2 il 17.01.2004 al n. 1272 e n. 1273 di formalità, con il quale gli immobili sono pervenuti all'esecutato, sono emerse le seguenti criticità:

- gli immobili pignorati al sub 3 (Immobile n.2) ed al sub 7 (Immobile n.3) non appartengono all'esecutato, in quanto le planimetrie catastali ad essi associati individuano immobili aventi confini differenti rispetto a quelli indicati nel titolo. I confini indicati nel titolo infatti, con riguardo agli immobili trasferiti all'esecutato (sub 3 e sub 7), conducono ad identificare invece altri beni ovvero, il sub 4 (trasferito a terzi) in luogo del sub 3 pignorato ed il sub 9 (trasferito a terzi) in luogo del sub 7 pignorato.

Dalle indagini ipotecarie svolte, dall'acquisizione del titolo e dalle indagini catastali, deriva dunque che gli immobili pignorati al sub 3 (Immobile n.2) ed al sub 7 (Immobile n.3) non appartengono all'esecutato ma a soggetti terzi, in quanto non vi è corrispondenza tra i confini riportati nelle planimetrie catastali ed i confini indicati nel titolo.

In seguito al deposito del resoconto da parte degli ausiliari, il G.E., con provvedimento del 1.7.2025, autorizzava gli ausiliari a sospendere le attività su tali beni.

Esaminato lo stato dei luoghi, considerato che l'attività deve proseguire esclusivamente sull'Immobile n.1 e sull'Immobile n.4, valutato che l'area urbana non ha appetibilità se venduta singolarmente e che tale area è pertinenziale all'Immobile n.1, considerata dunque la maggiore appetibilità dei beni se venduti unitamente, si procederà alla formazione di un **LOTTO UNICO** come di seguito descritto:

- Abitazione al piano terra (attualmente utilizzata, in parte, come negozio), sita in Pomigliano d'Arco, alla via Principe di Piemonte n. 170, con ingresso fronte strada, composto da una camera, disimpegno, cucina e bagno, oltre corte esclusiva su tre lati.

LOTTO UNICO

❖ LOTTO UNICO – piena proprietà per la quota di 1/1

Abitazione al piano terra (attualmente utilizzata, in parte, come negozio), sita in Pomigliano d'Arco, alla via Principe di Piemonte n. 170, con ingresso fronte strada, composto da una camera, disimpegno, cucina e bagno, oltre corte esclusiva su tre lati, censito in NCEU del comune di Pomigliano d'Arco (Na):

- Abitazione Foglio 3 - p.lla 373 - sub 1 – categoria A/2 – classe 3 - consistenza 2,5 vani - Superficie catastale 72 mq - Rendita € 180,76 - Indirizzo catastale via Principe di Piemonte n. 172 - Piano T - intestato a [REDACTED] nato a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà;
- Area urbana - Foglio 3 - p.lla 373 - sub 102 – categoria F/1 – Consistenza 102 mq - Indirizzo catastale via Principe di Piemonte n. 172 - Piano T - intestato a [REDACTED] nato a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà.

In riferimento all'indirizzo catastale, si rappresenta che il civico che identifica il compendio pignorato, come rinvenuto sui luoghi, è il n.170, in luogo del civico n.172 indicato in visura catastale. La discrasia evidenziata, configurandosi esclusivamente come cambio della numerazione dei civici, non inficia la corretta individuazione dell'immobile.

L'intestatario catastale coincide con l'esecutato.

DESCRIZIONE

Il compendio pignorato è ubicato in una zona semicentrale del comune, lungo la via Principe di Piemonte, nelle vicinanze della stazione ferroviaria della circumvesuviana di Parco Piemonte, a ridosso di via Roma, in una zona a prevalente destinazione residenziale servita dalla viabilità pubblica su gomma.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato sostitutivo notarile redatto in data 11.10.2024 dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco, nel quale si attestano la provenienza del compendio pignorato in capo all'esecutato, la provenienza al ventennio, le formalità pregiudizievoli a tutto il 10.10.2024 e vengono indicati i dati catastali attuali del compendio pignorato.

Lo scrivente ha provveduto a reperire il titolo a favore dell'esecutato costituito da atto di compravendita e di divisione per notaio Alessandro Scarnecchia del 22.12.2003 rep. 25241 raccolta

10179 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 17.1.2004 ai nn. 1542/1272 e 1543/1273 (cfr. Allegato 5 – doc. 1).

TITOLARITÀ

Il compendio oggetto dell'esecuzione, al 23.9.2024, data della trascrizione del pignoramento, appartiene all'esecutato [REDACTED] nato a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà, per essere allo stesso pervenuto in virtù di:

- atto di compravendita e di divisione per notaio Alessandro Scarnecchia del 22.12.2003 rep. 25241 raccolta 10179 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 17.1.2004 ai nn. 1542/1272 e 1543/1273 (cfr. Allegato 5 – doc. 1).

Si rappresenta che l'esecutato, come da certificato di matrimonio acquisito dal custode giudiziario, al momento dell'acquisto, era di stato libero (cfr. Allegato 8).

CONFINI

L'immobile, nella sua interezza, confina a nord con linea ferroviaria della circumvesuviana, a sud con via Principe di Piemonte, ad est con androne civ. 168 e cortile comune, ad ovest con proprietà aliena alla p.lla 4380.

CONSISTENZA

Le consistenze rilevate, relative alle superfici calpestabili sono le seguenti:

Destinazione	Superficie	Coefficiente	Sup.Conv.	Piano
ABITAZIONE				
Camera	24.90 mq	1,00	24.90 mq	T
Cucina	17.20 mq	1,00	17.20 mq	T
Bagno	5.50 mq	1,00	5.50 mq	T
Ingresso/disimpegno	6.10 mq	1,00	6.10 mq	T
Ripostiglio/sottoscala	1.90 mq	1,00	1.90 mq	T
Tot. sup. netta	55.60 mq			
Corte esclusiva	85.00 mq	0,10	8.50 mq	T

La superficie netta calpestabile dell'abitazione al piano terra è pari, arrotondata, a 56.00 mq, quella della corte esclusiva è pari a 85.00 mq. La superficie commerciale è pari a 79.00 mq.

Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale è pari arrotondata a **79.00 mq**, data dalla somma delle seguenti superfici lorde commerciali:

- √ superficie lorda dell'abitazione al piano terra pari a **70.00 mq** comprensiva dei muri interni e dei muri esterni computati al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- √ superficie della corte esclusiva (pertinenza di ornamento dell'unità immobiliare) ragguagliata con un coefficiente pari allo 0.10, ovvero pari a $85.00 \text{ mq} \times 0.10 = \mathbf{8.50 \text{ mq}}$.

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

ABITAZIONE AL PIANO TERRA - N.C.E.U. COMUNE DI POMIGLIANO D'ARCO (NA)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22.12.2003 al 5.1.2026	[REDACTED] nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati - PT Fig. 3 – p.lla 373 - Sub. 1 - Categoria A/2 - Consistenza 2,5 vani
Dal 22.10.2000 al 22.12.2003	[REDACTED] nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 24/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 47/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 24/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] per la quota di 23/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 24/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 48/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 48/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nata a NAPOLI (NA) il [REDACTED] per la quota di 48/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] per la quota di 48/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 47/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di	Catasto Fabbricati - PT Fig. 3 – p.lla 373 - Sub. 1 - Categoria A/2 - Consistenza 2,5 vani

	143/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 47/1000 del diritto di proprietà	
Dal 30.10.1997 al 22.10.2000	[REDACTED] nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati - PT Fig. 3 – p.lla 373 - Sub. 1 - Categoria A/2 - Consistenza 2,5 vani
Dal 23.7.1995 al 30.10.1997	[REDACTED] nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 47/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 32/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 48/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nata a NAPOLI (NA) il [REDACTED] per la quota di 32/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 142/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] per la quota di 48/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 47/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 32/1000 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati - PT Fig. 3 – p.lla 373 - Sub. 1 - Categoria A/2 - Consistenza 2,5 vani
Dal 16.12.1987 al 23.7.1995	[REDACTED] nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 47/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati - PT Fig. 3 – p.lla 373 - Sub. 1 - Categoria A/2 - Consistenza 2,5 vani

	██████████ C.F. ██████████ per la quota di 32/1000 del diritto di proprietà ██████████ nata a NAPOLI (NA) il ██████████ per la quota di 32/1000 del diritto di proprietà ██████████ nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 142/1000 del diritto di proprietà ██████████ nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà ██████████ nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà ██████████ nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà ██████████ nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà ██████████ nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 32/1000 del diritto di proprietà	
Dal 1.3.1987 al 16.12.1987	██████████ nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 24/1000 del diritto di proprietà ██████████ nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 47/1000 del diritto di proprietà ██████████ nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 24/1000 del diritto di proprietà ██████████ nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ per la quota di 23/1000 del diritto di proprietà ██████████ nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 24/1000 del diritto di proprietà ██████████ nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà ██████████ nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà ██████████ nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà ██████████ nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà ██████████ nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati - PT Fig. 3 – p.lla 373 - Sub. 1 - Categoria A/2 - Consistenza 2,5 vani
Dal 4.11.1981 al 1.3.1987	██████████ nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 24/1000 del diritto di proprietà ██████████ nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 47/1000 del diritto di proprietà ██████████ nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 24/1000 del diritto di proprietà ██████████ nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ per la quota di 23/1000 del diritto di proprietà ██████████ nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 24/1000 del diritto di proprietà ██████████ nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 24/1000 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati - PT Fig. 3 – p.lla 373 - Sub. 1 - Categoria A/2 - Consistenza 2,5 vani

	██████████ C.F. ██████████ per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà ██████████ nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà ██████████ nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 142/1000 del diritto di proprietà ██████████ nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà ██████████ nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà ██████████ nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà ██████████ nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà	
--	---	--

CORTE ESCLUSIVA - N.C.E.U. COMUNE DI POMIGLIANO D'ARCO (NA)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22.12.2003 al 5.1.2026	██████████ nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà	Catasto Fabbricati - PT Fig. 3 – p.lla 373 - Sub. 102 – Categoria F/1
Dal 22.10.2000 al 22.12.2003	██████████ nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 24/1000 del diritto di proprietà ██████████ nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 47/1000 del diritto di proprietà ██████████ nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 24/1000 del diritto di proprietà ██████████ nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ per la quota di 23/1000 del diritto di proprietà ██████████ nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 24/1000 del diritto di proprietà ██████████ nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà ██████████ nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 48/1000 del diritto di proprietà ██████████ nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 48/1000 del diritto di proprietà ██████████ nata a NAPOLI (NA) il ██████████ per la quota di 48/1000 del diritto di proprietà ██████████ nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ per la quota di 48/1000 del diritto di proprietà ██████████ nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà ██████████ nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di 47/1000 del diritto di proprietà ██████████ nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il ██████████ C.F. ██████████ per la quota di	Catasto Fabbricati - PT Fig. 3 – p.lla 373 - Sub. 102 – Categoria F/1

143/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il C.F. [REDACTED] per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà [REDACTED] nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il C.F. [REDACTED] per la quota di 47/1000 del diritto di proprietà
--

DATI CATASTALI

ABITAZIONE AL PIANO TERRA - N.C.E.U. POMIGLIANO D'ARCO (NA)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	3	373	1		A/2	3	2,5 vani	Totale 72 mq Tot. escluse aree scoperte 72 mq	€ 180,76	T

CORTE ESCLUSIVA AL PIANO TERRA - N.C.E.U. POMIGLIANO D'ARCO (NA)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	3	373	102		F/1		102 mq			T

Corrispondenza catastale con i dati contenuti nel pignoramento

L'intestatario catastale coincide con l'esecutato.

In riferimento all'indirizzo catastale, il civico che identifica l'immobile, come rinvenuto sui luoghi, è il n.170, in luogo del civico n.172 indicato in visura catastale. La discrasia evidenziata, configurandosi esclusivamente come cambio della numerazione dei civici, non inficia la corretta individuazione dell'immobile.

Nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, i dati catastali sono esattamente rispondenti a quelli delle risultanze catastali.

Dalla data di trascrizione del pignoramento ad oggi non risultano intervenute variazioni catastali.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire la visura catastale storica, la planimetria catastale e la mappa terreni (cfr. Allegato 2 – doc.1, doc.2, doc.3).

Corrispondenza catastale con i dati contenuti negli atti di provenienza

Nel titolo di provenienza a favore dell'esecutato (cfr. Allegato 5 – doc. 1), i dati catastali sono rispondenti a quelli delle risultanze catastali, relativamente ai sub 1 e sub 102.

Corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi rinvenuto

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non emergono difformità (cfr. Allegato 3 – doc.3).

PRECISAZIONI

Nel titolo a favore dell'esecutato si legge *"In detti androne e cortile condominiale, è consentito il transito veicolare e la sosta temporanea di emergenza; gli stessi signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] hanno altresì facoltà di eseguire una sopraelevazione sui lastrici solari di rispettiva proprietà, senza essere tenuti a corrispondere ai proprietari dei sottostanti piani in indennità alcuna, nemmeno ai sensi dell'articolo 1127 codice civile ... Il signor [REDACTED] [REDACTED] riconosce al signor [REDACTED] [REDACTED] il diritto ad edificare nell'appezzamento di terreno allo stesso attribuito (ex p.lla 1574 attuale confine ovest), costruzioni, stabilmente fissa il suolo ad una distanza pari a metri lineari uno e centimetri cinquanta dal confine per il piano terra e per il primo piano. In tal caso il signor [REDACTED] [REDACTED] avrà altresì il diritto di realizzare i balconi a getto e sporgenze, anche a distanza inferiore a metri lineari uno e centimetri cinquanta; in tal caso, inoltre, i signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] si obbligano ad erigere, lungo il confine delle rispettive proprietà, una delimitazione comune avente un'altezza tale da impedire l'affaccio".*

Come appreso in sede di accesso dall'esecutato, il vano della botola di collegamento con il primo piano (come meglio in seguito descritto), è chiuso all'estradosso, con massetto e pavimento.

Il cespite è provvisto di allaccio elettrico ed idrico in comune (con unico misuratore) con l'immobile al primo piano di proprietà aliena ed è privo di impianto di riscaldamento funzionante, benchè siano presenti alcuni con corpi scaldanti in alluminio. Sarà dunque necessario, a carico dell'eventuale aggiudicatario, distaccarsi dall'impianto comune per realizzare un nuovo allaccio idrico ed elettrico.

PATTI

Il compendio viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui trovasi attualmente, in una a tutti gli accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive e come esistenti in fatto e con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. e con le riserve, limitazioni e quant'altro risulti dai titoli di provenienza, che qui si intendono riportati integralmente.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile al piano terra si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, con finiture ormai datate ed in alcuni ambienti sono visibili, a soffitto ed a parete, macchie di umidità.

PARTI COMUNI

Fanno parte della vendita i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 del c.c. e con le riserve, limitazioni e quant'altro risulti dai titoli di provenienza. Nel titolo a favore dell'esecutato si legge *"In particolare, le assegnazioni eseguite in favore dei signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] comprendono i proporzionali e corrispondenti diritti di comunione sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato tali per legge o destinazione, in essi compresi: l'androne e il cortile condominiale, rappresentati nel*

N.C. E.U. al foglio 3 p.lla 373 sub 101 come beni comuni non censibili"... "In detti androne e cortile condominiale, è consentito il transito veicolare e la sosta temporanea di emergenza".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e, come verificato dalla banca dati dell'Agenzia del Demanio dal portale Open Demanio, gli immobili pignorati non ricadono tra gli immobili di proprietà dello Stato.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato in cui l'immobile pignorato è ubicato, non è gravato da usi civici come da ordinanza del Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e Molise 5.3.1928.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il LOTTO UNICO è costituito da un'abitazione al piano terra (attualmente utilizzata, in parte, come negozio), sita in Pomigliano d'Arco, alla via Principe di Piemonte n. 170, con ingresso fronte strada, composto da una camera, disimpegno, cucina e bagno, oltre corte esclusiva su tre lati. L'immobile è inserito in un fabbricato residenziale in sufficienti condizioni di manutenzione, composto da due livelli fuori terra (oltre locali interrati) e privo di ascensore, ubicato in zona semicentrale caratterizzata da residenze e poche attività commerciali, a ridosso della linea ferroviaria della circumvesuviana e nei pressi della stazione circumvesuviana di Parco Piemonte. L'ingresso al cespite avviene direttamente dalla strada al civico n.170, attraverso una porta in legno con specchiature in vetro assicurata da un portoncino a doppio battente in legno.



Foto n. 1 - Fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato



Foto n. 3 - Camera



Foto n. 5 - Camera



Foto n. 2 - Ingresso all'immobile pignorato



Foto n. 4 - Camera



Foto n. 6 - Camera

Estratto del repertorio fotografico

L'accesso avviene nella camera (attualmente utilizzata come negozio) ubicata fronte strada, caratterizzata da una forma a pianta quadrata, nella quale si apre una finestra con avvolgibile in pvc, assicurata da una cancellata in ferro che si affaccia su via Principe di Piemonte. L'ambiente ha le pareti intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco, il soffitto tinteggiato di colore verde ed è pavimentato con mattonelle di remota fattezze, in maiolica decorata di colore beige.

Dalla camera, di altezza pari a 3.95 m, si accede ad un piccolo disimpegno nel quale, sulla sinistra, si rinviene una scala in legno con sovrastante botola in legno che collegava il piano terra con l'appartamento al primo piano di proprietà aliena. Come appreso infatti in sede di accesso dall'esecutato, il vano della botola di collegamento con il primo piano, è chiuso all'estradosso, con massetto e pavimento.



Foto n. 7 - Ripostiglio sotto la scala



Foto n. 9 - Ripostiglio sotto la scala



Foto n. 11 - Camera verso il disimpegno



Foto n. 13 - Disimpegno



Foto n. 15 - Disimpegno verso l'ingresso lato andr



Foto n. 8 - Ripostiglio sotto la scala



Foto n. 10 - Camera



Foto n. 12 - Scala in legno verso il primo piano con botola superiore

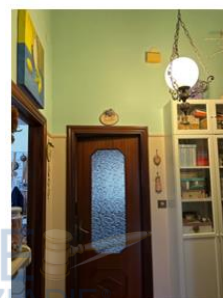


Foto n. 14 - Disimpegno



Foto n. 16 - Disimpegno verso la cucina

Estratto del repertorio fotografico

Proseguendo nel disimpegno, si rinviene il piccolo ingresso nel quale è posizionata la porta che costituisce l'altro ingresso che avviene passando attraverso il portone e l'androne comune del civico n.168. Dall'ingresso si accede alla cucina, di altezza pari a 3.95 m, rivestita in parte alle pareti con mattonelle di remota fattezze di colore bianco a motivi geometrici e tinteggiata di colore giallo paglierino nella rimanente porzione superiore.

Nell'ambiente cucina, dotata di un camino in muratura rivestito in mattoncini e pavimentata con maioliche a forma geometrica di colore beige, si rinviene una finestra che si affaccia sul cortile pertinenziale, chiusa con avvolgibile in PVC ed assicurata all'esterno con cancellata in ferro.

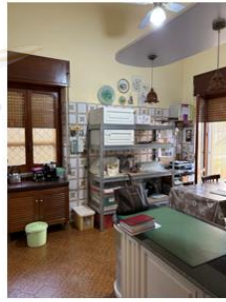


Foto n. 17 - Cucina



Foto n. 19 - Cucina



Foto n. 21 - Cucina verso la corte pertinenziale



Foto n. 23 - Ingresso dall'androne



Foto n. 18 - Cucina



Foto n. 20 - Cucina verso l'ingresso



Foto n. 22 - Cucina



Foto n. 24 - Ingresso dall'androne

Estratto del repertorio fotografico

Dall'ingresso è accessibile anche il bagno, dotato di finestra con affaccio sul cortile pertinenziale, rivestito con mattonelle di colore bianco, pavimentato con mattonelle di colore verde acqua e corredato da vaso, lavabo, bidet e doccia.

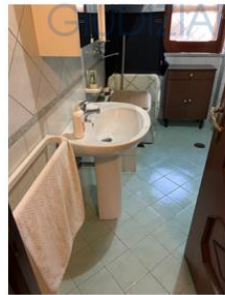


Foto n. 25 - Bagno



Foto n. 27 - Bagno



Foto n. 29 - Bagno



Foto n. 26 - Bagno



Foto n. 28 - Bagno



Foto n. 30 - Cucina

Estratto del repertorio fotografico

Dalla cucina, attraverso la porta finestra, si accede al cortile di proprietà esclusiva caratterizzato da una pavimentazione realizzata in parte in battuto di cls ed in parte con vecchie mattonelle tipo cementine. Il cortile è delimitato, dall'adiacente porzione di cortile comune, da un cancello scorrevole in ferro e lungo il lato nord, da un muretto in calcestruzzo sovrastato da una cancellata a rete in acciaio zincato. Il cortile prosegue lungo il perimetro ovest dell'immobile, stringendosi in un passetto che conduce al cancello in ferro di accesso dalla strada via Principe di Piemonte, passetto delimitato da un muro in

calcestruzzo con sovrastante cancellata in ferro che lo delimita dall'adiacente proprietà aliena. Il cortile pertinenziale inoltre, come da planimetria catastale ed elaborato planimetrico, prosegue anche in parte nella porzione antistante l'ingresso all'immobile, attualmente adibita a marciapiede.



Foto n. 31 - Cucina verso la corte pertinenziale



Foto n. 33 - Corte pertinenziale



Foto n. 35 - Corte pertinenziale verso via Principe di Piemonte

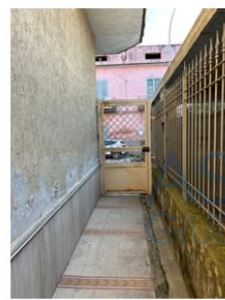


Foto n. 37 - Corte pertinenziale verso via Principe di Piemonte



Foto n. 32 - Corte pertinenziale



Foto n. 34 - Corte pertinenziale verso la linea ferroviaria



Foto n. 36 - Corte pertinenziale verso via Principe di Piemonte



Foto n. 38 - Corte pertinenziale

Estratto del repertorio fotografico



Foto n. 39 - Corte pertinenziale



Foto n. 41 - Corte pertinenziale



Foto n. 43 - Corte pertinenziale verso il cortile comune sub 101



Foto n. 45 - Corte pertinenziale dal cortile comune sub 101



Foto n. 47 - Androne e cortile comune sub 101



Foto n. 40 - Corte pertinenziale



Foto n. 42 - Corte pertinenziale



Foto n. 44 - Corte pertinenziale verso il cortile comune sub 101



Foto n. 46 - Corte pertinenziale dal cortile comune sub 101

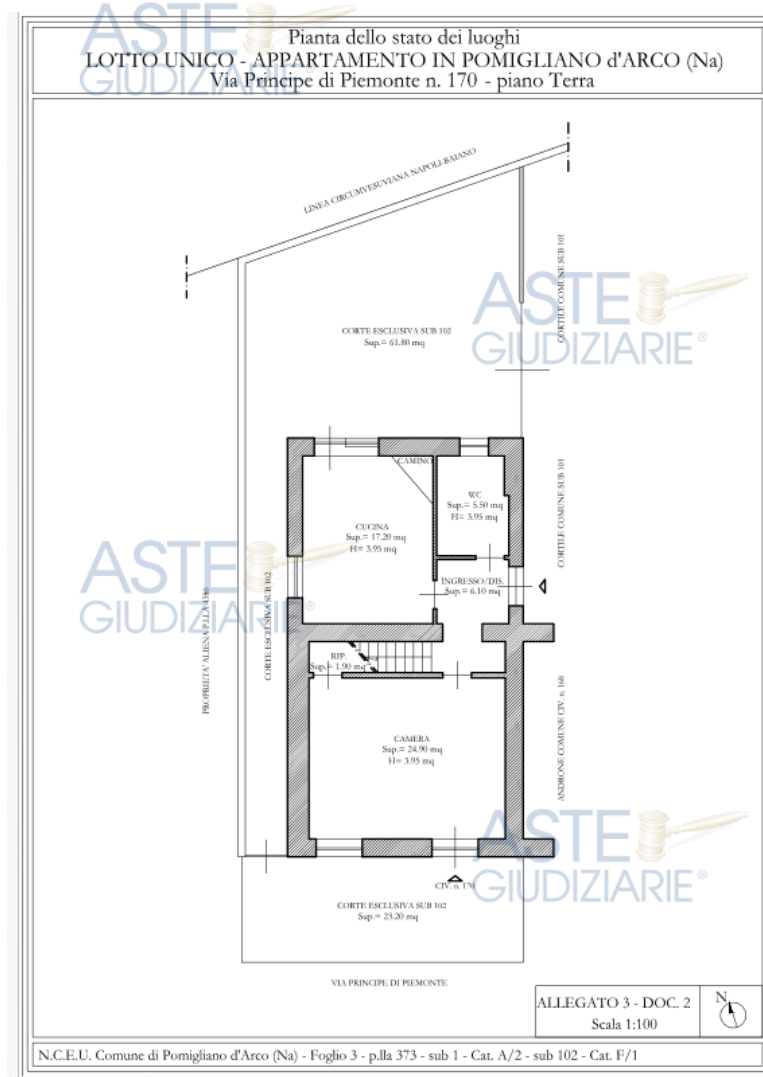


Foto n. 48 - Corte pertinenziale dal cortile comune sub 101

Estratto del repertorio fotografico

L'immobile si trova in sufficienti condizioni di manutenzione, con datate finiture di livello medio, infissi esterni in legno e vetro tipo douglas con avvolgibili in pvc. Il cespite è provvisto di allaccio elettrico ed idrico in comune (con unico misuratore) con l'immobile al primo piano di proprietà aliena ed è privo di impianto di riscaldamento funzionante, benchè siano presenti alcuni con corpi scaldanti in alluminio. Sarà dunque necessario, a carico dell'eventuale aggiudicatario, distaccarsi dall'impianto comune per realizzare un nuovo allaccio idrico ed elettrico.

La verifica e l'aggiornamento del certificato di conformità degli impianti elettrici alla normativa vigente può essere effettuata con un costo pari almeno a € 500,00, oltre opere di sostituzione ed integrazione impiantistica, mentre l'attestato di prestazione energetica può essere acquisito ai sensi del D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 e s.m.i., ed inviato al competente ufficio della Regione Campania per l'anagrafe dei certificati, con un costo pari a € 600,00 (oltre verifica).



Rilievo dello stato dei luoghi

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di accesso l'esecutato ha dichiarato a verbale, di risiedere presso il cespite pignorato al sub 1.

Dal	22.12.2003	PO
-----	------------	----

ASTE GIUDIZIARIE®

	POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED]	Conservatoria di RR.II. di Napoli 2	8.10.2009	60430	44753
Dal 20.4.2001	[REDACTED] nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] nata a NAPOLI (NA) il [REDACTED] [REDACTED] nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED]	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Numero	Volume
		Ufficio del Registro	5.12.2003	5904	4527
			20.4.2001	3272	4306
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 6.12.1967	[REDACTED] nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] nata a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED]	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Numero	Volume
		Ufficio del Registro	6.12.1967	15	60
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Si riporta di seguito la provenienza al ventennio, specificando che la copia dei titoli (cfr. Allegato 5) è allegata alla presente relazione.

Provenienza al ventennio

Il compendio oggetto dell'esecuzione, al 23.9.2024, data della trascrizione del pignoramento, appartiene all'esecutato [REDACTED] nato a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1000/1000 del diritto di proprietà per essere allo stesso pervenuto in virtù di:

- **atto di compravendita e divisione** per notaio Alessandro Scarnecchia del 22.12.2003 rep. 25241 raccolta 10179 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 17.1.2004 ai nn. 1542/1272

e 1543/1273 (cfr. Allegato 5 – doc. 1) da potere [REDACTED] nato a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà, [REDACTED] nata a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 47/1000 del diritto di proprietà, [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] per la quota di 47/1000 del diritto di proprietà, [REDACTED] nata a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 47/1000 del diritto di proprietà, [REDACTED] nato a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] per la quota di 48/1000 del diritto di proprietà, [REDACTED] nato a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà, [REDACTED] nato a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] per la quota di 48/1000 del diritto di proprietà, [REDACTED] nata a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà, [REDACTED] nata a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 143/1000 del diritto di proprietà, [REDACTED] nato a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 47/1000 del diritto di proprietà, [REDACTED] nato a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] per la quota di 25/1000 del diritto di proprietà, [REDACTED] nato a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 24/1000 del diritto di proprietà, [REDACTED] nata a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] per la quota di 24/1000 del diritto di proprietà, [REDACTED] nata a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] per la quota di 24/1000 del diritto di proprietà, [REDACTED] nata a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 47/1000 del diritto di proprietà. Con tale atto l'esecutato, acquistava la quota di 314/1000, [REDACTED] acquistava la quota di 167/1000 e [REDACTED] acquistava la quota di 210/1000, per un totale di 691/1000, dell'intero fabbricato in cui è ubicato il compendio pignorato. Con il medesimo atto poi, all'esecutato veniva assegnato, tra altro, il compendio pignorato ed in particolare *"unità abitativa di tipo civile in piano terra della consistenza di vani due in mezzo catastali, con annessa corte esclusiva"* al foglio 3 p.lla 373 sub 1 e sub 102 di cui al presente LOTTO UNICO.

NOTE

- Riguardo alla provenienza si evidenzia che, considerando l'atto di divisione quale atto inter vivos a carattere traslativo (cfr. Sentenza n. 25021/2019 Corte di Cassazione a Sezioni Unite), nel caso in esame, l'atto di compravendita e divisione per notaio Alessandro Scarnecchia del 22.12.2003 rep. 25241, può essere considerato atto ventennale e dunque, non sarebbe necessario risalire alle più remote dichiarazioni di successione di seguito citate e dunque, non sarebbe necessario trascrivere le accettazioni d'eredità mancanti.

- L'atto è correlato di Trascrizione di modifica di diritti reali a titolo gratuito trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 3.8.2022 ai nn. 40748/31147 (cfr. Allegato 5 – doc. 1).

Quanto alla più remota provenienza (di seguito indicate per completezza):

- Ai signori [REDACTED] nato a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] la quota di 333/3000 della proprietà, [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] la quota di 333/3000 della proprietà, [REDACTED] nata a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] la quota di 333/3000 della proprietà, era pervenuta in virtù di successione in morte di [REDACTED] del 19.1.1996 n.450 volume 3801 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 26.11.2008 ai nn. 64338/42309 (cfr. Allegato 5 – doc. 2). Non risulta trascritta accettazione d'eredità.
- Ai signori [REDACTED] nato a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] la quota di 142/1000 del diritto di proprietà, [REDACTED] nato a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] la quota di 142/1000 del diritto di proprietà, [REDACTED] nato a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] la quota di 142/1000 del diritto di proprietà, [REDACTED] nata a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] la quota di 142/1000 del diritto di proprietà, [REDACTED] nata a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] la quota di 142/1000 del diritto di proprietà era pervenuta in virtù di successione in morte di [REDACTED] del 27.7.1998 n.5735 volume 4044 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 6.7.2009 ai nn. 38919/27473 (cfr. Allegato 5 – doc. 3). Non risulta trascritta accettazione d'eredità.
- Ai signori [REDACTED] nata a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] la quota di 47/1000 del diritto di proprietà, [REDACTED] nata a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] la quota di 32/1000 del diritto di proprietà, [REDACTED] nata a Napoli (NA) il [REDACTED] la quota di 32/1000 del diritto di proprietà, [REDACTED] nato a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] la quota di 32/1000 del diritto di proprietà era pervenuta in virtù di successione in morte di [REDACTED] del 27.3.1998 n.1989 volume 4006 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 8.10.2009 ai nn. 60430/44753 (cfr. Allegato 5 – doc. 4). Non risulta trascritta accettazione d'eredità.
- Ai signori [REDACTED] nata a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] la quota di 1000/3000 del diritto di proprietà, [REDACTED] nata a NAPOLI (NA) il [REDACTED] la quota di 1000/3000 del diritto di proprietà, [REDACTED] nato a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] la quota di 1000/3000 del diritto di proprietà era pervenuta in virtù di: successione in morte di [REDACTED] del [REDACTED]

20.4.2001 n.3272 volume 4306 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 28.7.2009 ai nn. 47370/34357 (cfr. Allegato 5 – doc. 5) e successione in morte di [REDACTED] del 5.12.2003 n.5904 volume 4527 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 2 il 28.8.2009 ai nn. 54265/40206 (cfr. Allegato 5 – doc. 6). Non risulta trascritta accettazione d'eredità.

- Ai signori [REDACTED] [REDACTED] nata a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] nato a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] nata a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] nato a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] nato a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] nato a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] nata a Pomigliano d'Arco (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] era pervenuta in virtù di successione in morte di [REDACTED] del 6.12.1967 n.15 volume 60.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E/O INERENTI (cfr. Allegato 2 – doc.4)

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù di atto a rogito del Notaio Del Gaudio Ornella del 19.4.2007, repertorio 32731/4496 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 27.4.2007 Registro Particolare 10515 Registro Generale 31485

Capitale € 400.000,00

Totale € 800.000,00

Durata 15 anni

a favore MONTE DEI PASCHI DI SIENA BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. con sede in Firenze C.F. 00816350482, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 su unità negoziale n.2

contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato il [REDACTED] a Pomigliano d'Arco (NA) [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 su unità negoziale n.2

Debitori non datori di ipoteca

grava su (tra altro):

- Abitazione in Pomigliano d'Arco (Na) al Foglio 3 Particella 373 Subalterno 1 Cat. A/2 - via Principe di Piemonte n.172 – piano T
- Fabbricato in Pomigliano d'Arco (Na) al Foglio 3 Particella 373 Subalterno 102 - via Principe di Piemonte n.172 – piano T

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù di atto a rogito del Notaio Del Gaudio Ornella del 19.4.2007, repertorio 32731/4496 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 31.5.2007 Registro Particolare 14043 Registro Generale 40501

Capitale € 400.000,00

Totale € 800.000,00

Durata 15 anni

a favore MONTE DEI PASCHI DI SIENA BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. con sede in Firenze C.F. 00816350482, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 su unità negoziale n.2

contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a Pomigliano d'Arco (NA) [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 su unità negoziale n.2

Debitori non datori di ipoteca

grava su (tra altro):

- Abitazione in Pomigliano d'Arco (Na) al Foglio 3 Particella 373 Subalterno 1 Cat. A/2 - via Principe di Piemonte n.172 – piano T
- Fabbricato in Pomigliano d'Arco (Na) al Foglio 3 Particella 373 Subalterno 102 - via Principe di Piemonte n.172 – piano T

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo dl 3.8.2016 rep. n. 3011 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 9.9.2016 Registro Particolare 5202 Registro Generale 38688

Capitale € 210.000,00

Totale € 222.000,00

a favore MONTE DEI PASCHI DI SIENA BANCA PER L'IMPRESA S.P.A. con sede in Siena C.F. 00884060526, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a Pomigliano d'Arco (NA) [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

grava su (tra altro):

- Abitazione in Pomigliano d'Arco (Na) al Foglio 3 Particella 373 Subalterno 1 Cat. A/2
- Fabbricato in Pomigliano d'Arco (Na) al Foglio 3 Particella 373 Subalterno 102

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Nola del 12.8.2024 rep. 4693 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 23.9.2024 Registro Particolare 36097 Registro Generale 45804

a favore SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma C.F. 14535321005 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a Pomigliano d'Arco (NA) [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

grava su (tra altro):

- Abitazione in Pomigliano d'Arco (Na) al Foglio 3 Particella 373 Subalterno 1 - Cat. A/2 - via Principe di Piemonte n.172
- Area urbana in Pomigliano d'Arco (Na) al Foglio 3 Particella 373 Subalterno 102 - Cat. F/1 - via Principe di Piemonte n.172

NORMATIVA URBANISTICA

Come da certificato di destinazione urbanistica (cfr. Allegato 6) rilasciato dall'UTC del Comune di Pomigliano d'Arco, l'area, individuata catastalmente al Foglio 3 particella 373, ricade nella perimetrazione relativa al PUC (Componente Strutturale) Vigente approvato con Del. C.C. n. 44 del 28/06/2022 e pubblicato sul BURC n.68 del 08/08/2022 e vigente dal 09/08/2022:

- Ambiti della città consolidata;
 - Fascia di rispetto ferroviaria, in parte;
- e nella perimetrazione relativa al PUC (Componente Operativa) Vigente approvato con Del. C.C. n. 3 del 02/04/2025 e pubblicato sul BURC n.26 del 22/04/2025 e vigente dal 23/04/2025:
- ZTO B1 - RESIDENZIALI TOTALMENTE EDIFICATE - art. 10 delle Norme tecniche di Attuazione;
 - Fascia di rispetto ferroviaria, in parte - RETE FERROVIARIA E RELATIVE FASCE DI RISPETTO - art. 37 delle Norme tecniche di Attuazione.

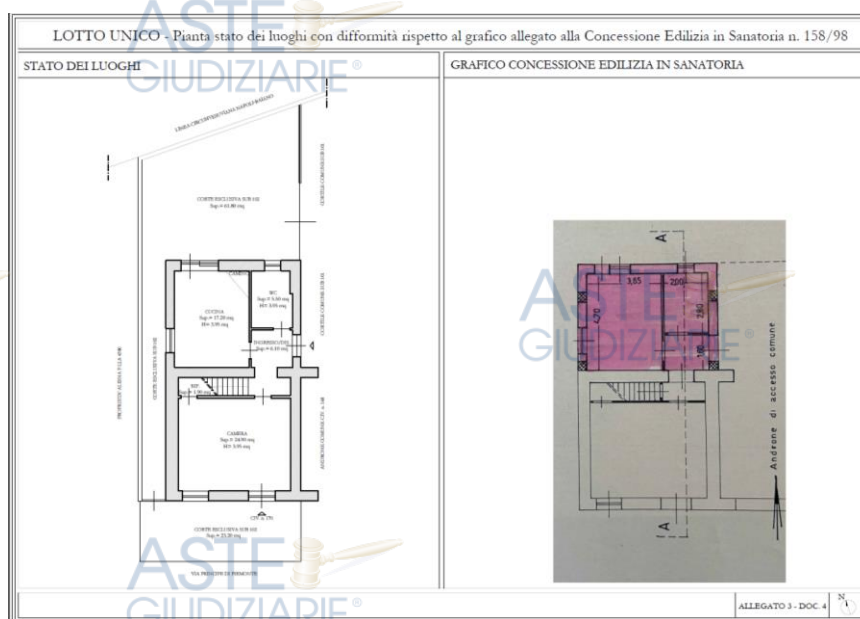
REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di istanza di accesso agli atti presentata presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Pomigliano d'Arco, finalizzata al reperimento di eventuali pratiche edilizie inerenti la costruzione del fabbricato e rilascio di copia di autorizzazioni edilizie (Permessi di Costruire o Concessione/Licenza edilizia e DIA, SCIA) o altri titoli abilitativi edilizi, l'Ente ha fornito: la pratica inerente la Concessione edilizia n. 119/74 per la sopraelevazione al primo piano e nuova costruzione di un fabbricato alla via Principe di Piemonte; la pratica n. 945 inerente la concessione edilizia in sanatoria n. 158/98, per

ampliamento in difformità alla Concessione edilizia n. 119/74. Dall'analisi della documentazione fornita dall'UTC del comune di Pomigliano d'Arco (cfr. Allegato 7), si evince quanto segue:

- Nei grafici di Concessione edilizia n. 119/74 (cfr. Allegato 7 – doc.1), il cespite pignorato al piano terra, nella sua originaria consistenza (attuale camera fronte strada) viene riportato come preesistenza, unitamente alla rimanente porzione del piano terra. La concessione edilizia veniva rilasciata per eseguire l'ampliamento di due unità in sopraelevazione al primo piano ed il restauro e consolidamento per la parte sottostante (cfr. relazione allegata alla C.E.). L'UTC del comune di Pomigliano d'Arco non ha rinvenuto altre pratiche edilizie inerenti l'originaria e remota costruzione del fabbricato e dell'attuale camera fronte strada facente parte del cespite pignorato, per il quale, non è possibile, allo stato, attestare la conformità urbanistica.
- Successivamente, in seguito ad ampliamento lato nord del fabbricato al piano terra ed al primo piano, veniva presentata istanza di condono ai sensi della L. 47/85 prot. n. 4972 del 1.4.1986, cui ha fatto seguito Concessione edilizia in sanatoria n. 158/98 pratica n. 945 del 6.4.1999 (cfr. Allegato 7 – doc.2), per la realizzazione dell'attuale cucina, bagno e disimpegno.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi ed il grafico allegato alla Concessione edilizia in sanatoria n.158/98 pratica n. 945 del 6.4.1999, non si rinvencono difformità.



Confronto tra stato dei luoghi e grafici di concessione in sanatoria

Si rappresenta, tuttavia, che l'immobile oggetto di pignoramento identificato al sub 1 e l'appartamento posto in verticale al primo piano di proprietà aliena e non oggetto di pignoramento (anch'esso identificato da autonomo dato catastale), sono collegati (come rappresentato nei grafici della concessione in sanatoria) da una scala in legno e da una botola in legno ricavata a raso, nell'estradosso del solaio di calpestio dell'appartamento del primo piano. La botola, come dichiarato dall'esecutato, è interdetta nella parte superiore (lato pavimento dell'abitazione al primo piano). Sarà cura dell'eventuale aggiudicatario dell'immobile pignorato (unitamente al proprietario del sovrastante appartamento al

primo piano) presentare presso l'UTC del comune di Pomigliano d'Arco, istanza per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36/37, d.P.R. n. 380 del 2001, (previo eventuale chiusura mediante compagnatura del vano della botola nella porzione del solaio accessibile dal piano terra) finalizzata al frazionamento urbanistico dei due cespiti che risultano oggi fisicamente e catastalmente autonomi, previo pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, non inferiore a € 516,00. Il costo forfettario per la rimozione della scala, la chiusura lato inferiore del vano botola e la presentazione della pratica edilizia, è pari almeno a € 8.000,00.

Si specifica inoltre, che gli importi potrebbero variare in sede di realizzazione delle opere descritte (anche per circostanze attualmente non determinabili dovute anche all'effettivo stato dei luoghi del vano botola lato primo piano) e che si intende in ogni caso salvo il potere autoritativo e di controllo delle autorità competenti, alle quali è rinviata ogni determinazione definitiva riguardo al rilascio o al diniego delle autorizzazioni. L'eventuale presentazione dell'istanza per accertamento di conformità, il pagamento degli oneri a saldo e la conseguente istruttoria della pratica, non vincola l'ente al rilascio del titolo in sanatoria, né preclude all'amministrazione comunale, la facoltà di rideterminare le somme a darsi e/o diniegare eventualmente l'istanza.

Va ancora evidenziato che non è possibile prevedere l'applicazione del combinato disposto previsto dagli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n.47, in quanto le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono 326/2003.

Considerato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio pignorato, considerato che si intende salvo il potere di controllo ed autoritativo delle autorità competenti, stante la non assoggettabilità alle norme concernenti la garanzia per vizi e la mancanza di qualità del bene venduto, si valuterà in sede di stima, un adeguato coefficiente riduttivo nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come appreso in sede di accesso, non è costituito alcun condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO – piena proprietà per la quota di 1/1

Abitazione al piano terra (attualmente utilizzata, in parte, come negozio), sita in Pomigliano d'Arco, alla via Principe di Piemonte n. 170, con ingresso fronte strada, composto da una camera, disimpegno, cucina e bagno, oltre corte esclusiva su tre lati.

DATI CATASTALI

ABITAZIONE AL PIANO TERRA - N.C.E.U. POMIGLIANO D'ARCO (NA)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	3	373	1		A/2	3	2,5 vani	Totale 72 mq Tot. escluse aree scoperte 72 mq	€ 180,76	T

CORTE ESCLUSIVA AL PIANO TERRA - N.C.E.U. POMIGLIANO D'ARCO (NA)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	3	373	102		F/1		102 mq			T

LOTTO UNICO

Metodo del confronto MCA - Market Comparison Approach

Trattasi di una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili che si basa sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il metodo MCA è composto da:

- Tabella dei dati
- Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche
- Tabella di valutazione

La tabella dei dati contiene le caratteristiche dell'immobile da valutare (subject) e degli immobili di confronto (comparabili). La tabella dei prezzi marginali riporta per ogni caratteristica quantitativa e qualitativa presa in esame e per ciascun comparabile, il prezzo marginale della singola caratteristica. La tabella di valutazione riporta i prezzi di mercato rilevati dei comparabili e le caratteristiche immobiliari in esame. Per ogni caratteristica si considera il corrispettivo aggiustamento del prezzo del comparabile.

*Determinazione di Sc*Superficie lorda commerciale

Sulla base delle quantità desunte dai rilievi effettuati in situ, la superficie lorda commerciale del cespite pignorato è pari arrotondata, come sopra determinata, a **79.00 mq.**

La valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura, anche se fondata su calcoli metrici e sulla superficie del cespite determinata solo al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Determinazione di Pm

Nel corso delle indagini effettuate sono stati acquisiti elementi di mercato ed è stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio.

I dati emersi sono i seguenti:

Banca dati delle Quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio:

valore min € 1.450,00 valore max € 2.200,00

Indagini dirette:

valore € 1.400,00 - € 1.500,00

Le indagini di mercato dirette derivano da consultazione delle banche dati relative a siti di intermediazione immobiliare che hanno consentito di rilevare diversi livelli di prezzi offerti per immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Tabella dei comparabili - Prezzi - Valori unitari



COMPARABILI	Prezzo Offerto	Prezzo di realizzo = - 15%	Valore unitario sul prezzo di realizzo	Valore unitario sul prezzo offerto
N.1- Appartamento via Principe di Piemonte - 140 mq	€ 175 000,00	€ 148 750,00	€ 1 062,50	€ 1 250,00
N.2- Appartamento via Palermo Parco Piemonte - 91 mq	€ 105 000,00	€ 89 250,00	€ 980,77	€ 1 153,85
N.3- Appartamento via Avellino Parco Piemonte - 97 mq	€ 159 000,00	€ 135 150,00	€ 1 393,30	€ 1 639,18
N.4- Appartamento via Roma - 107 mq	€ 149 000,00	€ 126 650,00	€ 1 183,64	€ 1 392,52
N.5- Appartamento via V. Emanuele - 100 mq	€ 139 000,00	€ 118 150,00	€ 1 181,50	€ 1 390,00
Valori medi			€ 1 160,34	€ 1 365,11

La ricerca delle offerte di vendita di immobili simili nella zona a ridosso di via Principe di Piemonte, evidenzia valori unitari medi arrotondati di 1.200,00/mq (sul reale prezzo di realizzo che è condizionato da un'inevitabile trattativa per la conclusione dello scambio, che conduce ad una decurtazione del 15% dei prezzi richiesti dal venditore) e di 1.400,00/mq (sul prezzo offerto).

ANALISI DEI PREZZI SUL VENDUTO

Nell'effettuare l'indagine di mercato si è fatto riferimento anche all'analisi dei prezzi sul "venduto", nella zona immediatamente a ridosso di via Principe di Piemonte ed indicati dal Sistema dell'Agenzia del Territorio, che qui si riportano per facilità di lettura:

COMPARABILI	Prezzo Vendita	Valore unitario sul prezzo venduto
N.1- Abitazione Venduto - Maggio 2024 - Zona B4 - 102 mq	€ 150 000,00	€ 1 470,59
N.2- Abitazione Venduto - Febbraio 2025 - Zona B4 - 76 mq	€ 145 000,00	€ 1 907,89
N.3- Abitazione Venduto - Maggio 2025 - Zona B4 - 102 mq	€ 145 000,00	€ 1 421,57
N.4- Abitazione Venduto - Giugno 2025 - Zona B4 - 72 mq	€ 90 000,00	€ 1 250,00
Valori medi unitari		€ 1 512,51

Tali indagini conducono a definire il reale prezzo unitario mediante l'analisi dei prezzi del venduto riportato dall'Agenzia del Territorio, pari ad € 1.500,00/mq, valore contenuto nel range dei valori OMI. I comparabili utilizzati sono messi a confronto con le caratteristiche quantitative e qualitative dell'immobile in esame, attraverso i dovuti aggiustamenti dei prezzi in funzione della presenza delle oggettive caratteristiche qualitative del bene in oggetto.

Nel caso in esame si individuano le seguenti tabelle:

- La tabella dei dati:

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Subject
Prezzo di mercato (euro)	135.150	118.150	
Data (mesi)	12	12	
Superficie principale (mq)	97	90	79
Superficie secondaria - Balcone (mq)			
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)			
Superficie secondaria - Portico (mq)			
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)			
Superficie secondaria - Soffitta (mq)			

Superficie secondaria - Cantina (mq)			
Superficie secondaria - Garage (mq)			
Superficie secondaria - Box Auto (mq)			
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)			
Livello di piano	0	0	0
Impianto ascensore	0	0	0
Riscaldamento autonomo	1	0	0
Superficie esterna (mq)			
Servizi (n)	1	2	1
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4	4
Stato di manutenzione immobile (n)	5	5	4

▪ Tabella dei prezzi marginali delle singole caratteristiche

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	135.150,00	118.150,00
Data (mesi)	337,88	295,38
Superficie principale (mq)	1.312,78	1.312,78
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		
Livello di piano	2.703	2.363
Impianto ascensore	12.500	12.500
Riscaldamento autonomo	1.167	1.167
Superficie esterna (mq)	150,00	150,00
Servizi (n)	5.000,00	5.000,00
Stato di manutenzione edificio (n)	1,00	1,00
Stato di manutenzione immobile (n)	1,00	1,00

▪ Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Prezzo di mercato (euro)	135.150,00	118.150,00
Data (mesi)	-4.054,50	-3.544,50
Superficie principale (mq)	-23.630,00	-14.440,56
Superficie secondaria - Balcone (mq)		
Superficie secondaria - Terrazzo (mq)		
Superficie secondaria - Portico (mq)		
Superficie secondaria - Sottotetto (mq)		
Superficie secondaria - Soffitta (mq)		
Superficie secondaria - Cantina (mq)		
Superficie secondaria - Garage (mq)		
Superficie secondaria - Box Auto (mq)		
Superficie secondaria - Posto Auto (mq)		

Livello di piano		
Impianto ascensore		
Riscaldamento autonomo	-1.167	
Superficie esterna (mq)	0,00	
Servizi (n)	0,00	-5.000,00
Stato di manutenzione edificio	0,00	
Stato di manutenzione immobile	-15.000,00	-15.000,00
Prezzo corretto	€ 91.298,83	€ 80.164,94

PREZZO MEDIO UNITARIO

€ 1.090,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO

€ 86.000,00

VALORE A BASE D'ASTA

Il valore a base d'asta è dato dal valore di mercato del bene detratto dei seguenti oneri economici:

- ✓ costi per redazione certificato di conformità impianti pari almeno a € 500,00;
- ✓ costi per redazione attestato di prestazione energetica pari almeno a € 600,00;
- ✓ costi per regolarizzazione urbanistica pari a € 8.516,00;

Pertanto al valore di mercato vanno detratti tali oneri:

$$V = € 86 000,00 - € 500,00 - € 600,00 - € 8 516,00 = € 76 384,00$$

Determinazione del valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'art. 568 c.p.c., come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015

A tale valore di mercato viene applicata una riduzione percentuale che tiene conto del caso di specie ed in particolare delle differenze, al momento della stima, tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata, ed in particolare:

- ✓ **la condizione urbanistica del compendio pignorato**, lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova;
- ✓ **riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi e mancanza di qualità del bene venduto;**
- ✓ **eventuali difetti, carenze e vizi occulti;**
- ✓ **oneri per distacco impianti e nuovi allacci;**
- ✓ **eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e quelli in sede di vendita forzata;**
- ✓ **eventuali differenze dovute alla ciclicità delle fasi del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), ed alle condizioni dell'immobile (deperimento fisico) che possano sopraggiungere tra il momento della stima e quello dell'aggiudicazione;**
- ✓ **eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, anche dovuta all'eventuale presenza di contratti di locazione opponibili.**

Data la particolarità del caso in esame si valuta che tali fattori incidano per una percentuale unica riduttiva del **10%** e quindi pari a:

$$€ 76 384,00 \times 10 \% = € 7 638,40$$

Pertanto il VALORE dell'intero è pari a:

$$V = € 76 384,00 - € 7 638,40 = € 68 745,60$$

Ovvero, il valore a base d'asta della quota di 1/1 del LOTTO UNICO è, arrotondato, pari a:

VALORE A BASE D'ASTA LOTTO UNICO

€ 69.000,00

RIEPILOGO LOTTO UNICO - piena proprietà per la quota di 1/1

Abitazione al piano terra (attualmente utilizzata, in parte, come negozio), sita in Pomigliano d'Arco, alla via Principe di Piemonte n. 170, con ingresso fronte strada, composto da una camera, disimpegno, cucina e bagno, oltre corte esclusiva su tre lati.

DATI CATASTALI

ABITAZIONE AL PIANO TERRA - N.C.E.U. POMIGLIANO D'ARCO (NA)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Cons.	Superficie catastale	Rendita	P
	3	373	1		A/2	3	2,5 vani	Totale 72 mq Tot. escluse aree scoperte 72 mq	€ 180,76	T

CORTE ESCLUSIVA AL PIANO TERRA - N.C.E.U. POMIGLIANO D'ARCO (NA)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat	Classe	Consi.	Superficie catastale	Rendita	Piano
	3	373	102		F/1		102 mq			T

Lo scrivente Esperto, rassegna la presente relazione tecnica di ufficio, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto.

ALLEGATI RG 169/2024

Allegato 1 - Corrispondenza

doc.1 – Richiesta UTC comune di Pomigliano d'Arco

Allegato 2 – Visure catastali

doc.1 – Visure catastali

doc.2 – Planimetrie catastali

doc.3 – Estratto di mappa attuale

doc.4 – Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 - Rilievo ed inquadramento

doc.1 – Inquadramento urbano

doc.2 – Pianta di rilievo dello stato di fatto

doc.3 – Pianta di confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale del piano terra

doc.4 – Pianta di confronto tra lo stato di fatto ed il grafico allegato alla concessione edilizia in sanatoria n.158/98

doc.5 – Sovrapposizione tra mappa catastale ed immagine satellitare

Allegato 4 – Rilievo fotografico

Allegato 5 – Titoli di provenienza

doc. 1 – Atto di compravendita e di divisione per notaio Alessandro Scarnecchia del 22.12.2003 rep. 25241

doc. 2 – Trascrizione di successione trascritta il 26.11.2008 ai nn. 64338/42309

doc. 3 – Trascrizione di successione trascritta il 6.7.2009 ai nn. 38919/27473

doc. 4 – Trascrizione di successione trascritta il 8.10.2009 ai nn. 60430/44753

doc. 5 – Trascrizione di successione trascritta il 28.7.2009 ai nn. 47370/34357

doc. 6 – Trascrizione di successione trascritta il 28.8.2009 ai nn. 54265/40206

Allegato 6 – Certificato di Destinazione urbanistica

Allegato 7 – Documentazione urbanistica

doc.1 – Concessione edilizia n. 119/74

doc. 2 – Concessione edilizia in sanatoria n. 158/98 pratica n. 945 del 6.4.1999

Allegato 8 – Certificato di residenza e stato civile

Nola, li 9/1/2026

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

Arch. Raoul Massimiliano De Bono