

Udienza 09/10/2017

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

P.ZZA G. BRUNO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di perizia tecnica d'ufficio

Causa n. 249/2016 R.G.E.

Giudice Dott.ssa Miriam Valenti

Causa promossa da:

Banco di Napoli S.p.A.

contro

Omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE Avv. R. Limite

ESPERTO: ARCH. ANTONIO TAMMARO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nola 03/10/2018

In fede

Arch. Antonio Tammaro

TRIBUNALE DI NOLA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Tammaro Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 249/2016 del R.G.E.

promossa da

Banco di Napoli Spa

Codice fiscale: 04485191219

contro

Omissis



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	7
Lotto 2.....	15
Lotto 3.....	38
Lotto 4.....	77
Lotto 5.....	84
Lotto 6.....	89
Lotto 7.....	94
Lotto 8.....	99
Lotto 9.....	106
Lotto 10.....	112
Lotto 11.....	142
Lotto 12.....	148
Lotto 13.....	154
Lotto 14.....	160
Lotto 15.....	164
Lotto 16.....	171
Lotto 17.....	175
Lotto 18.....	181
Lotto 19.....	186
Lotto 20.....	192
Stima / Formazione lotti.....	197
Lotto 1	200
Lotto 2	203
Lotto 3	212
Lotto 4	227
Lotto 5	230
Lotto 6	232
Lotto 7	234
Lotto 8	236
Lotto 9	238
Lotto 10	241
Lotto 11	253
Lotto 12	256
Lotto 13	258
Lotto 14	260

Lotto 15	262
Lotto 16	264
Lotto 17	266
Lotto 18	268
Lotto 19	270
Lotto 20	272
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 249/2016 del R.G.E.....	275
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 45.713,25	275
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 167.621,63	276
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 498.409,87	279
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 30.914,00	284
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 188.460,00	285
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 3.928,00	286
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 14.688,00	287
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 87.370,18	288
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 113.641,86	289
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 323.163,11	290
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 146.845,42	295
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 239.006,20	296
Lotto 13 - Prezzo base d'asta: € 238.115,90	297
Lotto 14 - Prezzo base d'asta: € 20.174,93	298
Lotto 15 - Prezzo base d'asta: € 35.172,00	299
Lotto 16 - Prezzo base d'asta: € 37.836,40	300
Lotto 17 - Prezzo base d'asta: € 142.118,78	301
Lotto 18 - Prezzo base d'asta: € 159.595,51	302
Lotto 19 - Prezzo base d'asta: € 275.771,72	303
Lotto 20 - Prezzo base d'asta: € 47.863,29	304

INCARICO

All'udienza del 28/12/2017, il sottoscritto Arch. Tammaro Antonio, con studio in Via Gianbattista Vico, 5 - 80040 - Cercola (NA), email tammaro.a@gmail.com, PEC antonio.tammaro2@archiworldpec.it, Tel. 328 6 942 443, Fax 178 22 555 38, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/01/2018 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) - Foglio 12 p.lla 130 sub 2 - Via Starza della Regina 6, piano T
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 3 - Via Starza della Regina 6, piano T
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12, p.lla 130, sub 4 - Via Starza della Regina 6, scala U, piano T
- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12, p.lla 130, sub 5 - Via Starza della Regina 6, piano T
- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12, p.lla 130, sub 6 - Via Starza della Regina 6, piano T
- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 7 - Via Starza della Regina 6, piano T
- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12, p.lla 130, sub 8 - Via Starza della Regina 6, scala A, piano 1
- **Bene N° 8** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 9 - Via Starza della Regina 6, scala B, piano 1
- **Bene N° 9** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12, p.lla 130, sub 10 - Via Starza della Regina 6, scala A, piano 2
- **Bene N° 10** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 11 - Via Starza della Regina 6, scala B, piano 2
- **Bene N° 11** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 12 - Via Starza della Regina 6, scala B, piano 3
- **Bene N° 12** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 13 - Via Starza della Regina 6, piano 4
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Somma Vesuviana (NA) - NCT Foglio 12 particella 129 - Via Starza della Regina 6
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Somma Vesuviana (NA) - NCT Foglio 12 p.lla 418 - Via Regina della Starza 6

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Somma Vesuviana (NA) - NCT foglio 12 p.lla 419 - Via Regina della Starza 6
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Somma Vesuviana (NA) - NCT foglio 12 p.lla 1444 - Via Regina della Starza 6
- **Bene N° 17** - Fabbricato rurale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - NCT foglio 12 p.lla 216 - Via Regina della Starza 33, piano T
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Somma Vesuviana (NA) - NCT foglio 12 p.lla 130 - Via Regina della Starza 6
- **Bene N° 19** - Tettoia ubicata a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 2 - Via Regina della Starza 6, piano T
- **Bene N° 20** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 3 - Via Regina della Starza 6, piano T
- **Bene N° 21** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 4 - Via Regina della Starza 6
- **Bene N° 22** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 5 - Via Regina della Starza 6, piano 1
- **Bene N° 23** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 6 - Via Regina della Starza 6, piano 2
- **Bene N° 24** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 7 - Via Regina della Starza 6, piano S1
- **Bene N° 25** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 8 - Via Regina della Starza 6
- **Bene N° 26** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 particella 453 sub 22 - Via San Giovanni de Matha 25, scala A, interno 12, piano 5
- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 particella 453 sub 40 - Via San Giovanni de Matha 25, scala B, interno 30, piano 5
- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 particella 453 sub 46 - Via San Giovanni de Matha 25, scala B, interno 36, piano 8
- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.lla 453 sub 10 - Via S. Giovanni de Matha 25, piano T
- **Bene N° 30** - Terreno ubicato a Somma Vesuviana (NA) - NCT Foglio 16 p.lla 1392 - Via Circumvallazione
- **Bene N° 31** - Garage ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.lla 529 sub 16 - Via S. Giovanni de Matha trav. privata, piano S1
- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.lla 453 sub 39 - Via San Giovanni de Matha 25, scala B, interno 29, piano 5
- **Bene N° 33** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.lla 453 sub 24 - Via San Giovanni de Matha 25, scala A, interno 14, piano 6

- **Bene N° 34** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.lla 453 sub 29 - Via San Giovanni de Matha 25, scala A, interno 19, piano 9
- **Bene N° 35** - Garage ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.lla 634 sub 16 - Via Cupa Margherita, interno 3, piano S1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 2 - Via Starza della Regina 6 , piano T

DESCRIZIONE

Il cespite in oggetto, identificato al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 2, è una unità immobiliare indipendente ed occupa una superficie di 64 mq. Esso è un'unità immobiliare ubicata nella "frazione" Starza della Regina. L'immobile è sito in Zona C/3 Semicentrale, in un'area prossima al centro dell'abitato comunale; ad una distanza di due chilometri dal bene pignorato vi è il Municipio e il centro storico di Somma Vesuviana, alla stessa distanza è posta la stazione di Somma Vesuviana (Napoli-Ottaviano-Sarno), ed a 500 metri la fermata della stazione Villa Augustea (Napoli-Ottaviano). L'ingresso alla zona archeologica della Villa Augustea è a circa 200 metri dal cancello di ingresso agli immobili oggetto di procedura.

Sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, dalle ricerche effettuate, il sottoscritto ritiene che tutta l'area oggetto di questa procedura esecutiva sia l'area che un tempo era di pertinenza del palazzo della Starza della Regina costruito in una data non univocamente determinata ma sicuramente anteriore al 1279.

Il complesso della Starza si articolava intorno a due cortili scoperti, fondamentali per le operazioni di carico e scarico legate alla produttività della struttura, ma era caratterizzata anche dalla presenza di un giardino, che il sottoscritto ritiene che siano i terreni identificati al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 129 e 130 ed inseriti in questa procedura esecutiva.

Al cespite si accede dalla via Starza della Regina 6, attraverso un cancello si accede ad un vasto appezzamento di terreno identificato al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 129 (alla sx dell'ingresso), ed al foglio 12 p.lla 130 (alla dx dell'ingresso) sul quale insistono sia l'unità immobiliare in oggetto che gli altri beni identificati alle p.lle 129 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 130 sub 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ed inseriti in questa procedura esecutiva.

L'unità immobiliare risulta abbandonata e si articola in due vani più servizi, per una superficie complessiva di 64 mq ed un'altezza interna di 3,00 metri. Dall'ingresso del cespite si entra direttamente nella zona cucina dotata di camino ad angolo, i pavimenti sono in monocottura ed i rivestimenti a tutt'altezza, da questo vano una porta conduce ad una camera con evidenti tracce di infiltrazioni, il locale igienico ha le pareti rivestite di piastrelle a tutt'altezza. Il cespite staggito versa in uno stato di conservazione pessimo con parti di struttura lesionate e parzialmente compromesse ai fini della staticità; tutto l'intero bene risulta fatiscente ed in fase di decadenza sia strutturale che funzionale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Omissis

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

- Omissis (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto identificata al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 2 confina a Nord con la particella di terreno individuata al NCEU al foglio 12 p.lla 419 ed è circondata sui restanti tre lati dal terreno individuato al NCEU al foglio 12 p.lla 130; alla particella 130 il cespite in oggetto è catastalmente aggrappato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,32 mq	58,49 mq	1,00	58,49 mq	3,00 m	T
terrazzino coperto	8,89 mq	8,89 mq	0,30	2,67 mq	3,02 m	T
Totale superficie convenzionale:				61,16 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				61,16 mq		

Per il computo della superficie commerciale è stata applicata la ex norma uni 10750:2005 con i seguenti criteri di computo: 1) La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà da quelli di confine; 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, dei balconi, patii e giardini; 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box etc.).

Il computo delle superfici è stato effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili,
- 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti),
- 50 % delle pareti portanti interne e perimetrali.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/1985 al 01/01/1992	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 130, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 0,23 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 130, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2,5 vani Rendita € 121,37 Piano T
Dal 09/11/2015 al 10/07/2018	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 130, Sub. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 121,37 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	130	2		A4	4	2,5 vani	64 mq	121,37	T	

PRECISAZIONI

L'immobile è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo dalla stessa esecutata. Per esso la signora Omissis ha presentato istanza di condono edilizio n 146 prot 4509 del 14/03/1986. Esso risulta conforme a quanto indicato nei grafici allegati alla istanza di condono, non ha subito variazioni o frazionamenti rispetto alla consistenza originaria.

PATTI

L'immobile non è occupato. Non vi è alcun contratto di locazione opponibile alla procedura di esecuzione.

STATO CONSERVATIVO

Il cespite staggito identificato al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 130 sub 2, versa in pessime condizioni di conservazione che ne determinano una evidente fatiscenza statica ed una conseguente decadenza strutturale.

Gli impianti idrici, elettrici e fognari sono da rifare secondo le normative vigenti. Al suo interno sono evidenti tracce di umidità e sono visibili lesioni alle murature, gli infissi interni sono stati divelti, il locale igienico distrutto, lo stato totale è fatiscente, come del resto le murature esterne.



PARTI COMUNI

Dalla via Starza della Regina al civico 6 si accede ai terreni identificati al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 129, 130, 419. Dopo aver percorso poco più di dieci metri dall'ingresso stesso si arriva all'immobile staggito. L'area esterna con destinazione a verde collettivo -secondo le prescrizioni del P.R.G.- è di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto e dei fabbricati tutt'oggi in costruzione identificati al NCEU foglio 12 p.lla 129 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, e p.lla 130 sub 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla Via Starza della Regina civico 6 si accede ai terreni identificati al Catasto Terreni di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 129, 130, 419, 418, di proprietà Omissis e tutti inseriti in questa procedura esecutiva.

Su tali terreni insistono delle servitù di fatto così come da atto di compravendita a firma del notaio P. Rosanova del 05/06/1980. Per poter accedere ai fabbricati ed ai terreni oggetto della presente procedura è obbligatorio il passaggio sulle particelle di terreno suindicate e pertanto esistono delle servitù di fatto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in oggetto è costituito da una costruzione di un piano fuori terra ad uso abitazione, sito in Somma Vesuviana alla Via Starza della Regina, ed identificato al NCEU al foglio 12 p.lla 130 sub 2.

Il cespite edificato ed ultimato nel 1983 come risulta dalla domanda di condono presentata il 14/03/86 al prot 4509 è stato realizzato con pilastri in C.A. e muri portanti, la copertura non praticabile è mista, in c.a. e laterizi, la muratura esterna è in blocchi autoportanti, mentre quella interna è in mattoni forati intonacati e tinteggiati.

Gli infissi interni sono in legno tamburato e vetro, quelli esterni in alluminio anodizzato con tapparelle in plastica color verde.

I pavimenti sono in piastrelle di cotto e cucina e bagno hanno rivestimenti in ceramica a tutt'altezza.

L'unità immobiliare è dotata di impianti idrico, elettrico, fognario.

L'immobile versa in un pessimo stato di conservazione come visibile dall'allegato fotografico.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1980 al 20/07/2018	Omissis	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Rosanova	05/06/1980	102433	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	24/06/1980	16262	14238
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di compravendita riguarda l'acquisto del terreno su cui l'esecutata ha edificato il bene staggito in assenza di titolo autorizzativo e per il quale ha fatto istanza di condono.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 aggiornate al 03/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis



NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare sita in Somma Vesuviana ed identificata al NCEU al foglio 12, p.lla 130 sub 2, ricade in Zona F.

Il PRG per tale zona prevede all'art. 8 comma 3:

ZONE F - Zone per attrezzature di interesse generale.

Destinazioni d'uso ammesse:

Attrezzature di interesse generale:

- per l'istruzione generale alla scuola dell'obbligo
- per attrezzature sanitarie ed ospedaliere
- per parchi e attrezzature sportive o scala territoriale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

L'unità immobiliare in oggetto sita in Somma Vesuviana alla Via Starza della Regina identificata al NCEU al foglio 12 p.lla 130 sub 2 è stata realizzata in difformità dagli strumenti urbanistici e senza Licenza Edilizia, per essa è stata presentata domanda di condono n° 146 prot 4509 del 14/03/1986.

Il fabbricato in oggetto risulta conforme ai grafici di cui alla pratica suindicata. Non ci sono ostacoli al rilascio della concessione edilizia in sanatoria pertanto il bene risulta condonabile.

Risultano pagati gli oneri concessori in data 30/07/1998. L'oblazione risulta pagata solo in parte come da bollettini allegati per un ammontare di € 741,45. Restano da dare € 321,53 con ulteriori € 432,35 di interessi legali, per un ammontare di € 754,21 che verranno detratti dal valore complessivo del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risulta costituito alcun condominio tra il cespite in oggetto e i restanti immobili circostanti di proprietà Omissis.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 **sub 3** - Via Starza della Regina 6, piano T
- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12, p.lla 130, **sub 4** - Via Starza della Regina 6, scala U, piano T
- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12, p.lla 130, **sub 8** - Via Starza della Regina 6, scala A, piano 1
- **Bene N° 9** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12, p.lla 130, **sub 10** - Via Starza della Regina 6, scala A, piano 2

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 3 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Il cespite in oggetto è identificato al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 3 rispettivamente ed è costituito da una tettoia per il ricovero degli autoveicoli; occupa una superficie di 51,94 mq.

Esso è un'unità immobiliare ubicata nella "frazione" Starza della Regina. L'immobile è sito in Zona C/3 Semicentrale, in un'area prossima al centro dell'abitato comunale; ad una distanza di due chilometri dal bene pignorato vi è il Municipio e il centro storico di Somma Vesuviana, alla stessa distanza è posta la stazione di Somma Vesuviana (Napoli-Ottaviano-Sarno), ed a 500 metri la fermata della stazione Villa Augustea (Napoli-Ottaviano). L'ingresso alla zona archeologica della Villa Augustea è a circa 200 metri dal cancello di ingresso agli immobili oggetto di procedura.

Sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, dalle ricerche effettuate, il sottoscritto ritiene che tutta l'area oggetto di questa procedura esecutiva sia l'area che un tempo era di pertinenza del palazzo della Starza della Regina, costruito in una data non univocamente determinata ma sicuramente anteriore al 1279.

Il complesso della Starza si articolava intorno a due cortili scoperti, fondamentali per le operazioni di carico e scarico legate alla produttività della struttura, ma era caratterizzata anche dalla presenza di un giardino, che il sottoscritto ritiene che siano i terreni identificati al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.la 129 e 130 ed inseriti in questa procedura esecutiva.

Al cespite si accede dalla via Starza della Regina 6, attraverso un cancello si accede ad un vasto appezzamento di terreno identificato al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.la 129 (alla sx dell'ingresso), ed al foglio 12 p.la 130 (alla dx dell'ingresso). Entrando dal cancello principale l'immobile in oggetto è situato sulla destra, in adiacenza al muro perimetrale di confine con la via Starza della Regina.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 4 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA U, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto è sita in Somma Vesuviana, alla Via Starza della Regina, identificata al

NCEU di tale Comune al foglio 12, p.lla 130, sub 4.

L'intero fabbricato si trova in una zona semicentrale del Comune di Somma Vesuviana, nella frazione "Starza della Regina", e dista due chilometri dalla Casa Comunale e dalla stazione ferroviaria Napoli-Ottaviano.

Il cespite in oggetto è inserito al piano terra di un fabbricato in corso di costruzione. Dal sopralluogo si attesta che tale fabbricato di tre piani fuori terra non è ultimato ed è allo stato grezzo.

La struttura portante in elevazione è in conglomerato cementizio armato, i solai sono in cemento armato e laterizi; la copertura è piana non praticabile. La muratura perimetrale di tamponatura è eseguita con parete esterna ed interna con mattoni forati, le tramezzature interne sono in mattoni forati.

La scala di collegamento tra i piani è in cemento ed i parapetti a protezione della scala sono in legno del tipo "da cantiere".

In fondo all'ingresso del fabbricato sul lato destro è posta la scala di collegamento tra i piani, mentre sul lato sinistro vi è l'accesso al sub in oggetto di pianta rettangolare che si sviluppa su una superficie lorda di 94,34 mq per un'altezza interna di 3,03 metri. L'unità immobiliare si sviluppa lungo l'asse Nord-Ovest/Sud-est, parallelamente alla Via Starza della Regina da dove avviene l'accesso, ed è esposta a Nord-Est attraverso quattro aperture.

Le opere non ancora realizzate e necessarie per poter fruire del bene in oggetto sono i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi, le tinteggiature e tutte le opere impiantistiche.

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 8 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 1

L'unità immobiliare in oggetto, sita in Somma Vesuviana alla Via Starza della Regina 6, identificata al NCEU di Tale Comune al foglio 12, p.lla 130, sub 8, è posta al primo piano di un edificio in corso di costruzione.

Tale stabile si trova in una zona semi-centrale rispetto al centro abitato del Comune di Somma Vesuviana, nella frazione "Starza della Regina", dista due chilometri dal centro abitato ed altrettanti dalla stazione ferroviaria Napoli-Ottaviano.

Accedendo al fondo dalla Via Starza della Regina 6, sulla destra, procedendo per circa 30 metri si giunge al fabbricato s.n.c. di cui fa parte il bene staggito, da qui si accede ad un'androne di 26 mq in cui è posta la scala in cemento armato che conduce al piano primo. IL cespite ha una pianta rettangolare ed una superficie netta di circa 85,00 mq, è composto da tre camere, un disimpegno ed un locale igienico e gode di una doppia esposizione, verso Nord-Est e Sud-Ovest.

L'edificio di cui il bene in oggetto fa parte è costituito da tre piani fuori terra complessivi, la struttura portante è di cemento armato con solai interni e solaio di copertura latero-cementizi.

Le facciate sono in parte intonacate (il prospetto verso Nord-Est) e parte in mattoni forati lasciati a grezzo, l'edificio è completamente sprovvisto di infissi esterni ed interni, di pavimentazioni e di impianti.

L'unità immobiliare in oggetto è sita in Somma Vesuviana, alla Via Starza della Regina, identificata al NCEU di tale Comune al foglio 12, p.lla 130, sub 8.

L'intero fabbricato si trova in una zona semicentrale del Comune di Somma Vesuviana, nella frazione "Starza della Regina", e dista due chilometri dalla Casa Comunale e dalla stazione ferroviaria Napoli-Ottaviano.

BENE N° 9 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 10 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 2

L'unità immobiliare in oggetto, sita in Somma Vesuviana alla Via Starza della Regina 6, identificata al NCEU di Tale Comune al foglio 12, p.lla 130, sub 10, è posta al secondo piano di un edificio in corso di costruzione.

Tale stabile si trova in una zona semi-centrale rispetto al centro abitato del Comune di Somma Vesuviana, nella frazione "Starza della Regina", dista due chilometri dal centro abitato ed altrettanti dalla stazione ferroviaria Napoli-Ottaviano.

Accedendo al fondo dalla Via Starza della Regina 6, sulla destra, procedendo per circa 30 metri si giunge al fabbricato s.n.c. di cui fa parte il bene staggito, da qui si accede ad un'androne di 26 mq in cui è posta la scala in cemento armato che conduce ai piani superiori. IL cespite ha una pianta rettangolare ed una superficie di quasi 85,00 mq, è composto da tre camere, un disimpegno ed un locale igienico e gode di una doppia esposizione, verso Nord-Est e Sud-Ovest.

L'edificio di cui il bene in oggetto fa parte è costituito da tre piani fuori terra complessivi, la struttura portante è di cemento armato con solai interni e solaio di copertura latero-cementizi.

Le facciate sono in parte intonacate (il prospetto verso Nord-Est) e parte in mattoni forati lasciati a grezzo, l'edificio è completamente sprovvisto di infissi esterni ed interni, di pavimentazioni e di impianti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 3 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

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

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 4 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA U, PIANO T

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

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 8 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 1

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

BENE N° 9 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 10 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 3 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

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

- Omissis

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 4 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA U, PIANO T

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

- Omissis

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

- Omissis

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 8 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 1

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

- Omissis

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

- Omissis

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 9 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 10 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 2

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

- Omissis

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

- Omissis

CONFINI

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 3 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Il bene staggito confina:

a Nord e ad Est con terreno di proprietà Omissis identificato al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.la 130 come Area di enti urbani e promiscui;
a Sud è in aderenza al piano terra del fabbricato in costruzione di tre piani fuori terra, identificato al NCEU al foglio 12 p.la 130 sub 4;
ad Ovest è in aderenza al muro di cinta che delimita i terreni di proprietà dell'esecutata dalla Via Starza della Regina.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 4 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA U, PIANO T

Il cespite staggito, sito in Somma Vesuviana ed Identificato al NCEU di tale Comune al foglio 12, p.la 130, sub 4, è stato realizzato a ovest in aderenza al muro di confine che delimita le proprietà dell'esecutata dalla Via Starza della Regina, ad a Sud in aderenza ad un'altro fabbricato in costruzione, di proprietà Omissis ed inserito in questa procedura esecutiva.

L'unità immobiliare in oggetto confina:

-a Nord con tettoia di proprietà Omissis identificata al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.la 130 sub 3 inserito nel medesimo lotto del presente cespite,
-a Sud con fabbricato in corso di costruzione di proprietà Omissis,
-a Ovest con la Via Starza della Regina,
-a Est con terreno di proprietà Omissis individuato al NCT foglio 12 p.la 130.

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 8 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 1

L'unità immobiliare in oggetto, sita in Somma Vesuviana alla Via Starza della Regina, identificata al NCEU di tale Comune al foglio 12, p.la 130, sub 8, posta al primo piano di un fabbricato di tre piani fuori terra in corso di costruzione, considerando che segue l'asse Nord/Sud, confina:

-a Nord con tettoia di proprietà Omissis, identificato al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12, p.la 130 sub 3,
-a Sud con il fabbricato realizzato in aderenza, e più precisamente, con unità immobiliare posta al primo piano identificata al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12, p.la 130, sub 9, di proprietà Omissis,
-a Ovest con ultimo tratto della Via Giulio Cesare ed inizio della Via Starza della Regina,
-a Est con terreno di proprietà Omissis individuato al foglio 12 p.la 130.

BENE N° 9 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 10 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 2

L'unità immobiliare in oggetto, sita in Somma Vesuviana alla Via Starza della Regina, identificata al NCEU di tale Comune al foglio 12, p.la 130, sub 10, posta al secondo piano di un fabbricato di tre piani fuori terra in corso di costruzione, considerando che segue l'asse Nord/Sud, confina:

-a Est con terreno di proprietà Omissis, identificato al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12, p.la 130,
-a Sud con la cassa scale del fabbricato s.n.c.realizzato in aderenza, di proprietà Omissis,
-a Ovest con ultimo tratto della Via Giulio Cesare ed inizio della Via Starza della Regina,

-a Nord con tettoia individuata al foglio 12 p.lla 130 sub 3.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 3 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	55,93 mq	56,17 mq	0,30	16,85 mq	3,05 m	T
Totale superficie convenzionale:				16,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,85 mq		

Per il computo della superficie commerciale è stata applicata la ex norma uni 10750:2005 con i seguenti criteri di computo: 1) La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà da quelli di confine;

2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, dei balconi, patii e giardini;

3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box etc.). Il computo delle superfici è stato effettuato con i seguenti criteri:

a) 100% delle superfici calpestabili,

b) 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti),

c) 50 % delle pareti portanti interne e perimetrali.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 4 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA U, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	85,94 mq	112,66 mq	1,00	112,66 mq	3,03 m	T
Totale superficie convenzionale:				112,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,66 mq		

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 8 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	90,57 mq	112,66 mq	1,00	112,66 mq	3,35 m	1
Totale superficie convenzionale:				112,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	112,66 mq	
--	------------------	--

BENE N° 9 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 10 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	83,10 mq	112,66 mq	1,00	112,66 mq	3,35 m	2
Totale superficie convenzionale:				112,66 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				112,66 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 3 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/1985 al 01/01/1992	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 130, Sub. 3 Categoria C7 Cl.U, Cons. 55 mq Rendita € 0,09 Piano T
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 130, Sub. 3 Categoria C7 Cl.U, Cons. 55 mq Rendita € 59,65 Piano T
Dal 09/11/2015 al 11/07/2018	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 130, Sub. 3 Categoria C7 Cl.U, Cons. 55 mq Superficie catastale 56 mq Rendita € 59,65 Piano T

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 4 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA U, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/07/2018	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 130, Sub. 4 Categoria F3

	Piano T
--	---------

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 8 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/07/2018	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 130, Sub. 8 Categoria F3 Piano 1

BENE N° 9 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 10 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/1985 al 11/07/2018	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 130, Sub. 10 Categoria F3 Piano 2

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 3 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	130	3		C7	U	55 mq	56 mq	59,65	T	

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 4 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA U, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	130	4		F3					T	

Corrispondenza catastale



Per l'immobile oggetto della presente relazione non ricorre obbligo di planimetria catastale ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998 n.28 in quanto:

- unità immobiliare urbana in corso di costruzione e non ultimata;



BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 8 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	130	8		F3					1	

Corrispondenza catastale

Per l'immobile oggetto della presente relazione non ricorre obbligo di planimetria catastale ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998 n.28 in quanto:

- unità immobiliare urbana in corso di costruzione e non ultimata;

BENE N° 9 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 10 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	130	10		F3					2	

Corrispondenza catastale

Allo stato dei luoghi non risulta depositata alcuna planimetria catastale.

Per l'immobile oggetto della presente relazione non ricorre obbligo di planimetria catastale ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998 n.28 in quanto:

- unità immobiliare urbana in corso di costruzione e non ultimata;

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 3 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

L'immobile staggito è conforme a quanto indicato negli elaborati grafici allegati al condono edilizio prot. 4505 del 14/03/1986. La tettoia in oggetto fa parte del fabbricato di 4 piani fuori terra di cui alla suddetta istanza di condono. Della stessa fanno parte i fabbricati individuati al NCEU al foglio 12 particella 130 sub 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13, oggetto della presente procedura esecutiva.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 4 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA U, PIANO T

L'immobile staggito è conforme a quanto indicato negli elaborati grafici allegati al condono edilizio prot. 4505 del 14/03/1986. Il cespite in oggetto fa parte del fabbricato di 3 piani fuori terra di cui alla suddetta istanza di condono. Della stessa fanno parte i fabbricati individuati al NCEU al foglio 12 particella 130 sub 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13, oggetto della presente procedura esecutiva.

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 8 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 1

L'immobile staggito è conforme a quanto indicato negli elaborati grafici allegati al condono edilizio prot. 4505 del 14/03/1986. Il cespite in oggetto fa parte del fabbricato di 3 piani fuori terra di cui alla suddetta istanza di condono. Della stessa fanno parte i fabbricati individuati al NCEU al foglio 12 particella 130 sub 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13, oggetto della presente procedura esecutiva.

BENE N° 9 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 10 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 2

L'immobile staggito è conforme a quanto indicato negli elaborati grafici allegati al condono edilizio prot. 4505 del 14/03/1986. Il cespite in oggetto fa parte del fabbricato di 3 piani fuori terra di cui alla suddetta istanza di condono. Della stessa fanno parte i fabbricati individuati al NCEU al foglio 12 particella 130 sub 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13, oggetto della presente procedura esecutiva.

PATTI

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 3 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

L'immobile non è occupato. Non vi è alcun contratto di locazione opponibile alla procedura di esecuzione.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 4 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA U, PIANO T

L'immobile non è occupato. Non vi è alcun contratto di locazione opponibile alla procedura di esecuzione.

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 8 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 1

L'immobile non è occupato. Non vi è alcun contratto di locazione opponibile alla procedura di esecuzione.

BENE N° 9 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 10 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 2

L'immobile non è occupato. Non vi è alcun contratto di locazione opponibile alla procedura di esecuzione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 3 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

L'immobile staggitto è costituito da una tettoia con pilastri in cemento armato e solaio di copertura latero-cementizio. Le pareti ed il soffitto sono prive di intonaco e la pavimentazione è costituita dalla platea di fondazione in cemento.

I due lati della tettoia verso nord e verso est sono aperti e sono prospicienti la particella di terreno individuata al foglio 12 p.la 130. Il lato sud è chiuso dal muro perimetrale del cespite individuato al foglio 12 p.la 130 sub 4, mentre il lato ovest è chiuso dal muro di confine prospiciente la via Starza della Regina.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 4 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA U, PIANO T

Il bene staggitto risulta allo stato grezzo ed è da completare. L'intonaco non presenta lo strato fine, sono assenti le pavimentazioni i rivestimenti ed i serramenti. Sono presenti tracce di muffe, in particolar modo lungo la parete cieca parallela la Via Starza della Regina. E' presente lo scarico nella fognatura comunale.

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 8 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 1

Il bene staggitto risulta allo stato grezzo ed è da completare. L'intonaco non presenta lo strato fine, sono assenti le pavimentazioni, i rivestimenti e gli infissi interni ed esterni. Il fabbricato è collegato alla fognatura comunale.

BENE N° 9 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 10 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 2

Il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto versa in uno scarso stato manutentivo, l'edificio, sebbene risulti edificato nei primi anni '80, risulta ancora in corso di costruzione, al grezzo finito, con struttura in c.a., solai latero-cementizi, muratura esterna ed interna.

L'unità immobiliare in oggetto, come il resto del fabbricato, è priva di pavimenti, rivestimenti, infissi sia esterni che interni, e manca di ogni impianto, fatta eccezione per quello idrico, realizzato sottotraccia, ma incompleto ed obsoleto.

Sono presenti tracce di umidità e muffe.

Le infiltrazioni d'acqua sono da ritenersi causate dalle cattive condizioni di manutenzione dell'intero fabbricato e, più precisamente, dalla totale assenza di infissi esterni.

Questo stato dei luoghi ha fatto sì che, nel corso degli anni, la pioggia unita al vento, abbia trovato più punti d'accesso per infiltrarsi all'interno dello stabile.

Le pareti esterne ed il solaio di copertura, in alcuni punti, presentano efflorescenze e macchie tipiche delle mutature che hanno assorbito acqua (vedi foto), nel tempo le zone costantemente umide, si sono deteriorate a causa della proliferazione di funghi e muffe.

Sul soffitto sono visibili tracce di infiltrazioni.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 3 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Dalla via Starza della Regina al civico 6 si accede ai terreni identificati al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12, p.la 129, 130, 419. Subito alla destra dell'ingresso si arriva all'immobile staggito. L'area esterna con destinazione a verde collettivo -secondo le prescrizioni del P.R.G.- è di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto e dei fabbricati tutt'oggi in costruzione identificati al NCEU foglio 12 p.la 129 sub 2,3,4,5,6,7,8 e p.la 130 sub 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 4 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA U, PIANO T

Al bene staggito, identificato al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12, p.la 130, sub 4, si accede dall'ingresso del fabbricato s.n.c. in cui è posta anche la scala di collegamento con i piani superiori.

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 8 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 1

Al bene staggito, identificato al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12, p.la 130, sub 8, si accede dall'ingresso del fabbricato s.n.c. in cui è posta anche la scala di collegamento con i piani superiori. L'accesso all'area esterna di pertinenza avviene dal cancello carrabile ubicato alla via Starza della Regina 6.

BENE N° 9 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 10 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 2

Al bene staggito, identificato al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12, p.la 130, sub 8, si accede dall'ingresso del fabbricato s.n.c. in cui è posta anche la scala di collegamento con i piani superiori. L'accesso all'area esterna di pertinenza avviene dal cancello carrabile ubicato alla via Starza della Regina 6.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 3 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Il cespite staggito è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo sulla particella di terreno individuata al foglio 12 particella 130. Sulla stessa particella 130 insistono altri fabbricati abusivi. L'accesso a tali fabbricati avviene dal cancello carrabile alla via Regina della Starza n° 6. Da esso si accede ai terreni identificati al Catasto Terreni di Somma Vesuviana al foglio 12, p.la 129, 130, 419, 418, di proprietà Omissis e tutti inseriti in questa procedura esecutiva.

Su tali terreni insiste delle servitù di fatto così come da atto di compravendita a firma del notaio P. Rosanova del 05/06/1980. Per poter accedere ai fabbricati ed ai terreni oggetto della presente procedura è obbligatorio il passaggio sulle particelle di terreno suindicate e pertanto esistono delle servitù di fatto.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 4 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA U, PIANO T

Dalla Via Starza della Regina civico 6 si accede ai terreni identificati al Catasto Terreni di Somma Vesuviana al foglio 12, p.la 129, 130, 419, 418, di proprietà Omissis e tutti inseriti in questa procedura esecutiva.

Su tali terreni insistono delle servitù di fatto così come da atto di compravendita a firma del notaio P. Rosanova del 05/06/1980. Per poter accedere ai fabbricati ed ai terreni oggetto della presente procedura è obbligatorio il passaggio sulle particelle di terreno suindicate e pertanto esistono delle servitù di fatto.

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 8 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 1

Dalla Via Starza della Regina civico 6 si accede ai terreni identificati al Catasto Terreni di Somma Vesuviana al foglio 12, p.la 129, 130, 419, 418, di proprietà Omissis e tutti inseriti in questa procedura esecutiva.

Su tali terreni insistono delle servitù di fatto così come da atto di compravendita a firma del notaio P. Rosanova del 05/06/1980. Per poter accedere ai fabbricati ed ai terreni oggetto della presente procedura è obbligatorio il passaggio sulle particelle di terreno suindicate e pertanto esistono delle servitù di fatto.

BENE N° 9 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 10 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 2

Dalla Via Starza della Regina civico 6 si accede ai terreni identificati al Catasto Terreni di Somma Vesuviana al foglio 12, p.la 129, 130, 419, 418, di proprietà Omissis e tutti inseriti in questa procedura esecutiva.

Su tali terreni insistono delle servitù di fatto così come da atto di compravendita a firma del notaio P. Rosanova del 05/06/1980. Per poter accedere ai fabbricati ed ai terreni oggetto della presente procedura è obbligatorio il passaggio sulle particelle di terreno suindicate e pertanto esistono delle servitù di fatto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 3 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

L'immobile staggito è costituito da una tettoia con struttura portante in cemento armato e solaio di copertura del tipo laterocementizio. Il solaio di copertura è inclinato con pendenza verso la corte interna. La pavimentazione è costituita dalla platea di fondazione in cemento armato mentre le due pareti chiuse, verso sud ed ovest, oltre ai pilastri e al soffitto sono privi di intonaco. E' assente qualsiasi tipo di impianto.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 4 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA U, PIANO T

Il fabbricato di cui il cespite fa parte è in struttura di cemento armato con travi e pilastri. I solai sono del tipo latero cementizio. Sono presenti tramezzature interne realizzate in laterizio. Lo strato di intonaco è al grezzo, sono assenti i gradi di finitura quali, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature ed infissi interni ed esterni. Sono assenti gli impianti elettrico ed idraulico.

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 8 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 1

Il fabbricato di cui il cespite fa parte è in struttura di cemento armato con travi e pilastri. I solai sono del tipo latero cementizio. Sono presenti tramezzature interne realizzate in laterizio. Lo strato di intonaco è al grezzo, sono assenti i gradi di finitura quali, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature ed infissi interni ed esterni. Sono assenti gli impianti elettrico ed idraulico. L'altezza netta interna, misurata dal piano di calpestio fino all'intradosso del solaio, è pari a 3,00 metri.

BENE N° 9 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 10 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 2

Il fabbricato di cui l'immobile staggito fa parte è in struttura di cemento armato con solai laterocementizi. Considerando che il fabbricato segue l'asse Nord-Ovest/Sud-Est, l'immobile ha un doppio affaccio verso nord-est, dal lato delle camere, e verso sud-ovest dal lato del disimpegno. L'altezza utile interna è di mt 3,35. Non sono presenti pavimentazioni, nè infissi (sia esterni che interni). Non sono stati realizzati gli impianti, fatta eccezione per quello idrico, del tipo sottotraccia, ma risulta incompleto e deteriorato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 3 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 4 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA U, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 8 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 1

L'immobile risulta libero

BENE N° 9 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 10 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 2

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 3 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1980 al 20/07/2018	Omissis	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Rosanova	05/06/1980	102433	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	24/06/1980	16262	14238
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di compravendita, per notar Pietro Rosanova trascritto in data 24/06/1980, riguarda l'acquisto del terreno su cui è stata successivamente realizzata la tettoia in oggetto in assenza di titolo

autorizzativo. La tettoia è inclusa nella richiesta di condono n° 143 prot 4505 del 14.03.1986.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 4 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA U, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1980 al 21/07/2018	Omissis	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Rosanova	05/06/1980	102433	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	24/06/1980	16262	14238
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di compravendita a firma del notaio P. Rosanova è inerente al terreno su cui Omissis ha realizzato il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto.

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 8 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1980	Omissis	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Rosanova	05/06/1980	102433	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	24/06/1980	16262	14238
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto a firma del notaio Rosanova è inerente l'acquisto dei terreni su cui l'esecutata ha realizzato il fabbricato in oggetto.

BENE N° 9 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 10 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1980	##Omissis##, nata a SOMMA VESUVIANA il 14/06/1932, c.F. SDNLGU32H54I820V, Proprietà per 1000/1000.	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Rosanova	05/06/1980	102433	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	24/06/1980	16262	14238
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'atto di Compravendita stipulato tra la venditrice sig.ra Omissis e l'acquirente sig.ra Omissis, redatto dal Notaio Pietro Rosanova, riguarda i terreni su cui l'esecutata ha successivamente realizzato i fabbricati che a tutt'oggi risultano in costruzione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 3 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 aggiornate al 02/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis



BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBITATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 4 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA U, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis



BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBITATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 8 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 1

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis

BENE N° 9 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBITATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 10 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - TETTOIA UBITATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 3 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBITATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 4 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA U, PIANO T

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 8 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 1

BENE N° 9 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 10 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 2

Le unità immobiliari site in Somma Vesuviana ed identificata al NCEU al foglio 12, p.la 130 sub 3,4,8,10 ricadono in Zona F.

Il PRG per tale zona prevede all'art. 8 comma 3:

ZONE F - Zone per attrezzature di interesse generale.

Destinazioni d'uso ammesse:

Attrezzature di interesse generale:

- per l'istruzione generale alla scuola dell'obbligo
- per attrezzature sanitarie ed ospedaliere
- per parchi e attrezzature sportive o scala territoriale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 3 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 4 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA U, PIANO T

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 8 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 1

BENE N° 9 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 10 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 2

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

Le unità immobiliari in oggetto site in Somma Vesuviana alla Via Starza della Regina identificate al NCEU al foglio 12 **p.la 130 sub 3,4,8,10** sono state realizzate in difformità dagli strumenti urbanistici e senza Concessione Edilizia, per esse è stata presentata domanda di condono n° 143, protocollo n. 4505 del 14/03/1986.

I fabbricati di cui al presente lotto in oggetto risultano conformi ai grafici di cui alla pratica suindicata. Non ci sono ostacoli al rilascio della concessione edilizia in sanatoria pertanto i bene risultano condonabili.

Per il calcolo degli oneri concessori i cespiti di cui al lotto 2 sono stati calcolati secondo il modello D di cui alla L 47/85 per opere ad uso non residenziale. Per completare i pagamenti delle oblazioni per

l'intero lotto 2 è da considerare l'importo di € 3.593,07 che verranno detratti dal valore complessivo del lotto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non risulta essere presente un attestato di prestazione energetica in quanto il fabbricato risulta essere allo stato grezzo e non ultimato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 3 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Allo stato attuale, non sono presenti spese di manutenzione o gestione in quanto l'immobile risulta essere al grezzo ed i terreni circostanti, di proprietà dell'esecutata, ed identificati al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 129, 130, 419, 418, risultano essere incolti. Non risultano spese di manutenzione deliberate.

BENE N° 3 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 4 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA U, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 7 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 8 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Allo stato attuale, non sono presenti spese di manutenzione o gestione in quanto l'immobile risulta essere al grezzo ed i terreni circostanti, di proprietà dell'esecutata, ed identificati al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 129, 130, 419, 418, risultano essere incolti. Non risultano spese di manutenzione deliberate.

BENE N° 9 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 10 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA A, PIANO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12, p.lla 130, sub 5 - Via Starza della Regina 6 , piano T
- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12, p.lla 130, sub 6 - Via Starza della Regina 6, piano T
- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 7 - Via Starza della Regina 6, piano T
- **Bene N° 8** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 9 - Via Starza della Regina 6 , scala B, piano 1
- **Bene N° 10** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 11 - Via Starza della Regina 6, scala B, piano 2
- **Bene N° 11** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 12 - Via Starza della Regina 6, scala B, piano 3
- **Bene N° 12** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 13 - Via Starza della Regina 6, piano 4

DESCRIZIONE

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBITATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 5 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , PIANO T

Il bene in oggetto sito in Somma Vesuviana alla Via Starza della Regina ed identificato al NCEU di tale Comune al foglio 12, p.lla 130, sub 5, è un locale magazzino/deposito posto al piano terra di un fabbricato di cinque piani fuori terra in costruzione. Tale cespite ha una pianta regolare ed occupa una superficie di 32,69 mq.

Il fabbricato in cui è inserito si trova in una zona semi-centrale del Comune di Somma Vesuviana - nella frazione "Starza della Regina" - ed è posto a due chilometri di distanza dalla Casa Comunale e dalla stazione ferroviaria Napoli-Ottaviano.

L'ingresso avviene attraverso un cancello carrabile dalla Via Starza della Regina 6, superato il cancello si accede ai terreni su cui insistono tre corpi di fabbrica allo stato grezzi in completo stato di abbandono (cfr. foto allegate) ed inseriti in questa procedura esecutiva.

Accedendo al fondo sulla destra dell'ingresso, percorrendo circa 50 metri si giunge al fabbricato s.n.c. in cui è posto il locale in oggetto, allo stato del sopralluogo risultava occupato da materiali di varia natura accantonati ed abbandonati.

Il fabbricato che include il cespite in oggetto, risulta realizzato senza autorizzazione edilizia, per esso è stata presentata al Comune di Somma Vesuviana domanda di condono ai sensi della L. 47/85 in data 14/03/1986, pratica n. 143.

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBITATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 6 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Il bene in oggetto sito in Somma Vesuviana alla Via Starza della Regina ed identificato al NCEU di tale Comune al foglio 12, p.lla 130, sub 6, è un locale magazzino/deposito posto al piano terra di un fabbricato di cinque piani fuori terra in costruzione. Tale cespite ha una pianta regolare ed occupa una superficie di 32,69 mq.

Il fabbricato in cui è inserito si trova in una zona semi-centrale del Comune di Somma Vesuviana - nella frazione "Starza della Regina" - ed è posto a due chilometri di distanza dalla Casa Comunale e dalla stazione ferroviaria Napoli-Ottaviano.

L'ingresso avviene attraverso un cancello carrabile dalla Via Starza della Regina 6, superato il cancello si accede ai terreni su cui insistono tre corpi di fabbrica allo stato grezzi in completo stato di abbandono (cfr. foto allegate) ed inseriti in questa procedura esecutiva.

Accedendo al fondo sulla destra dell'ingresso, percorrendo circa 50 metri si giunge al fabbricato s.n.c. in cui è posto il locale in oggetto, allo stato del sopralluogo risultava occupato da materiali di varia natura accantonati ed abbandonati.

Il fabbricato che include il cespite in oggetto, risulta realizzato senza autorizzazione edilizia, per esso è stata presentata al Comune di Somma Vesuviana domanda di condono ai sensi della L. 47/85 in data 14/03/1986, pratica n. 143.

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 7 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto, sita nel Comune di Somma Vesuviana alla Via Starza della Regina 6 da cui avviene l'accesso, è un locale deposito posto al piano terra di un fabbricato attualmente in corso di costruzione, al grezzo finito, struttura in c.a., solai e tamponamenti esterni. Tale fabbricato si trova in posizione semicentrale rispetto al Comune di Somma Vesuviana, nella frazione "Starza della Regina" posto a due chilometri dalla casa comunale ed altrettanti dalla stazione ferroviaria di Napoli-Ottaviano. Il bene staggito è un unico locale con forma rettangolare con lati di metri 5,28 x metri 6,17, per una superficie totale di 35,34 mq; è dotato di serranda avvolgibile di metallo ma, come tutto il fabbricato che lo ospita, risulta edificato al grezzo, sono presenti le tamponature esterne, la struttura portante è a vista (mancando l'intonaco alle pareti ed ai soffitti).

Il locale è privo di pavimento, di rifiniture interne e di tutti gli impianti tecnici.

BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 9 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , SCALA B, PIANO 1

Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 9 è costituito da un appartamento facente parte del fabbricato in corso di costruzione di cui alla domanda di condono 143 prot. 4505 del 14/03/1986. Esso è ubicato al piano primo ed è allo stato grezzo, privo di intonaco, privo di finiture, di infissi esterni ed interni.

Nel lato nord del cespite è presente il vano scala che mette in comunicazione i 4 piani fuori terra di cui è composto l'intero fabbricato. la scala è dotata di ringhiere in legno del tipo da cantiere. L'intero fabbricato è in stato di abbandono ed è stato interrotto il suo completamento una volta completate le strutture verticali ed orizzontali.

L'unità immobiliare è ubicata nella "frazione" Starza della Regina. L'immobile è sito in Zona C/3 Semicentrale, in un'area prossima al centro dell'abitato comunale; ad una distanza di due chilometri dal bene pignorato vi è il Municipio e il centro storico di Somma Vesuviana, alla stessa distanza è posta la stazione di Somma Vesuviana (Napoli-Ottaviano-Sarno), ed a 500 metri la fermata della stazione Villa Augustea (Napoli-Ottaviano). L'ingresso alla zona archeologica della Villa Augustea è a circa 200 metri dal cancello di ingresso agli immobili oggetto di procedura.

Per la definizione della pratica di condono, per la regolarizzazione per gli oneri e le oblazioni, al valore complessivo del lotto 3 costituito dai cespiti individuati al NCEU del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 5,6,7,9,11,12,13 è stato detratto l'importo di € 66.456,34.



BENE N° 10 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 11 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 2

Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 11 è costituito da un appartamento facente parte del fabbricato in corso di costruzione di cui alla domanda di condono 143 prot. 4505 del 14/03/1986. Esso è ubicato al piano secondo ed è allo stato grezzo, privo di intonaco, privo di finiture, di infissi esterni ed interni.

Nel lato nord del cespite è presente il vano scala che mette in comunicazione i 4 piani fuori terra di cui è composto l'intero fabbricato. la scala è dotata di ringhiere in legno del tipo da cantiere. L'intero fabbricato è in stato di abbandono ed è stato interrotto il suo completamento una volta completate le strutture verticali ed orizzontali.

L'unità immobiliare è ubicata nella "frazione" Starza della Regina. L'immobile è sito in Zona C/3 Semicentrale, in un'area prossima al centro dell'abitato comunale; ad una distanza di due chilometri dal bene pignorato vi è il Municipio e il centro storico di Somma Vesuviana, alla stessa distanza è posta la stazione di Somma Vesuviana (Napoli-Ottaviano-Sarno), ed a 500 metri la fermata della stazione Villa Augustea (Napoli-Ottaviano). L'ingresso alla zona archeologica della Villa Augustea è a circa 200 metri dal cancello di ingresso agli immobili oggetto di procedura.

Per la definizione della pratica di condono, per la regolarizzazione per gli oneri e le oblazioni, al valore complessivo del lotto 3 costituito dai cespiti individuati al NCEU del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 5,6,7,9,11,12,13 è stato detratto l'importo di € 66.456,34.



BENE N° 11 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 12 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 3

Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 12 è costituito da un appartamento facente parte del fabbricato in corso di costruzione di cui alla domanda di condono 143 prot. 4505 del 14/03/1986. Esso è ubicato al piano terzo ed è allo stato grezzo, privo di intonaco, privo di finiture, di infissi esterni ed interni.

Nel lato nord del cespite è presente il vano scala che mette in comunicazione i 4 piani fuori terra di cui è composto l'intero fabbricato. la scala è dotata di ringhiere in legno del tipo da cantiere. L'intero fabbricato è in stato di abbandono ed è stato interrotto il suo completamento una volta completate le strutture verticali ed orizzontali.

L'unità immobiliare è ubicata nella "frazione" Starza della Regina. L'immobile è sito in Zona C/3 Semicentrale, in un'area prossima al centro dell'abitato comunale; ad una distanza di due chilometri dal bene pignorato vi è il Municipio e il centro storico di Somma Vesuviana, alla stessa distanza è posta la stazione di Somma Vesuviana (Napoli-Ottaviano-Sarno), ed a 500 metri la fermata della stazione Villa Augustea (Napoli-Ottaviano). L'ingresso alla zona archeologica della Villa Augustea è a circa 200 metri dal cancello di ingresso agli immobili oggetto di procedura.

Per la definizione della pratica di condono, per la regolarizzazione per gli oneri e le oblazioni, al valore complessivo del lotto 3 costituito dai cespiti individuati al NCEU del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 5,6,7,9,11,12,13 è stato detratto l'importo di € 66.456,34.



BENE N° 12 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 13 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO 4

Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 p.la 130 sub 13 è costituito da un appartamento facente parte del fabbricato in corso di costruzione di cui alla domanda di condono 143 prot. 4505 del 14/03/1986. Esso è ubicato al piano quarto ed è allo stato grezzo, privo di intonaco, privo di finiture, di infissi esterni ed interni.

Nel lato nord del cespite è presente il vano scala che mette in comunicazione i 4 piani fuori terra di cui è composto l'intero fabbricato. la scala è dotata di ringhiere in legno del tipo da cantiere. L'intero fabbricato è in stato di abbandono ed è stato interrotto il suo completamento una volta completate le strutture verticali ed orizzontali.

L'unità immobiliare è ubicata nella "frazione" Starza della Regina. L'immobile è sito in Zona C/3 Semicentrale, in un'area prossima al centro dell'abitato comunale; ad una distanza di due chilometri dal bene pignorato vi è il Municipio e il centro storico di Somma Vesuviana, alla stessa distanza è posta la stazione di Somma Vesuviana (Napoli-Ottaviano-Sarno), ed a 500 metri la fermata della stazione Villa Augustea (Napoli-Ottaviano). L'ingresso alla zona archeologica della Villa Augustea è a circa 200 metri dal cancello di ingresso agli immobili oggetto di procedura.

Per la definizione della pratica di condono, per la regolarizzazione per gli oneri e le oblazioni, al valore complessivo del lotto 3 costituito dai cespiti individuati al NCEU del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.la 130 sub 5,6,7,9,11,12,13 è stato detratto l'importo di € 66.456,34.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 5 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , PIANO T

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

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 6 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

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

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 7 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

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

BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 9 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , SCALA B, PIANO 1

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

BENE N° 10 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 11 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 2

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

BENE N° 11 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 12 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 3

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

BENE N° 12 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 13 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO 4

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 5 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , PIANO T

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

- Omissis

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

- Omissis

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 6 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

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

- Omissis

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

- Omissis

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 7 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

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

- Omissis

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 9 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , SCALA B, PIANO 1

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

- Omissis

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

- Omissis

BENE N° 10 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 11 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 2

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

- Omissis

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

- Omissis

BENE N° 11 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 12 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 3

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

- Omissis (Proprietà 1/1)



BENE N° 12 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 13 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO 4

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

- Omissis

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 5 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , PIANO T

Il locale staggito confina:

- a Nord con il cespite individuato al NCEU al foglio 12 p.la 130 sub 4;
- a Est con il terreno individuato al NCT foglio 12 p.la 130;
- a Sud con il cespite individuato al NCEU al foglio 12 p.la 130 sub 6
- a Ovest con la via Giulio Cesare.

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 6 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Il bene identificato al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12, p.la 130, sub 6, confina:

- a Sud con locale deposito proprietà Omissis identificato al foglio 12, p.la 130, sub 7;
- a Ovest con Via Giulio Cesare;
- a Nord con locale deposito proprietà Omissis identificato al foglio 12, p.la 130, sub 5.

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 7 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

L'immobile in oggetto sito nel Comune di Somma Vesuviana e distinta al N.C.E.U. del Comune di tale Comune al foglio 12, particella 130 subalterno 7, occupa una porzione del piano terra del fabbricato in corso di costruzione in cui è inserito. Il sub in oggetto confina:

- a Sud terreno incolto di proprietà Omissis, inserito in questa procedura esecutiva ed identificato al Catasto Terreni del Comune di somma Vesuviana al foglio 12, p.la 130;
- a Ovest con la Via Giulio Cesare;
- a Nord con locale deposito di proprietà dell'esecutata identificato al NCEU del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.la 130, sub 6.

BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 9 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , SCALA B, PIANO 1

L'immobile in oggetto sito nel Comune di Somma Vesuviana e distinta al N.C.E.U. del Comune di tale Comune al foglio 12, particella 130 subalterno 9, occupa il piano primo del fabbricato in corso di costruzione in cui è inserito. Il sub in oggetto confina:

- a Sud terreno incolto di proprietà Omissis, inserito in questa procedura esecutiva ed identificato al Catasto Terreni del Comune di somma Vesuviana al foglio 12, p.la 130;
- a Ovest con la Via Giulio Cesare;
- a Nord con locale deposito di proprietà dell'esecutata identificato al NCEU del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.la 130, sub 8.

BENE N° 10 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 11 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 2

L'immobile in oggetto sito nel Comune di Somma Vesuviana e distinta al N.C.E.U. del Comune di tale Comune al foglio 12, particella 130 subalterno 11, occupa il piano secondo del fabbricato in corso di costruzione in cui è inserito. Il sub in oggetto confina:

- a Sud con terreno incolto di proprietà Omissis, inserito in questa procedura esecutiva ed identificato al Catasto Terreni del Comune di somma Vesuviana al foglio 12, p.la 130;
- a Ovest con la Via Giulio Cesare;
- a Nord con immobile di proprietà dell'esecutata identificato al NCEU del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.la 130, sub 8.
- a Est con terreno individuato al NCT foglio 12 p.la 130 di proprietà Omissis.

BENE N° 11 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 12 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 3

L'immobile in oggetto sito nel Comune di Somma Vesuviana e distinta al N.C.E.U. del Comune di tale Comune al foglio 12, particella 130 subalterno 12, occupa il piano terzo del fabbricato in corso di costruzione in cui è inserito. Il sub in oggetto confina:

- a Sud con terreno incolto di proprietà Omissis, inserito in questa procedura esecutiva ed identificato al Catasto Terreni del Comune di somma Vesuviana al foglio 12, p.la 130;
- a Ovest con la Via Giulio Cesare;
- a Nord con immobile di proprietà dell'esecutata identificato al NCEU del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.la 130, sub 4,8,10.
- a Est con terreno individuato al NCT foglio 12 p.la 130 di proprietà Omissis.

BENE N° 12 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 13 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO 4

L'immobile in oggetto sito nel Comune di Somma Vesuviana e distinta al N.C.E.U. del Comune di tale Comune al foglio 12, particella 130 subalterno 13, occupa il piano quarto del fabbricato in corso di costruzione in cui è inserito. Il sub in oggetto confina:

- a Sud e ad Est con terreno incolto di proprietà Omissis, inserito in questa procedura esecutiva ed identificato al Catasto Terreni del Comune di somma Vesuviana al foglio 12, p.la 130;
- a Ovest con la Via Giulio Cesare;
- a Nord con immobile di proprietà dell'esecutata identificato al NCEU del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.la 130, sub 4,8,10.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 5 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	32,69 mq	35,90 mq	0,50	17,95 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				17,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:	17,95 mq	
--	-----------------	--

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 6 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino/deposito	32,69 mq	35,21 mq	0,50	17,61 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				17,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,61 mq		

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 7 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
magazzino/deposito	32,20 mq	35,34 mq	0,50	17,67 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				17,67 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,67 mq		

BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 9 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , SCALA B, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	203,88 mq	213,34 mq	1,00	213,34 mq	3,15 m	1
Balcone scoperto	18,41 mq	18,41 mq	0,25	4,60 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	81,29 mq	81,29 mq	0,25	20,32 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				238,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				238,26 mq		

BENE N° 10 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 11 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	203,88 mq	213,34 mq	1,00	213,34 mq	3,15 m	2

Balcone scoperto	18,41 mq	18,41 mq	0,25	4,60 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	60,33 mq	60,33 mq	0,25	15,08 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				233,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				233,02 mq		

BENE N° 11 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 12 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	203,88 mq	213,34 mq	1,00	213,34 mq	3,00 m	3
Balcone scoperto	18,41 mq	18,41 mq	0,25	4,60 mq	0,00 m	3
Balcone scoperto	60,33 mq	60,33 mq	0,25	15,08 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				233,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				233,02 mq		

BENE N° 12 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 13 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	203,88 mq	213,34 mq	1,00	213,34 mq	3,00 m	4
Balcone scoperto	18,41 mq	18,41 mq	0,25	4,60 mq	0,00 m	4
Balcone scoperto	60,33 mq	60,33 mq	0,25	15,08 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				233,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				233,02 mq		

Per il computo della superficie commerciale è stata applicata la ex norma uni 10750:2005 con i seguenti criteri di computo: 1) La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e per metà da quelli di confine; 2) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, dei balconi, patii e giardini; 3) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box etc.). Il computo delle superfici è stato effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili,
- 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti),

c) 50 % delle pareti portanti interne e perimetrali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 5 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 11/07/2018	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 130, Sub. 5 Categoria F3 Piano T

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 6 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/1985 al 11/07/2018	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 130, Sub. 6 Categoria F3 Piano T

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 7 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/1985 al 11/07/2018	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 130, Sub. 7 Categoria F3 Piano T

BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 9 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , SCALA B, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/1985 al 11/07/2018	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 130, Sub. 9 Categoria F3 Piano 1

BENE N° 10 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 11 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/1985 al 11/07/2018	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 130, Sub. 11 Categoria F3 Piano 2

BENE N° 11 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 12 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/1985 al 11/07/2018	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 130, Sub. 12 Categoria F3 Piano 3

BENE N° 12 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 13 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/11/1985 al 11/07/2018	Omissis	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 130, Sub. 13 Categoria F3 Piano 4

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 5 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	130	5		F3					T	

Corrispondenza catastale

Per l'immobile oggetto della presente relazione non ricorre obbligo di planimetria catastale ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998 n.28 in quanto:

- unità immobiliare urbana in corso di costruzione e non ultimata;

Si precisa che il sub 5 del foglio 12 particella 130 individua un locale al piano terra che non corrisponde nella sua consistenza a quanto indicato negli elaborati grafici di condono. In essi infatti al piano terra è indicato un unico locale mentre di fatto ne esistono tre, individuati precisamente al foglio 12 p.la 130 sub 5,6,7.

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 6 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	130	5		F3					T	

Corrispondenza catastale

Allo stato dei luoghi non risulta depositata alcuna planimetria catastale.

Per l'immobile oggetto della presente relazione non ricorre obbligo di planimetria catastale ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998 n.28 in quanto:

- unità immobiliare urbana in corso di costruzione e non ultimata;

Si precisa che il sub 6 del foglio 12 particella 130 individua un locale al piano terra che non corrisponde nella sua consistenza a quanto indicato negli elaborati grafici di condono. In essi infatti al piano terra è indicato un unico locale mentre di fatto ne esistono tre, individuati precisamente al foglio 12 p.lla 130 sub 5,6,7.

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 7 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	130	7		F3					T	

Corrispondenza catastale

Per l'immobile oggetto della presente relazione non ricorre obbligo di planimetria catastale ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998 n.28 in quanto:

- unità immobiliare urbana in corso di costruzione e non ultimata.

Si precisa che il sub 7 del foglio 12 particella 130 individua un locale al piano terra che non corrisponde nella sua consistenza a quanto indicato negli elaborati grafici di condono. In essi infatti al piano terra è indicato un unico locale mentre di fatto ne esistono tre, individuati precisamente al foglio 12 p.lla 130 sub 5,6,7.

BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 9 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , SCALA B, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	130	9		F3					1		

Corrispondenza catastale

Per l'immobile oggetto della presente relazione non ricorre obbligo di planimetria catastale ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998 n.28 in quanto:

- unità immobiliare urbana in corso di costruzione e non ultimata;

BENE N° 10 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 11 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	130	11		F3					2		

Corrispondenza catastale

Per l'unità immobiliare in oggetto non risulta depositata alcuna planimetria catastale, per lo stesso immobile oggetto della presente relazione non ricorre obbligo di planimetria catastale ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998 n.28 in quanto:

- unità immobiliare urbana in corso di costruzione e non ultimata;

BENE N° 11 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 12 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	130	12		F3					3		

Corrispondenza catastale

Per l'unità immobiliare in oggetto non risulta depositata alcuna planimetria catastale, per lo stesso immobile oggetto della presente relazione non ricorre obbligo di planimetria catastale ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998 n.28 in quanto:

- unità immobiliare urbana in corso di costruzione e non ultimata;



BENE N° 12 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 13 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	130	13		F3					4	

Corrispondenza catastale

Per l'unità immobiliare in oggetto non risulta depositata alcuna planimetria catastale, per lo stesso immobile oggetto della presente relazione non ricorre obbligo di planimetria catastale ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998 n.28 in quanto:

- unità immobiliare urbana in corso di costruzione e non ultimata;



PRECISAZIONI

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 5 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , PIANO T

L'immobile staggito è conforme a quanto indicato negli elaborati grafici allegati al condono edilizio prot. 4505 del 14/03/1986. Il cespite in oggetto fa parte del fabbricato di 5 piani fuori terra di cui alla suddetta istanza di condono. Della stessa fanno parte i fabbricati individuati al NCEU al foglio 12 particella 130 sub 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13, oggetto della presente procedura esecutiva.

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 6 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

L'immobile staggito è conforme a quanto indicato negli elaborati grafici allegati al condono edilizio prot. 4505 del 14/03/1986. Il cespite in oggetto fa parte del fabbricato di 5 piani fuori terra di cui alla suddetta istanza di condono. Della stessa fanno parte i fabbricati individuati al NCEU al foglio 12 particella 130 sub 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13, oggetto della presente procedura esecutiva.

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 7 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

L'immobile staggito è conforme a quanto indicato negli elaborati grafici allegati al condono edilizio prot. 4505 del 14/03/1986. Il cespite in oggetto fa parte del fabbricato di 5 piani fuori terra di cui alla suddetta istanza di condono. Della stessa fanno parte i fabbricati individuati al NCEU al foglio 12 particella 130 sub 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13, oggetto della presente procedura esecutiva.

**BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA
(NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 9 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , SCALA B, PIANO 1**

L'immobile staggito è conforme a quanto indicato negli elaborati grafici allegati al condono edilizio prot. 4505 del 14/03/1986. Il cespite in oggetto fa parte del fabbricato di 3 piani fuori terra di cui alla suddetta istanza di condono. Della stessa fanno parte i fabbricati individuati al NCEU al foglio 12 particella 130 sub 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13, oggetto della presente procedura esecutiva.

**BENE N° 10 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA
(NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 11 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 2**

L'immobile staggito è conforme a quanto indicato negli elaborati grafici allegati al condono edilizio prot. 4505 del 14/03/1986. Il cespite in oggetto fa parte del fabbricato di 3 piani fuori terra di cui alla suddetta istanza di condono. Della stessa fanno parte i fabbricati individuati al NCEU al foglio 12 particella 130 sub 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13, oggetto della presente procedura esecutiva.

**BENE N° 11 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA
(NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 12 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 3**

L'immobile staggito è conforme a quanto indicato negli elaborati grafici allegati al condono edilizio prot. 4505 del 14/03/1986. Il cespite in oggetto fa parte del fabbricato di 3 piani fuori terra di cui alla suddetta istanza di condono. Della stessa fanno parte i fabbricati individuati al NCEU al foglio 12 particella 130 sub 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13, oggetto della presente procedura esecutiva.

**BENE N° 12 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA
(NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 13 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO 4**

L'immobile staggito è conforme a quanto indicato negli elaborati grafici allegati al condono edilizio prot. 4505 del 14/03/1986. Il cespite in oggetto fa parte del fabbricato di 3 piani fuori terra di cui alla suddetta istanza di condono. Della stessa fanno parte i fabbricati individuati al NCEU al foglio 12 particella 130 sub 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13, oggetto della presente procedura esecutiva.

PATTI

**BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA
(NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 5 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , PIANO T**

L'immobile non è occupato. Non vi è alcun contratto di locazione opponibile alla procedura di esecuzione.

**BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA
(NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 6 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T**

L'immobile non è occupato. Non vi è alcun contratto di locazione opponibile alla procedura di esecuzione.

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 7 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

L'immobile non è occupato. Non vi è alcun contratto di locazione opponibile alla procedura di esecuzione.

BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 9 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , SCALA B, PIANO 1

L'immobile non è occupato. Non vi è alcun contratto di locazione opponibile alla procedura di esecuzione.

BENE N° 10 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 11 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 2

L'immobile non è occupato. Non vi è alcun contratto di locazione opponibile alla procedura di esecuzione.

BENE N° 11 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 12 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 3

L'immobile non è occupato. Non vi è alcun contratto di locazione opponibile alla procedura di esecuzione.

BENE N° 12 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 13 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO 4

L'immobile non è occupato. Non vi è alcun contratto di locazione opponibile alla procedura di esecuzione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 5 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , PIANO T

Il fabbricato in cui è ubicato il bene in oggetto, è stato realizzato in aderenza al muro di delimitazione delle proprietà dell'esecutata Omissis. L'unità immobiliare in oggetto individuata al NCEU di Somma Vesuviana-foglio 12, p.la 130, sub 5, posta al piano terra, risulta in uno stato conservativo fatiscente. E' provvista di serranda avvolgibile di metallo, ma priva di pavimenti ed ogni altra finitura necessaria all'utilizzo del bene.

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBITATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 6 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

L'immobile in oggetto, ubicato nella frazione Starza della Regina del Comune di Somma Vesuviana, è ubicato al piano terra di un corpo di fabbrica di forma rettangolare di cinque piani fuori terra.

Lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre, in quanto l'intero complesso risulta in stato di abbandono da più di trent'anni.

Il fabbricato di cui l'immobile staggito fa parte è in struttura di cemento armato con solai latero-cementizi. L'immobile in questione ha una sola apertura verso Est, rappresentata dall'ingresso al locale stesso. L'altezza utile interna è di mt 3,50. Il locale è sprovvisto di pavimentazioni, l'infilso esterno è una saracinesca avvolgibile in metallo; non vi è l'impianto elettrico, nè quello idraulico e sono presenti segni di infiltrazione idrica.

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBITATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 7 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

L'immobile in oggetto, ubicato nella frazione Starza della Regina del Comune di Somma Vesuviana, è ubicato al piano terra di un corpo di fabbrica di forma rettangolare di cinque piani fuori terra.

Lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre, tutto l'intero complesso risulta in stato di abbandono da più di trent'anni.

Il fabbricato di cui l'immobile staggito fa parte è in struttura di cemento armato con solai latero-cementizi. L'immobile in questione ha una sola apertura verso Est, rappresentata dall'ingresso al locale stesso. L'altezza utile interna è di mt 3,50. Il locale è sprovvisto di pavimentazioni, l'infilso esterno è una saracinesca avvolgibile in metallo; non vi è l'impianto elettrico, nè quello idraulico e sono presenti segni di infiltrazione idrica.

BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBITATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 9 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 1

L'immobile si presenta allo stato grezzo, privo di intonaci e finiture, privo di serramenti, di tramezzi interni (alcuni presenti sono parzialmente crollati) ed in una stato di abbandono da ormai circa 30 anni. Lo stato di conservazione delle strutture è discreto, mentre per il resto del fabbricato lo stato di conservazione è mediocre.

BENE N° 10 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBITATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 11 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 2

L'immobile si presenta allo stato grezzo, privo di intonaci e finiture, privo di serramenti, di tramezzi interni (alcuni presenti sono parzialmente crollati) ed in una stato di abbandono da ormai circa 30 anni. Lo stato di conservazione delle strutture è discreto, mentre per il resto del fabbricato lo stato di conservazione è mediocre.

BENE N° 11 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBITATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 12 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 3

L'immobile si presenta allo stato grezzo, privo di intonaci e finiture, privo di serramenti, di tramezzi interni (alcuni presenti sono parzialmente crollati) ed in uno stato di abbandono da ormai circa 30 anni. Lo stato di conservazione delle strutture è discreto, mentre per il resto del fabbricato lo stato di conservazione è mediocre.

BENE N° 12 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 13 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO 4

L'immobile si presenta allo stato grezzo, privo di intonaci e finiture, privo di serramenti, di tramezzi interni (alcuni presenti sono parzialmente crollati) ed in uno stato di abbandono da ormai circa 30 anni. Lo stato di conservazione delle strutture è discreto, mentre per il resto del fabbricato lo stato di conservazione è mediocre.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 5 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , PIANO T

Per poter accedere all'unità immobiliare in oggetto, si attraversa il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.la 130, su cui insiste oltre all'intero fabbricato di cinque piani fuori terra di cui fa parte il bene staggito, anche l'altro fabbricato edificato in adiacenza ed identificato alla medesima particella con i sub 4, 8, 10.

Inoltre, esternamente ai locali posti al piano terra, di cui fa parte il bene in oggetto, la proiezione orizzontale del solaio del piano superiore (comprensiva degli aggetti) sul terreno, sviluppa una superficie coperta di circa 160,00 mq di pertinenza di tali locali magazzini/deposito.

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 6 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Per poter accedere all'unità immobiliare in oggetto, si attraversa il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.la 130, su cui insiste oltre all'intero fabbricato di cinque piani fuori terra di cui fa parte il bene staggito, anche l'altro fabbricato edificato in adiacenza ed identificato alla medesima particella con i sub 4, 8, 10.

Inoltre, esternamente ai locali posti al piano terra, di cui fa parte il bene in oggetto, la proiezione orizzontale del solaio del piano superiore (comprensiva degli aggetti) sul terreno, sviluppa una superficie coperta di circa 160,00 mq di pertinenza di tali locali magazzini/deposito.

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 7 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Per poter accedere all'unità immobiliare in oggetto, si attraversa il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.la 130, su cui insiste oltre all'intero fabbricato di cinque piani fuori terra di cui fa parte il bene staggito, anche l'altro fabbricato edificato in adiacenza ed identificato alla medesima particella con i sub 4, 8, 10.

Inoltre, esternamente ai locali posti al piano terra, di cui fa parte il bene in oggetto, la proiezione orizzontale del solaio del piano superiore (comprensiva degli aggetti) sul terreno, sviluppa una

superficie coperta di circa 160,00 mq di pertinenza di tali locali magazzini/deposito.

**BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA
(NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 9 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , SCALA B, PIANO 1**

Per poter accedere all'unità immobiliare in oggetto, si attraversa il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 130, su cui insiste oltre all'intero fabbricato di cinque piani fuori terra di cui fa parte il bene staggito, anche l'altro fabbricato edificato in adiacenza ed identificato alla medesima particella con i sub 4, 8, 10.

**BENE N° 10 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA
(NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 11 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 2**

Per poter accedere all'unità immobiliare in oggetto, si attraversa il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 130, su cui insiste oltre all'intero fabbricato di cinque piani fuori terra di cui fa parte il bene staggito, anche l'altro fabbricato edificato in adiacenza ed identificato alla medesima particella con i sub 4, 8, 10.

**BENE N° 11 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA
(NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 12 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 3**

Per poter accedere all'unità immobiliare in oggetto, si attraversa il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 130, su cui insiste oltre all'intero fabbricato di cinque piani fuori terra di cui fa parte il bene staggito, anche l'altro fabbricato edificato in adiacenza ed identificato alla medesima particella con i sub 4, 8, 10.

**BENE N° 12 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA
(NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 13 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO 4**

Per poter accedere all'unità immobiliare in oggetto, si attraversa il terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 130, su cui insiste oltre all'intero fabbricato di cinque piani fuori terra di cui fa parte il bene staggito, anche l'altro fabbricato edificato in adiacenza ed identificato alla medesima particella con i sub 4, 8, 10.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA
(NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 5 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , PIANO T**

Dalla Via Starza della Regina civico 6 si accede ai terreni identificati al Catasto Terreni di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 129, 130, 419, 418, di proprietà Omissis e tutti inseriti in questa procedura esecutiva.

Su tali terreni insistono delle servitù di fatto così come da atto di compravendita a firma del notaio P. Rosanova del 05/06/1980. Per poter accedere ai fabbricati oggetto della presente procedura è

obbligatorio il passaggio sulle particelle di terreno suindicate e pertanto esistono delle servitù di fatto.

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 6 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Dalla Via Starza della Regina civico 6 si accede ai terreni identificati al Catasto Terreni di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 129, 130, 419, 418, di proprietà Omissis e tutti inseriti in questa procedura esecutiva.

Su tali terreni insistono delle servitù di fatto così come da atto di compravendita a firma del notaio P. Rosanova del 05/06/1980. Per poter accedere ai fabbricati ed ai terreni oggetto della presente procedura è obbligatorio il passaggio sulle particelle di terreno suindicate e pertanto esistono delle servitù di fatto.

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 7 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Dalla Via Starza della Regina civico 6 si accede ai terreni identificati al Catasto Terreni di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 129, 130, 419, 418, di proprietà Omissis e tutti inseriti in questa procedura esecutiva.

Su tali terreni insistono delle servitù di fatto così come da atto di compravendita a firma del notaio P. Rosanova del 05/06/1980. Per poter accedere ai fabbricati ed ai terreni oggetto della presente procedura è obbligatorio il passaggio sulle particelle di terreno suindicate e pertanto esistono delle servitù di fatto.

BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 9 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , SCALA B, PIANO 1

Dalla Via Starza della Regina civico 6 si accede ai terreni identificati al Catasto Terreni di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 129, 130, 419, 418, di proprietà Omissis e tutti inseriti in questa procedura esecutiva.

Su tali terreni insistono delle servitù di fatto così come da atto di compravendita a firma del notaio P. Rosanova del 05/06/1980. Per poter accedere ai fabbricati oggetto della presente procedura è obbligatorio il passaggio sulle particelle di terreno suindicate e pertanto esistono delle servitù di fatto.

BENE N° 10 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 11 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 2

Dalla Via Starza della Regina civico 6 si accede ai terreni identificati al Catasto Terreni di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 129, 130, 419, 418, di proprietà Omissis e tutti inseriti in questa procedura esecutiva.

Su tali terreni insistono delle servitù di fatto così come da atto di compravendita a firma del notaio P. Rosanova del 05/06/1980. Per poter accedere ai fabbricati oggetto della presente procedura è obbligatorio il passaggio sulle particelle di terreno suindicate e pertanto esistono delle servitù di fatto.

BENE N° 11 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 12 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 3

Dalla Via Starza della Regina civico 6 si accede ai terreni identificati al Catasto Terreni di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 129, 130, 419, 418, di proprietà Omissis e tutti inseriti in questa procedura

esecutiva.

Su tali terreni insistono delle servitù di fatto così come da atto di compravendita a firma del notaio P. Rosanova del 05/06/1980. Per poter accedere ai fabbricati oggetto della presente procedura è obbligatorio il passaggio sulle particelle di terreno suindicate e pertanto esistono delle servitù di fatto.

BENE N° 12 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 13 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO 4

Dalla Via Starza della Regina civico 6 si accede ai terreni identificati al Catasto Terreni di Somma Vesuviana al foglio 12, p.la 129, 130, 419, 418, di proprietà Omissis e tutti inseriti in questa procedura esecutiva.

Su tali terreni insistono delle servitù di fatto così come da atto di compravendita a firma del notaio P. Rosanova del 05/06/1980. Per poter accedere ai fabbricati oggetto della presente procedura è obbligatorio il passaggio sulle particelle di terreno suindicate e pertanto esistono delle servitù di fatto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 5 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , PIANO T

L'edificio di cui il bene in oggetto fa parte è costituito da cinque piani fuori terra complessivi e presenta struttura portante in cemento armato, murature esterne in mattoni forati non intonacati, i solai interni e quello piano di copertura sono latero-cementizi.

Le condizioni manutentive dell'edificio sono mediocri, lo stesso è completamente sprovvisto di infissi esterni e pavimenti, così come di impiantistiche di qualsiasi genere.

Il terreno circostante il fabbricato è in completo stato di abbandono ed è pieno di vegetazione spontanea, quali rovi ed arbusti che rendono difficile l'accessibilità. L'edificio, risulta incompleto ed abbandonato da molti anni.

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 6 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in aderenza al muro di confine che delimita il fondo di proprietà dell'esecutata dalla Via Giulio Cesare, si presenta chiusa lateralmente da muratura di mattoni e,

presenta una pianta di forma rettangolare per una superficie di poco più di 32,00 mq.

L'edificio di cui il bene in oggetto fa parte si sviluppa lungo l'asse Nord-Ovest/Sud-Est, è costituito da cinque piani fuori terra complessivi e presenta struttura di cemento armato con solai latero-cementizi. L'edificio è completamente sprovvisto di infissi sia esterni che interni, di pavimenti e di impianti.

Esternamente al locale in oggetto, la proiezione orizzontale del solaio del piano superiore (comprensiva degli aggetti) sul terreno, sviluppa una superficie coperta di circa 160,00 mq.

L'altezza netta interna, misurata dal piano di calpestio fino all'intradosso del solaio, è pari a 3,00 metri. Il tutto si presenta allo stato grezzo, privo di qualsiasi opera di completamento e rifinitura.

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 7 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in aderenza al muro di confine che delimita il fondo di proprietà dell'esecutata dalla Via Giulio Cesare, si presenta chiusa lateralmente da muratura di mattoni e, presenta una pianta di forma rettangolare per una superficie di poco più di 32,00 mq.

L'edificio di cui il bene in oggetto fa parte si sviluppa lungo l'asse Nord-Sud, è costituito da cinque piani fuori terra complessivi e presenta struttura di cemento armato con solai latero-cementizi. L'edificio è completamente sprovvisto di infissi sia esterni che interni, di pavimenti e di impianti.

Esternamente al locale in oggetto, la proiezione orizzontale del solaio del piano superiore (comprensiva degli aggetti) sul terreno, sviluppa una superficie coperta di circa 160,00 mq. L'altezza netta interna, misurata dal piano di calpestio fino all'intradosso del solaio, è pari a 3,50 metri. Il tutto si presenta allo stato grezzo, privo di qualsiasi opera di completamento e rifinitura.

BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 9 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , SCALA B, PIANO 1

L'edificio di cui il bene in oggetto fa parte si sviluppa lungo l'asse Nord-Sud, è costituito da cinque piani fuori terra complessivi e presenta struttura di cemento armato con solai latero-cementizi. L'edificio è completamente sprovvisto di infissi sia esterni che interni, di pavimenti e di impianti.

Il cespite è costituito da un appartamento di mq 213.34 oltre due terrazzi di 81,29 mq e 18.41 mq. I terrazzi sono privi di dispositivi anticaduta.

BENE N° 10 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 11 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 2

L'edificio di cui il bene in oggetto fa parte si sviluppa lungo l'asse Nord-Sud, è costituito da cinque piani fuori terra complessivi e presenta struttura di cemento armato con solai latero-cementizi. L'edificio è completamente sprovvisto di infissi sia esterni che interni, di pavimenti e di impianti.

Il cespite è costituito da un appartamento di mq 213.34 oltre due terrazzi di 60.33 mq e 18.41 mq. I terrazzi sono privi di dispositivi anticaduta.

BENE N° 11 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 12 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 3

L'edificio di cui il bene in oggetto fa parte si sviluppa lungo l'asse Nord-Sud, è costituito da cinque piani fuori terra complessivi e presenta struttura di cemento armato con solai latero-cementizi. L'edificio è completamente sprovvisto di infissi sia esterni che interni, di pavimenti e di impianti.

Il cespite è costituito da un appartamento di mq 213.34 oltre due terrazzi di 60.33 mq e 18.41 mq. I terrazzi sono privi di dispositivi anticaduta.

BENE N° 12 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 13 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO 4

L'edificio di cui il bene in oggetto fa parte si sviluppa lungo l'asse Nord-Sud, è costituito da cinque piani fuori terra complessivi e presenta struttura di cemento armato con solai latero-cementizi. L'edificio è completamente sprovvisto di infissi sia esterni che interni, di pavimenti e di impianti.

Il cespite è costituito da un appartamento di mq 213.34 oltre due terrazzi di 60.33 mq e 18.41 mq. I terrazzi sono privi di dispositivi anticaduta.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 5 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 6 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

L'immobile risulta libero

Allo stato attuale il locale risulta occupato da materiali di vario genere.

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 7 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

L'immobile risulta libero

Il locale presenta al suo interno materiali accatastati di vario genere e natura.

BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 9 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , SCALA B, PIANO 1

L'immobile risulta libero

BENE N° 10 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 11 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 2

L'immobile risulta libero

BENE N° 11 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 12 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 3

L'immobile risulta libero

BENE N° 12 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 13 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO 4

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 5 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1980	Omissis	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Rosanova	05/06/1980	102433	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	24/06/1980	16262	14238
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 6 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1980	Omissis	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Rosanova	05/06/1980	102433	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	24/06/1980	16262	14238
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 7 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1980	Omissis	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Rosanova	05/06/1980	102433	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Napoli 2	24/06/1980	16262	14238
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 9 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , SCALA B, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1980 al 03/09/2018	Omissis	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietra Rosanova			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Napoli 2	24/06/1980	16262	14238
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 10 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 11 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1980 al 03/09/2018	Omissis	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Rosanova			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Napoli 2	24/06/1980	16262	14238
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento nel presente lotto:

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

L'atto notarile riguarda la compravendita del terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cinque piani fuori terra in cui è ubicato il bene in oggetto.

BENE N° 11 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 12 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 3

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.

BENE N° 12 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 13 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO 4

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 5 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:

Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis

Trascrizioni



- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis



BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBITATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 6 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBITATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 7 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis



BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 9 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , SCALA B, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis

BENE N° 10 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 11 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis



BENE N° 11 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 12 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis

BENE N° 12 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 13 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO 4

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 5 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , PIANO T

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 6 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 7 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 9 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , SCALA B, PIANO 1

BENE N° 10 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 11 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 2

BENE N° 11 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 12 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 3

BENE N° 12 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 13 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO 4

Le unità immobiliari site in Somma Vesuviana ed identificata al NCEU al foglio 12, p.la 130 sub 5,6,7,9,11,12,13 ricadono in Zona F.

Il PRG per tale zona prevede all'art. 8 comma 3:

ZONE F - Zone per attrezzature di interesse generale.

Destinazioni d'uso ammesse:

Attrezzature di interesse generale:

- per l'istruzione generale alla scuola dell'obbligo
- per attrezzature sanitarie ed ospedaliere
- per parchi e attrezzature sportive o scala territoriale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 5 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , PIANO T

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

L'unità immobiliare in oggetto sita in Somma Vesuviana alla Via Starza della Regina identificata al NCEU al foglio 12 p.la 130 sub 5 è stata realizzata in difformità dagli strumenti urbanistici e senza Concessione Edilizia, per essa è stata presentata domanda di condono n° 143, protocollo n. 4505 del 14/03/1986.

Il fabbricato in oggetto risulta conforme ai grafici di cui alla pratica suindicata se non per lieve difformità della divisione interna. Vi è una parziale difformità tra lo stato di fatto ed i grafici allegati alla domanda di condono. Sebbene catastalmente al piano terra di tale fabbricato sono stati attribuiti tre sub distinti (sub 5, 6, 7), nei grafici allegati alla richiesta di condono, il piano terra viene rappresentato come locale unico di 98,82 mq.

Non ci sono ostacoli al rilascio della concessione edilizia in sanatoria pertanto il bene risulta condonabile.

Per il calcolo degli oneri concessori i cespiti di cui al lotto 3 sono stati calcolati secondo il modello A di cui alla L 47/85 per opere ad uso residenziale. Per completare i pagamenti delle oblazioni e degli oneri concessori per l'intero lotto 3 è da considerare l'importo di € 66.456,34 che verranno detratti dal valore complessivo del lotto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 6 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

L'unità immobiliare in oggetto sita in Somma Vesuviana alla Via Starza della Regina identificata al NCEU al foglio 12 p.la 130 sub 6 è stata realizzata in difformità dagli strumenti urbanistici e senza Concessione Edilizia, per essa è stata presentata domanda di condono n° 143, protocollo n. 4505 del 14/03/1986.

Il fabbricato in oggetto risulta conforme ai grafici di cui alla pratica suindicata se non per lieve difformità della divisione interna. Vi è una parziale difformità tra lo stato di fatto ed i grafici allegati

alla domanda di condono. Sebbene catastalmente al piano terra di tale fabbricato sono stati attribuiti tre sub distinti(sub 5, 6, 7), nei grafici allegati alla richiesta di condono, il piano terra viene rappresentato come locale unico di 98,82 mq.

Non ci sono ostacoli al rilascio della concessione edilizia in sanatoria pertanto il bene risulta condonabile.

Per il calcolo degli oneri concessori i cespiti di cui al lotto 3 sono stati calcolati secondo il modello A di cui alla L 47/85 per opere ad uso residenziale. Per completare i pagamenti delle oblazioni e degli oneri concessori per l'intero lotto 3 è da considerare l'importo di € 66.456,34 che verranno detratti dal valore complessivo del lotto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vi è una parziale difformità tra lo stato di fatto ed i grafici allegati alla domanda di condono. Sebbene catastalmente al piano terra di tale fabbricato sono stati attribuiti tre sub distinti(sub 5, 6, 7), nei grafici allegati alla richiesta di condono, il piano terra viene rappresentato come locale unico di 98,82 mq.

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 7 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

L'unità immobiliare in oggetto sita in Somma Vesuviana alla Via Starza della Regina identificata al NCEU al foglio 12 p.la 130 sub 7 è stata realizzata in difformità dagli strumenti urbanistici e senza Concessione Edilizia, per essa è stata presentata domanda di condono n° 143, protocollo n. 4505 del 14/03/1986.

Il fabbricato in oggetto risulta conforme ai grafici di cui alla pratica suindicata se non per lieve difformità della divisione interna. Vi è una parziale difformità tra lo stato di fatto ed i grafici allegati alla domanda di condono. Sebbene catastalmente al piano terra di tale fabbricato sono stati attribuiti tre sub distinti (sub 5, 6, 7), nei grafici allegati alla richiesta di condono, il piano terra viene rappresentato come locale unico di 98,82 mq.

Non ci sono ostacoli al rilascio della concessione edilizia in sanatoria pertanto il bene risulta condonabile.

Per il calcolo degli oneri concessori i cespiti di cui al lotto 3 sono stati calcolati secondo il modello A di cui alla L 47/85 per opere ad uso residenziale. Per completare i pagamenti delle oblazioni e degli oneri concessori per l'intero lotto 3 è da considerare l'importo di € 66.456,34 che verranno detratti dal valore complessivo del lotto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vi è una parziale difformità tra lo stato di fatto ed i grafici allegati alla domanda di condono. Sebbene catastalmente al piano terra di tale fabbricato sono stati attribuiti tre sub distinti (sub 5, 6, 7), nei grafici allegati alla richiesta di condono, il piano terra viene rappresentato come locale unico di 98,82 mq.

BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 9 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , SCALA B, PIANO 1

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

L'unità immobiliare in oggetto sita in Somma Vesuviana alla Via Starza della Regina identificata al NCEU al foglio 12 p.la 130 sub 9 è stata realizzata in difformità dagli strumenti urbanistici e senza Concessione Edilizia, per essa è stata presentata domanda di condono n° 143, protocollo n. 4505 del 14/03/1986.

Il fabbricato in oggetto risulta conforme ai grafici di cui alla pratica di condono suindicata.

Non ci sono ostacoli al rilascio della concessione edilizia in sanatoria pertanto il bene risulta condonabile.

Per il calcolo degli oneri concessori i cespiti di cui al lotto 3 sono stati calcolati secondo il modello a di cui alla L 47/85 per opere ad uso residenziale. Per completare i pagamenti delle oblazioni e degli oneri concessori per l'intero lotto 3 è da considerare l'importo di € 66.456,34 che verranno detratti dal valore complessivo del lotto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 10 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 11 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 2

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

L'unità immobiliare in oggetto sita in Somma Vesuviana alla Via Starza della Regina identificata al NCEU al foglio 12 p.la 130 sub 11 è stata realizzata in difformità dagli strumenti urbanistici e senza Concessione Edilizia, per essa è stata presentata domanda di condono n° 143, protocollo n. 4505 del 14/03/1986.

Il fabbricato in oggetto risulta conforme ai grafici di cui alla pratica di condono suindicata.

Non ci sono ostacoli al rilascio della concessione edilizia in sanatoria pertanto il bene risulta condonabile.

Per il calcolo degli oneri concessori i cespiti di cui al lotto 3 sono stati calcolati secondo il modello a di cui alla L 47/85 per opere ad uso residenziale. Per completare i pagamenti delle oblazioni e degli oneri concessori per l'intero lotto 3 è da considerare l'importo di € 66.456,34 che verranno detratti dal valore complessivo del lotto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 11 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 12 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 3

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

L'unità immobiliare in oggetto sita in Somma Vesuviana alla Via Starza della Regina identificata al NCEU al foglio 12 p.la 130 sub 12 è stata realizzata in difformità dagli strumenti urbanistici e senza Concessione Edilizia, per essa è stata presentata domanda di condono n° 143, protocollo n. 4505 del 14/03/1986.

Il fabbricato in oggetto risulta conforme ai grafici di cui alla pratica di condono suindicata.

Non ci sono ostacoli al rilascio della concessione edilizia in sanatoria pertanto il bene risulta condonabile.

Per il calcolo degli oneri concessori i cespiti di cui al lotto 3 sono stati calcolati secondo il modello a di

cui alla L 47/85 per opere ad uso residenziale. Per completare i pagamenti delle oblazioni e degli oneri concessori per l'intero lotto 3 è da considerare l'importo di € 66.456,34 che verranno detratti dal valore complessivo del lotto.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 12 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 13 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO 4

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

L'unità immobiliare in oggetto sita in Somma Vesuviana alla Via Starza della Regina identificata al NCEU al foglio 12 p.la 130 sub 13 è stata realizzata in difformità dagli strumenti urbanistici e senza Concessione Edilizia, per essa è stata presentata domanda di condono n° 143, protocollo n. 4505 del 14/03/1986.

Il fabbricato in oggetto risulta conforme ai grafici di cui alla pratica di condono suindicata.

Non ci sono ostacoli al rilascio della concessione edilizia in sanatoria pertanto il bene risulta condonabile.

Per il calcolo degli oneri concessori i cespiti di cui al lotto 3 sono stati calcolati secondo il modello a di cui alla L 47/85 per opere ad uso residenziale. Per completare i pagamenti delle oblazioni e degli oneri concessori per l'intero lotto 3 è da considerare l'importo di € 66.456,34 che verranno detratti dal valore complessivo del lotto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 5 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Allo stato attuale, non sono presenti spese di manutenzione o gestione in quanto l'immobile risulta essere al grezzo e le aree terreni risultano essere incolte. Non risultano spese di manutenzione deliberate.



BENE N° 5 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12, P.LLA 130, SUB 6 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 6 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 7 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 8 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 9 - VIA STARZA DELLA REGINA 6 , SCALA B, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Allo stato attuale, non sono presenti spese di manutenzione o gestione in quanto l'immobile risulta essere al grezzo ed i terreni circostanti, di proprietà dell'esecutata, ed identificati al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12, p.la 129, 130, 419, 418, risultano essere incolti. Non risultano spese di manutenzione deliberate.



BENE N° 10 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 11 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 11 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 12 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, SCALA B, PIANO 3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 12 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 P.LLA 130 SUB 13 - VIA STARZA DELLA REGINA 6, PIANO 4



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Somma Vesuviana (NA) - NCT Foglio 12 particella 129 - Via Starza della Regina 6

DESCRIZIONE

Il terreno in oggetto, identificato al NCT di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 129, è un terreno a destinazione "frutteto" con superficie di 1.935 mq. Esso è ubicato nella "frazione "Starza della Regina" ed è sito in Zona Semicentrale, in un'area prossima al centro dell'abitato comunale. Ad una distanza di due chilometri dal bene pignorato vi è il Municipio e il centro storico di Somma Vesuviana, alla stessa distanza è posta la stazione di Somma Vesuviana (Napoli-Ottaviano-Sarno), ed a 500 metri la fermata della stazione Villa Augustea (Napoli-Ottaviano). L'ingresso alla zona archeologica della Villa Augustea è a circa 200 metri dal cancello di ingresso al terreno oggetto di procedura.

Sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, dalle ricerche effettuate, il sottoscritto ritiene che tutta l'area oggetto di questa procedura esecutiva sia l'area che un tempo era di pertinenza del palazzo della starza della regina costruito in una data non univocamente determinata ma sicuramente anteriore al 1279.

Il complesso della Starza si articolava intorno a due cortili scoperti, fondamentali per le operazioni di carico e scarico legate alla produttività della struttura, ma era caratterizzata anche dalla presenza di un giardino, che il sottoscritto ritiene che siano i terreni identificati al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 129 (terreno in oggetto), 130, 419, 418, 1444 ed inseriti in questa procedura esecutiva.

Dalla via Starza della Regina 6, attraverso un cancello carrabile si accede, sulla sinistra al terreno in oggetto ed al terreno identificato alla p.lla 419, sulla destra al terreno identificato al NCT di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 ed inserito in questa procedura esecutiva.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Omissis

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



CONFINI

Il terreno oggetto di stima confina:

- a Nord con u.i. identificata al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 129 sub 2, di proprietà Omissis e con il cespite individuato alla particella 128, che è costituito dal corpo principale della antica masseria;
- ad Est con terreno identificato al NCT di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 1444 (già 420), di proprietà Omissis,
- a Sud con terreno identificato al NCT di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 419, di proprietà Omissis.
- ad Ovest con u.i. identificata al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 129 sub 3, di proprietà Omissis

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ente Urbano	1773,00 mq	1773,00 mq	1,00	1773,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1773,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1773,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1979 al 05/06/1980	Omissis	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 129 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) // 27 51 Reddito dominicale 165,06 Reddito agrario € 82,53
Dal 05/06/1980 al 28/05/1986	Omissis	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 129 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) // 20 90 Reddito dominicale 42,1 Reddito agrario € 25,91
Dal 28/05/1986 al 17/04/2013	Omissis	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 129 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) // 12 65 Reddito dominicale 25,48 Reddito agrario € 15,68
Dal 17/04/2013 al 14/04/2018	Omissis	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 129 Qualità Ente Urbano

		Superficie (ha are ca) // 12 65
--	--	---------------------------------

- Area di enti urbani e promiscui dal 17/04/2013, dati derivanti da Variazione del 17/04/2013 protocollo n. NA0152961 in atti dal 17/04/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 4741.1/2013), con Annotazione "bonifica degli identificativi, geometria da verificare o aggiornare".

Il terreno inoltre è stato soggetto a:

- VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/01/2005 protocollo n. NA0004126 in atti dal 04/01/2005 (n. 231315.1/2005),
- REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 23/04/1980 protocollo n. 532168 in atti dal 25/09/2002 REV. TF.36/80-IST.531958 (n. 1499.1/2002), con Annotazione "migliore precisazione di superficie",
- FRAZIONAMENTO in atti dal 28/05/1986 (n. 1484), Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 12 particella 929 di are 06 e ca 61.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, e dalle risultanze delle indagini telematiche effettuate sulle note e sui terreni di proprietà dell'esecutata e tutti facenti parte della pertinenza del "palazzo della starza della regina", il sottoscritto ritiene necessario un accatastamento ex novo della particella oggetto di stima che, allo stato attuale, risulta erroneamente frazionata.

Le spese da sostenere per regolarizzare da un punto di vista catastale il terreno oggetto di stima, pari ad € 1000,00, verranno decurtate dal valore complessivo del bene.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	129				Ente Urbano		// 12 65			

Corrispondenza catastale

La destinazione "ente urbano" sta a significare che l'area non è più riconosciuta con destinazione agricola ma non è ancora in carico al catasto urbano. Generalmente queste destinazioni venivano fatte in lustrazioni ove il catasto prendeva atto della situazione non più agricola di un terreno ma non poteva iscriverle all'urbano poiché la denuncia era carico del proprietario. In considerazione dell'inserimento in mappa del fabbricato realizzato dalla sig.ra Omissis su porzione del terreno in oggetto, identificato al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 129 sub 3, 4, 5, 6, 7, 8 cat. F/3, ha fatto sì che l'area precedentemente iscritta al CT (ora soppressa col passaggio all'urbano) viene caricata nella c.d. partita 1, la quale va ad individuare, l'area pertinenziale di terreno del nuovo fabbricato.

Per poter attribuire la giusta categoria al terreno in oggetto è necessaria una denuncia di variazione catastale.

Le spese per regolarizzare la posizione catastale del terreno verrà sottratta dalla stima totale del bene

in oggetto.

Al fine di regolarizzare la posizione del terreno di cui sopra presso L'agenzia del territorio si rende necessario aggiornare sia la rappresentazione grafica in mappa della particella in oggetto che la sua classificazione.

Il costo presunto è di €2.000,00 che verranno detratti dal valore complessivo del bene.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno allo stato attuale risulta incolto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla Via Starza della Regina civico 6 si accede ai terreni identificati al Catasto Terreni di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 129, 130, 419, 418, di proprietà Omissis e tutti inseriti in questa procedura esecutiva.

Su tali terreni insistono delle servitù di fatto così come da atto di compravendita a firma del notaio P. Rosanova del 05/06/1980. Per poter accedere ai fabbricati oggetto della presente procedura è obbligatorio il passaggio sulle particelle di terreno suindicate e pertanto esistono delle servitù di fatto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1980 al 01/09/2018	Omissis	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Rosanova	05/06/1980	102433	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli	13/06/1980	7709	

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 variata.

L'atto di compravendita riguarda l'acquisto del terreno in oggetto e di altri terreni identificati al NCT di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lle 130, 420, 419, 416.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno sito in Somma Vesuviana ed identificato al NCT al foglio 12, p.lla 129, ricade in Zona F.

Il PRG per tale zona prevede all'art. 8 comma 3:
ZONE F - Zone per attrezzature di interesse generale.

Destinazioni d'uso ammesse:

Attrezzature di interesse generale:

- per l'istruzionoe generale alla scuola dell'obbligo
- per attrezzature sanitarie ed ospedaliere
- per parchi e attrezzature sportive o scala territoriale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Somma Vesuviana (NA) - NCT Foglio 12 p.lla 418 - Via Regina della Starza 6

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di stima, identificato al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 418, è un terreno di natura agricola la cui destinazione è quella di "frutteto", tale bene è ubicato in Somma Vesuviana, alla Via Starza della Regina 33, frazione "Starza" ed è posto a circa due km dal centro abitato.

Detto terreno, attualmente incolto, ha forma regolare, con giacitura in lieve pendio secondo il lato di maggiore lunghezza di 153 metri, per una superficie catastale complessiva pari a 1.04.70 ha.

Il lato nord, lungo 80 metri, confina con la strada Via Starza della Regina 33 dalla quale vi si accede attraverso un cancello in ferro che, allo stato dei luoghi, era chiuso con lucchetto. Ad est confina con altri terreni di proprietà OMISSIS identificati al N.C.T. di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 1261e p.lla 1265 e con u.i. identificata al N.C.E.U. di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 216 di proprietà Omissis ed inserito in questa procedura esecutiva, a sud con terreno identificato al N.C.T. di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 130, ad ovest con terreno identificato al N.C.T. di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 1444(ex p.lla 420), entrambi i terreni sono di proprietà Omissis e sono inseriti in questa procedura esecutiva.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Omissis

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

il terreno in oggetto confina:

- a Nord con la strada Via Starza della Regina,
- ad est confina con altri terreni di proprietà Omissis identificati al N.C.T. di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 1261e p.lla 1265 e con u.i. identificata al N.C.E.U. di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 216 di proprietà Omissis ed inserito in questa procedura esecutiva,

- a sud con terreno identificato al N.C.T. di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 130, di proprietà Omissis ed inserito in questa procedura esecutiva,
- ad ovest con terreno identificato al N.C.T. di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 1444(ex p.lla 420), di proprietà Omissis ed inserito in questa procedura esecutiva.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	10470,00 mq	10470,00 mq	1,00	10470,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				10470,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10470,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1979 al 29/09/1998	Omissis	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 418 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 04 70 Reddito dominicale 210,88 Reddito agrario € 129,78
Dal 29/09/1998 al 14/04/2018	Omissis	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 418 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 01 04 70 Reddito dominicale 210,88 Reddito agrario € 129,78

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	418				Frutteto	2	01 04 70	210,88	129,78	

Corrispondenza catastale

Nella stima del terreno in oggetto il sottoscritto non ha potuto verificare se esiste corrispondenza tra

la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente, poichè il terreno risulta in stato di abbandono, incolto, con arbusti e rovi.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno allo stato attuale risulta incolto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla Via Starza della Regina civico 6 si accede ai terreni identificati al Catasto Terreni di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 129, 130, 419, 418, di proprietà Omissis e tutti inseriti in questa procedura esecutiva.

Su tali terreni insistono delle servitù di fatto così come da atto di compravendita a firma del notaio P. Rosanova del 05/06/1980. Per poter accedere ai fabbricati oggetto della presente procedura è obbligatorio il passaggio sulle particelle di terreno suindicate e pertanto esistono delle servitù di fatto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/1998 al 01/09/2018	Omissis	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Angelone	29/09/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	09/10/1998	29354	22267
		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 invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di compravendita a firma del Notaio Angelone stipulato tra l'esecutata Omissis e la sig. Omissis è inerente il terreno in oggetto -identificato al N.C.T. di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 418- ed il terreno identificato al N.C.T. di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 216 sul quale insiste un fabbricato rurale ed incluso nella medesima procedura esecutiva.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno sito in Somma Vesuviana ed identificato al NCT al foglio 12, p.lla 129, ricade in Zona F.

Il PRG per tale zona prevede all'art. 8 comma 3:

ZONE F - Zone per attrezzature di interesse generale.

Destinazioni d'uso ammesse:

Attrezzature di interesse generale:

- per l'istruzioe generale alla scuola dell'obbligo
- per attrezzature sanitarie ed ospedaliere
- per parchi e attrezzature sportive o scala territoriale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Somma Vesuviana (NA) - NCT foglio 12 p.lla 419 - Via Regina della Starza 6

DESCRIZIONE

Foglio 12 particella 419

Il bene oggetto di stima, identificato al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 419, è un terreno di natura agricola la cui destinazione è quella di "frutteto", tale bene è ubicato in Somma Vesuviana, alla Via Starza della Regina, frazione "Starza" ed è posto a circa due km dal centro abitato e dalla stazione ferroviaria di Somma.

Tale bene, la cui consistenza è di are 02 46, è posto all'interno di un fondo vocato prevalentemente ad uso agricolo, che include sia dei fabbricati che altri terreni simili a quello oggetto della presente relazione, tutti inclusi in questa procedura esecutiva, non presenta recinzioni, ha una forma regolare assimilabile ad una "L" e risulta incolto. Una vegetazione spontanea prevalentemente arborea di scarso interesse agronomico ricopre la totalità dell'area. Tutta l'area versa in stato di abbandono.

Di per sé il terreno è intercluso, ma l'accesso allo stesso avviene attraverso una servitù di passaggio dalla Via Starza della Regina al civico n. 6, così come riportato nell'atto di compravendita a firma del Notaio Pietra Rosanova del 05/06/1980.

L'area ricade in zona omogenea F.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Il terreno di proprietà esclusiva dell'esecutata confina:

- a Nord con u.i. identificata al NCEU di Somma Vesuviana foglio 12 p.lla 129 sub 3 e con terreno identificato al NCT dello stesso comune al foglio 12 p.lla 129 entrambi di proprietà dell'esecutata;
- a Sud con terreno identificato al NCT al foglio 12 p.lla 130 e con u.i. identificata al NCEU al foglio 12 p.lla 130 sub 2 entrambi di proprietà Omissis;
- ad Est con terreno di proprietà Omissis identificato al NCT al foglio 12 p.lla 418,
- ad Ovest con u.i. di proprietà Omissis identificato al NCT al foglio 12 p.lla 129 sub 3.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	246,12 mq	246,12 mq	1,00	246,12 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				246,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				246,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1979 al 05/06/1980	Omissis	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 419 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) // 03 20 Reddito dominicale 6,08 Reddito agrario € 3,74
Dal 05/06/1980 al 21/06/2018	Omissis	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 419 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) // 03 20 Reddito dominicale 6,08 Reddito agrario € 3,74

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
12	419				Frutteto	2	// 03 20	6,08	3,74		

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra quanto riportato nella visura catastale del bene in oggetto, l'atto di compravendita a firma del Notaio Pietro Rosanova del 05/06/1980 e la sovrapposizione delle foto satellitari con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, risulta una discrepanza tra i valori della superficie della particella in oggetto.

Si rende necessario aggiornare la consistenza del terreno ed i relativi valori di R.D. e R.A.

Il costo per regolarizzare la posizione del bene in oggetto presso l'Agenzia del Territorio è di € 500,00 che saranno detratti dal valore di stima complessivo del bene.

STATO CONSERVATIVO

Una vegetazione spontanea prevalentemente arborea di scarso interesse agronomico ricopre la totalità dell'area. Tutta l'area versa in stato di abbandono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla Via Starza della Regina civico 6 si accede ai terreni identificati al Catasto Terreni di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 129, 130, 419, 418, di proprietà Omissis e tutti inseriti in questa procedura esecutiva.

Su tali terreni insistono delle servitù di fatto così come da atto di compravendita a firma del notaio P. Rosanova del 05/06/1980. Per poter accedere ai fabbricati oggetto della presente procedura è obbligatorio il passaggio sulle particelle di terreno suindicate e pertanto esistono delle servitù di fatto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1980 al 01/09/2018	Omissis	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio P. Rosanova	05/06/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	24/06/1980	16262	14238
		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.

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno sito in Somma Vesuviana ed identificato al NCT al foglio 12, p.lla 129, ricade in Zona F.

Il PRG per tale zona prevede all'art. 8 comma 3:

ZONE F - Zone per attrezzature di interesse generale.

Destinazioni d'uso ammesse:

Attrezzature di interesse generale:

- per l'istruzioe generale alla scuola dell'obbligo
- per attrezzature sanitarie ed ospedaliere
- per parchi e attrezzature sportive o scala territoriale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Somma Vesuviana (NA) - NCT foglio 12 p.lla 1444 - Via Regina della Starza 6

DESCRIZIONE

Foglio 12 particella 1444 (già 420)

Il bene oggetto di stima, identificato al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 1444 (già 420 erroneamente soppressa), è un terreno di natura agricola la cui destinazione è quella di "frutteto", tale bene è ubicato in Somma Vesuviana, alla Via Starza della Regina 33, frazione "Starza" ed è posto a circa due km dal centro abitato.

Tale bene, la cui consistenza è di are 08 16, è posto all'interno di un fondo vocato prevalentemente ad uso agricolo, che ospita anche altri terreni simili a quello oggetto della presente relazione tutti inclusi in questa procedura esecutiva, non presenta recinzioni, fatta eccezione per il muro di cinta posto a nord che lo delimita dalla carreggiata stradale.

Il terreno di forma trapezoidale confina:

- a Nord con la via Starza della regina,
- ad Est con terreno di proprietà Omissis identificato al NCT al foglio 12 p.lla 418,
- ad Ovest con terreno di proprietà Omissis identificato al NCT al foglio 12 p.lla 129.

Di per sé il terreno è intercluso, ma l'accesso allo stesso avviene attraverso una servitù di passaggio dalla Via Starza della Regina al civico n. 6, così come riportato nell'atto di compravendita a firma del Notaio Pietra Rosanova del 05/06/1980.

L'area ricade in zona omogenea F.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



CONFINI

Il terreno di forma trapezoidale confina:

- a Nord con la via Starza della regina,
- ad Est con terreno di proprietà Omissis identificato al NCT al foglio 12 p.lla 418,
- ad Ovest con terreno di proprietà Omissis identificato al NCT al foglio 12 p.lla 129.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	816,00 mq	816,00 mq	1,00	816,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				816,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				816,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/06/1980 al 01/09/2018	Omissis	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 1444 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) // 08 16 Reddito dominicale 11,38 Reddito agrario € 9,69

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	1444				Frutteto	2	// 08 16	11,38	9,69	

STATO CONSERVATIVO

Terreno allo stato dei luoghi incolto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Di per sé il terreno è intercluso, ma l'accesso allo stesso avviene attraverso una servitù di passaggio dalla Via Starza della Regina al civico n. 6, così come riportato nell'atto di compravendita a firma del Notaio Pietra Rosanova del 05/06/1980.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1980 al 01/09/2018	Omissis	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio P. Rosanova	05/06/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	24/06/1980	16262	14238
		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 variata.

L'atto di compravendita sopra citato riguarda l'intero fondo ubicato a contrada starza della regina comprendente oltre al suolo in oggetto (già particella 420) i terreni identificati al NCT di Somma Vesuviana alle particelle 129, 130, 419, 416, e casa colonica particella 128 sub 8(soppressa).

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno sito in Somma Vesuviana ed identificato al NCT al foglio 12, p.lla 129, ricade in Zona F.

Il PRG per tale zona prevede all'art. 8 comma 3:

ZONE F - Zone per attrezzature di interesse generale.

Destinazioni d'uso ammesse:

Attrezzature di interesse generale:

- per l'istruzione generale alla scuola dell'obbligo
- per attrezzature sanitarie ed ospedaliere
- per parchi e attrezzature sportive o scala territoriale.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Fabbricato rurale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - NCT foglio 12 p.lla 216 - Via Regina della Starza 33, piano T

DESCRIZIONE

Il cespite in oggetto, identificato al N.C.T di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 216, è costituita da un terreno sul quale è stato realizzato un fabbricato rurale in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata successivamente presentata istanza di condono edilizio. Tale unità immobiliare è ubicata in Somma Vesuviana, frazione "Starza" lungo la Via Starza della Regina al civico 33, in zona semicentrale rispetto al centro abitato, il cespite dista due km. dalla casa comunale, dal centro storico di Somma Vesuviana, dalla stazione ferroviaria di Somma Vesuviana (Napoli-Ottaviano-Sarno) e 700 metri dalla stazione ferroviaria "Villa Augustea" (Napoli-Ottaviano) e dall'ingresso alla zona archeologica della Villa Augustea.

Il fabbricato rurale insistente sul terreno in oggetto risulta abbandonato e si articola in due camere, un locale salotto/pranzo, cucina abitabile, locale igienico, ripostiglio, disimpegno ed ingresso, per una superficie complessiva di 125,35 mq ed un'altezza interna di 3,00 metri. Dal vano ingresso del cespite è presente sulla destra un ambiente con camino ad angolo, mentre di fronte è presente un corridoio/disimpegno su cui si affacciano tutti i locali dell'u.i.

I pavimenti sono in monocottura ed i rivestimenti del locale igienico a tutt'altezza, quasi tutti gli infissi esterni sono divelti, mancano altresì tutti gli infissi interni.

Il cespite staggito versa in uno stato di conservazione mediocre, con evidenti tracce di infiltrazioni ed efflorescenze di muffe sia sulle superfici orizzontali che su quelle verticali.

Per il cespite staggito risulta presentata domanda di condono per opere ad uso non residenziale ai sensi della 47/85 n. protocollo 16957 del 30/09/86.

Il terreno individuato al NCT foglio 12 particella 216 è attualmente incolto e completamente ricoperto di rovi e piante infestanti.

Al cespite in oggetto si accede sia dai terreni afferenti il vano carrabile su via Starza della Regina 6 che dal cancello carrabile sito alla via Starza della Regina n° 33. In particolare il vano di accesso alla via Starza della Regina 33 afferisce direttamente al terreno individuato al foglio 12 p.lla 418, attraversando la quale si giunge al terreno in esame. Pertanto esistono delle servitù di fatto.

La valutazione economica del bene sarà fatta considerando il terreno agricolo quale pertinenza del fabbricato rurale su di esso esistente.

Al valore complessivo del bene saranno detratti i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica (condono) e catastale del fabbricato e del terreno.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Il cespite in oggetto che si sviluppa secondo l'asse nord-sud confina ad est con terreni di proprietà OMISSIS identificati al N.C.T. di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 1261 e p.lla 1265, e per i restanti tre lati con terreno identificato al N.C.T. di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 418 di proprietà Omissis ed inserito in questa procedura esecutiva.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	125,35 mq	137,81 mq	1,00	137,81 mq	3,00 m	T
Terreno agricolo	196,19 mq	196,19 mq	0,10	19,62 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				157,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				157,43 mq		

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	216						are 03 ca 34			

Corrispondenza catastale

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato ha giacitura pianeggiante e forma regolare. L'edificio che ne occupa in parte la superficie è sprovvisto di planimetria catastale.

Dalla "VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE" del 11/11/2004 protocollo n.

NA0724475 in atti dal

11/11/2004 (n. 154626.1/2004) l'immobile in oggetto risulta Fabbricato Urbano d'accertare senza intestatari.

E' necessario l'accatastamento del fabbricato rurale presente sul terreno in esame. Le spese catastali, pari ad € 1000,00, saranno detratte dal valore complessivo del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO CONSERVATIVO

Il cespite staggito versa in uno stato di conservazione scadente, con evidenti tracce di infiltrazioni ed efflorescenze di muffe sia sulle superfici orizzontali che su quelle verticali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al cespite in oggetto si accede sia dai terreni afferenti il vano carrabile su via Starza della Regina 6 che dal cancello carrabile sito alla via Starza della Regina n° 33. In particolare il vano di accesso alla via Starza della Regina 33 afferisce direttamente al terreno individuato al foglio 12 p.lla 418, attraversando la quale si giunge al terreno in esame. Pertanto esistono delle servitù di fatto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato rurale presente sul terreno di cui al foglio 12 particella 216 è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per esso è stata presentata istanza di condono. Il fabbricato è stato realizzato in struttura di cemento armato e con solai laterocementizi. Il manufatto si presenta in condizioni di conservazione scadenti, privo di infissi esterni ed interni, con evidenti tracce di umidità e infiltrazioni alle pareti esistenti, con pavimenti e rivestimenti in cattivo stato di manutenzione.

Sono presenti, ma obsoleti e non funzionanti, gli impianti elettrici ed idraulici.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1998 al 01/09/2018	Omissis	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Angelone	29/06/1998	19896	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	09/10/1998	29354	22267
		Registrazione			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di compravendita a firma del Notaio Angelone stipulato tra l'esecutata Omissis e la sig. Omissis è inerente il terreno in oggetto -identificato al N.C.T. di Somma Vesuviana al foglio 12 p.la 216 - oltre il terreno identificato al N.C.T. di Somma Vesuviana al foglio 12 p.la 418 ed incluso nella medesima procedura esecutiva come Lotto di vendita n. 5.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato rurale oggetto di stima ricade in zona F dalla data del 01/10/1983, data di entrata in vigore dell'attuale P.R.G.

Il PRG per tale zona prevede all'art. 8 comma 3:

ZONE F - Zone per attrezzature di interesse generale.

Destinazioni d'uso ammesse:

Attrezzature di interesse generale:

- per l'istruzione generale alla scuola dell'obbligo
- per attrezzature sanitarie ed ospedaliere
- per parchi e attrezzature sportive o scala territoriale.



Il PRG di SOMMA VESUVIANA, al CAPO IV, all' Art.20 disciplina le Zone di uso pubblico.

Sono distinte in zone di uso pubblico di interesse generale

- per l'istruzione superiore alla scuola dell 'obbligo
- per attrezzature sanitarie e ospedaliere
- per parchi
- per attrezzature sportive connesse al turismo;

Art.21 -F -Zone di uso pubblico di interesse generale

Tali zone sono destinate ad attrezzature pubbliche di carattere generale ossia in grado di attrarre una utenza sia a livello comunale che sovracomunale.

1-zona destinata ad attrezzature per l'istruzione superiore alla scuola dell'obbligo. L'edificazione dovrà rispettare la disposizione di legge in materia di edilizia scolastica;

2-zona destinata ad attrezzature ospedaliere. La zona è destinata alla costruzione di un ospedale generale di zona per 200 posti letto e una cubatura complessiva non superiore a 80.000 mc.

L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:

a)indice di fabbricabilità Fondiaria = 1, mc/mq.

b)altezza massima=10,50

c)indice di copertura=0,20 mq/

d)parcheggi=5 mq/100 mc di costruz.

e)indice di piantumazione=100 alberi di alto fusto/Ha

3-parchi. In tale zona è fatto divieto assoluto all'edificazione, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione e risanamento delle essenze arboree esistenti al fine della conservazione delle caratteristiche ambientali;

4-attrezzature sportive connesse al turismo. E' consentita la costruzione di un club con relativi spogliatoi e servizi per un totale di 111,00 mc. Tale attrezzatura sarà ubicata nell'area indicata da apposito simbolo nella planimetria del P.R.G. l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici:a) indice di fabbricabilità fondiaria max= 0,1 mc/mq. b) altezza massima = 4, 00 m l.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Lo stabile in oggetto, secondo dichiarazione sostitutiva di notorietà, risulta costruita antecedentemente al 01/09/1967, per esso, il precedente proprietario sig.ra Omissis, ha presentato al Comune di Somma Vesuviana domanda di condono per opere ad uso non residenziale ai sensi della 47/85 con protocollo n. 16957 del 30/09/1986.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria allegata alla domanda di condono protocollo n. 16957. Per quanto concerne gli impianti, l'unità immobiliare in oggetto è priva di allaccio diretto alla rete fognaria, ma è dotata di pozzo a tenuta stagna.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Somma Vesuviana (NA) - NCT foglio 12 p.lla 130 - Via Regina della Starza 6

DESCRIZIONE

Foglio 12 particella 130

Il bene oggetto di stima, identificato al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 130, è un terreno di natura agricola la cui destinazione originaria era di "frutteto" ma attualmente "ente urbano". Una vegetazione spontanea prevalentemente arborea di scarso interesse agronomico mista ad alberi ad alto fusto ricopre la totalità dell'area che versa in stato di abbandono.

Il terreno in oggetto è ubicato in Somma Vesuviana, alla Via Starza della Regina 6, frazione "Starza" ed è posto a circa due km dal centro abitato.

Detto terreno, ha forma regolare pressoché quadrata, con lati di 80 metri lungo l'asse N-S ed 87 metri lungo l'asse E-O, per una superficie catastale complessiva dichiarata pari a 68 are 90 ca.(cfr. sezione Dati catastali).

Attualmente detto terreno risulta classificato come "Ente Urbano" alla partita 1 con geometria da verificare, derivante da variazione identificativi per ALLINEAMENTO MAPPE del 04/01/2005 protocollo n. NA0004142 in atti dal 04/01/2005 (n. 231325.1/2005).

Il terreno in oggetto, servito dalla strada carrabile Via Starza della Regina si presenta privo di separazioni materiali (recinzioni, muretti o simili) dagli altri terreni di proprietà Omissis, rientranti nel medesimo fondo ed identificati al NCT di Somma Vesuviana al foglio 12 con le particelle 419, 418(inclusi nella medesima procedura esecutiva come lotti di vendita separati). L'accesso a tale bene avviene attraverso un cancello carrabile (della dimensione di 3,40 mt circa) e da uno pedonale, posti lungo la Via Starza della Regina al civico 6. Catastalmente il fondo è identificato come "Ente Urbano" alla partita 1 con geometria da verificare, derivante da variazione identificativi per ALLINEAMENTO MAPPE del 04/01/2005 protocollo n. NA0004142 in atti dal 04/01/2005 (n. 231325.1/2005).

Per il lotto innanzi descritto, non esiste alcuna sistemazione idraulica. Tale situazione potrebbe determinare ristagni d'acqua nei periodi invernali. Tuttavia, si ritiene che i vari appezzamenti di terreno, per loro natura e morfologia, non determinino fenomeni particolarmente dannosi.

Il transito su porzione di detto terreno è necessario per poter raggiungere altre u.i. incluse in questa procedura esecutiva, pertanto si rende necessario un frazionamento della particella onde escludere servitù di passaggio.

L'area ricade in zona omogenea F destinata ad attrezzature ed impianti pubblici secondo il PRG vigente.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Il terreno in oggetto confina:

- a Nord con u.i. identificata al NCEU foglio 12 p.lla 129 sub 3, con altra u.i. identificata al NCEU foglio 12 p.lla 130 sub 2 e con terreno identificato al NCT al foglio 12 p.lla 419;
- ad Est con terreno identificato al NCT foglio 12 p.lla 418;
- ad Ovest con fabbricati in corso di costruzione identificati al NCT al foglio 12 p.lla 130 sub 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e con la Via Giulio Cesare poi Starza della Regina.

Tutti i beni di cui sopra sono di proprietà esclusiva della Sig.ra Omissis ed inseriti in tale procedura esecutiva.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6396,77 mq	6396,77 mq	1,00	6396,77 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6396,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6396,77 mq		

Allo stato dei luoghi il terreno oggetto di stima ha una superficie pari a :

6.890 (mq iniziali)- 64 (mq superficie catastale u.i. sub 2)- 55 (mq u.i. sub 3)- 131,93 (mq superficie fabbricato uso uffici sub 4, 8, 10)- 242,30 (mq superficie fabbricato uso abitazioni e magazzini sub 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13)= 6396,77 mq totali.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1979 al 05/06/1980	Omissis	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 130 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) // 68 90 Reddito dominicale 136,72

		Reddito agrario € 84,14
Dal 05/06/1980 al 01/09/2018	Omissis	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 130 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) // 68 90 Reddito dominicale 136,72 Reddito agrario € 84,14

DATI CATASTALI

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio, dai documenti reperiti presso il Comune di Somma Vesuviana e, dal confronto con l'atto di compravendita del 05/06/1980 a firma del Notaio P. Rosanova, con cui, la sig.ra Omissis acquistava il terreno di cui sopra, il sottoscritto nota che:

-con atto di compravendita del 05/06/1980 la sig.ra Omissis acquistava dalla Sig.ra Omissis un fondo agricolo ubicato alla Contrada starza della regina, composto da più terreni, incluso il terreno in oggetto identificato catastalmente come particellare 130 di are 68,90;

-la Sig.ra Omissis proprietaria di 1/1 del terreno oggetto di causa, realizzava sullo stesso un fabbricato uso residenziale di cinque piani fuori terra per tot s.u. 199,96 mq, ed un fabbricato uso uffici di tre piani fuori terra con s.u. 82,49, occupando una superficie totale di 282,45 mq. (Tali fabbricati inclusi nella procedura esecutiva, sono stati edificati senza alcun titolo autorizzativo, per essi è stata presentata al Comune di Somma Vesuviana domanda di condono n. 143 protocollo 4505 del 14/03/1986, ai sensi della 47/85. Per ulteriori chiarimenti si rimanda alla specifica di tali beni inseriti nel lotto di vendita n. 2 e 3).

-dalla visura storica del terreno risulta:

- alla data dell'impianto meccanografico (del 01/12/1979) NCT di Somma Vesuviana foglio 12 p.lla 130, "Frutteto" cl.2, superficie are 68 90, R.D. Lire 268.710, R.A. Lire 165.360;
- in seguito a frazionamento in atti dal 28/05/1986(n.1484) presumibilmente per inserimento in mappa di due manufatti realizzati dalla sig.ra Omissis ai quali è stato attribuito identificativo catastale – più precisamente u.i. al NCEU di Somma Vesuviana foglio 12p.lla 130 sub 2, cat. A/4, sup. cat.61mq, u.i. al NCEU di Somma Vesuviana foglio 12 p.la 130 sub 3, cat. C/7 sup 55 mq- la superficie in oggetto viene giustamente considerata sottraendo l'area occupata dai manufatti sopra citati. ossia NCT di Somma Vesuviana foglio 12 p.la 130, "Frutteto", cl. 2, superficie are 67 88; R.D. € 136,72 R.A. € 84,14;
- dalla data del 06/07/2004 risulta NCT di Somma Vesuviana foglio 12 p.la 130 "Ente Urbano" superficie are 68 90, dati derivanti da Tipo Mappale del 08/11/1985 prot. N. NA0367719 in atti dal 06/07/2004 RIC PM. 367717/04(n.230.1/1985) dati confermati da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/01/2005 protocollo n. NA0004142 in atti dal 04/01/2005 (n. 231325.1/2005)

L'ente urbano (e.u.) indica che su di un determinato terreno (o vicino ad esso) è stato edificato un fabbricato; il passaggio della particella dal catasto terreni ad ente urbano avviene con l'accatastamento del relativo fabbricato. Come ente urbano, il terreno perde la sua qualità ed il reddito.

Alla luce di quanto esposto appare evidente la necessità di effettuare gli aggiornamenti presso l'Agenzia del Territorio, relativamente al terreno in questione, provvedendo alla correzione della sua consistenza e morfologia.

Allo stato dei luoghi il terreno oggetto di stima ha una superficie pari a :

6.890 (mq iniziali) - 64 (mq superficie catastale u.i. sub 2)- 55 (mq u.i. sub 3)- 131,93 (mq superficie fabbricato uso uffici sub 4, 8, 10)- 242,30 (mq superficie fabbricato uso abitazioni e magazzini sub 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13)= 6396,77 mq totali.

Tali spese quantificabili in € 1.500,00 saranno sottratte dal valore di stima finale del bene.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno si presenta incolto con arbusti, rovi ed alberi ad alto fusto posti per lo più perimetralmente al lotto in oggetto.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Su tale particella sussiste il vincolo di servitù di fatto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/06/1980 al 01/09/2018	Omissis	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio P. Rosanova	05/06/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	24/06/1980	16262	14238
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



L'atto di compravendita sopra citato riguarda l'intero fondo ubicato a contrada starza della regina comprendente oltre al suolo in oggetto i terreni identificati al NCT di Somma Vesuviana alle particelle 129, 419, 416, 1444 (già particella 420) e casa colonica particella 128 sub 8(soppressa).



NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno sito in Somma Vesuviana ed identificato al NCT al foglio 12, p.lla 130, ricade in Zona F.

Il PRG per tale zona prevede all'art. 8 comma 3:

ZONE F - Zone per attrezzature di interesse generale.

Destinazioni d'uso ammesse:

Attrezzature di interesse generale:

- per l'istruzioe generale alla scuola dell'obbligo
- per attrezzature sanitarie ed ospedaliere
- per parchi e attrezzature sportive o scala territoriale.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Tettoia ubicata a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 2 - Via Regina della Starza 6, piano T
- **Bene N° 20** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 3 - Via Regina della Starza 6, piano T
- **Bene N° 21** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 4 - Via Regina della Starza 6
- **Bene N° 22** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 5 - Via Regina della Starza 6, piano 1
- **Bene N° 23** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 6 - Via Regina della Starza 6, piano 2
- **Bene N° 24** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 7 - Via Regina della Starza 6, piano S1
- **Bene N° 25** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 8 - Via Regina della Starza 6

DESCRIZIONE

BENE N° 19 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 2 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Il cespite in oggetto è un'unità immobiliare, di piena e esclusiva proprietà della Sig.ra Omissis identificata al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 129 sub 2. Tale cespite è costituito da una tettoia, con conformazione planimetrica ad L, con copertura a falda inclinata, con due lati ciechi e libera sui restanti lati.

La stessa tettoia è prospiciente l'area aperta individuata alla porzione di terreno NCT foglio 12 p.lla 129.

All'interno dell'area occupata dalla tettoia è presente una scala che conduce ai piani seminterrati. L'intera area della tettoia è allo stato grezzo, con la pavimentazione costituita dalla platea di cemento, priva di intonaci e finiture.

La stessa è stata realizzata in assenza di titolo autorizzativo e successivamente è stata fatta istanza di condono edilizio n° 145 prot. 4508 del 14/03/1986. Unitamente alla tettoia la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.lla 129 sub 3,4,5,6,7,8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto.

Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario un importo pari a € 35.356,05 per gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Il cespite in oggetto individuato al NCEU al Foglio 12 particella 129 sub 3 è costituito da un'unità immobiliare con destinazione residenziale della superficie commerciale di 153.15 mq.

Essa è situata al piano terra del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza di condono 145 prot 4508 del 14/03/1986. Come da atto notarile del 05/06/1980 del notaio Pietro Rosanova, il cespite in oggetto era costituito da un piccola casa colonica per la quale fu presentata concessione edilizia n° 98/81; tale concessione non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali seppur risulta rilasciata in data 05/06/1981. Successivamente a tale concessione l'intero immobile è stato oggetto di abuso edilizio per il quale è stata presentata la suddetta istanza di condono.

Il cespite in oggetto è ubicato alla immediata sinistra di chi entra dal cancello carrabile alla via Starza della Regina 6. Esso risulta privo di finiture e al grezzo per quanto riguarda gli intonaci. L'intero fabbricato abusivo presenta tracce di preesistenze edilizie nelle murature perimetrali prospicienti la via Starza della Regina; tali maschi murari sono stati affiancati dalla nuova struttura in cemento armato del manufatto abusivo. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è incompleto ed in stato di abbandono. Risultano completate le strutture in cemento sia verticali che orizzontali.

Sul lato Est del cespite in oggetto è presente la scala in cemento che conduce sia ai piani superiori (primo e secondo piano) che ai due sub posti al livello seminterrato.

Sono del tutto assenti pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni; le ringhiere presenti lungo il vano scala sono in legno del tipo da cantiere.

Unitamente all'unità immobiliare in oggetto la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.la 129 sub 3,4,5,6,7,8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto.

Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario un importo pari a € 35.356,05 per gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.

BENE N° 21 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 particella 129 sub 4 è costituito da un'unità immobiliare con destinazione residenziale della superficie commerciale di 132,83 mq.

Essa è situata al piano primo del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza di condono 145 prot 4508 del 14/03/1986. Come da atto notarile del 05/06/1980 del notaio Pietro Rosanova, il cespite in oggetto era costituito da un piccola casa colonica per la quale fu presentata concessione edilizia n° 98/81; tale concessione non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali seppur risulta rilasciata in data 05/06/1981. Successivamente a tale concessione l'intero immobile è stato oggetto di abuso edilizio per il quale è stata presentata la suddetta istanza di condono.

Il cespite in oggetto è ubicato alla immediata sinistra di chi entra dal cancello carrabile alla via Starza della Regina 6. Esso risulta privo di finiture e al grezzo per quanto riguarda gli intonaci. L'intero fabbricato abusivo presenta tracce di preesistenze edilizie nelle murature perimetrali prospicienti la via Starza della Regina; tali maschi murari sono stati affiancati dalla nuova struttura in cemento

armato del manufatto abusivo. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è incompleto ed in stato di abbandono. Risultano completate le strutture in cemento sia verticali che orizzontali.

Sul lato Est del cespite in oggetto è presente la scala in cemento che conduce sia ai piani superiori (primo e secondo piano) che ai due sub posti al livello seminterrato.

Sono del tutto assenti pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni; le ringhiere presenti lungo il vano scala sono in legno del tipo da cantiere.

Unitamente all'unità immobiliare in oggetto la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.la 129 sub 3,4,5,6,7,8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto.

Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario un importo pari a € 35.356,05 per gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.

SI PRECISA CHE tra i cespiti individuati nel pignoramento e precisamente al punto 22, (immobile individuato al NCEU al foglio 12 p.la 129 sub 5) è presente un altro immobile al piano primo. Poiché per immobili in corso di costruzione come quello in esame non vengono associate planimetrie catastali, non è possibile individuare univocamente la posizione dell'immobile di cui al subalterno 5 e distinguerlo da quello di cui al subalterno 4, probabilmente perché di diversa conformazione in seguito all'abuso edilizio rispetto al manufatto preesistente.

Pertanto il sottoscritto nel valutare le superfici da stimare ha valutato l'immobile proveniente dalla fusione degli immobili individuati al sub 4 e sub 5. Gli immobili individuati al subalterno 4 e 5 fanno parte del presente lotto di vendita individuato come lotto 10.

Il costo delle pratiche catastali pari ad € 1000,00 sarà detratto dal valore complessivo del bene.

BENE N° 22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 1

Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 particella 129 sub 5 è catastalmente costituito da un'unità immobiliare con destinazione residenziale al piano primo.

Essa è situata al piano primo del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza di condono 145 prot 4508 del 14/03/1986. Come da atto notarile del 05/06/1980 del notaio Pietro Rosanova, il cespite in oggetto era costituito da un piccola casa colonica per la quale fu presentata concessione edilizia n° 98/81; tale concessione non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali seppur risulta rilasciata in data 05/06/1981. Successivamente a tale concessione l'intero immobile è stato oggetto di abuso edilizio per il quale è stata presentata la suddetta istanza di condono.

SI PRECISA CHE l'u.i. in esame è indicata al punto 22 nell'elenco dei cespiti di cui al pignoramento; in tale elenco al sub 4 è presente un altro immobile al piano primo. Poiché per immobili in corso di costruzione come quello in esame non vengono associate planimetrie catastali, non è possibile individuare univocamente, né ipotizzare, la posizione dell'immobile di cui al subalterno 5 e distinguerlo da quello di cui al subalterno 4, probabilmente perché di diversa conformazione in seguito all'abuso edilizio rispetto al manufatto preesistente.

Pertanto il sottoscritto nel valutare le superfici da stimare ha valutato l'immobile proveniente dalla fusione degli immobili individuati al sub 4 e sub 5. Gli immobili individuati al subalterno 4 e 5 fanno parte del presente lotto di vendita individuato come lotto 10.

Il costo delle pratiche catastali pari ad € 1000,00 sarà detratto dal valore complessivo del bene

Unitamente all'unità immobiliare in oggetto la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.lla 129 sub 3,4,5,6,7,8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto.

Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario un importo pari a € 35.356,05 per gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.



BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 particella 129 sub 6 è costituito da un'unità immobiliare con destinazione residenziale della superficie commerciale di 118,63 mq.

Essa è situata al piano secondo del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza di condono 145 prot 4508 del 14/03/1986. Come da atto notarile del 05/06/1980 del notaio Pietro Rosanova, il cespite in oggetto era costituito da una piccola casa colonica per la quale fu presentata concessione edilizia n° 98/81; tale concessione non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali seppur risulta rilasciata in data 05/06/1981. Successivamente a tale concessione l'intero immobile è stato oggetto di abuso edilizio per il quale è stata presentata la suddetta istanza di condono.

Il cespite in oggetto è ubicato alla immediata sinistra di chi entra dal cancello carrabile alla via Starza della Regina 6. Esso risulta privo di finiture e al grezzo per quanto riguarda gli intonaci. L'intero fabbricato abusivo presenta tracce di preesistenze edilizie nelle murature perimetrali prospicienti la via Starza della Regina; al secondo piano, invece, i muri perimetrali sono costituiti solo da tompagni in laterizio. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è incompleto ed in stato di abbandono. Risultano completate le strutture in cemento sia verticali che orizzontali.

Sul lato Est del cespite in oggetto è presente la scala in cemento che conduce sia ai piani superiori (primo e secondo piano) che ai due sub posti al livello seminterrato.

Sono del tutto assenti pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni; le ringhiere presenti lungo il vano scala sono in legno del tipo da cantiere.

Unitamente all'unità immobiliare in oggetto la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.lla 129 sub 3,4,5,6,7,8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto.

Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario un importo pari a € 35.356,05 per gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.



BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 particella 129 sub 7 è costituito da una unità immobiliare al piano cantinato della superficie commerciale di 76,87 mq.

Essa è situata al piano interrato del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza di condono 145 prot 4508 del 14/03/1986. Il cespite in esame è situato i sotto del corpo abusivo confinante con la via Starza della Regina di cui al sub 3 della medesima particella , mentre il cespite di cui al sub 8 è al di sotto della tettoia esterna individuata al sub 2 al piano terra.

Il piano cantinato è al grezzo, privo di intonaci e pavimentazioni, e ad esso si accede attraverso la scala interna al fabbricato, che serve i vari livelli del fabbricato abusivo in esame. i due sub individuati al piano seminterrato sono tra di essi comunicanti e attraverso un vano chiuso da un cancello in ferro è possibile accedere alla corte della masseria della Starza, il cui piano di calpestio della corte interna è alla stessa quota del piano interrato in oggetto.

E' assente ogni tipo di impianto. Il cespite non è dotato di alcun infisso esterno o interno.

Come da atto notarile del 05/06/1980 del notaio Pietro Rosanova, il cespite in oggetto era costituito da un piccola casa colonica per la quale fu presentata concessione edilizia n° 98/81; tale concessione non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali seppur risulta rilasciata in data 05/06/1981. Successivamente a tale concessione l'intero immobile è stato oggetto di abuso edilizio, per il quale è stata presentata la suddetta istanza di condono.

Il cespite in oggetto è ubicato alla immediata sinistra di chi entra dal cancello carrabile alla via Starza della Regina 6. L'intero fabbricato abusivo presenta tracce di preesistenze edilizie nelle murature perimetrali prospicienti la via Starza della Regina; al secondo piano, invece, i muri perimetrali sono costituiti solo da tompagni in laterizio. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è incompleto ed in stato di abbandono. Risultano completate le strutture in cemento sia verticali che orizzontali.

Unitamente all'unità immobiliare in oggetto la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.lla 129 sub 3,4,5,6,7,8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto.

Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario un importo pari a € 35.356,05 per gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.

BENE N° 25 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 particella 129 sub 8 è costituito da una unità immobiliare al piano cantinato della superficie commerciale di 114,25 mq.

Essa è situata al piano interrato del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza di condono 145 prot 4508 del 14/03/1986. Il cespite in esame è situato al di sotto della tettoia esterna individuata al sub 2 al piano terra, mentre il cespite di cui al sub 7 è al di sotto del corpo abusivo confinante con la via Starza della Regina di cui al sub 3 della medesima particella.

Il piano cantinato è al grezzo, privo di intonaci e pavimentazioni, e ad esso si accede attraverso la scala esterna posta al di sotto della tettoia di cui al sub 2.

I due sub individuati al piano seminterrato sono tra di essi comunicanti. Attraverso un vano chiuso da un cancello in ferro, posto sulla estremità Est del cespite al sub 8, è possibile accedere al Cellaio della masseria storica della Starza.

Esso ricade sotto altra proprietà e non è incluso nella presente procedura.

E' assente ogni tipo di impianto. Il cespite non è dotato di alcun infisso esterno o interno.

Sono visibili i plinti di fondazione della struttura sovrastante ed i pilastri fuoriescono parzialmente dalla muratura perimetrale. I muri sono privi di intonaco e tinteggiature. Sono presenti masserizie.

Come da atto notarile del 05/06/1980 del notaio Pietro Rosanova, il cespite in oggetto era costituito da un piccola casa colonica per la quale fu presentata concessione edilizia n° 98/81; tale concessione non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali seppur risulta rilasciata in data 05/06/1981. Successivamente a tale concessione l'intero immobile è stato oggetto di abuso edilizio, per il quale è stata presentata la suddetta istanza di condono.

Il cespite in oggetto è ubicato alla immediata sinistra di chi entra dal cancello carrabile alla via Starza della Regina 6. L'intero fabbricato abusivo presenta tracce di preesistenze edilizie nelle murature perimetrali prospicienti la via Starza della Regina; al secondo piano, invece, i muri perimetrali sono costituiti solo da tompagni in laterizio. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è incompleto ed in stato di abbandono. Risultano completate le strutture in cemento sia verticali che orizzontali.

Unitamente all'unità immobiliare in oggetto la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.lla 129 sub 3,4,5,6,7,8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto.

Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario un importo pari a € 35.356,05 per gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 19 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 2 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

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

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

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

BENE N° 21 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

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

BENE N° 22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 1

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

BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

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

BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

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

BENE N° 25 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

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

TITOLARITÀ

BENE N° 19 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 2 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

BENE N° 21 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

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

- Omissis (Proprietà 1/1)



BENE N° 22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 1

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

- Omissis (Proprietà 1/1)



BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

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

- Omissis (Proprietà 1/1)



BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



BENE N° 25 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6



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

- Omissis (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

BENE N° 19 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 2 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Il bene in oggetto consiste in una tettoia per ricovero attrezzi, essa confina:

- a Nord con altra u.i. consistente dall'antica masseria della Starza della Regina, identificata al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.la 128;
 - ad est con terreno identificato al NCT al foglio 12 p.la 1444 (già 420) di proprietà esclusiva Omissis;
 - a Sud con terreno identificato al NCT al foglio 12 p.la 419 di proprietà esclusiva Omissis;
 - ad Ovest con u.i. identificata al NCEU al foglio 12 p.la 129 sub 3 di proprietà esclusiva Omissis.
- Le proprietà della sig.ra Omissis sono tutte inserite in questa procedura esecutiva.

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Il bene in oggetto consiste in una abitazione posta al piano terra; essa confina:

- a Nord con altra u.i. consistente dall'antica masseria della Starza della Regina, identificata al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.la 128;
- ad est sia con terreno identificato al NCT al foglio 12 p.la 419 di proprietà esclusiva Omissis che con unità immobiliare individuata al foglio 12 p.la 129 sub 2 di proprietà esclusiva Omissis;
- a Sud con terreno identificato al NCT al foglio 12 p.la 130 di proprietà esclusiva Omissis;
- ad Ovest con la via Starza della Regina.

BENE N° 21,22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4,5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

IL BENE IN OGGETTO CONSISTE IN UNA ABITAZIONE POSTA AL PIANO PRIMO; ESSA CONFINA:

- A NORD CON ALTRA U.I. CONSISTENTE DALL'ANTICA MASSERIA DELLA STARZA DELLA REGINA, IDENTIFICATA AL NCEU DI SOMMA VESUVIANA AL FOGLIO 12 P.LLA 128;
- AD EST SIA CON TERRENO IDENTIFICATO AL NCT AL FOGLIO 12 P.LLA 419 DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA OMISSIS CHE CON UNITÀ IMMOBILIARE INDIVIDUATA AL FOGLIO 12 P.LLA 129 SUB 2 DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA OMISSIS;
- A SUD CON TERRENO IDENTIFICATO AL NCT AL FOGLIO 12 P.LLA 130 DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA OMISSIS;
- AD OVEST CON LA VIA STARZA DELLA REGINA.

BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Il bene in oggetto consiste in una abitazione posta al piano secondo; essa confina:

- a Nord con altra u.i. consistente dall'antica masseria della Starza della Regina, identificata al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 128;
- ad est sia con terreno identificato al NCT al foglio 12 p.lla 419 di proprietà esclusiva Omissis che con unità immobiliare individuata al foglio 12 p.lla 129 sub 2 di proprietà esclusiva Omissis;
- a Sud con terreno identificato al NCT al foglio 12 p.lla 130 di proprietà esclusiva Omissis;
- ad Ovest con la via Starza della Regina.

BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

Il bene in oggetto consiste in una cantina al piano S1; essa confina:

- a Nord con altra u.i. consistente dall'antica masseria della Starza della Regina, identificata al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 128;
- ad est sia con terreno identificato al NCT al foglio 12 p.lla 419 di proprietà esclusiva Omissis che con unità immobiliare individuata al foglio 12 p.lla 129 sub 2 di proprietà esclusiva Omissis;
- a Sud con terreno identificato al NCT al foglio 12 p.lla 130 di proprietà esclusiva Omissis;
- ad Ovest con la via Starza della Regina.

BENE N° 25 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Il bene in oggetto consiste in una cantina al piano S1; essa confina:

- a Nord con altra u.i. consistente dall'antica masseria della Starza della Regina, identificata al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 128;
- ad Est con terreno identificato al NCT al foglio 12 p.lla 129 di proprietà esclusiva Omissis;
- a Sud con terreno identificato al NCT al foglio 12 p.lla 129 di proprietà esclusiva Omissis;
- ad Ovest con l' U.I. individuata al foglio 12 p.lla 129 sub 7 di proprietà esclusiva Omissis;

CONSISTENZA

BENE N° 19 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 2 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Loggia	111,61 mq	115,74 mq	0,30	34,72 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				34,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				34,72 mq		

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,25 mq	153,15 mq	1,00	153,15 mq	3,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				153,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				153,15 mq		

BENE N° 21,22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4,5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,10 mq	111,64 mq	1,00	111,64 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	84,76 mq	84,76 mq	0,25	21,19 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				132,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				132,83 mq		

BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,06 mq	92,45 mq	1,00	92,45 mq	2,80 m	2
Balcone scoperto	104,70 mq	104,70 mq	0,25	26,18 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				118,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				118,63 mq		

BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	141,29 mq	153,74 mq	0,50	76,87 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				76,87 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	76,87 mq	



BENE N° 25 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	210,72 mq	228,51 mq	0,50	114,25 mq	2,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				114,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,25 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 19 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 2 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	129	2		C7	u	158	164	171,36	T	

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	129	3		F3					T	

BENE N° 21 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Catasto fabbricati (CF)											
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	129	4		F3					1		

BENE N° 22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	129	5		F3					1		

BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	129	6		F3					2		

BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	129	7		F3					S1		

BENE N° 25 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	12	129	8		F3					s1		

PATTI

BENE N° 19 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 2 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

L'immobile non è occupato. Non vi è alcun contratto di locazione opponibile alla procedura di esecuzione.

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

L'immobile non è occupato. Non vi è alcun contratto di locazione opponibile alla procedura di esecuzione.

BENE N° 21,22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4,5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

L'immobile non è occupato. Non vi è alcun contratto di locazione opponibile alla procedura di esecuzione.

BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

L'immobile non è occupato. Non vi è alcun contratto di locazione opponibile alla procedura di esecuzione.

BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

L'immobile non è occupato. Non vi è alcun contratto di locazione opponibile alla procedura di esecuzione.

BENE N° 25 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

L'immobile non è occupato. Non vi è alcun contratto di locazione opponibile alla procedura di esecuzione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 19 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 2 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

L'immobile versa in uno stato di abbandono, esso è stato realizzato fino alle strutture ed infatti manca ogni elemento di finitura e di impianti. Il cantiere è abbandonato da circa 30 anni con il conseguente invecchiamento delle strutture

sottoposte agli agenti atmosferici.

Sono presenti materiali da risulta e masserizie nell'area occupata dalla tettoia stessa.

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Il fabbricato versa in uno stato di conservazione mediocre. Esso risulta abbandonato da anni e la sua realizzazione è ferma alle strutture in cemento, sia verticali che orizzontali.

BENE N° 21,22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4,5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Il fabbricato versa in uno stato di conservazione mediocre. Esso risulta abbandonato da anni e la sua realizzazione è ferma alle strutture in cemento, sia verticali che orizzontali.

BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

Il fabbricato versa in uno stato di conservazione mediocre. Esso risulta abbandonato da anni e la sua realizzazione è ferma alle strutture in cemento, sia verticali che orizzontali.

BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

Il fabbricato versa in uno stato di conservazione mediocre. Esso risulta abbandonato da anni e la sua realizzazione è ferma alle strutture in cemento, sia verticali che orizzontali.

Le pareti perimetrali sono in cemento armato e presentano alcune tracce di umidità

BENE N° 25 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Il fabbricato versa in uno stato di conservazione mediocre. Esso risulta abbandonato da anni e la sua realizzazione è ferma alle strutture in cemento, sia verticali che orizzontali.

Sono presenti tracce di umidità alle pareti perimetrali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 19 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 2 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Dalla Via Starza della Regina civico 6 si accede ai terreni identificati al Catasto Terreni di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 129, 130, 419, 418, di proprietà Omissis e tutti inseriti in questa procedura esecutiva.

Su tali terreni insistono delle servitù di fatto così come da atto di compravendita a firma del notaio P. Rosanova del 05/06/1980. Per poter accedere ai fabbricati oggetto della presente procedura è obbligatorio il passaggio sulle particelle di terreno suindicate e pertanto esistono delle servitù di fatto.

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Dalla Via Starza della Regina civico 6 si accede ai terreni identificati al Catasto Terreni di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 129, 130, 419, 418, di proprietà Omissis e tutti inseriti in questa procedura esecutiva.

Su tali terreni insistono delle servitù di fatto così come da atto di compravendita a firma del notaio P. Rosanova del 05/06/1980. Per poter accedere ai fabbricati oggetto della presente procedura è obbligatorio il passaggio sulle particelle di terreno suindicate e pertanto esistono delle servitù di fatto.

BENE N° 21,22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4,5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Dalla Via Starza della Regina civico 6 si accede ai terreni identificati al Catasto Terreni di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 129, 130, 419, 418, di proprietà Omissis e tutti inseriti in questa procedura esecutiva.

Su tali terreni insistono delle servitù di fatto così come da atto di compravendita a firma del notaio P. Rosanova del 05/06/1980. Per poter accedere ai fabbricati oggetto della presente procedura è obbligatorio il passaggio sulle particelle di terreno suindicate e pertanto esistono delle servitù di fatto.

BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

Dalla Via Starza della Regina civico 6 si accede ai terreni identificati al Catasto Terreni di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 129, 130, 419, 418, di proprietà Omissis e tutti inseriti in questa procedura esecutiva.

Su tali terreni insistono delle servitù di fatto così come da atto di compravendita a firma del notaio P. Rosanova del 05/06/1980. Per poter accedere ai fabbricati oggetto della presente procedura è obbligatorio il passaggio sulle particelle di terreno suindicate e pertanto esistono delle servitù di fatto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 19 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 2 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Il fabbricato di cui la tettoia fa parte è realizzato in cemento armato con travi e pilastri, e con solaio laterocementizio a falda inclinata. Non è presente lo strato di intonaco nè ogni altro elemento di finitura. Sono assenti le pavimentazioni, ed è presente la sola platea in cemento armato. I pilastri sono privi di intonaco e tinteggiatura.

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Il fabbricato di cui il cespite fa parte è realizzato in struttura di cemento armato con solai laterocementizi. Un edificio in muratura preesistente risulta in parte inglobato nelle murature perimetrali; lungo il lato ovest sono infatti presenti maschi murari esterni alla struttura in cemento del fabbricato.

La struttura è incompleta ed allo stato grezzo, priva di intonaci se non nei punti relativi alle preesistenze murarie, sono assenti le pavimentazioni (il piano di calpestio è dato dalla struttura in cemento del solaio), ogni tipo di finitura ed impianti, sono assenti infissi esterni ed interni. La scala

condominiale, a tre rampe, è in cemento ed è priva di finiture. Le ringhiere sono in legno del tipo da cantiere.

BENE N° 21,22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4,5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Il fabbricato di cui il cespite fa parte è realizzato in struttura di cemento armato con solai laterocementizi. Un edificio in muratura preesistente risulta in parte inglobato nelle murature perimetrali; lungo il lato ovest sono infatti presenti maschi murari esterni alla struttura in cemento del fabbricato.

La struttura è incompleta ed allo stato grezzo, priva di intonaci se non nei punti relativi alle preesistenze murarie, sono assenti le pavimentazioni (il piano di calpestio è dato dalla struttura in cemento del solaio), ogni tipo di finitura ed impianti, sono assenti infissi esterni ed interni. La scala condominiale, a tre rampe, è in cemento ed è priva di finiture. Le ringhiere sono in legno del tipo da cantiere.

BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

Il fabbricato di cui il cespite fa parte è realizzato in struttura di cemento armato con solai laterocementizi. Un edificio in muratura preesistente risulta in parte inglobato nelle murature perimetrali; lungo il lato ovest sono infatti presenti maschi murari esterni alla struttura in cemento del fabbricato.

La struttura è incompleta ed allo stato grezzo, priva di intonaci se non nei punti relativi alle preesistenze murarie, sono assenti le pavimentazioni (il piano di calpestio è dato dalla struttura in cemento del solaio), ogni tipo di finitura ed impianti, sono assenti infissi esterni ed interni. La scala condominiale, a tre rampe, è in cemento ed è priva di finiture. Le ringhiere sono in legno del tipo da cantiere.

BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

Il fabbricato di cui il cespite fa parte è realizzato in struttura di cemento armato con solai laterocementizi. Un edificio in muratura preesistente risulta in parte inglobato nelle murature perimetrali; lungo il lato ovest sono infatti presenti maschi murari esterni alla struttura in cemento del fabbricato.

La struttura è incompleta ed allo stato grezzo, priva di intonaci se non nei punti relativi alle preesistenze murarie, sono assenti le pavimentazioni (il piano di calpestio è dato dalla struttura in cemento del solaio), ogni tipo di finitura ed impianti, sono assenti infissi esterni ed interni. La scala condominiale, a tre rampe, è in cemento ed è priva di finiture. Le ringhiere sono in legno del tipo da cantiere.

Dalla scala interna si accede al piano seminterrato nel quale sono individuati i due subalterni 7 e 8 del presente lotto di vendita 10.

BENE N° 25 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Il fabbricato di cui il cespite fa parte è realizzato in struttura di cemento armato con solai laterocementizi. Un edificio in muratura preesistente risulta in parte inglobato nelle murature perimetrali; lungo il lato ovest sono infatti presenti maschi murari esterni alla struttura in cemento del

fabbricato.

La struttura è incompleta ed allo stato grezzo, priva di intonaci se non nei punti relativi alle preesistenze murarie, sono assenti le pavimentazioni (il piano di calpestio è dato dalla struttura in cemento del solaio), ogni tipo di finitura ed impianti, sono assenti infissi esterni ed interni. La scala condominiale, a tre rampe, è in cemento ed è priva di finiture. Le ringhiere sono in legno del tipo da cantiere.

Dalla scala interna del fabbricato individuato al foglio 12 particella 129 sub 3,4,5,6,7 si accede al piano seminterrato nel quale sono individuati i due subalterni 7 e 8 del presente lotto di vendita 10. Al di sotto della tettoia, individuata al foglio 12 p.la 129 sub 2 e facente parte del presente lotto 10, è presente una scala che conduce direttamente al cespite in oggetto. Dalla cantina in oggetto, attraverso un passaggio interno, è possibile accedere al cellaio della masseria Starza seppur non fa parte del cespite individuato al sub 8.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 19 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 2 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 21 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

L'immobile risulta libero

BENE N° 22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 1

L'immobile risulta libero

BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

L'immobile risulta libero

BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

L'immobile risulta libero

BENE N° 25 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 19 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 2 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

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.

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

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.

BENE N° 21 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

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.

BENE N° 22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 1

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.

BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

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.

BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 19 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 2 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:

Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis



BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis



BENE N° 21 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis



BENE N° 22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis



BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis



Trascrizioni



- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis



BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis



BENE N° 25 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

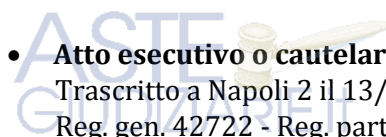
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949



Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 19 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 2 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto, nonché il fabbricato in cui è posto, ricade nella Zona F del P. R. G. vigente.

ZONA F - Zone per attrezzature di interesse generale

Destinazioni d'uso ammesse: Attrezzature di interesse generale, zone di interesse pubblico o aperte al pubblico, nonché attrezzature commerciali, e per lo spettacolo, lo svago, lo sport se espressamente indicate nel piano:

F1: Zone per istruzione secondaria

F2: Zone per parchi e attrezzature sportive a scala territoriale

F3: Zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto, nonché il fabbricato in cui è posto, ricade nella Zona F del P. R. G. vigente.

ZONA F - Zone per attrezzature di interesse generale

Destinazioni d'uso ammesse: Attrezzature di interesse generale, zone di interesse pubblico o aperte al pubblico, nonché attrezzature commerciali, e per lo spettacolo, lo svago, lo sport se espressamente indicate nel piano:

F1: Zone per istruzione secondaria

F2: Zone per parchi e attrezzature sportive a scala territoriale

F3: Zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere

BENE N° 21 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

L'unità immobiliare in oggetto, nonché il fabbricato in cui è posto, ricade nella Zona F del P. R. G. vigente.

ZONA F - Zone per attrezzature di interesse generale

Destinazioni d'uso ammesse: Attrezzature di interesse generale, zone di interesse pubblico o aperte al pubblico, nonché attrezzature commerciali, e per lo spettacolo, lo svago, lo sport se espressamente indicate nel piano:

F1: Zone per istruzione secondaria

F2: Zone per parchi e attrezzature sportive a scala territoriale

F3: Zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere

BENE N° 22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 1

L'unità immobiliare in oggetto, nonché il fabbricato in cui è posto, ricade nella Zona F del P. R. G. vigente.

ZONA F - Zone per attrezzature di interesse generale

Destinazioni d'uso ammesse: Attrezzature di interesse generale, zone di interesse pubblico o aperte al pubblico, nonché attrezzature commerciali, e per lo spettacolo, lo svago, lo sport se espressamente indicate nel piano:

F1: Zone per istruzione secondaria

F2: Zone per parchi e attrezzature sportive a scala territoriale

F3: Zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere

BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

L'unità immobiliare in oggetto, nonché il fabbricato in cui è posto, ricade nella Zona F del P. R. G. vigente.

ZONA F - Zone per attrezzature di interesse generale

Destinazioni d'uso ammesse: Attrezzature di interesse generale, zone di interesse pubblico o aperte al pubblico, nonché attrezzature commerciali, e per lo spettacolo, lo svago, lo sport se espressamente indicate nel piano:

F1: Zone per istruzione secondaria

F2: Zone per parchi e attrezzature sportive a scala territoriale

F3: Zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere

BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

L'unità immobiliare in oggetto, nonché il fabbricato in cui è posto, ricade nella Zona F del P. R. G. vigente.

ZONA F - Zone per attrezzature di interesse generale

Destinazioni d'uso ammesse: Attrezzature di interesse generale, zone di interesse pubblico o aperte al pubblico, nonché attrezzature commerciali, e per lo spettacolo, lo svago, lo sport se espressamente indicate nel piano:

F1: Zone per istruzione secondaria

F2: Zone per parchi e attrezzature sportive a scala territoriale

F3: Zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere

BENE N° 25 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

L'unità immobiliare in oggetto, nonché il fabbricato in cui è posto, ricade nella Zona F del P. R. G. vigente.

ZONA F - Zone per attrezzature di interesse generale

Destinazioni d'uso ammesse: Attrezzature di interesse generale, zone di interesse pubblico o aperte al pubblico, nonché attrezzature commerciali, e per lo spettacolo, lo svago, lo sport se espressamente

indicate nel piano:

F1: Zone per istruzione secondaria

F2: Zone per parchi e attrezzature sportive a scala territoriale

F3: Zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 19 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 2 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

Il cespite in oggetto è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per lo stesso è stata presentata istanza di condono al n° 145 prot. 4508 del 14/03/1986. Il fabbricato è condonabile e nulla osta al rilascio della concessione in sanatoria a meno della corresponsione di un importo totale di € 35.356,05 per oblazioni, oneri concessori e interessi legali. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.

La tettoia è conforme a quanto indicato negli elaborati grafici di cui alla suindicata pratica di condono.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

Il cespite in oggetto è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per lo stesso è stata presentata istanza di condono al n° 145 prot. 4508 del 14/03/1986. Il fabbricato è condonabile e nulla osta al rilascio della concessione in sanatoria a meno della corresponsione di un importo totale di € 35.356,05 per oblazioni, oneri concessori e interessi legali. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.

L'unità immobiliare è conforme a quanto indicato negli elaborati grafici di cui alla suindicata pratica di condono.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



BENE N° 21,22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4,5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

Il cespite in oggetto è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per lo stesso è stata presentata istanza di condono al n° 145 prot. 4508 del 14/03/1986. Il fabbricato è condonabile e nulla osta al rilascio della concessione in sanatoria a meno della corresponsione di un importo totale di € 35.356,05 per oblazioni, oneri concessori e interessi legali. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.

L'unità immobiliare è conforme a quanto indicato negli elaborati grafici di cui alla suindicata pratica di condono.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

Il cespite in oggetto è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per lo stesso è stata presentata istanza di condono al n° 145 prot. 4508 del 14/03/1986. Il fabbricato è condonabile e nulla osta al rilascio della concessione in sanatoria a meno della corresponsione di un importo totale di € 35.356,05 per oblazioni, oneri concessori e interessi legali. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.

L'unità immobiliare è conforme a quanto indicato negli elaborati grafici di cui alla suindicata pratica di condono.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 25 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

Il cespite in oggetto è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per lo stesso è stata presentata istanza di condono al n° 145 prot. 4508 del 14/03/1986. Il fabbricato è condonabile e nulla osta al rilascio della concessione in sanatoria a meno della corresponsione di un importo totale di € 35.356,05 per oblazioni, oneri concessori e interessi legali. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.

L'unità immobiliare è conforme a quanto indicato negli elaborati grafici di cui alla suindicata pratica di condono.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 19 - TETTOIA UBICATA A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 2 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 20 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 3 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 21,22 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 4,5 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 23 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 6 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO 2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 24 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 7 - VIA REGINA DELLA STARZA 6, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 25 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A SOMMA VESUVIANA (NA) - FOGLIO 12 PARTICELLA 129 SUB 8 - VIA REGINA DELLA STARZA 6

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 26** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 particella 453 sub 22 - Via San Giovanni de Matha 25, scala A, interno 12, piano 5

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento del fabbricato sito in Somma Vesuviana (NA) alla via San Giovanni de Matha n° 25, individuato al NCEU al foglio 32 particella 453 sub 22, alla Scala A interno 12.

Il fabbricato di cui il cespite fa parte è un edificio in cemento armato di dieci piani fuori terra, ubicato in posizione centrale del comune di Somma Vesuviana. Esso è infatti situato nelle immediate vicinanze della Casa Comunale, in pieno centro storico e in un'area dotata di ogni tipo di servizio. La stazione della Circumvesuviana è a circa 400 metri.

Il fabbricato è stato realizzato giusta licenza edilizia n° 23 del 1965. Sebbene sia stato rinvenuto nei registri delle concessioni tale identificativo, non è stato reperito alcun grafico ad essa relativo, come da comunicazione del comune di Somma V.na. La conformazione del cespite in oggetto e del fabbricato intero, consente di individuare le eventuali superfetazioni o difformità dalla concessione originaria, comunque antecedente al 1967.

Il cespite in oggetto è un appartamento di superficie commerciale pari a 91.66 mq, ed è occupato dalla esecutata Omissis. Allo stato di fatto l'appartamento risulta fuso di fatto, ma non catastalmente nè urbanisticamente, al cespite individuato al NCEU al foglio 32 p.la 453 sub 39 ed individuato al lotto 17 della presente procedura esecutiva. Il cespite al sub 39 di proprietà Omissis forma insieme al cespite in oggetto un unico appartamento con accesso da ambedue le scale di cui è composto il fabbricato.

Per favorire la commerciabilità dei beni, nonché per ripristinare lo stato legittimo dei due cespiti, si propone di formare lotti di vendita separati per i due beni uniti di fatto in un unico cespite. Il costo per i lavori di rimessa in pristino detratti dal valore complessivo dei lotti. Per tali lavorazioni si considera un costo di € 10.000,00, comprese spese tecniche, per ognuno dei due cespiti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Il Cespite individuato al NCEU del comune di Somma V.na al foglio 32 p.lla 453 sub 22 confina:

- ad Ovest con la via San Giovanni de Matha
- ad Est con la cassa scale e lo spazio di pertinenza esterno del fabbricato
- a Sud con il cespite individuato al NCEU al foglio 32 p.lla 453 sub 39 di proprietà Omissis

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,18 mq	87,04 mq	1,00	87,04 mq	3,15 m	5
Balcone scoperto	2,46 mq	2,46 mq	0,25	0,61 mq	0,00 m	5
Balcone scoperto	16,00 mq	16,00 mq	0,25	4,00 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				91,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,65 mq		

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	453	22		A2	5	5,5		553,9	5	

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in buone condizioni di conservazione, con finiture di non recente fattura ma di buona qualità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui il cespite fa parte, è di 10 piani fuori terra, con struttura in cemento armato e solai latero - cementizi.

L'appartamento staggito di altezza utile interna di 3,15 mt presenta pavimentazioni in monocottura, rivestimenti ceramici a tutt'altezza nel locale igienico sanitario e nel piccolo locale cucina, gli infissi

esterni sono in legno con vetrocamera, con l'aggiunta di doppi infissi in alluminio anodizzato. Le porte interne sono in legno e vetro. Gli impianti seppur di non recente fattura sono funzionanti ed a norma. Non vi sono dotazioni condominiali di pertinenza del cespite.



STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dalla esecutata Omissis.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/08/1976 al 09/09/2018	Omissis,	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tafuri	09/08/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Napoli 2	26/08/1976	19989	15993
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:

Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis

Trascrizioni



- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis
- **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a Napoli 2 il 27/02/2017
Reg. gen. 8601 - Reg. part. 6809
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis, Omissis, Omissis
Note:
- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a Napoli 2 il 01/03/2018
Reg. gen. 9505 - Reg. part. 7530
A favore di Omissis, Omissis
Contro Omissis

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è incluso nella zona omogenea B3, parzialmente o totalmente edificata.

All'art. 11 delle NTA è riportato:

" Zona B

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Sono consentite le nuove costruzioni e la sostituzione edilizia mediante la demolizione e la ricostruzione dei singoli edifici.

La zona B è suddivisa nelle sottozone B2 e B3

Nella sottozona B2 è consentita la costruzione di villini e case in linea a due piani da realizzarsi secondo gli indici urbanistici ed edilizi indicati dalla tipologia B2 della tabella 1 allegata al presente regolamento. Nella sottozona B3 è consentita la relativa tipologia indicata anch'essa nella tabella 2 allegata al regolamento..."

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato realizzato giusta licenza edilizia n° 23/65 in ditta omissis come si evince dal registro delle concessione dell'anno 1965.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali non sono state rinvenuti gli elaborati grafici né tutto i documenti relativi alla suddetta licenza edilizia. Nonostante non sia possibile confrontare lo stato dei luoghi con quanto indicato negli elaborati di concessione il sottoscritto afferma che è

possibile individuare facilmente le superfetazioni o abusi negli anni eventualmente realizzati.

L'immobile in esame è stato di fatto fuso con quello individuato al foglio 32 p.lla 453 sub 39 di proprietà della stessa esecutata anche se i due immobili risultano distinti dal punto di vista catastale e urbanistico. Il sottoscritto ha valutato i costi per i lavori di ripristino (€ 10.000,00 incluse spese tecniche per ogni appartamento) della separazione originaria e ha sottratto tali importi ai valori complessivi dei beni individuati al lotto 11 e al lotto 17 della presente procedura.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 384,00

Come da comunicazione effettuata dall'amministratore del condominio dott. Cimmino per il cespite in oggetto ci sono spese condominiali arretrate, incluse quelle per l'anno in corso, pari ad € 4850,50. Tale importo verrà detratto dal valore complessivo del bene.

LOTTO 12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 particella 453 sub 40
- Via San Giovanni de Matha 25, scala B, interno 30, piano 5

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento del fabbricato sito in Somma Vesuviana (NA) alla via San Giovanni de Matha n° 25, individuato al NCEU al foglio 32 particella 453 sub 40 ,alla Scala B piano 5 interno 30.

Il fabbricato di cui il cespite fa parte è un edificio in cemento armato di dieci piani fuori terra, ubicato in posizione centrale del comune di Somma Vesuviana. Esso è infatti situato nelle immediate vicinanze della Casa Comunale, in pieno centro storico e in un'area dotata di ogni tipo di servizio. La stazione della Circumvesuviana è a circa 400 metri.

Il fabbricato è stato realizzato giusta licenza edilizia n° 23 del 1965. Sebbene sia stato rinvenuto nei registri delle concessioni tale identificativo, non è stato reperito alcun grafico ad essa relativo, come da comunicazione del comune di Somma V.na. La conformazione del cespite in oggetto e del fabbricato intero, consente di individuare le eventuali superfetazioni o difformità dalla concessione originaria, comunque antecedente al 1967.

Il cespite in oggetto è un appartamento di superficie commerciale pari a 138.73 mq, ed è occupato dalla sig.ra Omissis .

Nel locale cucina, sul lato est del cespite, è presente un abuso edilizio consistente in una veranda che ha implementato la superficie utile del cespite di 10,60 mq a danno del terrazzo. Da ricerche presso archivi comunali non è stata rinvenuta nessuna domanda di condono; per tale abuso pertanto si considera il costo di abbattimento e per i lavori di ripristino. Per tali lavorazioni si considera un costo di € 6.000,00, comprese spese tecniche, che verranno detratti dal valore complessivo del bene

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Il Cespite individuato al NCEU del comune di Somma V.na al foglio 32 p.lla 453 sub 40 confina:

- ad Ovest con la via San Giovanni de Matha
- ad Est lo spazio di pertinenza esterno del fabbricato
- a Sud con la strada privata condominiale afferente la via San Giovanni de Matha
- A Nord con la cassa scale e con il cespite individuato al foglio 32 p.lla 453 sub 39 di proprietà Omissis

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,01 mq	132,14 mq	1,00	132,14 mq	3,30 m	5
Balcone scoperto	6,51 mq	6,51 mq	0,25	1,63 mq	0,00 m	5
Balcone scoperto	19,86 mq	19,86 mq	0,25	4,96 mq	0,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				138,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,73 mq		

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	453	40		A2	5	7	141	704,96	5	

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in buone condizioni di conservazione, con finiture di non recente fattura ma di buona qualità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui il cespite fa parte, è di 10 piani fuori terra, con struttura in cemento armato e solai latero - cementizi.

L'appartamento staggito di altezza utile interna di 3,30 mt presenta pavimentazioni in monocottura,

rivestimenti ceramici a tutt'altezza nel locale igienico sanitario e nel piccolo locale cucina, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, con l'aggiunta di doppi infissi in alluminio anodizzato. Le porte interne sono in legno e vetro. Gli impianti seppur di non recente fattura sono funzionanti ed a norma. Non vi sono dotazioni condominiali di pertinenza del cespite.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato dalla signora Omissis con la sua famiglia. La signora Omissis è figlia dell'esecutata.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1984 al 09/09/2018	Omissis,	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cesaro	07/02/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Napoli 2	17/02/1984	5840	4978
		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.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012

Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis
- **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a Napoli 2 il 27/02/2017
Reg. gen. 8601 - Reg. part. 6809
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis, Omissis, Omissis
Note:
- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a Napoli 2 il 01/03/2018
Reg. gen. 9505 - Reg. part. 7530
A favore di Omissis, Omissis
Contro Omissis



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è incluso nella zona omogenea B3, parzialmente o totalmente edificata.

All'art. 11 delle NTA è riportato:

" Zona B

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Sono consentite le nuove costruzioni e la sostituzione edilizia mediante la demolizione e la ricostruzione dei singoli edifici.

La zona B è suddivisa nelle sottozone B2 e B3

Nella sottozona B2 è consentita la costruzione di villini e case in linea a due piani da realizzarsi secondo gli indici urbanistici ed edilizi indicati dalla tipologia B2 della tabella1 allegata al presente regolamento. Nella sottozona B3 è consentita la relativa tipologia indicata anch'essa nella tabella 2 allegata al regolamento..."



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato è stato realizzato giusta licenza edilizia n° 23/65 in ditta omissis come si evince dal registro delle concessione dell'anno 1965.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali non sono state rinvenuti gli elaborati grafici né tutto i documenti relativi alla suddetta licenza edilizia. Nonostante non sia possibile confrontare lo stato dei luoghi con quanto indicato negli elaborati di concessione il sottoscritto afferma che è possibile individuare facilmente le superfetazioni o abusi negli anni eventualmente realizzati. L'appartamento staggito presenta nel locale cucina, ad Est del fabbricato una veranda abusiva, che ha implementato la superficie utile dell'immobile staggito di mq 10,60. Per la stessa veranda è stato considerato il costo di abbattimento e ripristino, pari ad € 6.000,00, e lo stesso è stato detratto dal valore complessivo del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 480,00

Come da comunicazione effettuata dall'amministratore del condominio dott. Cimmino per il cespite in oggetto ci sono spese condominiali arretrate, incluse quelle per l'anno in corso, pari ad € 5.738,49. Tale importo verrà detratto dal valore complessivo del bene.

LOTTO 13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 particella 453 sub 46
- Via San Giovanni de Matha 25, scala B, interno 36, piano 8

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento del fabbricato sito in Somma Vesuviana (NA) alla via San Giovanni de Matha n° 25, individuato al NCEU al foglio 32 particella 453 sub 46 ,alla Scala B piano 8 interno 36.

Il fabbricato di cui il cespite fa parte è un edificio in cemento armato di dieci piani fuori terra, ubicato in posizione centrale del comune di Somma Vesuviana. Esso è infatti situato nelle immediate vicinanze della Casa Comunale, in pieno centro storico e in un'area dotata di ogni tipo di servizio. La stazione della Circumvesuviana è a circa 400 metri.

Il fabbricato è stato realizzato giusta licenza edilizia n° 23 del 1965. Sebbene sia stato rinvenuto nei registri delle concessioni tale identificativo, non è stato reperito alcun grafico ad essa relativo, come da comunicazione del comune di Somma V.na. La conformazione del cespite in oggetto e del fabbricato intero, consente di individuare le eventuali superfetazioni o difformità dalla concessione originaria, comunque antecedente al 1967.

Il cespite in oggetto è un appartamento di superficie commerciale pari a 138.73 mq, ed è occupato dalla sig.ra Omissis.

Nel locale cucina, sul lato est del cespite, è presente un abuso edilizio consistente in una veranda che ha implementato la superficie utile del cespite di 10,60 mq a danno del terrazzo. Da ricerche presso archivi comunali non è stata rinvenuta alcuna domanda di condono; per tale abuso pertanto si considera il costo di abbattimento e per i lavori di ripristino. Per tali lavorazioni si considera un costo di € 6.000,00, comprese spese tecniche, che verranno detratti dal valore complessivo del bene.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il Cespite individuato al NCEU del comune di Somma V.na al foglio 32 p.lla 453 sub 46 confina:

- ad Ovest con la via San Giovanni de Matha
- ad Est lo spazio di pertinenza esterno del fabbricato
- a Sud con la strada privata condominiale afferente la via San Giovanni de Matha
- A Nord con la cassa scale



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,01 mq	132,14 mq	1,00	132,14 mq	3,15 m	8
Balcone scoperto	6,51 mq	6,51 mq	0,25	1,63 mq	0,00 m	8
Balcone scoperto	19,86 mq	19,86 mq	0,25	4,96 mq	0,00 m	8
Totale superficie convenzionale:				138,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,73 mq		

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	453	46		A2	5	7		704,96	8	

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in buone condizioni di conservazione, con finiture di non recente fattura ma di buona qualità.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui il cespite fa parte, è di 10 piani fuori terra, con struttura in cemento armato e solai latero - cementizi.

L'appartamento staggito di altezza utile interna di 3,30 mt presenta pavimentazioni in monocottura, rivestimenti ceramici a tutt'altezza nel locale igienico sanitario e nel piccolo locale cucina, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, con l'aggiunta di doppi infissi in alluminio anodizzato. Le porte interne sono in legno e vetro. Gli impianti seppur di non recente fattura sono funzionanti ed a norma.

Non vi sono dotazioni condominiali di pertinenza del cespite.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile è occupato dalla signora Omissis con la sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1984 al 09/09/2018	Omissis,	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cesaro	07/02/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Napoli 2	17/02/1984	5840	4978
		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis
- **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a Napoli 2 il 27/02/2017
Reg. gen. 8601 - Reg. part. 6809
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis, Omissis, Omissis
Note:
- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a Napoli 2 il 01/03/2018
Reg. gen. 9505 - Reg. part. 7530
A favore di Omissis, Omissis
Contro Omissis



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è incluso nella zona omogenea B3, parzialmente o totalmente edificata.

All'art. 11 delle NTA è riportato:

" Zona B

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Sono consentite le nuove costruzioni e la sostituzione edilizia mediante la demolizione e la ricostruzione dei singoli edifici.

La zona B è suddivisa nelle sottozone B2 e B3

Nella sottozona B2 è consentita la costruzione di villini e case in linea a due piani da realizzarsi secondo gli indici urbanistici ed edilizi indicati dalla tipologia B2 della tabella1 allegata al presente regolamento. Nella sottozona B3 è consentita la relativa tipologia indicata anch'essa nella tabella 2 allegata al regolamento..."

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato realizzato giusta licenza edilizia n° 23/65 in ditta omissis come si evince dal registro delle concessione dell'anno 1965.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali non sono state rinvenuti gli elaborati grafici né tutto i documenti relativi alla suddetta licenza edilizia. Nonostante non sia possibile confrontare lo stato dei luoghi con quanto indicato negli elaborati di concessione il sottoscritto afferma che è possibile individuare facilmente le superfetazioni o abusi negli anni eventualmente realizzati.

L'appartamento staggito presenta nel locale cucina, ad Est del fabbricato una veranda abusiva, che ha implementato la superficie utile dell'immobile staggito di mq 10,60. Per la stessa veranda è stato considerato il costo di abbattimento e ripristino, pari ad € 6.000,00, e lo stesso è stato detratto dal

valore complessivo del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 624,00

Come da comunicazione effettuata dall'amministratore del condominio dott. Cimmino per il cespite in oggetto ci sono spese condominiali arretrate, incluse quelle per l'anno in corso, pari ad € 6.628,79. Tale importo verrà detratto dal valore complessivo del bene.

LOTTO 14

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.lla 453 sub 10 - Via S. Giovanni de Matha 25, piano T

DESCRIZIONE

La presente stima ha lo scopo di determinare il valore di mercato della unità immobiliare ubicata nel comune di Somma Vesuviana, alla Via S. Giovanni de Matha 25, in NCEU identificata al foglio 12 p.lla 453 sub 10, composta da un posto auto coperto posto al piano terra del fabbricato che lo ospita. Tale edificio, di moderna fattura con struttura portante in pilastri e travi in calcestruzzo, con muri di tamponamento in laterizio, si trova nell'area centrale dell'abitato del Comune in cui è ubicato. L'accesso all'u.i. in oggetto avviene comodamente da una traversa perpendicolare alla Via S. Giovanni de Matha, percorrendo tale strada è il secondo locale sulla sinistra, ha una superficie lorda di 23,88 mq.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,61 mq	23,88 mq	1,00	23,88 mq	3,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	23,88 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	23,88 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1979 al 21/10/1983	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 453, Sub. 10 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Rendita € 0,07 Piano T
Dal 21/10/1983 al 09/09/2018	##Omissis##	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 453, Sub. 10 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Rendita € 57,95 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	453	10		C6	7	17 mq		57,95	T	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis
- **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a Napoli 2 il 27/02/2017
Reg. gen. 8601 - Reg. part. 6809
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis, Omissis, Omissis
Note:
- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a Napoli 2 il 01/03/2018
Reg. gen. 9505 - Reg. part. 7530
A favore di Omissis, Omissis
Contro Omissis



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è incluso nella zona omogenea B3, parzialmente o totalmente edificata.

All'art. 11 delle NTA è riportato:

" Zona B

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Sono consentite le nuove costruzioni e la sostituzione edilizia mediante la demolizione e la ricostruzione dei singoli edifici.

La zona B è suddivisa nelle sottozone B2 e B3

Nella sottozona B2 è consentita la costruzione di villini e case in linea a due piani da realizzarsi secondo gli indici urbanistici ed edilizi indicati dalla tipologia B2 della tabella1 allegata al presente regolamento. Nella sottozona B3 è consentita la relativa tipologia indicata anch'essa nella tabella 2 allegata al regolamento..."



LOTTO 15

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 30** - Terreno ubicato a Somma Vesuviana (NA) - NCT Foglio 16 p.lla 1392 - Via Circumvallazione

DESCRIZIONE

Il bene pignorato, di piena proprietà della Sig.ra Omissis, consiste in un Appezzamento di terreno sito in Somma Vesuviana, in zona centrale rispetto all'abitato del Comune in oggetto, alla Via Circumvallazione, di 1950 mq, identificato al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana con i seguenti riferimenti catastali: foglio 16 p.la 1392.

Il contesto in cui si trova il cespite è di tipo agricolo/boschivo caratterizzato dalla sporadica presenza di edifici residenziali. Il terreno occupa totalmente il compendio oggetto di valutazione, presenta una forma planimetrica regolare e giacitura pianeggiante ed è caratterizzato dalla presenza di vigneti con prati ben curati.

Al terreno in oggetto si giunge facilmente percorrendo una strada secondaria perpendicolare alla Via circumvallazione e vi si accede liberamente, la recinzione è presente lungo la via ed è costituita da pali in legno e rete in maglie metalliche.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il terreno oggetto di stima confina:

- ad Est con particella identificata al NCT di Somma Vesuviana al foglio 16 p.la 1391 di proprietà aliena,
- a Nord con terreno inserito nel medesimo foglio alla particella 1280 proprietà aliene,

- ad Ovest con terreno alla p.lla 1384 di proprietà aliena,
- a sud con strada di collegamento ed a servizio dei terreni su essa afferenti, identificata alla p.lla 1076 come "Ente Urbano" ed avente 17 proprietari.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1954,00 mq	1954,00 mq	1,00	1954,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1954,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1954,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/1987 al 11/05/2000	omissis	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1390 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) // 40 33 Reddito dominicale 46,86 Reddito agrario € 40,62
Dal 11/05/2000 al 07/08/2006	omissis	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1392 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) // 19 54 Reddito dominicale 22,71 Reddito agrario € 19,68
Dal 07/08/2006 al 09/09/2018	##Omissis##	Catasto Terreni Fg. 16, Part. 1392 Qualità Vigneto Cl.3 Superficie (ha are ca) // 19 54 Reddito dominicale 22,71 Reddito agrario € 19,68

Con Atto di divisione a firma Notaio Nicola Angelone il terreno alla partita 30383 viene suddiviso fra i germani omissis e omissis nel seguente modo: particella 1391 e 1393 attribuiti a omissis, p.lla 1392 omissis



DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
16	1392				Vigneto	3	// 19 54	22,71	19,68	

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1987 al 29/01/1994	omissis	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. Cesaro	27/04/1987		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	13/05/1987	12753	10000
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/1994 al 08/01/1998	omissis	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/01/1994		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	30/06/2009	36764	25692
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/01/1998 al 11/05/2000	omissis	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/01/1998		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	10/07/2009	41209	29396
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/05/2000 al 26/07/2006	omissis	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Angelone	11/05/2000		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	23/05/2000	17261	12053
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/07/2006 al 09/09/2018	omissis	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Nicola Angelone	26/07/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	02/08/2006	61568	31149
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Riguardo l'Atto di compravendita intercorso tra Omissis e omissis, si precisa che:

- la parte venditrice è in comunione legale dei beni con omissis,

- da ispezioni ipotecarie omissis risulta comproprietaria del bene in oggetto.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a Napoli 2 il 02/03/2012
Reg. gen. 9504 - Reg. part. 7529
A favore di Omissis, Omissis
Contro Omissis
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis
- **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a Napoli 2 il 27/02/2017
Reg. gen. 8602 - Reg. part. 6810
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis, Omissis, Omissis
- **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a Napoli 2 il 27/02/2017
Reg. gen. 8601 - Reg. part. 6809
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis, Omissis, Omissis
Note:
- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a Napoli 2 il 01/03/2018
Reg. gen. 9505 - Reg. part. 7530
A favore di Omissis, Omissis
Contro Omissis

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di stima ricade nel PRG Vigente nei Piani di Zona disciplinati dalla L. 167, ma è subordinato a quanto disciplinato dal PTP.

L'area in oggetto è sottoposta alle norme di tutela di Protezione Integrale (P.I.)

3 - Interventi ammissibili

Interventi volti alla conservazione e al miglioramento del verde secondo l'applicazione di principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e delle potenzialità della vegetazione della zona; interventi di prevenzione dagli incendi con esclusione di strade tagliafuoco; interventi di risanamento e restauro ambientale volti alla ricostruzione delle caratteristiche vegetazionali dei siti nonché alla riqualificazione anche attraverso l'eliminazione di strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente, e di ogni altro detrattore ambientale; interventi di sistemazione e adeguamento delle viabilità pedonale e carrabile esistente, anche attraverso ampliamento con le limitazioni di cui all'art. 9 lettera "h" della presente normativa, per consentire una migliore fruizione dei valori paesistici e panoramici.

4 - Divieti e limitazioni

È vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti con l'esclusione di cui al successivo punto 7 del presente articolo; è vietata la costruzione di strade rotabili e di qualsiasi tipo; sono vietati gli attraversamenti di elettrodotti o di altre infrastrutture aeree di nuovo impianto; è vietata la coltivazione delle cave esistenti nella zona. È vietata l'alterazione dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni agrarie esistenti. È vietato il taglio e l'espianto delle piante di alto fusto nonché il taglio e l'espianto della vegetazione arbustiva, tanto di essenze esotiche, quanto di macchia mediterranea spontanea. Le essenze da espantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze; qualora si tratti di essenze estranee al contesto paesistico culturale dovranno essere sostituite da specie indigene o compatibili con il suddetto contesto, eventuali interventi di sostituzione di essenze estranee al contesto paesistico culturale dovranno essere gradualmente e programmati. La necessità di abbattimento di piante di alto fusto per motivi di sicurezza va comunicata, per l'autorizzazione, agli uffici del Corpo Forestale dello Stato. È fatta eccezione per i tagli e gli espianti strettamente necessari per gli scavi e il restauro dei monumenti antichi da parte delle competenti Soprintendenze, ovvero per quelli strettamente necessari ai fini dell'attività scientifica dell'Osservatorio Vesuviano.

5 - Uso del suolo

Nei complessi vegetazionali naturali devono essere effettuati, a cura dei proprietari e dei possessori, anche utilizzando le disponibili provvidenze di legge statali e regionali, gli interventi atti ad assicurare la tutela e la conservazione. In particolare gli interventi devono tendere al mantenimento ed alla ricostruzione e riqualificazione della vegetazione tipica dei siti. È consentito l'uso agricolo del suolo, anche attraverso la ricostituzione delle colture agrarie tradizionali, con le seguenti prescrizioni: è vietata l'aratura oltre i cinquanta centimetri di profondità nelle aree di interesse archeologico di cui al punto 2 dell'art. 5 della presente normativa; è vietata l'introduzione di coltivazioni estranee alle tradizioni agrarie locali; è vietato l'impiego di mezzi e tecniche di coltivazione che comportino una riduzione delle potenzialità produttive del suolo e di altre risorse primarie; è vietata la sostituzione di colture arboree; è vietata l'impianto di nuove serre di qualsiasi tipo e dimensioni.

LOTTO 16

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 31 - Garage** ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.lla 529 sub 16 - Via S. Giovanni de Matha trav. privata, piano S1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE

L'u.i. in oggetto, identificata al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 32 p.la 529 sub 16, è un locale adibito al ricovero delle vetture, posto al piano S1 di un fabbricato sito alla Via S. Giovanni de Matha traversa privata. L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte integrante è posto nelle immediate vicinanze del centro abitato di Somma Vesuviana, in una zona di espansione residenziale, la sua struttura portante è in cemento armato con tamponamenti esterni in muratura di mattoni.

Il box auto in oggetto è posto al piano seminterrato di cui ne occupa la porzione di circa 39,00 mq. L'accesso allo stesso avviene, attraverso un serramento di ingresso costituito da una serranda avvolgibile in metallo, dall'area di disimpegno condominiale in prossimità della cassa scale sul lato sud. Il locale è occupato internamente da materiali di vario genere.

Il locale ha una superficie utile misurata di mq. 38,45 corrispondente ad una superficie "commerciale" virtuale calcolata (cioè quella superficie comprensiva di tutti i muri, compresi i perimetri sino ad uno spessore massimo di cm. 40 e metà dei muri di divisione fra appartamento ed appartamento e parti comuni integrata in base ai più comuni "rapporti mercantili" in uso nello stesso segmento di mercato della proporzionale quota per accessori e/o pertinenze) di mq. 42,52.

Il locale è allo stato attuale libero, presenta tracce di umidità diffusa e si trova in mediocri condizioni di conservazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

L'unità negoziale in oggetto confina:

- a Nord con cassa scale condominiale,
- a Nord-Est con altra u.i. identificata al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 32 p.la 529 sub 17 di proprietà omissis,
- a Sud con area scoperta di pertinenza condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	38,45 mq	42,52 mq	1,00	42,52 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				42,52 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,52 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1986 al 29/09/2003	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 529, Sub. 16 Categoria C6 Cl.7, Cons. 40 mq Rendita € 0,17 Piano S1
Dal 29/09/2003 al 09/09/2018	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 529, Sub. 16 Categoria C6 Cl.7, Cons. 40 mq Superficie catastale 47 Rendita € 136,34 Piano S1

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	529	16		C6	7	40 mq	47	136,34	S1	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00

A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a Napoli 2 il 02/03/2012
Reg. gen. 9504 - Reg. part. 7529
A favore di Omissis, Omissis
Contro Omissis

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis

- **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Napoli 2 il 27/02/2017
Reg. gen. 8602 - Reg. part. 6810
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis, Omissis, Omissis



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è incluso nella zona omogenea B3, parzialmente o totalmente edificata.

All'art. 11 delle NTA è riportato:
" Zona B

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Sono consentite le nuove costruzioni e la sostituzione edilizia mediante la demolizione e la ricostruzione dei singoli edifici.

La zona B è suddivisa nelle sottozone B2 e B3

Nella sottozona B2 è consentita la costruzione di villini e case in linea a due piani da realizzarsi secondo gli indici urbanistici ed edilizi indicati dalla tipologia B2 della tabella1 allegata al presente regolamento. Nella sottozona B3 è consentita la relativa tipologia indicata anch'essa nella tabella 2 allegata al regolamento..."



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

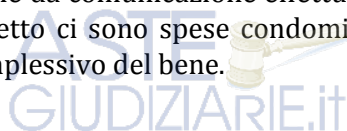
Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 108,00



Come da comunicazione effettuata dall'amministratore del condominio dott. Cimmino per il cespite in oggetto ci sono spese condominiali arretrate pari ad € 621. Tale importo verrà detratto dal valore complessivo del bene.



LOTTO 17

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.lla 453 sub 39 - Via San Giovanni de Matha 25, scala B, interno 29, piano 5

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento del fabbricato sito in Somma Vesuviana (NA) alla via San Giovanni de Matha n° 25, individuato al NCEU al foglio 32 particella 453 sub 39, alla Scala B interno 29.

Il fabbricato di cui il cespite fa parte è un edificio in cemento armato di dieci piani fuori terra, ubicato in posizione centrale del comune di Somma Vesuviana. Esso è infatti situato nelle immediate vicinanze della Casa Comunale, in pieno centro storico e in un'area dotata di ogni tipo di servizio. La stazione della Circumvesuviana è a circa 400 metri.

Il fabbricato è stato realizzato giusta licenza edilizia n° 23 del 1965. Sebbene sia stato rinvenuto nei registri delle concessioni tale identificativo, non è stato reperito alcun grafico ad essa relativo, come da comunicazione del comune di Somma V.na. La conformazione del cespite in oggetto e del fabbricato intero, consente di individuare le eventuali superfetazioni o difformità dalla concessione originaria, comunque antecedente al 1967.

Il cespite in oggetto è un appartamento di superficie commerciale pari a 90.36 mq, ed è occupato dalla esecutata Omissis. Allo stato di fatto l'appartamento risulta fuso di fatto, ma non catastalmente nè urbanisticamente, al cespite individuato al NCEU al foglio 32 p.lla 453 sub 22 ed individuato al lotto 11 della presente procedura esecutiva. Il cespite al sub 22 di proprietà Omissis forma insieme al cespite in oggetto un unico appartamento con accesso da ambedue le scale di cui è composto il fabbricato.

Per favorire la commerciabilità dei beni, nonché per ripristinare lo stato legittimo dei due cespiti, si propone di formare lotti di vendita separati per i due beni uniti di fatto in un unico cespite. Il costo per i lavori di rimessa in pristino detratti dal valore complessivo dei lotti. Per tali lavorazioni si considera un costo di € 10.000,00, comprese spese tecniche, per ognuno dei due cespiti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

CONFINI

Il Cespite individuato al NCEU del comune di Somma V.na al foglio 32 p.lla 453 sub 39 confina:

- ad Ovest con la via San Giovanni de Matha
- ad Est con la cassa scale e lo spazio di pertinenza esterno del fabbricato
- a Nord con il cespite individuato al NCEU al foglio 32 p.lla 453 sub 22 di proprietà Omissis

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,49 mq	86,69 mq	1,00	86,69 mq	3,15 m	5
Balcone scoperto	5,14 mq	5,14 mq	0,25	1,28 mq	0,00 m	5
Balcone scoperto	9,54 mq	9,54 mq	0,25	2,38 mq	3,15 m	5
Totale superficie convenzionale:				90,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,35 mq		

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	453	39		A2	5	5,5	95	553,9	5	

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in buone condizioni di conservazione, con finiture di non recente fattura ma di buona qualità.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui il cespite fa parte, è di 10 piani fuori terra, con struttura in cemento armato e solai latero - cementizi.

L'appartamento staggito di altezza utile interna di 3,15 mt presenta pavimentazioni in monocottura, rivestimenti ceramici a tutt'altezza nel locale igienico sanitario e nel piccolo locale cucina, gli infissi

esterni sono in legno con vetrocamera, con l'aggiunta di doppi infissi in alluminio anodizzato. Le porte interne sono in legno e vetro. Gli impianti seppur di non recente fattura sono funzionanti ed a norma. Non vi sono dotazioni condominiali di pertinenza del cespite.



STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dalla esecutata Omissis.

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a Napoli 2 il 02/03/2012
Reg. gen. 9504 - Reg. part. 7529
A favore di Omissis, Omissis
Contro Omissis
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis



- **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Napoli 2 il 27/02/2017
Reg. gen. 8602 - Reg. part. 6810
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis, Omissis, Omissis



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è incluso nella zona omogenea B3, parzialmente o totalmente edificata.

All'art. 11 delle NTA è riportato:

" Zona B

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Sono consentite le nuove costruzioni e la sostituzione edilizia mediante la demolizione e la ricostruzione dei singoli edifici.

La zona B è suddivisa nelle sottozone B2 e B3

Nella sottozona B2 è consentita la costruzione di villini e case in linea a due piani da realizzarsi secondo gli indici urbanistici ed edilizi indicati dalla tipologia B2 della tabella 1 allegata al presente regolamento. Nella sottozona B3 è consentita la relativa tipologia indicata anch'essa nella tabella 2 allegata al regolamento..."

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato realizzato giusta licenza edilizia n° 23/65 in ditta omissis come si evince dal registro delle concessione dell'anno 1965.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali non sono state rinvenuti gli elaborati grafici né tutto i documenti relativi alla suddetta licenza edilizia. Nonostante non sia possibile confrontare lo stato dei luoghi con quanto indicato negli elaborati di concessione il sottoscritto afferma che è possibile individuare facilmente le superfetazioni o abusi negli anni eventualmente realizzati.

L'immobile in esame è stato di fatto fuso con quello individuato al foglio 32 p.lla 453 sub 22 di proprietà della stessa eseguita anche se i due immobili risultano distinti dal punto di vista catastale e urbanistico. Il sottoscritto ha valutato i costi per i lavori di ripristino (€ 10.000,00 incluse spese tecniche per ogni appartamento) della separazione originaria e ha sottratto tali importi ai valori complessivi dei beni individuati al lotto 11 e al lotto 17 della presente procedura.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 468,00

Come da comunicazione effettuata dall'amministratore del condominio dott. Cimmino per il cespite in oggetto ci sono spese condominiali arretrate pari ad € 7274,88. Tale importo verrà detratto dal valore complessivo del bene.



LOTTO 18

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 33** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.lla 453 sub 24 - Via San Giovanni de Matha 25, scala A, interno 14, piano 6

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento del fabbricato sito in Somma Vesuviana (NA) alla via San Giovanni de Matha n° 25, individuato al NCEU al foglio 32 particella 453 sub 24, piano sesto, alla Scala A interno 14.

Il fabbricato di cui il cespite fa parte è un edificio in cemento armato di dieci piani fuori terra, ubicato in posizione centrale del comune di Somma Vesuviana. Esso è infatti situato nelle immediate vicinanze della Casa Comunale, in pieno centro storico e in un'area dotata di ogni tipo di servizio. La stazione della Circumvesuviana è a circa 400 metri.

Il fabbricato è stato realizzato giusta licenza edilizia n° 23 del 1965. Sebbene sia stato rinvenuto nei registri delle concessioni tale identificativo, non è stato reperito alcun grafico ad essa relativo, come da comunicazione del comune di Somma V.na. La conformazione del cespite in oggetto e del fabbricato intero, consente di individuare le eventuali superfetazioni o difformità dalla concessione originaria, comunque antecedente al 1967.

Il cespite in oggetto è un appartamento di superficie commerciale pari a 89,31 mq, ed è occupato dal figlio della esecutata Omissis, Sig. Omissis. L'appartamento è così distribuito: un piccolo ingresso serve un locale soggiorno, dotato di doppia apertura sul balcone prospiciente la via San Giovanni de Matha, ed un disimpegno che serve la restante parte della casa. Dal disimpegno si accede alla cucina, dotata di balconcino con affaccio sulla corte interna e locale igienico con finestra sulla corte interna; il disimpegno serve un locale ripostiglio e due camere da letto afferenti al balcone con affaccio su via de Matha. Lo stato di manutenzione del cespite è discreto seppur con le rifiniture del periodo di costruzione del fabbricato in cui il cespite è inserito.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il Cespite individuato al NCEU del comune di Somma V.na al foglio 32 p.lla 453 sub 24 confina:

- ad Ovest con la via San Giovanni de Matha
- ad Est con la cassa scale e lo spazio di pertinenza esterno del fabbricato
- a Nord con il vano scale e con il cespite individuato al NCEU al foglio 32 p.lla 453 sub 23 di proprietà omissis



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,60 mq	89,31 mq	1,00	89,31 mq	3,15 m	6
Balcone scoperto	15,35 mq	15,35 mq	0,25	3,84 mq	0,00 m	6
Balcone scoperto	2,26 mq	2,26 mq	0,25	0,56 mq	0,00 m	6
Totale superficie convenzionale:				93,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,71 mq		

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	453	24		A2	5	7,5	157	755,32	6		

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal signor Omissis, figlio dell'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/08/1976 al 09/09/2018	omissis	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tafuri			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Napoli 2	26/08/1976	19989	15993

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a Napoli 2 il 02/03/2012
Reg. gen. 9504 - Reg. part. 7529
A favore di Omissis, Omissis
Contro Omissis
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis
- **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a Napoli 2 il 27/02/2017
Reg. gen. 8602 - Reg. part. 6810
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis, Omissis, Omissis

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è incluso nella zona omogenea B3, parzialmente o totalmente edificata.

All'art. 11 delle NTA è riportato:

" Zona B

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Sono consentite le nuove costruzioni e la sostituzione edilizia mediante la demolizione e la ricostruzione dei singoli edifici.

La zona B è suddivisa nelle sottozone B2 e B3

Nella sottozona B2 è consentita la costruzione di villini e case in linea a due piani da realizzarsi secondo gli indici urbanistici ed edilizi indicati dalla tipologia B2 della tabella 1 allegata al presente regolamento. Nella sottozona B3 è consentita la relativa tipologia indicata anch'essa nella tabella 2 allegata al regolamento..."

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato realizzato giusta licenza edilizia n° 23/65 in ditta De Stefano Giulio come si evince dal registro delle concessioni dell'anno 1965.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali non sono state rinvenute gli elaborati grafici né tutti i documenti relativi alla suddetta licenza edilizia. Nonostante non sia possibile confrontare lo stato dei luoghi con quanto indicato negli elaborati di concessione il sottoscritto afferma che è possibile individuare facilmente le superfetazioni o abusi negli anni eventualmente realizzati.

Il cespite in oggetto non presenta difformità dalla conformazione originaria del fabbricato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 414,00

Come da comunicazione effettuata dall'amministratore del condominio dott. Cimmino per il cespite in oggetto ci sono spese condominiali arretrate, incluse quelle dell'anno in corso, pari ad € 5.725,80. Tale importo verrà detratto dal valore complessivo del bene.

LOTTO 19

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 34** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.lla 453 sub 29 - Via San Giovanni de Matha 25, scala A, interno 19, piano 9



DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento del fabbricato sito in Somma Vesuviana (NA) alla via San Giovanni de Matha n° 25, individuato al NCEU al foglio 32 particella 453 sub 39 ,alla Scala B piano 9 interno 19.

Il fabbricato di cui il cespite fa parte è un edificio in cemento armato di dieci piani fuori terra, ubicato in posizione centrale del comune di Somma Vesuviana. Esso è infatti situato nelle immediate vicinanze della Casa Comunale, in pieno centro storico e in un'area dotata di ogni tipo di servizio. La stazione della Circumvesuviana è a circa 400 metri.

Il fabbricato è stato realizzato giusta licenza edilizia n° 23 del 1965. Sebbene sia stato rinvenuto nei registri delle concessioni tale identificativo, non è stato reperito alcun grafico ad essa relativo, come da comunicazione del comune di Somma V.na. La conformazione del cespite in oggetto e del fabbricato intero, consente di individuare le eventuali superfetazioni o difformità dalla concessione originaria, comunque antecedente al 1967.

Il cespite in oggetto è un appartamento di superficie commerciale pari a 162,10 mq, ed è occupato dal sig.r Omissis figlio della esecutata Omissis, con il suo nucleo familiare.

L'immobile in oggetto è conforme alla planimetria catastale a meno di lievi discrepanze, consistenti nella eliminazione di un tramezzo al fine di ingrandire il locale soggiorno e da una diversa divisione dei due locali igienici. Per sanare tali lievi difformità sarà necessario presentare pratica di CILA in sanatoria ed adeguare la planimetria catastale. Il costo per tali prestazioni è complessivamente di € 2500,00 che verranno detratti dal valore complessivo del bene. Il lastrico solare sovrastante è di pertinenza del cespite in esame. Il lastrico è calpestabile, pavimentato e dotato di ringhiere.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



CONFINI

Il Cespite individuato al NCEU del comune di Somma V.na al foglio 32 p.lla 453 sub 29, Scala B interno 19 Piano 9 confina:

- ad Ovest con la via San Giovanni de Matha
- ad Est con la cassa scale e lo spazio di pertinenza esterno del fabbricato
- a Sud con il vano scale e con il cespite individuato al NCEU al foglio 32 p.lla 453 sub 30 di proprietà omissis

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	134,00 mq	143,10 mq	1,00	143,10 mq	3,15 m	9
Lastrico solare	143,10 mq	143,10 mq	0,10	14,31 mq	0,00 m	10
Balcone scoperto	0,00 mq	4,90 mq	0,25	1,23 mq	0,00 m	9
Balcone scoperto	8,56 mq	8,56 mq	0,25	2,14 mq	0,00 m	9
Balcone scoperto	4,90 mq	4,90 mq	0,25	1,23 mq	0,00 m	9
Totale superficie convenzionale:				162,01 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				162,01 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1979 al 14/04/1983	omissis	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 453, Sub. 29 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 1,54 - Piano 9
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	OMISSIS	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 453, Sub. 29 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 64 mq Rendita € 755,32 - Piano 9

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	453	29		A2	5	7,5	157	755,32	9	

STATO CONSERVATIVO

L'immobile versa in buone condizioni di conservazione, con finiture di non recente fattura ma di buona qualità.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui il cespite fa parte, è di 10 piani fuori terra, con struttura in cemento armato e solai latero - cementizi.

L'appartamento staggito di altezza utile interna di 3,15 mt presenta pavimentazioni in monocottura, rivestimenti ceramici a tutt'altezza nel locale igienico sanitario e nel piccolo locale cucina, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, con l'aggiunta di doppi infissi in alluminio anodizzato. Le porte interne sono in legno e vetro. Gli impianti seppur di non recente fattura sono funzionanti ed a norma. Non vi sono dotazioni condominiali di pertinenza del cespite.

Il lastrico solare sovrastante è di pertinenza del cespite in esame. Il lastrico è calpestabile, pavimentato e dotato di ringhiere. La qualità dei pavimenti è mediocre, mentre le ringhiere sono in buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal signor Omissis,

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1984 al 09/09/2018	Omissis,	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cesaro	07/02/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. Napoli 2	17/02/1984	5840	4978
		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.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00
A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**
Trascritto a Napoli 2 il 02/03/2012
Reg. gen. 9504 - Reg. part. 7529
A favore di Omissis, Omissis
Contro Omissis
- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis
- **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**
Trascritto a Napoli 2 il 27/02/2017
Reg. gen. 8602 - Reg. part. 6810
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis, Omissis, Omissis



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è incluso nella zona omogenea B3, parzialmente o totalmente edificata.

All'art. 11 delle NTA è riportato:

" Zona B

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Sono consentite le nuove costruzioni e la sostituzione edilizia mediante la demolizione e la ricostruzione dei singoli edifici.

La zona B è suddivisa nelle sottozone B2 e B3

Nella sottozona B2 è consentita la costruzione di villini e case in linea a due piani da realizzarsi secondo gli indici urbanistici ed edilizi indicati dalla tipologia B2 della tabella 1 allegata al presente regolamento. Nella sottozona B3 è consentita la relativa tipologia indicata anch'essa nella tabella 2



allegata al regolamento..."

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è stato realizzato giusta licenza edilizia n° 23/65 in ditta omissis come si evince dal registro delle concessione dell'anno 1965.

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali non sono state rinvenuti gli elaborati grafici nè tutto i documenti relativi alla suddetta licenza edilizia. Nonostante non sia possibile confrontare lo stato dei luoghi con quanto indicato negli elaborati di concessione il sottoscritto afferma che è possibile individuare facilmente le superfetazioni o abusi negli anni eventualmente realizzati.

Il cespite in oggetto presenta lievi difformità dalla conformazione originaria del fabbricato. Per sanare tali lievi difformità (rimozione di un tramezzo nel locale soggiorno e differente divisione tra i due locali igienici) sarà necessario presentare pratica di CILA in sanatoria ed adeguare la planimetria catastale. Il costo per tali prestazioni è complessivamente di € 2500,00 che verranno detratti dal valore complessivo del bene.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 514,00

Come da comunicazione effettuata dall'amministratore del condominio dott. Cimmino per il cespite in oggetto ci sono spese condominiali arretrate, incluse quelle dell'anno in corso, pari ad € 7.701,86. Tale importo verrà detratto dal valore complessivo del bene.

LOTTO 20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 35** - Garage ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.lla 634 sub 16 - Via Cupa Margherita, interno 3, piano S1

DESCRIZIONE

La presente stima ha lo scopo di determinare il valore di mercato della unità immobiliare ubicata nel comune di Somma Vesuviana, alla Via Cupa Margherita, composta da un box auto posto al piano sottostrada come risulta dall'estratto del catastrale allegato ed identificata al NCEU al foglio 32 p.lla 634 sub 16 int. 3.

Il fabbricato in cui è ubicata questa unità immobiliare è un edificio di moderna fattura e si trova nell'area urbana del comune di Somma Vesuviana, all'u.i. in oggetto si giunge comodamente attraverso una rampa carrabile condominiale perpendicolare alla Via Margherita.

Il bene in oggetto, di pianta rettangolare regolare con il lato più lungo di 9,63 metri, consta di un unico ambiente di 55,53 mq di superficie netta.

E' dotato di serranda avvolgibile di metallo, le strutture sono costituite da pilastri portanti in cemento armato, e solai latero-cementizi, il pavimento è in graniglia di marmo, ed è dotato di impianto di illuminazione.

L'aspetto e lo stato di manutenzione si presentano buoni.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	55,53 mq	60,46 mq	1,00	60,46 mq	3,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				60,46 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,46 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	##OMISSIS##	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 634, Sub. 16 Categoria C6 Cl.7, Cons. 59 mq Rendita € 201,11 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 09/09/2018	##OMISSIS##	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 634, Sub. 16 Categoria C6 Cl.7, Cons. 59 mq Superficie catastale 64 mq Rendita € 201,11 Piano S1

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	634	16		C6	7	59 mq	64 mq	201,11	S1	

STATO CONSERVATIVO

Il cespite in oggetto si presenta in ottimo stato di conservazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 27/04/1978 al	##Omissis##	Atto di Compravendita

20/03/2006		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Angelone	27/04/1978		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	12/05/1978	10843	10226
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/03/2006 al 09/09/2018	##Omissis##	Rettifica			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Cesaro Giovanni	20/03/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	23/03/2006	18808	10155
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

L'atto di rettifica riguarda la correzione della data di nascita della Sig.ra Omissis

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Iscritto a Napoli 2 il 30/12/2012
Reg. gen. 57394 - Reg. part. 11136
Quota:
Importo: € 3.500.000,00

A favore di Monte dei Paschi di Siena
Contro Omissis

Trascrizioni

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a Napoli 2 il 02/03/2012
Reg. gen. 9504 - Reg. part. 7529
A favore di Omissis, Omissis
Contro Omissis

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Napoli 2 il 13/10/2016
Reg. gen. 42722 - Reg. part. 32949
Quota: 1/1
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis

- **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Napoli 2 il 27/02/2017
Reg. gen. 8602 - Reg. part. 6810
A favore di Banco di Napoli Spa
Contro Omissis, Omissis, Omissis



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è incluso nella zona omogenea B3, parzialmente o totalmente edificata.

All'art. 11 delle NTA è riportato:
" Zona B

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate. Sono consentite le nuove costruzioni e la sostituzione edilizia mediante la demolizione e la ricostruzione dei singoli edifici.

La zona B è suddivisa nelle sottozone B2 e B3

Nella sottozona B2 è consentita la costruzione di villini e case in linea a due piani da realizzarsi secondo gli indici urbanistici ed edilizi indicati dalla tipologia B2 della tabella1 allegata al presente regolamento. Nella sottozona B3 è consentita la relativa tipologia indicata anch'essa nella tabella 2 allegata al regolamento..."



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Come da comunicazione effettuata dall'amministratore del condominio dott. Soerrentino per il cespite in oggetto ci sono spese condominiali arretrate, incluse quelle dell'anno in corso, pari ad €3.216,11. Tale importo verrà detratto dal valore complessivo del bene.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Considerato che il compendio immobiliare oggetto di relazione di stima è costituito da n. 35 beni (29 unità immobiliari e sei terreni) tutti ubicati nel Comune di Somma Vesuviana, e più precisamente:

- n.1 u.i. indipendenti in Via Starza della Regina,
- n.1 tettoia ricovero autoveicoli in Via Starza della Regina,
- n.1 fabbricato in costruzione disposto su tre livelli fuori terra e composto da n. 3 u.i. in Via Starza della Regina,
- n.1 fabbricato in costruzione disposto su cinque livelli fuori terra e composto da n. 3 magazzini al piano terra e n. 4 u.i. in Via Starza della Regina,
- n.1 fabbricato in costruzione disposto su tre livelli fuori terra e composto da n. 3 u.i. in Via Starza della Regina,
- n. 5 terreni in Via Starza della Regina,
- n. 6 appartamenti in Via San Giovanni de Matha.
- n. 3 autorimesse in Via San Giovanni de Matha.
- n 1 terreno in Via Circumvallazione.

Considerato che tali unità immobiliari identificate nella relazione come lotti distinti sono unità immobiliari catastalmente e funzionalmente autonome e dotate ciascuna di ingresso indipendente; il sottoscritto ritiene che sia possibile suddividere il compendio immobiliare in oggetto in lotti corrispondenti ai numeri da 1 a 20, identificati nella relazione di stima depositata dal sottoscritto, i cui valori di mercato sono stati singolarmente stimati nella suddetta relazione.

Precisamente i lotti sono così individuati:

LOTTO 1:

- Unità immobiliare indipendente in Somma Vesuviana (NA) alla Via Starza della Regina 6, piano T NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 2

LOTTO 2:

- Tettoia in Somma Vesuviana (NA) alla Via Starza della Regina 6, piano T NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 3
- unità immobiliare - ufficio - in Somma Vesuviana (NA) alla Via Starza della Regina 6, piano T NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 4 cat F3
- unità immobiliare - ufficio - in Somma Vesuviana (NA) alla Via Starza della Regina 6, piano 1 NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 8 cat F3
- unità immobiliare - ufficio - in Somma Vesuviana (NA) alla Via Starza della Regina 6, piano 2 NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 10 cat F3

LOTTO 3:

- Deposito in Somma Vesuviana (NA) alla Via Starza della Regina 6, piano T NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 5 cat F3
- Deposito in Somma Vesuviana (NA) alla Via Starza della Regina 6, piano T NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 6 cat F3
- Deposito in Somma Vesuviana (NA) alla Via Starza della Regina 6, piano T NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 7 cat F3
- Appartamento in Somma Vesuviana (NA) alla Via Starza della Regina 6, piano 1 NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 9 cat F3
- Appartamento in Somma Vesuviana (NA) alla Via Starza della Regina 6, piano 2 NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 11 cat F3

- Appartamento in Somma Vesuviana (NA) alla Via Starza della Regina 6, piano 3
NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 12 cat F3
- Appartamento in Somma Vesuviana (NA) alla Via Starza della Regina 6, piano 4
NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 13 cat F3

LOTTO 4:

- Terreno in Somma Vesuviana (NA) alla Via Starza della Regina
NCT Foglio 12 p.lla 129

LOTTO 5:

- Terreno in Somma Vesuviana (NA) alla Via Starza della Regina
NCT Foglio 12 p.lla 418

LOTTO 6:

- Terreno in Somma Vesuviana (NA) alla Via Starza della Regina
NCT Foglio 12 p.lla 419

LOTTO 7:

- Terreno in Somma Vesuviana (NA) alla Via Starza della Regina
NCT Foglio 12 p.lla 1444 (già 420)

LOTTO 8:

- Terreno con fabbricato rurale in Somma Vesuviana (NA) alla Via Starza della Regina
NCT Foglio 12 p.lla 216

LOTTO 9:

- Terreno in Somma Vesuviana (NA) alla Via Starza della Regina
NCT Foglio 12 p.lla 130

LOTTO 10:

- Deposito in Somma Vesuviana (NA) alla Via Starza della Regina 6, piano T
NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 5 cat F3
- Deposito in Somma Vesuviana (NA) alla Via Starza della Regina 6, piano T
NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 6 cat F3
- Deposito in Somma Vesuviana (NA) alla Via Starza della Regina 6, piano T
NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 7 cat F3
- Appartamento in Somma Vesuviana (NA) alla Via Starza della Regina 6, piano 1
NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 9 cat F3
- Appartamento in Somma Vesuviana (NA) alla Via Starza della Regina 6, piano 2
NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 11 cat F3
- Appartamento in Somma Vesuviana (NA) alla Via Starza della Regina 6, piano 3
NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 12 cat F3
- Appartamento in Somma Vesuviana (NA) alla Via Starza della Regina 6, piano 4
NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 13 cat F3

LOTTO 11:

- Appartamento in Somma Vesuviana (NA) alla Via San Giovanni de Matha, piano 5
NCEU Foglio 32 p.lla 453 sub 22 cat A2

LOTTO 12:

- Appartamento in Somma Vesuviana (NA) alla Via San Giovanni de Matha, piano 5
NCEU Foglio 32 p.lla 453 sub 40 cat A2

LOTTO 13:

- Appartamento in Somma Vesuviana (NA) alla Via San Giovanni de Matha, piano 8
NCEU Foglio 32 p.lla 453 sub 46 cat A2

LOTTO 14:

- Autorimessa in Somma Vesuviana (NA) alla Via San Giovanni de Matha, piano T
NCEU Foglio 32 p.lla 453 sub 10 cat C6

LOTTO 15:

- Terreno in Somma Vesuviana (NA) alla Via San Giovanni de Matha, piano 5
NCT Foglio 16 p.lla 1392

LOTTO 16:

- Autorimessa in Somma Vesuviana (NA) alla Via San Giovanni de Matha, piano T
NCEU Foglio 32 p.lla 529 sub 16 cat C6

LOTTO 17:

- Appartamento in Somma Vesuviana (NA) alla Via San Giovanni de Matha, piano 5
NCEU Foglio 32 p.lla 453 sub 39 cat A2

LOTTO 18:

- Appartamento in Somma Vesuviana (NA) alla Via San Giovanni de Matha, piano 6
NCEU Foglio 32 p.lla 453 sub 24 cat A2

LOTTO 19:

- Appartamento in Somma Vesuviana (NA) alla Via San Giovanni de Matha, piano 9
NCEU Foglio 32 p.lla 453 sub 29 cat A2

LOTTO 20:

- Autorimessa in Somma Vesuviana (NA) alla Via Margherita, piano S1
NCEU Foglio 32 p.lla 634 sub 16 cat C6

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



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 3 - Via Starza della Regina 6 , piano T.

Il cespite in oggetto, identificato al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 3, è una unità immobiliare indipendente ed occupa una superficie di 64 mq. Esso è un'unità immobiliare ubicata nella "frazione" Starza della Regina. L'immobile è sito in Zona C/3 Semicentrale, in un'area prossima al centro dell'abitato comunale; ad una distanza di due chilometri dal bene pignorato vi è il Municipio e il centro storico di Somma Vesuviana, alla stessa distanza è posta la stazione di Somma Vesuviana (Napoli-Ottaviano-Sarno), ed a 500 metri la fermata della stazione Villa Augustea (Napoli-Ottaviano). L'ingresso alla zona archeologica della Villa Augustea è a circa 200 metri dal cancello di ingresso agli immobili oggetto di procedura. Sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, dalle ricerche effettuate, il sottoscritto ritiene che tutta l'area oggetto di questa procedura esecutiva sia l'area che un tempo era di pertinenza del palazzo della starza della regina costruito in una data non univocamente determinata ma sicuramente anteriore al 1279. Il complesso della Starza si articolava intorno a due cortili scoperti, fondamentali per le operazioni di carico e scarico legate alla produttività della struttura, ma era caratterizzata anche dalla presenza di un giardino, che il sottoscritto ritiene che siano i terreni identificati al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 129 e 130 ed inseriti in questa procedura esecutiva. Al cespite si accede dalla via Starza della Regina 6, attraverso un cancello si accede ad un vasto appezzamento di terreno identificato al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 129 (alla sx dell'ingresso), ed al foglio 12 p.lla 130 (alla dx dell'ingresso) sul quale insistono sia l'unità immobiliare in oggetto che gli altri beni identificati alle p.lle 129 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 130 sub 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ed inseriti in questa procedura esecutiva. L'unità immobiliare risulta abbandonata e si articola in due vani più servizi, per una superficie complessiva di 64 mq ed un'altezza interna di 3,00 metri. Dall'ingresso del cespite si entra direttamente nella zona cucina dotata di camino ad angolo, i pavimenti sono in monocottura ed i rivestimenti a tutt'altezza, da questo vano una porta conduce ad una camera con evidenti tracce di infiltrazioni, il locale igienico ha le pareti rivestite di piastrelle a tutt'altezza. Il cespite staggito versa in uno stato di conservazione pessimo con parti di struttura lesionate e parzialmente compromesse ai fini della staticità; tutto l'intero bene risulta fatiscente ed in fase di decadenza sia strutturale che funzionale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 130, Sub. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 45.713,25

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o

attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso. Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 – stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 – stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 0.95

K3 – stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 0.95

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1

K5 – stima in funzione della grandezza = 1

K6 – stima in funzione della posizione = 1

K7 – stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 0.80

K8 – stima in funzione della regolarità urbanistica = 0.90

K9 – stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 1

$$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 0.95 \times 0.95 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.80 \times 0.90 \times 1 = 0,6498$$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla via Starza della Regina n° 6 è individuato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 2. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 1300,00; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 1300,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 0,6498$, dà il prezzo al mq di € 844,74.

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 61,12.

Il valore dell'immobile è pari a $\text{mq } 61,12 \times \text{€}/\text{mq } 844,74 = \text{€ } 51.630,51$.

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10 % per la garanzia di vizi occulti. ($\text{€ } 51.630,51 - \text{€ } 5.163,05 = \text{€ } 46.467,46$)

Inoltre al valore complessivo dell'immobile dovrà essere detratto il costo di € 754,21 per il completamento della quota dell'oblazione del condono di cui all'oggetto, così come indicato nel paragrafo della regolarità urbanistica.

Pertanto il valore finale dell'immobile sarà pari a € 46.467,46 - € 754,21 = € 45.713,25.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 3 - Via Starza della Regina 6 , piano T	61,16 mq	779,76 €/mq	€ 45.713,25	100,00	€ 45.713,25
Valore di stima:					€ 45.713,25

Valore finale di stima: € 45.713,25

	Vm €/mq	Tot K	VM finale €/mq
Bene 1	€ 1300,00	0,6498	€ 844,74

TABELLA SINOTTICA:

	Sup. Comm. Mq	Valore al mq		Valore complessivo
Appartamento in Somma Vesuviana, foglio 12 p.lla 130 sub 2	61,12	€ 844,74		€ 51.630,51
				a detrarre
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			0,10	- € 5.163,05
Oneri e spese				- € 754,21
TOTALE				€ 45.713,25

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 3 - Via Starza della Regina 6, piano T

Il cespite in oggetto è identificato al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 3 rispettivamente ed è costituito da una tettoia per il ricovero degli autoveicoli; occupa una superficie di 51,94 mq. Esso è un'unità immobiliare ubicata nella "frazione" Starza della Regina. L'immobile è sito in Zona C/3 Semicentrale, in un'area prossima al centro dell'abitato comunale; ad una distanza di due chilometri dal bene pignorato vi è il Municipio e il centro storico di Somma Vesuviana, alla stessa distanza è posta la stazione di Somma Vesuviana (Napoli-Ottaviano-Sarno), ed a 500 metri la fermata della stazione Villa Augustea (Napoli-Ottaviano). L'ingresso alla zona archeologica della Villa Augustea è a circa 200 metri dal cancello di ingresso agli immobili oggetto di procedura. Sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, dalle ricerche effettuate, il sottoscritto ritiene che tutta l'area oggetto di questa procedura esecutiva sia l'area che un tempo era di pertinenza del palazzo della Starza della Regina, costruito in una data non univocamente determinata ma sicuramente anteriore al 1279. Il complesso della Starza si articolava intorno a due cortili scoperti, fondamentali per le operazioni di carico e scarico legate alla produttività della struttura, ma era caratterizzata anche dalla presenza di un giardino, che il sottoscritto ritiene che siano i terreni identificati al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 129 e 130 ed inseriti in questa procedura esecutiva. Al cespite si accede dalla via Starza della Regina 6, attraverso un cancello si accede ad un vasto appezzamento di terreno identificato al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 129 (alla sx dell'ingresso), ed al foglio 12 p.lla 130 (alla dx dell'ingresso). Entrando dal cancello principale l'immobile in oggetto è situato sulla destra, in adiacenza al muro perimetrale di confine con la via Starza della Regina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 130, Sub. 3, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 8.130,56

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono

stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso. Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 - stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 - stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 0.95

K3 - stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 0.95

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1

K5 - stima in funzione della grandezza = 1

K6 - stima in funzione della posizione = 1

K7 - stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 0.60

K8 - stima in funzione della regolarità urbanistica = 0.90

K9 - stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 1

$$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 0.95 \times 0.95 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.60 \times 0.90 \times 1 = 0,4874$$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla via Starza della Regina n° 6 è individuato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 3. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 1100,00; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 1100,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 0,4874$, dà il prezzo al mq di € 536,14.

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 16,85.

Il valore dell'immobile è pari a mq 16,85 x €/mq 536,14 = € 9.033,96.

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10 % per la garanzia di vizi occulti= € 9.033,96 - € 903.39 = € 8.130,56.

Inoltre al valore complessivo del lotto due costituito dai cespiti individuati al NCEU del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 3,4,8,10 dovrà essere detratto il costo di € 3.593,07 per il completamento della quota dell'oblazione del condono di cui all'oggetto, così come indicato nel paragrafo della regolarità urbanistica.

- **Bene N° 3** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12, p.lla 130, sub 4 - Via Starza della Regina 6, scala U, piano T

L'unità immobiliare in oggetto è sita in Somma Vesuviana, alla Via Starza della Regina, identificata al NCEU di tale Comune al foglio 12, p.lla 130, sub 4. L'intero fabbricato si trova in

una zona semicentrale del Comune di Somma Vesuviana, nella frazione "Starza della Regina", e dista due chilometri dalla Casa Comunale e dalla stazione ferroviaria Napoli-Ottaviano. Il cespite in oggetto è inserito al piano terra di un fabbricato in corso di costruzione. Dal sopralluogo si attesta che tale fabbricato di tre piani fuori terra non è ultimato ed è allo stato grezzo. La struttura portante in elevazione è in conglomerato cementizio armato, i solai sono in cemento armato e laterizi; la copertura è piana non praticabile. La muratura perimetrale di tamponatura è eseguita con parete esterna ed interna con mattoni forati, le tramezzature interne sono in mattoni forati. La scala di collegamento tra i piani è in cemento ed i parapetti a protezione della scala sono in legno del tipo "da cantiere". In fondo all'ingresso del fabbricato sul lato destro è posta la scala di collegamento tra i piani, mentre sul lato sinistro vi è l'accesso al sub in oggetto di pianta rettangolare che si sviluppa su una superficie lorda di 94,34 mq per un'altezza interna di 3,03 metri. L'unità immobiliare si sviluppa lungo l'asse Nord-Ovest/Sud-est, parallelamente alla Via Starza della Regina da dove avviene l'accesso, ed è esposta a Nord-Est attraverso quattro aperture. Le opere non ancora realizzate e necessarie per poter fruire del bene in oggetto sono i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi, le tinteggiature e tutte le opere impiantistiche.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 130, Sub. 4, Categoria F3

Valore di stima del bene: € 54.361,38

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 - stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 - stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 0.95

K3 - stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 0.95

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1

K5 - stima in funzione della grandezza = 1

K6 - stima in funzione della posizione = 1

K7 - stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 0.60

K8 - stima in funzione della regolarità urbanistica = 0.90

K9 - stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 1

$$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 0.95 \times 0.95 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.60 \times 0.90 \times 1 = 0,4874$$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla via Starza della Regina n° 6 è individuato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 4. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 1100,00; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 1100,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 0,4874$, dà il prezzo al mq di € 536,14.

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 112,66.

Il valore dell'immobile è pari a mq 112,66 x €/mq 536,14 = € 60.401,53.

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10 % per la garanzia di vizi occulti= € 60.401,53- € 6.040,15 = € 54.361,38.

Inoltre al valore complessivo del lotto due costituito dai cespiti individuati al NCEU del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 3,4,8,10 dovrà essere detratto il costo di € 3.593,07 per il completamento della quota dell'oblazione del condono di cui all'oggetto, così come indicato nel paragrafo della regolarità urbanistica.

- **Bene N° 7** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12, p.lla 130, sub 8 - Via Starza della Regina 6, scala A, piano 1

L'unità immobiliare in oggetto, sita in Somma Vesuviana alla Via Starza della Regina 6, identificata al NCEU di Tale Comune al foglio 12, p.lla 130, sub 8, è posta al primo piano di un edificio in corso di costruzione. Tale stabile si trova in una zona semi-centrale rispetto al centro abitato del Comune di Somma Vesuviana, nella frazione "Starza della Regina", dista due chilometri dal centro abitato ed altrettanti dalla stazione ferroviaria Napoli-Ottaviano. Accedendo al fondo dalla Via Starza della Regina 6, sulla destra, procedendo per circa 30 metri si giunge al fabbricato s.n.c. di cui fa parte il bene staggito, da qui si accede ad un'androne di 26 mq in cui è posta la scala in cemento armato che conduce al piano primo. IL cespite ha una pianta rettangolare ed una superficie netta di circa 85,00 mq, è composto da tre camere, un disimpegno ed un locale igienico e gode di una doppia esposizione, verso Nord-Est e Sud-Ovest. L'edificio di cui il bene in oggetto fa parte è costituito da tre piani fuori terra complessivi, la struttura portante è di cemento armato con solai interni e solaio di copertura latero-cementizi. Le facciate sono in parte intonacate (il prospetto verso Nord-Est) e parte in mattoni forati lasciati a grezzo, l'edificio è completamente sprovvisto di infissi esterni ed interni, di pavimentazioni e di impianti. L'unità immobiliare in oggetto è sita in Somma Vesuviana, alla Via Starza della Regina, identificata al NCEU di tale Comune al foglio 12, p.lla 130, sub 8. L'intero fabbricato si trova in una zona semicentrale del Comune di Somma Vesuviana, nella

frazione "Starza della Regina", e dista due chilometri dalla Casa Comunale e dalla stazione ferroviaria Napoli-Ottaviano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 130, Sub. 8, Categoria F3
Valore di stima del bene: € 54.361,38



Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.



COEFFICIENTI K:

K1 - stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 - stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 0.95

K3 - stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 0.95

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1

K5 - stima in funzione della grandezza = 1

K6 - stima in funzione della posizione = 1

K7 - stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 0.60

K8 - stima in funzione della regolarità urbanistica = 0.90

K9 - stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 1

$$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 0.95 \times 0.95 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.60 \times 0.90 \times 1 = 0,4874$$



Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla via Starza della Regina n° 6 è individuato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.la 130 sub 8. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 1100,00; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 1100,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 0,4874$, dà il prezzo al mq di € 536,14.

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 112,66.

Il valore dell'immobile è pari a mq 112,66 x €/mq 536,14 = € 60.401,53.

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10 % per la garanzia di vizi occulti = € 60.401,53 - € 6.040,15 = € 54.361,38.

Inoltre al valore complessivo del lotto due costituito dai cespiti individuati al NCEU del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 3,4,8,10 dovrà essere detratto il costo di € 3.593,07 per il completamento della quota dell'oblazione del condono di cui all'oggetto, così come indicato nel paragrafo della regolarità urbanistica.

- **Bene N° 9** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12, p.lla 130, sub 10 - Via Starza della Regina 6, scala A, piano 2

L'unità immobiliare in oggetto, sita in Somma Vesuviana alla Via Starza della Regina 6, identificata al NCEU di Tale Comune al foglio 12, p.lla 130, sub 10, è posta al secondo piano di un edificio in corso di costruzione. Tale stabile si trova in una zona semi-centrale rispetto al centro abitato del Comune di Somma Vesuviana, nella frazione "Starza della Regina", dista due chilometri dal centro abitato ed altrettanti dalla stazione ferroviaria Napoli-Ottaviano. Accedendo al fondo dalla Via Starza della Regina 6, sulla destra, procedendo per circa 30 metri si giunge al fabbricato s.n.c. di cui fa parte il bene staggito, da qui si accede ad un'androne di 26 mq in cui è posta la scala in cemento armato che conduce ai piani superiori. IL cespite ha una pianta rettangolare ed una superficie di quasi 85,00 mq, è composto da tre camere, un disimpegno ed un locale igienico e gode di una doppia esposizione, verso Nord-Est e Sud-Ovest. L'edificio di cui il bene in oggetto fa parte è costituito da tre piani fuori terra complessivi, la struttura portante è di cemento armato con solai interni e solaio di copertura latero-cementizi. Le facciate sono in parte intonacate (il prospetto verso Nord-Est) e parte in mattoni forati lasciati a grezzo, l'edificio è completamente sprovvisto di infissi esterni ed interni, di pavimentazioni e di impianti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 130, Sub. 10, Categoria F3

Valore di stima del bene: € 54.361,38.

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza,

esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso. Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 - stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 - stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 0.95

K3 - stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 0.95

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1

K5 - stima in funzione della grandezza = 1

K6 - stima in funzione della posizione = 1

K7 - stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 0.60

K8 - stima in funzione della regolarità urbanistica = 0.90

K9 - stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 1

$$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 0.95 \times 0.95 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.60 \times 0.90 \times 1 = 0,4874$$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla via Starza della Regina n° 6 è individuato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 8. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 1100,00; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 1100,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 0,4874$, dà il prezzo al mq di € 536,14.

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 112,66.

Il valore dell'immobile è pari a mq 112,66 x €/mq 536,14 = € 60.401,53.

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10 % per la garanzia di vizi occulti= € 60.401,53- € 6.040,15 = € 54.361,38.

Inoltre al valore complessivo del lotto due costituito dai cespiti individuati al NCEU del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 3,4,8,10 dovrà essere detratto il costo di € 3.593,07 per il completamento della quota dell'oblazione del condono di cui all'oggetto, così come indicato nel paragrafo della regolarità urbanistica.

Identificativo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

corpo	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 2 - Tettoia Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.la 130 sub 3 - Via Starza della Regina 6, piano T	16,85 mq	536,14 €/mq	€ 8.130,56	100,00	€ 8.130,56
Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12, p.la 130, sub 4 - Via Starza della Regina 6, scala U, piano T	112,66 mq	53.609,00 €/mq	€ 54.361,38	100,00	€ 54.361,38
Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12, p.la 130, sub 8 - Via Starza della Regina 6, scala A, piano 1	112,66 mq	536,14 €/mq	€ 54.361,38	100,00	€ 54.361,38
Bene N° 9 - Porzione di fabbricato in costruzione Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12, p.la 130, sub 10 - Via Starza della Regina 6, scala A, piano 2	112,66 mq	536,14 €/mq	€ 54.361,38	100,00	€ 54.361,38
Valore di stima:					€ 171.214,70

Per la regolarizzazione urbanistica degli immobili individuati nel presente lotto 2 è necessario il pagamento di € 3.593,07. Tale cifra viene decurtata al valore complessivo del lotto 2 e pertanto il valore complessivo del lotto 2 è pari ad € 171.214,70 - € 3.593,07 = **€ 167.621,63**

Valore finale di stima: € 167.621,63

STIMA COMPLESSIVA DEL LOTTO 2

	Vm €/mq	Tot K	VM finale €/mq
--	---------	-------	----------------

Bene 2, 3,7,9	€ 1.100,00	0,4784	€ 536,14
---------------	------------	--------	----------

TABELLA SINOTTICA:

	Sup. Comm.	Valore al mq	Valore complessivo	Valore complessivo
Bene 2 - Tettoia Foglio 12 p.lla 130 sub 3	Mq 16,85	€ 536.14	€ 9.033,96	
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 903,39	
Oneri e spese			Quota parte	
totale parziale			€ 8.130,56	€ 8.130,56
Bene 3 - Porzione di fabb. in costruzione Foglio 12, p.lla 130, sub 4	Mq 112,66	€ 536.14	€ 60.401,53	
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 6.040,15	
Oneri e spese			Quota parte	
totale parziale			€ 54.361,38	€ 54.361,38
Bene 7 - Porzione di fabb. in costruzione Foglio 12, p.lla 130, sub 8	Mq 112,66	€ 536.14	€ 60.401,53	
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 6.040,15	
Oneri e spese			Quota parte	
totale parziale			€ 54.361,38	€ 54.361,38
Bene 9 - Porzione di fabbricato in costruzione Foglio 12, p.lla 130, sub 10	Mq 112,66	€ 536.14	€ 60.401,53	
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 6.040,15	
Oneri e spese			Quota parte	
totale parziale			€ 54.361,38	€ 54.361,38
TOTALE				€ 171.214,70
A detrarre oneri e spese (totale quote parti dei singoli beni)				€ 3.593,07
Valore Finale				€ 167.621,63

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12, p.lla 130, sub 5 - Via Starza della Regina 6 , piano T

Foglio 12, p.lla 130, sub 5 Il bene in oggetto sito in Somma Vesuviana alla Via Starza della Regina ed identificato al NCEU di tale Comune al foglio 12, p.lla 130, sub 5, è un locale magazzino/deposito posto al piano terra di un fabbricato di cinque piani fuori terra in costruzione. Tale cespite ha una pianta regolare ed occupa una superficie di 32,69 mq. Il fabbricato in cui è inserito si trova in una zona semi-centrale del Comune di Somma Vesuviana - nella frazione "Starza della Regina" - ed è posto a due chilometri di distanza dalla Casa Comunale e dalla stazione ferroviaria Napoli-Ottaviano. L'ingresso avviene attraverso un cancello carrabile dalla Via Starza della Regina 6, superato il cancello si accede ai terreni su cui insistono tre corpi di fabbrica allo stato grezzi in completo stato di abbandono (cfr. foto allegate) ed inseriti in questa procedura esecutiva. Accedendo al fondo sulla destra dell'ingresso, percorrendo circa 50 metri si giunge al fabbricato s.n.c. in cui è posto il locale in oggetto, allo stato del sopralluogo risultava occupato da materiali di varia natura accantonati ed abbandonati. Il fabbricato che include il cespite in oggetto, risulta realizzato senza autorizzazione edilizia, per esso è stata presentata al Comune di Somma Vesuviana domanda di condono ai sensi della L. 47/85 in data 14/03/1986, pratica n. 143.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 130, Sub. 5, Categoria F3
Valore di stima del bene: € 10.236,13

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 - stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 - stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 0.95

K3 - stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 0.95

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1

K5 - stima in funzione della grandezza = 1

K6 - stima in funzione della posizione = 1

K7 - stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 0.60

K8 - stima in funzione della regolarità urbanistica = 0.90

K9 - stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 1

$$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 0.95 \times 0.95 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.60 \times 0.90 \times 1 = 0,4874$$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla via Starza della Regina n° 6 è individuato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 5. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 1300,00; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 1300,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 0,4874$, dà il prezzo al mq di € 633,62.

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 17,95.

Il valore dell'immobile è pari a mq 17,95 x €/mq 633,62 = € 11.373,48.

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10 % per la garanzia di vizi occulti (€ 11.373,48 - € 1.137,34 = € 10.236,13).

Al valore complessivo del lotto 3 costituito dai cespiti individuati al NCEU del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 5,6,7,9,11,12,13 è stato detratto l'importo di € 66.456,34; tale importo sarà necessario per il completamento della quota dell'oblazione e degli oneri concessori per la definizione della pratica di condono di cui all'oggetto, così come indicato nel paragrafo della regolarità urbanistica.

- **Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12, p.lla 130, sub 6 - Via Starza della Regina 6, piano T

Il bene in oggetto sito in Somma Vesuviana alla Via Starza della Regina ed identificato al NCEU di tale Comune al foglio 12, p.lla 130, sub 6, è un locale magazzino/deposito posto al piano terra di un fabbricato di cinque piani fuori terra in costruzione. Tale cespite ha una pianta regolare ed occupa una superficie di 32,69 mq. Il fabbricato in cui è inserito si trova in una zona semi-centrale del Comune di Somma Vesuviana - nella frazione "Starza della Regina" - ed è posto a due chilometri di distanza dalla Casa Comunale e dalla stazione ferroviaria Napoli-Ottaviano. L'ingresso avviene attraverso un cancello carrabile dalla Via Starza della Regina 6, superato il cancello si accede ai terreni su cui insistono tre corpi di fabbrica allo stato grezzi in completo stato di abbandono (cfr. foto allegate) ed inseriti in questa procedura esecutiva. Accedendo al fondo sulla destra dell'ingresso, percorrendo circa 50 metri si giunge al

fabbricato s.n.c. in cui è posto il locale in oggetto, allo stato del sopralluogo risultava occupato da materiali di varia natura accantonati ed abbandonati. Il fabbricato che include il cespite in oggetto, risulta realizzato senza autorizzazione edilizia, per esso è stata presentata al Comune di Somma Vesuviana domanda di condono ai sensi della L. 47/85 in data 14/03/1986, pratica n. 143.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 130, Sub. 5, Categoria F3
Valore di stima del bene: € 10.039,39

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 – stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 – stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 0.95

K3 – stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 0.95

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1

K5 – stima in funzione della grandezza = 1

K6 – stima in funzione della posizione = 1

K7 – stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 0.60

K8 – stima in funzione della regolarità urbanistica = 0.90

K9 – stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 1

$$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 0.95 \times 0.95 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.60 \times 0.90 \times 1 = 0,4874$$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegidiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla via Starza della Regina n° 6 è individuato al

N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 6. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 1300,00; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 1300,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 0,4874$, dà il prezzo al mq di € 633,62.

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 17,61.

Il valore dell'immobile è pari a $mq\ 17,61 \times €/mq\ 633,62 = €\ 11.154,88$.

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10% per la garanzia di vizi occulti = € 11.154,88 - € 1.115,49 = € 10.039,39.

Al valore complessivo del lotto 3 costituito dai cespiti individuati al NCEU del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 5,6,7,9,11,12,13 è stato detratto l'importo di € 66.456,34; tale importo sarà necessario per il completamento della quota dell'oblazione e degli oneri concessori per la definizione della pratica di condono di cui all'oggetto, così come indicato nel paragrafo della regolarità urbanistica.

- **Bene N° 6** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 7 - Via Starza della Regina 6, piano T

Foglio 12 p.lla 130 sub 7 L'unità immobiliare in oggetto, sita nel Comune di Somma Vesuviana alla Via Starza della Regina 6 da cui avviene l'accesso, è una locale deposito posto al piano terra di un fabbricato attualmente in corso di costruzione, al grezzo finito, struttura in c.a., solai e tamponamenti esterni. Tale fabbricato si trova in posizione semicentrale rispetto al Comune di Somma Vesuviana, nella frazione "Starza della Regina" posto a due chilometri dalla casa comunale ed altrettanti dalla stazione ferroviaria di Napoli-Ottaviano. Il bene staggito è un unico locale con forma rettangolare con lati di metri 5,28 x metri 6,17, per una superficie totale di 35,34 mq; è dotato di serranda avvolgibile di metallo ma, come tutto il fabbricato che lo ospita, risulta edificato al grezzo, sono presenti le tamponature esterne, la struttura portante è a vista (mancando l'intonaco alle pareti ed ai soffitti). Il locale è privo di pavimento, di rifiniture interne e di tutti gli impianti tecnici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 130, Sub. 7, Categoria F3

Valore di stima del bene: € 10.076,46

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 – stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 – stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 0.95

K3 – stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 0.95

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1

K5 – stima in funzione della grandezza = 1

K6 – stima in funzione della posizione = 1

K7 – stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 0.60

K8 – stima in funzione della regolarità urbanistica = 0.90

K9 – stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 1

$$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 0.95 \times 0.95 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.60 \times 0.90 \times 1 = 0,4874$$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla via Starza della Regina n° 6 è individuato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 7. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 1300,00; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 1300,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 0,4874$, dà il prezzo al mq di € 633,62.

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 17,67.

Il valore dell'immobile è pari a mq 17,67 x €/mq 633,62 = € 11.196,07.

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10% per la garanzia di vizi occulti = € 11.194,83 - € 1.119,60 = € 10.076,46

Al valore complessivo del lotto 3 costituito dai cespiti individuati al NCEU del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 5,6,7,9,11,12,13 è stato detratto l'importo di € 66.456,34; tale importo sarà necessario per il completamento della quota dell'oblazione e degli oneri concessori per la definizione della pratica di condono di cui all'oggetto, così come indicato nel paragrafo della regolarità urbanistica.

- **Bene N° 8** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 9 - Via Starza della Regina 6 , scala B, piano 1

Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 9 è costituito da un appartamento facente parte del fabbricato in corso di costruzione di cui alla domanda di condono 143 prot. 4505 del 14/03/1986. Esso è ubicato al piano primo ed è allo stato grezzo, privo di intonaco, privo di finiture, di infissi esterni ed interni. Nel lato nord del cespite è presente il vano scala che mette in comunicazione i 4 piani fuori terra di cui è composto l'intero fabbricato. la scala è dotata di ringhiere in legno del tipo da cantiere. L'intero fabbricato è in stato di abbandono ed è stato interrotto il suo completamento una volta completate le strutture verticali ed orizzontali. L'unità immobiliare è ubicata nella "frazione" Starza della Regina. L'immobile è sito in Zona C/3 Semicentrale, in un'area prossima al centro dell'abitato comunale; ad una distanza di due chilometri dal bene pignorato vi è il Municipio e il centro storico di Somma Vesuviana, alla stessa distanza è posta la stazione di Somma Vesuviana (Napoli-Ottaviano-Sarno), ed a 500 metri la fermata della stazione Villa Augustea (Napoli-Ottaviano). L'ingresso alla zona archeologica della Villa Augustea è a circa 200 metri dal cancello di ingresso agli immobili oggetto di procedura. Per la definizione della pratica di condono, per la regolarizzazione per gli oneri e le oblazioni, al valore complessivo del lotto 3 costituito dai cespiti individuati al NCEU del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 5,6,7,9,11,12,13 è stato detratto l'importo di € 66.456,34.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 130, Sub. 9, Categoria F3
Valore di stima del bene: € 135.869,67

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 – stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1
K2 – stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 0.95
K3 – stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 0.95
K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1
K5 – stima in funzione della grandezza = 1
K6 – stima in funzione della posizione = 1
K7 – stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 0.60
K8 – stima in funzione della regolarità urbanistica = 0.90
K9 – stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 1

$$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 0.95 \times 0.95 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.60 \times 0.90 \times 1 = 0,4874$$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla via Starza della Regina n° 6 è individuato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 9. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 1300,00; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 1300,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 0,4874$, dà il prezzo al mq di € 633,62.

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 238,26.

Il valore dell'immobile è pari a mq 238,26 x €/mq 633,62 = € 150.966,30.

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10% per la garanzia di vizi occulti = € 150.966,30 - € 15.096,63 = € 135.869,67.

Al valore complessivo del lotto 3 costituito dai cespiti individuati al NCEU del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 5,6,7,9,11,12,13 è stato detratto l'importo di € 66.456,34; tale importo sarà necessario per il completamento della quota dell'oblazione e degli oneri concessori per la definizione della pratica di condono di cui all'oggetto, così come indicato nel paragrafo della regolarità urbanistica.

- **Bene N° 10** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 11 - Via Starza della Regina 6, scala B, piano 2

Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 11 è costituito da un appartamento facente parte del fabbricato in corso di costruzione di cui alla domanda di condono 143 prot. 4505 del 14/03/1986. Esso è ubicato al piano secondo ed è allo stato grezzo, privo di intonaco, privo di finiture, di infissi esterni ed interni. Nel lato nord del cespite è presente il vano scala che mette in comunicazione i 4 piani fuori terra di cui è composto l'intero fabbricato. la scala è dotata di ringhiere in legno del tipo da cantiere. L'intero fabbricato è in stato di abbandono ed è stato interrotto il suo completamento una volta completate le strutture verticali ed

orizzontali. L'unità immobiliare è ubicata nella "frazione" Starza della Regina. L'immobile è sito in Zona C/3 Semicentrale, in un'area prossima al centro dell'abitato comunale; ad una distanza di due chilometri dal bene pignorato vi è il Municipio e il centro storico di Somma Vesuviana, alla stessa distanza è posta la stazione di Somma Vesuviana (Napoli-Ottaviano-Sarno), ed a 500 metri la fermata della stazione Villa Augustea (Napoli-Ottaviano). L'ingresso alla zona archeologica della Villa Augustea è a circa 200 metri dal cancello di ingresso agli immobili oggetto di procedura. Per la definizione della pratica di condono, per la regolarizzazione per gli oneri e le oblazioni, al valore complessivo del lotto 3 costituito dai cespiti individuati al NCEU del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 5,6,7,9,11,12,13 è stato detratto l'importo di € 66.456,34.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 130, Sub. 11, Categoria F3

Valore di stima del bene: € 132.881,52

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 – stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 – stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 0.95

K3 – stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 0.95

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1

K5 – stima in funzione della grandezza = 1

K6 – stima in funzione della posizione = 1

K7 – stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 0.60

K8 – stima in funzione della regolarità urbanistica = 0.90

K9 – stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 1

$$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 0.95 \times 0.95 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.60 \times 0.90 \times 1 = 0,4874$$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari,

colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla via Starza della Regina n° 6 è individuato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 11. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 1300,00; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 1300,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 0,4874$, dà il prezzo al mq di € 633,62.

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 233,02.

Il valore dell'immobile è pari a mq 233.02 x €/mq 633,62 = € 147.646,13

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10% per la garanzia di vizi occulti = € 147.646,13 - € 14.764,61 = € 132.881,52.

Al valore complessivo del lotto 3 costituito dai cespiti individuati al NCEU del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 5,6,7,9,11,12,13 è stato detratto l'importo di € 66.456,34; tale importo sarà necessario per il completamento della quota dell'oblazione e degli oneri concessori per la definizione della pratica di condono di cui all'oggetto, così come indicato nel paragrafo della regolarità urbanistica.

- **Bene N° 11** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 12 - Via Starza della Regina 6, scala B, piano 3

Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 12 è costituito da un appartamento facente parte del fabbricato in corso di costruzione di cui alla domanda di condono 143 prot. 4505 del 14/03/1986. Esso è ubicato al piano terzo ed è allo stato grezzo, privo di intonaco, privo di finiture, di infissi esterni ed interni. Nel lato nord del cespite è presente il vano scala che mette in comunicazione i 4 piani fuori terra di cui è composto l'intero fabbricato. la scala è dotata di ringhiere in legno del tipo da cantiere. L'intero fabbricato è in stato di abbandono ed è stato interrotto il suo completamento una volta completate le strutture verticali ed orizzontali. L'unità immobiliare è ubicata nella "frazione" Starza della Regina. L'immobile è sito in Zona C/3 Semicentrale, in un'area prossima al centro dell'abitato comunale; ad una distanza di due chilometri dal bene pignorato vi è il Municipio e il centro storico di Somma Vesuviana, alla stessa distanza è posta la stazione di Somma Vesuviana (Napoli-Ottaviano-Sarno), ed a 500 metri la fermata della stazione Villa Augustea (Napoli-Ottaviano). L'ingresso alla zona archeologica della Villa Augustea è a circa 200 metri dal cancello di ingresso agli immobili oggetto di procedura. Per la definizione della pratica di condono, per la regolarizzazione per gli oneri e le oblazioni, al valore complessivo del lotto 3 costituito dai cespiti individuati al NCEU del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 5,6,7,9,11,12,13 è stato detratto l'importo di € 66.456,34.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 130, Sub. 12, Categoria F3

Valore di stima del bene: € 132.881,52

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 - stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 - stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 0.95

K3 - stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 0.95

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1

K5 - stima in funzione della grandezza = 1

K6 - stima in funzione della posizione = 1

K7 - stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 0.60

K8 - stima in funzione della regolarità urbanistica = 0.90

K9 - stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 1

$$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 0.95 \times 0.95 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.60 \times 0.90 \times 1 = 0,4874$$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla via Starza della Regina n° 6 è individuato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 12. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 1300,00; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 1300,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 0,4874$, dà il prezzo al mq di € 633,62.

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 233.02.

Il valore dell'immobile è pari a mq 233.02 x €/mq 633,62 = € 147.646,13

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10% per la garanzia di vizi occulti = € 147.646,13 - € 14.764,61 = € 132.881,52.

Al valore complessivo del lotto 3 costituito dai cespiti individuati al NCEU del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 5,6,7,9,11,12,13 è stato detratto l'importo di € 66.456,34; tale importo sarà necessario per il completamento della quota dell'oblazione e degli oneri concessori per la definizione della pratica di condono di cui all'oggetto, così come indicato nel paragrafo della regolarità urbanistica.



- **Bene N° 12** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 13 - Via Starza della Regina 6, piano 4

Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 13 è costituito da un appartamento facente parte del fabbricato in corso di costruzione di cui alla domanda di condono 143 prot. 4505 del 14/03/1986. Esso è ubicato al piano quarto ed è allo stato grezzo, privo di intonaco, privo di finiture, di infissi esterni ed interni. Nel lato nord del cespite è presente il vano scala che mette in comunicazione i 4 piani fuori terra di cui è composto l'intero fabbricato. la scala è dotata di ringhiere in legno del tipo da cantiere. L'intero fabbricato è in stato di abbandono ed è stato interrotto il suo completamento una volta completate le strutture verticali ed orizzontali. L'unità immobiliare è ubicata nella "frazione" Starza della Regina. L'immobile è sito in Zona C/3 Semicentrale, in un'area prossima al centro dell'abitato comunale; ad una distanza di due chilometri dal bene pignorato vi è il Municipio e il centro storico di Somma Vesuviana, alla stessa distanza è posta la stazione di Somma Vesuviana (Napoli-Ottaviano-Sarno), ed a 500 metri la fermata della stazione Villa Augustea (Napoli-Ottaviano). L'ingresso alla zona archeologica della Villa Augustea è a circa 200 metri dal cancello di ingresso agli immobili oggetto di procedura. Per la definizione della pratica di condono, per la regolarizzazione per gli oneri e le oblazioni, al valore complessivo del lotto 3 costituito dai cespiti individuati al NCEU del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 5,6,7,9,11,12,13 è stato detratto l'importo di € 66.456,34.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 130, Sub. 13, Categoria F3

Valore di stima del bene: € 132.881,52

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 – stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 – stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 0.95

K3 – stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 0.95

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1

K5 – stima in funzione della grandezza = 1

K6 – stima in funzione della posizione = 1

K7 – stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 0.60

K8 – stima in funzione della regolarità urbanistica = 0.90

K9 – stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 1

$$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 0.95 \times 0.95 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.60 \times 0.90 \times 1 = 0,4874$$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla via Starza della Regina n° 6 è individuato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 13. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 1300,00; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 1300,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 0,4874$, dà il prezzo al mq di € 633,62.

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 233,02

Il valore dell'immobile è pari a mq 233.02 x €/mq 633,62 = € 147.646,13

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10% per la garanzia di vizi occulti = € 147.646,13 - € 14.764,61 = € 132.881,52.

Al valore complessivo del lotto 3 costituito dai cespiti individuati al NCEU del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 5,6,7,9,11,12,13 è stato detratto l'importo di € 66.456,34; tale importo sarà necessario per il completamento della quota dell'oblazione e degli oneri concessori per la definizione della pratica di condono di cui all'oggetto, così come indicato nel paragrafo della regolarità urbanistica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12, p.lla 130, sub 5 - Via Starza della Regina 6, piano T	17,95 mq	633,62 €/mq	€ 10.236,13	100,00	€ 10.236,13
Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12, p.lla 130, sub 6 - Via Starza della Regina 6, piano T	17,61 mq	633,62 €/mq	€ 10.039,39	100,00	€ 10.039,39
Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 7 - Via Starza della Regina 6, piano T	17,67 mq	633,62 €/mq	€ 10.076,46	100,00	€ 10.076,46
Bene N° 8 - Porzione di fabbricato in costruzione Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 9 - Via Starza della Regina 6, scala B, piano 1	238,26 mq	633,62 €/mq	€ 135.869,67	100,00	€ 135.869,67
Bene N° 10 - Porzione di fabbricato in costruzione Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 11 - Via Starza della Regina 6, scala B, piano 2	233,02 mq	633,62 €/mq	€ 132.881,52	100,00	€ 132.881,52
Bene N° 11 - Porzione di fabbricato in costruzione Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 12 - Via Starza della Regina 6, scala B, piano 3	233,02 mq	633,62 €/mq	€ 132.881,52	100,00	€ 132.881,52
Bene N° 12 - Porzione di fabbricato in costruzione Somma Vesuviana	233,02 mq	633,62 €/mq	€ 132.881,52	100,00	€ 132.881,52

(NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 13 - Via Starza della Regina 6, piano 4					
Valore di stima: € 564.866,21					

Si precisa che al valore complessivo del lotto 3 costituito dai cespiti individuati al NCEU del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 5,6,7,9,11,12,13 è stato detratto l'importo di € 66.456,34; tale importo sarà necessario per il completamento della quota dell'oblazione e degli oneri concessori per la definizione della pratica di condono di cui all'oggetto, così come indicato nel paragrafo della regolarità urbanistica.

Valore finale di stima: € 498.409,87

STIMA COMPLESSIVA DEL LOTTO 3

	Vm €/mq	Tot K	VM finale €/mq
Beni 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12	€ 1.300,00	0,4784	€ 633,62

TABELLA SINOTTICA:

	Sup. Comm.	Valore al mq	Valore complessivo	Valore complessivo
Bene N° 4 - Porzione di fabb. in costruzione Foglio 12, p.lla 130, sub 5	Mq 17,95	€ 633,62	€ 11.373,48	
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 1.137,35	
Oneri e spese			Quota parte	
totale parziale			€ 10.236,13	€ 10.236,13
Bene N° 5 - Porzione di fabb. in costruzione Foglio 12, p.lla 130, sub 6	Mq 17,61	€ 633,62	€ 11.154,88	
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 1.115,49	
Oneri e spese			Quota parte	
totale parziale			€ 10.039,39	€ 10.039,39
Bene N° 6 - Porzione di fabb. in costruzione Foglio 12, p.lla 130, sub 7	Mq 17,67	€ 633,62	€ 11.196,07	
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 1.119,60	
Oneri e spese			Quota parte	
totale parziale			€ 10.076,46	€ 10.076,46
Bene N° 8 - Porzione di fabb. in	Mq 238,26	€ 633,62	€ 150.966,30	

costruzione Foglio 12, p.lla 130, sub 9				
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 15.096,63	
Oneri e spese			Quota parte	
totale parziale			€ 135.869,67	€ 135.869,67
Bene N° 10 - Porzione di fabb. in costruzione Foglio 12, p.lla 130, sub 11	Mq 233,02	€ 633,62	€ 147.646,13	
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 14.764,61	
Oneri e spese			Quota parte	
totale parziale			€ 132.881,52	€ 132.881,52
Bene N° 11 - Porzione di fabb. in costruzione Foglio 12, p.lla 130, sub 12	Mq 233,02	€ 633,62	€ 147.646,13	
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 14.764,61	
Oneri e spese			Quota parte	
totale parziale			€ 132.881,52	€ 132.881,52
Bene N° 12 - Porzione di fabb. in costruzione Foglio 12, p.lla 130, sub 13	Mq 233,02	€ 633,62	€ 147.646,13	
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 14.764,61	
Oneri e spese			Quota parte	
totale parziale			€ 132.881,52	€ 132.881,52
TOTALE				€ 564.866,21
A detrarre oneri e spese (totale quote parti dei singoli beni)				€ 66.456,34
Valore Finale				€ 498.409,87

LOTTO 4

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Somma Vesuviana (NA) - NCT Foglio 12 particella 129 - Via Starza della Regina 6
- Il terreno in oggetto, identificato al NCT di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 129, è un terreno a destinazione "frutteto" con superficie di 1.935 mq. Esso è ubicato nella "frazione "Starza della Regina" ed è sito in Zona Semicentrale, in un'area prossima al centro dell'abitato comunale. Ad una distanza di due chilometri dal bene pignorato vi è il Municipio e il centro storico di Somma Vesuviana, alla stessa distanza è posta la stazione di Somma Vesuviana (Napoli-Ottaviano-Sarno), ed a 500 metri la fermata della stazione Villa Augustea (Napoli-Ottaviano). L'ingresso alla zona archeologica della Villa Augustea è a circa 200 metri dal cancello di ingresso al terreno oggetto di procedura. Sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, dalle ricerche effettuate, il sottoscritto ritiene che tutta l'area oggetto di questa procedura esecutiva sia l'area che un tempo era di pertinenza del palazzo della starza della regina costruito in una data non univocamente determinata ma sicuramente anteriore al 1279. Il complesso della Starza si articolava intorno a due cortili scoperti, fondamentali per le operazioni di carico e scarico legate alla produttività della struttura, ma era caratterizzata anche dalla presenza di un giardino, che il sottoscritto ritiene che siano i terreni identificati al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 129 (terreno in oggetto), 130, 419, 418, 1444 ed inseriti in questa procedura esecutiva. Dalla via Starza della Regina 6, attraverso un cancello carrabile si accede, sulla sinistra al terreno in oggetto ed al terreno identificato alla p.lla 419, sulla destra al terreno identificato al NCT di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 ed inserito in questa procedura esecutiva.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 129, Qualità Ente Urbano

Valore di stima del bene: € 30.914,00

L'area in oggetto, precedentemente iscritta al NCT di Somma Vesuviana come "Frutteto", al foglio 12 p.lla 129, in seguito a Bonifica Catastale avvenuta nel 2013, successiva alla realizzazione del fabbricato che insiste su porzione del terreno in oggetto che ha generato i sub 3, 4, 5, 6, 7, 8, è stata caricata nella c.d. partita 1, classificata come "Ente Urbano" con geometria da verificare o aggiornare, la quale va ad individuare, erroneamente, l'area pertinenziale del nuovo fabbricato tuttora rientrante nella cat. F/3.

Al fine di espletare completamente l'incarico assegnatomi, come già specificato nelle note del paragrafo "dati catastali", si rende necessario modificare tale classamento del terreno in oggetto presso l'Agenzia del Territorio, restituendogli la sua reale natura di "terreno adibito a frutteto" e non quella di "area di pertinenza"; pertanto, ai fini della stima verranno considerati come valori di riferimento quelli inerenti la coltura del tipo "frutteto".

Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa.

Mentre è diffusa la presenza di listini con le quotazioni dei valori degli immobili urbani, è carente una similare informativa per quanto concerne il valore immobiliare dei terreni agricoli. Quanto sopra ha una giustificazione connessa al ridotto numero di cittadini e investitori immobiliari che sono attratti dai terreni agricoli rispetto a quello interessati agli immobili urbani; inoltre si consideri la bassa potenzialità reddituale dei terreni agricoli, che limita la possibilità di attrarre capitali esterni.

Tutto ciò si esplicita in un mercato delle compravendite, in generale, del tutto statico cui consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita.

In base al criterio di stima sintetico per confronto diretto, basato essenzialmente sulla media risultante dalla:

- comparazione tra il bene da stimare ed altri terreni delle medesime caratteristiche e posti in contesti analoghi a quello in esame e con pari grado di appetibilità ricadenti nel Comune di Somma Vesuviana che hanno determinato un valore pari a € 30,00 al mq. Tale valore scaturisce anche dall'esame dello strumento urbanistico ed in particolare dalla lettura delle N.T.A. che regolamentano gli interventi nella zona oggetto di valutazione, destinata esclusivamente alle "Zone di uso pubblico di interesse generale". Quindi lo specifico segmento di mercato nel quale si può collocare il bene oggetto di stima ed in riferimento all'attualità, è quello dei terreni a destinazione non edificabile;

- dai valori ricavati dal valore agricolo convenzionale, più propriamente definito Valore Agricolo Medio (VAM) determinato, a livello provinciale, per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura (tali valori vengono utilizzati essenzialmente ai fini della determinazione delle indennità di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001). Le ultime tabelle pubblicate dalla Commissione Provinciale Espropri di Napoli si riferiscono al 2011 (tabella allegata) dalle quali si desume quanto segue:

- 1) Il tipo di coltura per le particella 219 è "frutteto" con relativo valore agricolo medio del terreno pari a € 55.300,00 €/ha.

Ne consegue che, con riferimento ai soli valori medi per i terreni agricoli, il valore della particella 129, la cui superficie corrisponde a 19 are 26 ca è pari a € 10.650,78 per un valore medio di € 5,53 al mq.

- Dal valore risultante dalla visura catastale ante bonifica identificativo del terreno in oggetto, risalente al 04/01/2005, abbiamo un reddito dominicale di € 25,48 ed un reddito agrario di € 15,68, a tali valori vanno sommati quelli risultanti dalla particella 929 (R.A. € 8,19 e R.D. € 13,31) erroneamente frazionata dall'originaria p.lla 129. Avremo pertanto un valore catastale pari a € 4.363,87 ed un valore unitario di € 2,26 al mq.

In considerazione di:

- posizione del terreno all'interno del comprensorio comunale;
- accessibilità: rappresenta la facilità di accesso al terreno (strade principali, strade sterrate, interclusioni, etc.);
- forma: rappresenta la forma geometrica del terreno;
- coltura: rappresenta la tipologia colturale in atto;
- consistenza.

Tenuto conto di quanto sopra e con riferimento al valore minimo pari a € 5,53/mq e quello massimo pari a € 30,00/mq si ritiene congruo un valore di €/m² pari a € 20,00 come il più probabile valore unitario di mercato dei terreni oggetto di valutazione.

Il sottoscritto ha ottenuto conferma della validità di questi importi confrontando i dati sopra desunti con ulteriori informazioni e pareri gentilmente forniti da operatori del locale mercato immobiliare, pertanto la stima finale del terreno identificato al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 129 è di € 35.460,00.

Al fine di espletare nel migliore dei modi l'incarico conferitomi, si è considerato anche il criterio del valore di trasformazione per confermare ulteriormente quanto asserito.

Il valore di mercato per i terreni in oggetto, con ipotesi di massima edificazione consentita per la zona omogenea in cui ricadono, sarà pari a: €/mq 16,67 (vedi risposte alle NTP)

Si ritiene pertanto valido il valore unitario adottato dal sottoscritto pari ad €/mq 20,00.

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10 % per la garanzia di vizi occulti. Pertanto in valore finale del bene è = € 35.460,00 - € 3.546,00 = € 31.914,00.

A tale valore devono essere decurtati € 1.000,00 per regolarizzare posizione Catastale,

pertanto il valore complessivo del bene è di € 30.914,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Terreno Somma Vesuviana (NA) - NCT Foglio 12 particella 129 - Via Starza della Regina 6	1773,00 mq	20,00 €/mq	€ 30.914,00	100,00	€ 30.914,00
Valore di stima:					€ 30.914,00

Valore finale di stima: € 30.914,00

STIMA COMPLESSIVA DEL LOTTO 4

	Vm €/mq	mq	VM finale €/mq
Bene 13	€ 20,00	1773,00	€ 35.460,00

TABELLA SINOTTICA:

	Sup. Comm.	Valore al mq	Valore complessivo
Bene N° 13 - Terreno Fl 12, p.lla 129	Mq 1773,00	€ 20,00	€ 35.460,00
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 3.546,00
Oneri e spese			- € 1000,00
totale parziale			€ 30.914,00

LOTTO 5

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Somma Vesuviana (NA) - NCT Foglio 12 p.lla 418 - Via Regina della Starza 6

Il bene oggetto di stima, identificato al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 418, è un terreno di natura agricola la cui destinazione è quella di "frutteto", tale bene è ubicato in Somma Vesuviana, alla Via Starza della Regina 33, frazione "Starza" ed è posto a circa due km dal centro abitato. Detto terreno, attualmente incolto, ha forma regolare, con giacitura in lieve pendio secondo il lato di maggiore lunghezza di 153 metri, per una superficie catastale complessiva pari a 1.04.70 ha. Il lato nord, lungo 80 metri, confina con la strada Via Starza della Regina 33 dalla quale vi si accede attraverso un cancello in ferro che, allo stato dei luoghi, era chiuso con lucchetto. Ad est confina con altri terreni di proprietà OMISSIS identificati al N.C.T. di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 1261e p.lla 1265 e con u.i. identificata al N.C.E.U. di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 216 di proprietà Omissis ed inserito in questa procedura esecutiva, a sud con terreno identificato al N.C.T. di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 130, ad ovest con terreno identificato al N.C.T. di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 1444(ex p.lla 420), entrambi i terreni sono di proprietà Omissis e sono inseriti in questa procedura esecutiva.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 418, Qualità Frutteto

Valore di stima del bene: € 188.460,00

Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa.

Mentre è diffusa la presenza di listini con le quotazioni dei valori degli immobili urbani, è carente una similare informativa per quanto concerne il valore immobiliare dei terreni agricoli.

Quanto sopra ha una giustificazione connessa al ridotto numero di cittadini e investitori immobiliari che sono attratti dai terreni agricoli rispetto a quello interessati agli immobili urbani; inoltre si consideri la bassa potenzialità reddituale dei terreni agricoli, che limita la possibilità di attrarre capitali esterni.

Tutto ciò si esplicita in un mercato delle compravendite, in generale, del tutto statico cui consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita.

In base al criterio di stima sintetico per confronto diretto, basato essenzialmente sulla media risultante dalla:

- comparazione tra il bene da stimare ed altri terreni delle medesime caratteristiche e posti in contesti analoghi a quello in esame e con pari grado di appetibilità ricadenti nel Comune di Somma Vesuviana che hanno determinato un valore pari a € 30,00 al mq. Tale valore scaturisce anche dall'esame dello strumento urbanistico ed in particolare dalla lettura delle N.T.A. che regolamentano gli interventi nella zona oggetto di valutazione, destinata esclusivamente alle "Zone di uso pubblico di interesse generale". Quindi lo specifico segmento di mercato nel quale si può collocare il bene oggetto di stima ed in riferimento all'attualità, è quello dei terreni a destinazione non edificabile;

- dai valori ricavati dal valore agricolo convenzionale, più propriamente definito Valore Agricolo Medio (VAM) determinato, a livello provinciale, per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura (tali valori vengono utilizzati essenzialmente ai fini della determinazione delle indennità di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001). Le ultime tabelle pubblicate dalla Commissione Provinciale Espropri di Napoli si riferiscono al 2011 (tabella allegata) dalle quali si desume quanto segue:

1) Il tipo di coltura per la particella 418 è "frutteto" con relativo valore agricolo medio del terreno pari

a 55.300,00 €/ha.

- Dal valore risultante dalla visura catastale del terreno in oggetto abbiamo un reddito dominicale di € 210,88 ed un reddito agrario di € 129,78 per un valore catastale del terreno in oggetto pari a € 27.414,40 ed un valore unitario di € 5,53 al mq.

In considerazione di:

- posizione del terreno all'interno del comprensorio comunale;
- accessibilità: rappresenta la facilità di accesso al terreno (strade principali, strade sterrate, interclusioni, etc.);
- forma: rappresenta la forma geometrica del terreno;
- coltura: rappresenta la tipologia colturale in atto;
- consistenza.

Con riferimento al valore minimo pari a € 5,53/mq e quello massimo pari a € 30,00/mq si ritiene congruo un valore di €/m² pari a € 20,00 come il più probabile valore unitario di mercato dei terreni oggetto di valutazione, pertanto la stima finale del terreno identificato al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 418 è di € 209.400,00.

Al fine di espletare nel migliore dei modi l'incarico conferitomi, si è considerato anche il criterio del valore di trasformazione per confermare ulteriormente quanto asserito.

Il valore di mercato per i terreni in oggetto, con ipotesi di progetto di massima edificazione consentita per la zona omogenea in cui ricadono, sarà pari a: **€/mq 16,67** (vedi risposte alle NTP)

Si ritiene pertanto valido il valore unitario adottato dal sottoscritto pari ad €/mq 20,00.

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10 % per la garanzia di vizi occulti. Pertanto in valore finale del bene è = € 209.400,00 - € 20.940,00 = € 188.460,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Terreno Somma Vesuviana (NA) - NCT Foglio 12 p.lla 418 -	10470,00 mq	20,00 €/mq	€ 188.460,00	100,00	€ 188.460,00
Valore di stima:					€ 188.460,00

Valore finale di stima: € 188.460,00

STIMA COMPLESSIVA DEL LOTTO 5

	Vm €/mq	mq	VM finale €/mq
Bene 14	€ 20,00	10.470,00	€ 209.400,00

TABELLA SINOTTICA:

	Sup. Comm.	Valore al mq	Valore complessivo
Bene N° 14 - Terreno Fl 12, p.lla 418	Mq 10.470,00	€ 20,00	€ 209.400,00
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 20.940,00
Oneri e spese			
totale parziale			€ 188.460,00

LOTTO 6

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Somma Vesuviana (NA) - NCT foglio 12 p.lla 419 - Via Regina della Starza 6

Foglio 12 particella 419 Il bene oggetto di stima, identificato al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 419, è un terreno di natura agricola la cui destinazione è quella di "frutteto", tale bene è ubicato in Somma Vesuviana, alla Via Starza della Regina, frazione "Starza" ed è posto a circa due km dal centro abitato e dalla stazione ferroviaria di Somma. Tale bene, la cui consistenza è di are 02 46, è posto all'interno di un fondo vocato prevalentemente ad uso agricolo, che include sia dei fabbricati che altri terreni simili a quello oggetto della presente relazione, tutti inclusi in questa procedura esecutiva, non presenta recinzioni, ha una forma regolare assimilabile ad una "L" e risulta incolto. Una vegetazione spontanea prevalentemente arborea di scarso interesse agronomico ricopre la totalità dell'area. Tutta l'area versa in stato di abbandono. Di per sé il terreno è intercluso, ma l'accesso allo stesso avviene attraverso una servitù di passaggio dalla Via Starza della Regina al civico n. 6, così come riportato nell'atto di compravendita a firma del Notaio Pietra Rosanova del 05/06/1980. L'area ricade in zona omogenea F.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 419, Qualità Frutteto
Valore di stima del bene: € 3.928,00

Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa.

Mentre è diffusa la presenza di listini con le quotazioni dei valori degli immobili urbani, è carente una similare informativa per quanto concerne il valore immobiliare dei terreni agricoli.

Quanto sopra ha una giustificazione connessa al ridotto numero di cittadini e investitori immobiliari che sono attratti dai terreni agricoli rispetto a quello interessati agli immobili urbani; inoltre si consideri la bassa potenzialità reddituale dei terreni agricoli, che limita la possibilità di attrarre capitali esterni.

Tutto ciò si esplicita in un mercato delle compravendite, in generale, del tutto statico cui consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita.

STIMA

In base al criterio di stima sintetico per confronto diretto, basato essenzialmente sulla media risultante dalla:

-comparazione tra il bene da stimare ed altri terreni delle medesime caratteristiche e posti in contesti analoghi a quello in esame e con pari grado di appetibilità ricadenti nel Comune di Somma Vesuviana che hanno determinato un valore pari a € 30,00 al mq. Tale valore scaturisce anche dall'esame dello strumento urbanistico ed in particolare dalla lettura delle N.T.A. che regolamentano gli interventi nella zona oggetto di valutazione, destinata esclusivamente alle "Zone di uso pubblico di interesse generale". Quindi lo specifico segmento di mercato nel quale si può collocare il bene oggetto di stima ed in riferimento all'attualità, è quello dei terreni a destinazione non edificabile;

-dai valori ricavati dal valore agricolo convenzionale, più propriamente definito Valore Agricolo Medio (VAM) determinato, a livello provinciale, per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura (tali valori vengono utilizzati essenzialmente ai fini della determinazione delle indennità di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001). Le ultime tabelle pubblicate dalla Commissione Provinciale Espropri di Napoli si riferiscono al 2011 (tabella allegata) dalle quali si desume quanto segue:

1) Il tipo di coltura per le particella 419 è "frutteto" con relativo valore agricolo medio del terreno pari a € 55.300,00 €/ha.

Ne consegue che, con riferimento ai soli valori medi per i terreni agricoli, il valore della particella 419,

la cui superficie reale corrisponde ad are 02 46 è pari a € 1360,38, per un valore medio di €5,53 al mq.
-Dal valore corretto dalla visura catastale del terreno in oggetto abbiamo un reddito dominicale di € 4,95 per un valore catastale del terreno in oggetto pari a € 1.369,91

In considerazione di:

- posizione del terreno all'interno del comprensorio comunale;
- accessibilità: rappresenta la facilità di accesso al terreno (strade principali, strade sterrate, interclusioni, etc.);
- forma: rappresenta la forma geometrica del terreno;
- coltura: rappresenta la tipologia colturale in atto;
- consistenza.

Tenuto conto di quanto sopra e con riferimento al valore minimo pari a € 5,53/mq e quello massimo pari a € 30,00/mq si ritiene congruo un valore di €/m² pari a € 20,00 come il più probabile valore unitario di mercato dei terreni oggetto di valutazione, pertanto la stima finale del terreno identificato al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 419 è di € 4.920,00.

Al fine di espletare nel migliore dei modi l'incarico conferitomi, si è considerato anche il criterio del valore di trasformazione per confermare ulteriormente quanto asserito.

Il valore di mercato per i terreni in oggetto, con ipotesi di progetto di massima edificazione consentita per la zona omogenea in cui ricadono, sarà pari a: **€/mq 16,67** (vedi risposte alle NTP)

Si ritiene pertanto valido il valore unitario adottato dal sottoscritto pari ad €/mq 20,00.

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10 % per la garanzia di vizi occulti. Pertanto in valore finale del bene è = € 4.920,00 - € 492,00 = € 4.428,00.

A tale importo va sottratto il costo delle spese catastali, di € 500,00, necessarie all'adeguamento del bene in oggetto. Pertanto il valore finale del bene è di **€ 3.928,00**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Terreno NCT foglio 12 p.la 419 - Via Regina della Starza 6	246,12 mq	20,00 €/mq	€ 3.928,00	100,00	€ 3.928,00
Valore di stima:					€ 3.928,00

Valore finale di stima: € 3.928,00

STIMA COMPLESSIVA DEL LOTTO 6

	Vm €/mq	mq	VM finale €/mq
Bene 15	€ 20,00	246,00	€ 4.920,00

TABELLA SINOTTICA:

	Sup. Comm.	Valore al mq	Valore complessivo
Bene N° 15 - Terreno Fl 12, p.la 419	Mq 246,00	€ 20,00	€ 4.920,00
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 492,00
Oneri e spese			-€ 500,00
totale parziale			€ 3.928,00

LOTTO 7

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Somma Vesuviana (NA) - NCT foglio 12 p.lla 1444 - Via Regina della Starza 6

Foglio 12 particella 1444 (già 420) Il bene oggetto di stima, identificato al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 1444 (già 420 erroneamente soppressa), è un terreno di natura agricola la cui destinazione è quella di "frutteto", tale bene è ubicato in Somma Vesuviana, alla Via Starza della Regina 33, frazione "Starza" ed è posto a circa due km dal centro abitato. Tale bene, la cui consistenza è di are 08 16, è posto all'interno di un fondo vocato prevalentemente ad uso agricolo, che ospita anche altri terreni simili a quello oggetto della presente relazione tutti inclusi in questa procedura esecutiva, non presenta recinzioni, fatta eccezione per il muro di cinta posto a nord che lo delimita dalla carreggiata stradale. Il terreno di forma trapezoidale confina: - a Nord con la via Starza della regina, - ad Est con terreno di proprietà Omissis# identificato al NCT al foglio 12 p.lla 418, - ad Ovest con terreno di proprietà Omissis# identificato al NCT al foglio 12 p.lla 129. Di per sé il terreno è intercluso, ma l'accesso allo stesso avviene attraverso una servitù di passaggio dalla Via Starza della Regina al civico n. 6, così come riportato nell'atto di compravendita a firma del Notaio Pietra Rosanova del 05/06/1980. L'area ricade in zona omogenea F.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 1444, Qualità Frutteto

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

Valore di stima del bene: € 14.688,00

Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa.

Mentre è diffusa la presenza di listini con le quotazioni dei valori degli immobili urbani, è carente una similare informativa per quanto concerne il valore immobiliare dei terreni agricoli. Quanto sopra ha una giustificazione connessa al ridotto numero di cittadini e investitori immobiliari che sono attratti dai terreni agricoli rispetto a quello interessati agli immobili urbani; inoltre si consideri la bassa potenzialità reddituale dei terreni agricoli, che limita la possibilità di attrarre capitali esterni.

Tutto ciò si esplicita in un mercato delle compravendite, in generale, del tutto statico cui consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita.

Pertanto il criterio di stima adottato è quello sintetico per confronto diretto, basato essenzialmente sulla media risultante dalla:

-comparazione tra il bene da stimare ed altri terreni delle medesime caratteristiche e posti in contesti analoghi a quello in esame e con pari grado di appetibilità ricadenti nel Comune di Somma Vesuviana che hanno determinato un valore pari a € 30,00 al mq. Tale valore scaturisce anche dall'esame dello strumento urbanistico ed in particolare dalla lettura delle N.T.A. che regolamentano gli interventi nella zona oggetto di valutazione, destinata esclusivamente alle "Zone di uso pubblico di interesse generale". Quindi lo specifico segmento di mercato nel quale si può collocare il bene oggetto di stima ed in riferimento all'attualità, è quello dei terreni a destinazione non edificabile;

-dai valori ricavati dal valore agricolo convenzionale, più propriamente definito Valore Agricolo Medio (VAM) determinato, a livello provinciale, per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura (tali valori vengono utilizzati essenzialmente ai fini della determinazione delle indennità di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001). Le ultime tabelle pubblicate dalla Commissione Provinciale Espropri di Napoli si riferiscono al 2009 (tabella allegata) dalle quali si desume quanto segue:

1) Somma Vesuviana si trova nella regione agraria n.2.

2) Il tipo di coltura per la particella 1444 è "frutteto" con relativo valore agricolo medio del terreno pari a €39.200,00 €/ha.

Ne consegue che, con riferimento ai soli valori medi per i terreni agricoli, il valore della particella 1444, la cui superficie corrisponde a 08are 16ca è pari a € 3.198,72, per un valore medio di €3,92 al mq.

-Dal valore risultante dalla visura catastale del terreno in oggetto abbiamo un reddito dominicale di € 11,38 ed un reddito agrario di € 9,69 per un valore catastale del terreno in oggetto pari a € 10.446,84 ed un valore unitario di € 12,13 al mq.

In considerazione di:

- posizione del terreno all'interno del comprensorio comunale;
- accessibilità: rappresenta la facilità di accesso al terreno (strade principali, strade sterrate, interclusioni, etc.);
- forma: rappresenta la forma geometrica del terreno;
- coltura: rappresenta la tipologia colturale in atto;
- consistenza.

Tenuto conto di quanto sopra e con riferimento al valore minimo pari a €3,92/mq e quello massimo pari a € 30,00/mq si ritiene congruo un valore di €/m² pari a €20,00 come il più probabile valore unitario di mercato dei terreni oggetto di valutazione, pertanto la stima finale del terreno identificato al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.la 1444 è di € 16.320,00.

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10 % per la garanzia di vizi occulti.

Pertanto in valore finale del bene è = € 16.320,00 - € 1.632,00 = € 14.688,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Terreno Somma Vesuviana (NA) - NCT foglio 12 p.la 1444 - Via Regina della Starza 6	816,00 mq	0,00 €/mq	€ 14.688,00	100,00	€ 14.688,00
Valore di stima:					€ 14.688,00

Valore finale di stima: € 14.688,00

STIMA COMPLESSIVA DEL LOTTO 7

	Vm €/mq	mq	VM finale €/mq
Bene 15	€ 20,00	816,00	€ 16.320,00

TABELLA SINOTTICA:

	Sup. Comm.	Valore al mq	Valore complessivo
Bene N° 15 - Terreno Fl 12, p.la 1444	Mq 816,00	€ 20,00	€ 16.320,00
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 1.632,00
totale parziale			€ 14.688,00

LOTTO 8

- **Bene N° 17** - Fabbricato rurale ubicato a Somma Vesuviana (NA) - NCT foglio 12 p.lla 216 - Via Regina della Starza 33, piano T

Il cespite in oggetto, identificato al N.C.T di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 216, è costituita da un terreno sul quale è stato realizzato un fabbricato rurale in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata successivamente presentata istanza di condono edilizio. Tale unità immobiliare è ubicata in Somma Vesuviana, frazione "Starza" lungo la Via Starza della Regina al civico 33, in zona semicentrale rispetto al centro abitato, il cespite dista due km. dalla casa comunale, dal centro storico di Somma Vesuviana, dalla stazione ferroviaria di Somma Vesuviana (Napoli-Ottaviano-Sarno) e 700 metri dalla stazione ferroviaria "Villa Augustea" (Napoli-Ottaviano) e dall'ingresso alla zona archeologica della Villa Augustea. Il fabbricato rurale insistente sul terreno in oggetto risulta abbandonato e si articola in due camere, un locale salotto/pranzo, cucina abitabile, locale igienico, ripostiglio, disimpegno ed ingresso, per una superficie complessiva di 125,35 mq ed un'altezza interna di 3,00 metri. Dal vano ingresso del cespite è presente sulla destra un ambiente con camino ad angolo, mentre di fronte è presente un corridoio/disimpegno su cui si affacciano tutti i locali dell'u.i. I pavimenti sono in monocottura ed i rivestimenti del locale igienico a tutt'altezza, quasi tutti gli infissi esterni sono divelti, mancano altresì tutti gli infissi interni. Il cespite staggito versa in uno stato di conservazione mediocre, con evidenti tracce di infiltrazioni ed efflorescenze di muffe sia sulle superfici orizzontali che su quelle verticali. Per il cespite staggito risulta presentata domanda di condono per opere ad uso non residenziale ai sensi della 47/85 n. protocollo 16957 del 30/09/86. Il terreno individuato al NCT foglio 12 particella 216 è attualmente incolto è completamente ricoperto di rovi e piante infestanti. Al cespite in oggetto si accede sia dai terreni afferenti il vano carrabile su via Starza della Regina 6 che dal cancello carrabile sito alla via Starza della Regina n° 33. In particolare il vano di accesso alla via Starza della Regina 33 afferisce direttamente al terreno individuato al foglio 12 p.lla 418, attraversando la quale si giunge al terreno in esame. Pertanto esistono delle servitù di fatto. La valutazione economica del bene sarà fatta considerando il terreno agricolo quale pertinenza del fabbricato rurale su di esso esistente. Al valore complessivo del bene saranno detratti i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica (condono) e catastale del fabbricato e del terreno.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 216

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

Valore di stima del bene: € 87.370,18

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono

stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso. Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 – stima in funzione della tipologia e funzione dell'edificio = 0.90

K2 – stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 1

K3 – stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 1

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1

K5 – stima in funzione della grandezza = 1

K6 – stima in funzione della posizione = 1

K7 – stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 0.70

K8 – stima in funzione della regolarità urbanistica = 0.90

K9 – stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 1

$$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 0.90 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.70 \times 0.90 \times 1 = 0,57$$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla via Starza della Regina n° 6 è individuato al N.C.T del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.la 216. Per tale zona e per la destinazione del fabbricato su di esso presente, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 1100,00; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 1100,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 0,57$, dà il prezzo al mq di € 623,70.

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 157,43.

Il valore dell'immobile è pari a mq 157,43 x €/mq 623,70 = € 98.189,10.

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10 % per la garanzia di vizi occulti = € 98.189,10 - € 9.818,91 = € 88.370,18.

Inoltre al valore complessivo del bene individuato al NCT del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.la 216 dovrà essere detratto il costo di € 1.000,00 per l'accatastamento del fabbricato rurale su di esso esistente.

Pertanto il valore complessivo del bene (terreno e fabbricato rurale) è pari a € 87.370,18.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Fabbricato rurale NCT foglio 12 p.la 216 - Via Regina della Starza 33, piano T	157,43 mq	623,70 €/mq	€ 87.370,18	100,00	€ 87.370,18
Valore di stima:					€ 87.370,18

Valore finale di stima: € 87.370,18

STIMA COMPLESSIVA DEL LOTTO 8

	Vm €/mq	Tot K	VM finale €/mq
Bene 17	€ 1.100,00	0,4670	€ 536,14



TABELLA SINOTTICA:

	Sup. Comm.	Valore al mq	Valore complessivo
Bene 17 - Fabbricato rurale NCT foglio 12 p.lla 216	Mq 157,43	€ 536.14	€ 98.189,09
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 9.818,90
Oneri e spese			-€ 1000,00
totale			€ 87.370,18

LOTTO 9

- Bene N° 18** - Terreno ubicato a Somma Vesuviana (NA) - NCT foglio 12 p.lla 130 - Via Regina della Starza 6

Foglio 12 particella 130 Il bene oggetto di stima, identificato al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 130, è un terreno di natura agricola la cui destinazione originaria era di "frutteto" ma attualmente "ente urbano". Una vegetazione spontanea prevalentemente arborea di scarso interesse agronomico mista ad alberi ad alto fusto ricopre la totalità dell'area che versa in stato di abbandono. Il terreno in oggetto è ubicato in Somma Vesuviana, alla Via Starza della Regina 6, frazione "Starza" ed è posto a circa due km dal centro abitato. Detto terreno, ha forma regolare pressoché quadrata, con lati di 80 metri lungo l'asse N-S ed 87 metri lungo l'asse E-O, per una superficie catastale complessiva dichiarata pari a 68 are 90 ca.(cfr. sezione Dati catastali). Attualmente detto terreno risulta classificato come "Ente Urbano" alla partita 1 con geometria da verificare, derivante da variazione identificativi per ALLINEAMENTO MAPPE del 04/01/2005 protocollo n. NA0004142 in atti dal 04/01/2005 (n. 231325.1/2005). Il terreno in oggetto, servito dalla strada carrabile Via Starza della Regina si presenta privo di separazioni materiali (recinzioni, muretti o simili) dagli altri terreni di proprietà Omissis, rientranti nel medesimo fondo ed identificati al NCT di Somma Vesuviana al foglio 12 con le particelle 419, 418(inclusi nella medesima procedura esecutiva come lotti di vendita separati). L'accesso a tale bene avviene attraverso un cancello carrabile (della dimensione di 3,40 mt circa) e da uno pedonale, posti lungo la Via Starza della Regina al civico 6. Catastalmente il fondo è identificato come "Ente Urbano" alla partita 1 con geometria da verificare, derivante da variazione identificativi per ALLINEAMENTO MAPPE del 04/01/2005 protocollo n. NA0004142 in atti dal 04/01/2005 (n. 231325.1/2005). Per il lotto innanzi descritto, non esiste alcuna sistemazione idraulica. Tale situazione potrebbe determinare ristagni d'acqua nei periodi invernali. Tuttavia, si ritiene che i vari appezzamenti di terreno, per loro natura e morfologia, non determinino fenomeni particolarmente dannosi. Il transito su porzione di detto terreno è necessario per poter raggiungere altre u.i. incluse in

questa procedura esecutiva, pertanto si rende necessario un frazionamento della particella onde escludere servitù di passaggio. L'area ricade in zona omogenea F destinata ad attrezzature ed impianti pubblici secondo il PRG vigente.

Valore di stima del bene: € 113.641,86

PREMESSA

L'attuale classificazione catastale "Ente Urbano" con geometria da verificare non attribuisce alcun reddito sia esso dominicale che agrario al bene oggetto di stima, pertanto si considereranno come riferimento i dati antecedenti all'attribuzione di "Area di enti urbani e promiscui" che risalgono al 06/07/2004.

Anteriormente a tale data il terreno risulta classificato come "frutteto" con R.D. di € 138,78 e R.A. € 85,40.

STIMA

Il criterio di stima adottato è quello sintetico per confronto diretto, basato essenzialmente sulla media risultante dalla:

- comparazione tra il bene da stimare ed altri terreni delle medesime caratteristiche e posti in contesti analoghi a quello in esame e con pari grado di appetibilità ricadenti nel Comune di Somma Vesuviana che hanno determinato un valore pari a € 30,00 al mq. Tale valore scaturisce anche dall'esame dello strumento urbanistico ed in particolare dalla lettura delle N.T.A. che regolamentano gli interventi nella zona oggetto di valutazione, destinata esclusivamente alle "Zone di uso pubblico di interesse generale". Quindi lo specifico segmento di mercato nel quale si può collocare il bene oggetto di stima ed in riferimento all'attualità, è quello dei terreni a destinazione non edificabile;

- dai valori ricavati dal valore agricolo convenzionale, più propriamente definito Valore Agricolo Medio (VAM) determinato, a livello provinciale, per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura (tali valori vengono utilizzati essenzialmente ai fini della determinazione delle indennità di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001). Le ultime tabelle pubblicate dalla Commissione Provinciale Espropri di Napoli si riferiscono al 2011 (tabella allegata) dalle quali si desume quanto segue:

Il tipo di coltura ante VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE per le particella 130 è "frutteto" con relativo valore agricolo medio del terreno pari a €55.300,00 €/ha.

Ne consegue che, con riferimento ai soli valori medi per i terreni agricoli, il valore della particella 130, la cui superficie corrisponde a 6396,77 mq è pari a € 35.374,13, per un valore medio di € 5,53 al mq.

- Dal valore risultante dalla visura catastale del terreno in oggetto abbiamo un reddito dominicale di € 138,78 ed un reddito agrario di € € 85,40 per un valore catastale del terreno in oggetto pari a € 15.612,75 ed un valore unitario di € 2,44 al mq.

In considerazione di:

- posizione del terreno all'interno del comprensorio comunale;
- accessibilità: rappresenta la facilità di accesso al terreno (strade principali, strade sterrate, interclusioni, etc.);
- forma: rappresenta la forma geometrica del terreno;
- coltura: rappresenta la tipologia colturale in atto;
- consistenza.

Tenuto conto di quanto sopra e con riferimento al valore minimo pari a € 5,53/mq e quello massimo pari a € 30,00/mq si ritiene congruo un valore di €/m² pari a €20,00 come il più probabile valore unitario di mercato dei terreni oggetto di valutazione, pertanto la stima finale del terreno identificato al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 130 è di € 127.935,40

Al fine di espletare nel migliore dei modi l'incarico conferitomi, si è considerato anche il criterio del valore di trasformazione per confermare ulteriormente quanto asserito.

Il valore di mercato per i terreni in oggetto, con ipotesi di progetto di massima edificazione consentita per la zona omogenea in cui ricadono, sarà pari a: **€/mq 16,67** (vedi risposte alle NTP)

Si ritiene pertanto valido il valore unitario adottato dal sottoscritto pari ad €/mq 20,00.

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10 % per la garanzia di vizi occulti. Il valore del bene è = € 127.935,40 - € 12.793,54 = € 115.141,86

A tale importo va sottratto il costo delle spese catastali, di € 1500,00, necessarie all'adeguamento del bene in oggetto. Pertanto il valore finale del bene è di **€ 113.641,86**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Terreno Somma Vesuviana (NA) - NCT foglio 12 p.lla 130 - Via Regina della Starza 6	6396,77 mq	20,00 €/mq	€ 113.641,86	100,00	€ 113.641,86
Valore di stima:					€ 113.641,86

Valore finale di stima: € 113.641,86

STIMA COMPLESSIVA DEL LOTTO 9

	Vm €/mq	mq	VM finale €/mq
Bene 18	€ 20,00	6396,77	€ 127.935,40

TABELLA SINOTTICA:

	Sup. Comm.	Valore al mq	Valore complessivo
Bene 18 - Terreno NCT fl 12 p.lla 130	Mq 6.396,77	€ 20,00	€ 127.935,40
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 12.793,54
Oneri e spese			-€ 1500,00
totale			€ 113.641,86

LOTTO 10

- **Bene N° 19** - Tettoia ubicata a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 2 - Via Regina della Starza 6, piano T

Il cespite in oggetto è un'unità immobiliare, di piena e esclusiva proprietà della Sig.ra Omissis identificata al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 129 sub 2. Tale cespite è costituito da una tettoia, con conformazione planimetrica ad L, con copertura a falda inclinata, con due lati ciechi e libera sui restanti lati. La stessa tettoia è prospiciente l'area aperta individuata alla porzione di terreno NCT foglio 12 p.lla 129. All'interno dell'area occupata dalla tettoia è presente una scala che conduce ai piani seminterrati. L'intera area della tettoia è allo stato grezzo, con la pavimentazione costituita dalla platea di cemento, priva di intonaci e finiture. La stessa è stata realizzata in assenza di titolo autorizzativo e successivamente è stata fatta istanza di condono edilizio n° 145 prot. 4508 del 14/03/1986. Unitamente alla tettoia la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.lla 129 sub 3,4,5,6,7,8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto. Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario un importo pari a € 35.356,05 per gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 129, Sub. 2, Categoria C7

Valore di stima del bene: € 19.799,36

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 - stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 - stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 0.95

K3 - stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 0.95

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1

K5 - stima in funzione della grandezza = 1

K6 - stima in funzione della posizione = 1

K7 - stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 0.60

K8 - stima in funzione della regolarità urbanistica = 0.90

K9 - stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 1

$$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 0.95 \times 0.95 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.60 \times 0.90 \times 1 = 0,4874$$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla via Starza della Regina n° 6 è individuato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 129 sub 2. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 1300,00; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 1300,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 0,4874$, dà il prezzo al mq di € 633,62.

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 34.72.

Il valore dell'immobile è pari a mq 34.72 x €/mq 633,62 = € 21.999,29.

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10% per la garanzia di vizi occulti, calcolato sul valore privo di decurtazioni = € 21.999,29 - € 2.199,93 = € 19.799,36

- **Bene N° 20** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 3 - Via Regina della Starza 6, piano T

Il cespite in oggetto individuato al NCEU al Foglio 12 particella 129 sub 3 è costituito da un'unità immobiliare con destinazione residenziale della superficie commerciale di 153.15 mq. Essa è situata al piano terra del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza di condono 145 prot 4508 del 14/03/1986. Come da atto notarile del 05/06/1980 del notaio Pietro Rosanova, il cespite in oggetto era costituito da un piccola casa colonica per la quale fu presentata concessione edilizia n° 98/81; tale concessione non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali seppur risulta rilasciata in data 05/06/1981. Successivamente a tale concessione l'intero immobile è stato oggetto di abuso edilizio per il quale è stata presentata la suddetta istanza di condono. Il cespite in oggetto è ubicato alla immediata sinistra di chi entra dal cancello carrabile alla via Starza della Regina 6. Esso risulta privo di finiture e al grezzo per quanto riguarda gli intonaci. L'intero fabbricato abusivo presenta tracce di preesistenze edilizie nelle murature perimetrali prospicienti la via Starza della Regina; tali maschi murari sono stati affiancati dalla nuova struttura in cemento armato del manufatto abusivo. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è incompleto ed in stato di abbandono. Risultano completate le strutture in cemento sia verticali che orizzontali. Sul lato Est del cespite in oggetto è presente la scala in cemento che conduce sia ai piani superiori (primo e secondo piano) che ai due sub posti al livello seminterrato. Sono del tutto assenti pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni; le ringhiere presenti lungo il vano scala sono in legno del tipo da cantiere. Unitamente all'unità immobiliare in oggetto la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.lla 129 sub 3,4,5,6,7,8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto. Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario un importo pari a € 35.356,05 per gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 129, Sub. 3, Categoria F3

Valore di stima del bene: € 87.335,01

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il

valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 – stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 – stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 0.95

K3 – stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 0.95

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1

K5 – stima in funzione della grandezza = 1

K6 – stima in funzione della posizione = 1

K7 – stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 0.60

K8 – stima in funzione della regolarità urbanistica = 0.90

K9 – stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 1

$$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 0.95 \times 0.95 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.60 \times 0.90 \times 1 = 0,4874$$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla via Starza della Regina n° 6 è individuato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.la 129 sub 3. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 1300,00; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 1300,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 0,4874$, dà il prezzo al mq di € 633,62.

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 153,15.

Il valore dell'immobile è pari a mq 153,15 x €/mq 633,62 = € 97.038,90.

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10% per la garanzia di vizi occulti = € 97.038,90 - € 9.703,89 = € 87.335,01

- **Bene N° 21,22** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 4,5 - Via Regina della Starza 6

Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 particella 129 sub 4 è costituito da un'unità immobiliare con destinazione residenziale della superficie commerciale di 132,83 mq. Essa è situata al piano primo del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza di condono 145 prot 4508 del 14/03/1986. Come da atto notarile del 05/06/1980 del notaio Pietro Rosanova, il cespite in oggetto era costituito da una piccola casa colonica per la quale fu presentata concessione edilizia n° 98/81; tale concessione non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali seppur risulta rilasciata in data 05/06/1981. Successivamente a tale concessione l'intero immobile è stato oggetto di abuso edilizio per il quale è stata presentata la suddetta istanza di condono. Il cespite in oggetto è ubicato alla immediata sinistra di chi entra dal cancello carrabile alla via Starza della Regina 6. Esso risulta privo di finiture e al grezzo per quanto riguarda gli intonaci. L'intero fabbricato abusivo presenta tracce di preesistenze edilizie nelle murature perimetrali prospicienti la via Starza della Regina; tali maschi murari sono stati affiancati dalla nuova struttura in cemento armato del manufatto abusivo. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è incompleto ed in stato di abbandono. Risultano completate le strutture in cemento sia verticali che orizzontali. Sul lato Est del cespite in oggetto è presente la scala in cemento che conduce sia ai piani superiori (primo e secondo piano) che ai due sub posti al livello seminterrato. Sono del tutto assenti pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni; le ringhiere presenti lungo il vano scala sono in legno del tipo da cantiere. Unitamente all'unità immobiliare in oggetto la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.lla 129 sub 3,4,5,6,7,8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto. Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario un importo pari a € 35.356,05 per gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10. **SI PRECISA CHE** l'u.i. in esame è indicata al punto 21 nell'elenco dei cespiti di cui al pignoramento; in tale elenco al numero 22 sub 5 è presente un altro immobile al piano primo. Poiché per immobili in corso di costruzione come quello in esame non vengono associate planimetrie catastali, non è possibile individuare univocamente, né ipotizzare, la posizione dell'immobile di cui al subalterno 5 e distinguerlo da quello di cui al subalterno 4, probabilmente perché di diversa conformazione in seguito all'abuso edilizio rispetto al manufatto preesistente.

Pertanto il sottoscritto nel valutare le superfici da stimare ha valutato l'immobile proveniente dalla fusione degli immobili individuati al sub 4 e sub 5. Gli immobili individuati al subalterno 4 e 5 fanno parte del presente lotto di vendita individuato come lotto 10.

Il costo delle pratiche per la fusione catastale, pari ad € 1000,00, sarà detratto dal valore complessivo del bene

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 129, Sub. 4, Categoria F3

Valore di stima del bene: € 74.747,37

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza,

esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso. Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 - stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 - stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 0.95

K3 - stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 0.95

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1

K5 - stima in funzione della grandezza = 1

K6 - stima in funzione della posizione = 1

K7 - stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 0.60

K8 - stima in funzione della regolarità urbanistica = 0.90

K9 - stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 1

$$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 0.95 \times 0.95 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.60 \times 0.90 \times 1 = 0,4874$$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla via Starza della Regina n° 6 è individuato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 129 sub 4 e sub 5. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 1300,00; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 1300,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 0,4874$, dà il prezzo al mq di € 633,62.

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 132,83.

Il valore dell'immobile è pari a mq 132,83 x €/mq 633,62 = € 84.163,74.

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10% per la garanzia di vizi occulti = € 84.163,74 - € 8.416,37 = € 75.747,37.

A tale somma va detratta la cifra di € 1000,00 per la regolarizzazione catastale dei sub 4 e sub 5 di fatto fusi tra di essi.

Pertanto il valore finale del bene è pari ad **€ 74.747,37**

- **Bene N° 22** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 5 - Via Regina della Starza 6, piano 1 vedi punto precedente

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 129, Sub. 5, Categoria F3

- **Bene N° 23** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 6 - Via Regina della Starza 6, piano 2

Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 particella 129 sub 6 è costituito da un'unità immobiliare con destinazione residenziale della superficie commerciale di 118,63 mq. Essa è situata al piano secondo del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza di condono 145 prot 4508 del 14/03/1986. Come da atto notarile del 05/06/1980 del notaio Pietro Rosanova, il cespite in oggetto era costituito da un piccola casa colonica per la quale fu presentata concessione edilizia n° 98/81; tale concessione non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali seppur risulta rilasciata in data 05/06/1981. Successivamente a tale concessione l'intero immobile è stato oggetto di abuso edilizio per il quale è stata presentata la suddetta istanza di condono. Il cespite in oggetto è ubicato alla immediata sinistra di chi entra dal cancello carrabile alla via Starza della Regina 6. Esso risulta privo di finiture e al grezzo per quanto riguarda gli intonaci. L'intero fabbricato abusivo presenta tracce di preesistenze edilizie nelle murature perimetrali prospicienti la via Starza della Regina; al secondo piano, invece, i muri perimetrali sono costituiti solo da tompagni in laterizio. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è incompleto ed in stato di abbandono. Risultano completate le strutture in cemento sia verticali che orizzontali. Sul lato Est del cespite in oggetto è presente la scala in cemento che conduce sia ai piani superiori (primo e secondo piano) che ai due sub posti al livello seminterrato. Sono del tutto assenti pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni; le ringhiere presenti lungo il vano scala sono in legno del tipo da cantiere. Unitamente all'unità immobiliare in oggetto la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.lla 129 sub 3,4,5,6,7,8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto. Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario un importo pari a € 35.356,05 per gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 129, Sub. 6, Categoria F3

Valore di stima del bene: **€ 67.646,86**

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 - stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 - stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 0.95

K3 - stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 0.95

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1

K5 - stima in funzione della grandezza = 1

K6 - stima in funzione della posizione = 1

K7 – stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 0.60

K8 – stima in funzione della regolarità urbanistica = 0.90

K9 – stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 1

$$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 0.95 \times 0.95 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.60 \times 0.90 \times 1 = 0,4874$$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla via Starza della Regina n° 6 è individuato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 129 sub 6. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 1300,00; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 1300,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 0,4874$, dà il prezzo al mq di € 633,62.

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 1118,63.

Il valore dell'immobile è pari a mq 118,63 x €/mq 633,62 = € 75.163,17

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10% per la garanzia di vizi occulti = € 75.163,17 - € 7.516,31 = € 67.646,86.

- **Bene N° 24** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 7 - Via Regina della Starza 6, piano S1

Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 particella 129 sub 7 è costituito da una unità immobiliare al piano cantinato della superficie commerciale di 76,87 mq. Essa è situata al piano interrato del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza di condono 145 prot 4508 del 14/03/1986. Il cespite in esame è situato i sotto del corpo abusivo confinante con la via Starza della Regina di cui al sub 3 della medesima particella, mentre il cespite di cui al sub 8 è al di sotto della tettoia esterna individuata al sub 2 al piano terra. Il piano cantinato è al grezzo, privo di intonaci e pavimentazioni, e ad esso si accede attraverso la scala interna al fabbricato, che serve i vari livelli del fabbricato abusivo in esame. i due sub individuati al piano seminterrato sono tra di essi comunicanti e attraverso un vano chiuso da un cancello in ferro è possibile accedere alla corte della masseria della Starza, il cui piano di calpestio della corte interna è alla stessa quota del piano interrato in oggetto. E' assente ogni tipo di impianto. Il cespite non è dotato di alcun infisso esterno o interno. Come da atto notarile del 05/06/1980 del notaio Pietro Rosanova, il cespite in oggetto era costituito da un piccola casa colonica per la quale fu presentata concessione edilizia n° 98/81; tale concessione non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali seppur risulta rilasciata in data 05/06/1981. Successivamente a tale concessione l'intero immobile è stato oggetto di abuso edilizio, per il quale è stata presentata la suddetta istanza di condono. Il cespite in oggetto è ubicato alla immediata sinistra di chi entra dal cancello carrabile alla via Starza della Regina 6. L'intero fabbricato abusivo presenta tracce di preesistenze edilizie nelle murature perimetrali prospicienti la via Starza della Regina; al secondo piano, invece, i muri perimetrali sono costituiti solo da tompani in laterizio. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è incompleto ed in stato di abbandono. Risultano completate le strutture in cemento sia verticali che orizzontali. Unitamente all'unità immobiliare in oggetto la istanza di condono riguarda gli immobili

individuati al foglio 12 p.la 129 sub 3,4,5,6,7,8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto. Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario un importo pari a € 35.356,05 per gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 129, Sub. 7, Categoria F3.

Valore di stima del bene: **€ 43.835,73**

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 - stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 - stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 0.95

K3 - stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 0.95

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1

K5 - stima in funzione della grandezza = 1

K6 - stima in funzione della posizione = 1

K7 - stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 0.60

K8 - stima in funzione della regolarità urbanistica = 0.90

K9 - stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 1

$$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 0.95 \times 0.95 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.60 \times 0.90 \times 1 = 0,4874$$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla via Starza della Regina n° 6 è individuato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.la 129 sub 7. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 1300,00; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti

correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 1300,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 0,4874$, dà il prezzo al mq di € 633,62.

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 76.87.

Il valore dell'immobile è pari a mq 76,87 x €/mq 633,62 = € 48.706,37

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10% per la garanzia di vizi occulti = € 48.706,37 - € 4.870,63 = € 43.835,73.

- **Bene N° 25** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 8 - Via Regina della Starza 6

Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 particella 129 sub 8 è costituito da una unità immobiliare al piano cantinato della superficie commerciale di 114,25 mq. Essa è situata al piano interrato del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza di condono 145 prot 4508 del 14/03/1986. Il cespite in esame è situato al di sotto della tettoia esterna individuata al sub 2 al piano terra, mentre il cespite di cui al sub 7 è al di sotto del corpo abusivo confinante con la via Starza della Regina di cui al sub 3 della medesima particella. Il piano cantinato è al grezzo, privo di intonaci e pavimentazioni, e ad esso si accede attraverso la scala esterna posta al di sotto della tettoia di cui al sub 2. I due sub individuati al piano seminterrato sono tra di essi comunicanti. Attraverso un vano chiuso da un cancello in ferro, posto sulla estremità Est del cespite al sub 8, è possibile accedere al Cellaio della masseria storica della Starza. Esso ricade sotto altra proprietà e non è incluso nella presente procedura. E' assente ogni tipo di impianto. Il cespite non è dotato di alcun infisso esterno o interno. Sono visibili i plinti di fondazione della struttura sovrastante ed i pilastri fuoriescono parzialmente dalla muratura perimetrale. I muri sono privi di intonaco e tinteggiature. Sono presenti masserizie. Come da atto notarile del 05/06/1980 del notaio Pietro Rosanova, il cespite in oggetto era costituito da una piccola casa colonica per la quale fu presentata concessione edilizia n° 98/81; tale concessione non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali seppur risulta rilasciata in data 05/06/1981. Successivamente a tale concessione l'intero immobile è stato oggetto di abuso edilizio, per il quale è stata presentata la suddetta istanza di condono. Il cespite in oggetto è ubicato alla immediata sinistra di chi entra dal cancello carrabile alla via Starza della Regina 6. L'intero fabbricato abusivo presenta tracce di preesistenze edilizie nelle murature perimetrali prospicienti la via Starza della Regina; al secondo piano, invece, i muri perimetrali sono costituiti solo da tompani in laterizio. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è incompleto ed in stato di abbandono. Risultano completate le strutture in cemento sia verticali che orizzontali. Unitamente all'unità immobiliare in oggetto la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.lla 129 sub 3,4,5,6,7,8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto. Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario un importo pari a € 35.356,05 per gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 129, Sub. 8, Categoria F3

Valore di stima del bene: € 65.147,63

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici

non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 - stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 - stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 0.95

K3 - stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 0.95

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1

K5 - stima in funzione della grandezza = 1

K6 - stima in funzione della posizione = 1

K7 - stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 0.60

K8 - stima in funzione della regolarità urbanistica = 0.90

K9 - stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 1

$$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 0.95 \times 0.95 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0.60 \times 0.90 \times 1 = 0,4874$$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla via Starza della Regina n° 6 è individuato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 129 sub 8. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 1300,00; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 1300,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 0,4874$, dà il prezzo al mq di € 633,62.

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 114,25.

Il valore dell'immobile è pari a mq 114,25 x €/mq 633,62 = € 72.394,25

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10% per la garanzia di vizi occulti = € 72.394,25 - € 7.239,42 = € 65.154,83

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 19 - Tettoia Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 129 sub 2 - Via Regina della Starza 6, piano T	34,72 mq	633,62 €/mq	€ 19.799,36	100,00	€ 19.799,36
Bene N° 20 - Porzione di fabbricato in costruzione Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 129 sub 3 - Via Regina della Starza 6, piano T	153,15 mq	633,62 €/mq	€ 87.335,01	100,00	€ 87.335,01
Bene N° 21 - Porzione di fabbricato in costruzione Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 4 - Via Regina della Starza 6	132,83 mq	633,62 €/mq	€ 74.747,37	100,00	€ 74.739,00
Bene N° 22 - Porzione di fabbricato in costruzione Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 5 - Via Regina della Starza 6, piano 1	0,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00		€ 0,00
Bene N° 23 - Porzione di fabbricato in costruzione Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 6 - Via Regina della Starza 6, piano 2	118,63 mq	633,62 €/mq	€ 67.639,38	100,00	€ 67.639,38
Bene N° 24 - Porzione di fabbricato in costruzione Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 7 - Via Regina della Starza 6, piano S1	76,87 mq	633,62 €/mq	€ 43.835,73	100,00	€ 43.835,73
Bene N° 25 - Porzione di fabbricato in costruzione Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 8 - Via Regina della Starza 6	114,25 mq	633,62 €/mq	€ 65.154,83	100,00	€ 65.154,83
Valore di stima:					€ 358.519,16

Il cespite in oggetto è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per lo stesso è stata presentata istanza di condono al n° 145 prot. 4508 del 14/03/1986. **Il fabbricato è condonabile e nulla osta al rilascio della concessione in sanatoria a meno della corresponsione di un importo totale di € 35.356,05 per oblazioni, oneri concessori e interessi legali.** Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.

Valore finale di stima: € 323.163,11

STIMA COMPLESSIVA DEL LOTTO 10

	Vm €/mq	Tot K	VM finale €/mq
Beni 19,20,21,22,23,24,25	€ 1.300,00	0,4784	€ 633,62

TABELLA SINOTTICA:

	Sup. Comm.	Valore al mq	Valore complessivo	Valore complessivo
Bene N° 19 - tettoia F. 12 p.lla 129 sub 2	Mq 34,72	€ 633,62	€ 21.999,29	
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 2.199,29	
Oneri e spese			Quota parte	
totale parziale			€ 19.799,36	€ 19.799,36
Bene N° 20 - Porzione di fabbr. in costruzione Foglio 12, p.lla 129, sub 3	Mq 153,15	€ 633,62	€ 97.038,90	
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 9.703,89	
Oneri e spese			Quota parte	
totale parziale			€ 87.335,01	€ 87.335,01
Bene N° 21,22 - Porzione di fabbr. in costruzione Foglio 12, p.lla 129, sub 4,5	Mq 132,83	€ 633,62	€ 84.163,74	
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 8.416,37	
Oneri e spese			-€ 1000,00	
totale parziale			€ 74.747,37	€ 74.747,37
Bene N° 23 - Porzione di fabbr. in costruzione Foglio 12, p.lla 129, sub 6	Mq 118,63	€ 633,62	€ 75.163,17	
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 7.516,32	
Oneri e spese			Quota parte	
totale parziale			€ 67.646,86	€ 67.646,86
Bene N° 24 - Porzione di fabbr. in costruzione Foglio 12, p.lla 130, sub 7	Mq 76,70	€ 633,62	€ 48.706,37	
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 4.870,63	
Oneri e spese			Quota parte	

totale parziale			€ 43.835,73	€ 43.835,73
Bene N° 25 - Porzione di fabb. in costruzione Foglio 12, p.la 130, sub 8	Mq 114,26	€ 633,62	€ 72.394,25	
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 7.239,42	
Oneri e spese			Quota parte	
totale parziale			€ 65.154,83	€ 65.154,83
TOTALE				€ 358.519,16
A detrarre oneri e spese (totale quote parti dei singoli beni)				€ 35.356,05
Valore Finale				€ 323.163,11

LOTTO 11

- **Bene N° 26** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 particella 453 sub 22 - Via San Giovanni de Matha 25, scala A, interno 12, piano 5

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento del fabbricato sito in Somma Vesuviana (NA) alla via San Giovanni de Matha n° 25, individuato al NCEU al foglio 32 particella 453 sub 22, alla Scala A interno 12. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è un edificio in cemento armato di dieci piani fuori terra, ubicato in posizione centrale del comune di Somma Vesuviana. Esso è infatti situato nelle immediate vicinanze della Casa Comunale, in pieno centro storico e in un'area dotata di ogni tipo di servizio. La stazione della Circumvesuviana è a circa 400 metri. Il fabbricato è stato realizzato giusta licenza edilizia n° 23 del 1965. Sebbene sia stato rinvenuto nei registri delle concessioni tale identificativo, non è stato reperito alcun grafico ad essa relativo, come da comunicazione del comune di Somma V.na. La conformazione del cespite in oggetto e del fabbricato intero, consente di individuare le eventuali superfetazioni o difformità dalla concessione originaria, comunque antecedente al 1967. Il cespite in oggetto è un appartamento di superficie commerciale pari a 91.66 mq, ed è occupato dalla esecutata Omissis. Allo stato di fatto l'appartamento risulta fuso di fatto, ma non catastalmente né urbanisticamente, al cespite individuato al NCEU al foglio 32 p.la 453 sub 39 ed individuato al lotto 17 della presente procedura esecutiva. Il cespite al sub 39 di proprietà Omissis forma insieme al cespite in oggetto un unico appartamento con accesso da ambedue le scale di cui è composto il fabbricato. Per favorire la commerciabilità dei beni, nonché per ripristinare lo stato legittimo dei due cespiti, si propone di formare lotti di vendita separati per i due beni uniti di fatto in un unico cespite. Il costo per i lavori di rimessa in pristino detratti dal valore complessivo dei lotti. Per tali lavorazioni si considera un costo di € 10.000,00, comprese spese tecniche, per ognuno dei due cespiti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 453, Sub. 22, Categoria A2

Valore di stima del bene: € 146.845,42

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile,

specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 – stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 – stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 1.1

K3 – stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 1

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1

K5 – stima in funzione della grandezza = 1

K6 – stima in funzione della posizione = 1.1

K7 – stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 1

K8 – stima in funzione della regolarità urbanistica = 1

K9 – stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 0.90

$$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 1.1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1.1 \times 1 \times 1 \times 0.90 = 1,0890$$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla Via San Giovanni de Matha 25 è individuato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio 32 p.lla 453 sub 22. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 1800,00; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 1800,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 1,0890$, dà il prezzo al mq di € 1960,20.

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 91.65.

Il valore dell'immobile è pari a mq 91.65 x €/mq 1960.20 = € 179.662,13.

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10 % per la garanzia di vizi occulti = € 179.662,13 - € 17.966,21 = € 161.695,92.

Inoltre al valore complessivo dell'immobile dovrà essere detratto il costo di € 10.000,00 per il ripristino della separazione tra i cespiti individuati ai sub 22 e 39 della presente procedura esecutiva, così come indicato nel paragrafo della regolarità urbanistica. Va anche sottratto al valore del bene

l'importo di € 4850,50 di quote condominiali arretrate.

Pertanto il valore finale dell'immobile sarà pari a € 161.695,92 - € 10.000,00 - € 4.850,50 = € 146.845,42.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 26 - Appartamento Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 particella 453 sub 22 - Via San Giovanni de Matha 25, scala A, interno 12, piano 5	91,65 mq	1.960,20 €/mq	€ 146.845,42	100,00	€ 146.845,42
Valore di stima:					€ 146.845,42

Valore finale di stima: € 146.845,42

	Vm €/mq	Tot K	VM finale €/mq
Bene 26	€ 1800,00	1,0890	€ 1960,20

TABELLA SINOTTICA:

	Sup. Comm. Mq	Vm al mq	Valore complessivo
Appartamento Foglio 32 particella 453 sub 22 - Via San Giovanni de Matha 25, scala A, interno 12, piano 5	91,66	€ 1960,20	€ 179.662,13
			a detrarre
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 17.966,21
Oneri e spese			- € 14.850,00
TOTALE			€ 146.845,42



LOTTO 12

- **Bene N° 27** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 particella 453 sub 40 - Via San Giovanni de Matha 25, scala B, interno 30, piano 5

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento del fabbricato sito in Somma Vesuviana (NA) alla via San Giovanni de Matha n° 25, individuato al NCEU al foglio 32 particella 453 sub 40, alla Scala B piano 5 interno 30. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è un edificio in cemento armato di dieci piani fuori terra, ubicato in posizione centrale del comune di Somma Vesuviana. Esso è infatti situato nelle immediate vicinanze della Casa Comunale, in pieno centro storico e in un'area dotata di ogni tipo di servizio. La stazione della Circumvesuviana è a circa 400 metri. Il fabbricato è stato realizzato giusta licenza edilizia n° 23 del 1965. Sebbene sia stato rinvenuto nei registri delle concessioni tale identificativo, non è stato reperito alcun grafico ad essa relativo, come da comunicazione del comune di Somma V.na. La conformazione del cespite in oggetto e del fabbricato intero, consente di individuare le eventuali superfetazioni o difformità dalla concessione originaria, comunque antecedente al 1967. Il cespite in oggetto è un appartamento di superficie commerciale pari a 138.73 mq, ed è occupato dalla sig.ra Omissis figlia della esecutata Omissis. Nel locale cucina, sul lato est del cespite, è presente un abuso edilizio consistente in una veranda che ha implementato la superficie utile del cespite di 10,60 mq a danno del terrazzo. Da ricerche presso archivi comunali non è stata rinvenuta nessuna domanda di condono; per tale abuso pertanto si considera il costo di abbattimento e per i lavori di ripristino. Per tali lavorazioni si considera un costo di € 6.000,00, comprese spese tecniche, che verranno detratti dal valore complessivo del bene

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 453, Sub. 40, Categoria A2

Valore di stima del bene: € 239.006,20

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 - stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 - stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 1.1

K3 - stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 1

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1

K5 - stima in funzione della grandezza = 1

K6 – stima in funzione della posizione = 1.1

K7 – stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 1

K8 – stima in funzione della regolarità urbanistica = 1

K9 – stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 0.90

$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 1.1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1.1 \times 1 \times 1 \times 0.90 = 1,0890$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla Via San Giovanni de Matha 25 è individuato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio 32 p.la 453 sub 40. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 1800,00; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 1800,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 1,0890$, dà il prezzo al mq di € 1960,20.

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 138.73.

Il valore dell'immobile è pari a mq 138.73 x €/mq 1960.20 = € 271.938,55.

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10 % per la garanzia di vizi occulti. (€ 271.938,55 - € 27.193,85 = € 244.744,69).

Inoltre al valore complessivo va sottratto l'importo di € 5.738,49 di quote condominiali arretrate.

Pertanto il valore finale dell'immobile sarà pari a € 244.744,69 - € 5.738,49 = **€ 239.006,20.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 27 - Appartamento Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 particella 453 sub 40	138,73 mq	1.962,20 €/mq	€ 233.006,20	100,00	€ 239.006,20
Valore di stima:					€ 239.006,20

Valore finale di stima: € 239.006,20

	Vm €/mq	Tot K	VM finale €/mq
Bene 27	€ 1800,00	1,0890	€ 1960,20

TABELLA SINOTTICA:

	Sup. Comm. Mq	Vm al mq	Valore complessivo
Appartamento Foglio 32 particella 453 sub 24 - Via San Giovanni de Matha 25, , scala B, interno 30, piano 5	138,73	€ 1960,20	€ 271.938,55
			a detrarre
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 27.193,85
Oneri e spese			- € 5.738,49
TOTALE			€ 239.006,20

LOTTO 13

- **Bene N° 28** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 particella 453 sub 46 - Via San Giovanni de Matha 25, scala B, interno 36, piano 8

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento del fabbricato sito in Somma Vesuviana (NA) alla via San Giovanni de Matha n° 25, individuato al NCEU al foglio 32 particella 453 sub 46 ,alla Scala B piano 8 interno 36. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è un edificio in cemento armato di dieci piani fuori terra, ubicato in posizione centrale del comune di Somma Vesuviana. Esso è infatti situato nelle immediate vicinanze della Casa Comunale, in pieno centro storico e in un'area dotata di ogni tipo di servizio. La stazione della Circumvesuviana è a circa 400 metri. Il fabbricato è stato realizzato giusta licenza edilizia n° 23 del 1965. Sebbene sia stato rinvenuto nei registri delle concessioni tale identificativo, non è stato reperito alcun grafico ad essa relativo, come da comunicazione del comune di Somma V.na. La conformazione del cespite in oggetto e del fabbricato intero, consente di individuare le eventuali superfetazioni o difformità dalla concessione originaria, comunque antecedente al 1967. Il cespite in oggetto è un appartamento di superficie commerciale pari a 138.73 mq, ed è occupato dalla sig.ra Omissis figlia della esecutata Omissis. Nel locale cucina, sul lato est del cespite, è presente un abuso edilizio consistente in una veranda che ha implementato la superficie utile del cespite di 10,60 mq a danno del terrazzo. Da ricerche presso archivi comunali non è stata rinvenuta alcuna domanda di condono; per tale abuso pertanto si considera il costo di abbattimento e per i lavori di ripristino. Per tali lavorazioni si considera un costo di € 6.000,00, comprese spese tecniche, che verranno detratti dal valore complessivo del bene.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 453, Sub. 46, Categoria A2Valore di stima del bene: € 238.115,90

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

- K1 – stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1
- K2 – stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 1.1
- K3 – stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 1
- K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1
- K5 – stima in funzione della grandezza = 1
- K6 – stima in funzione della posizione = 1.1

K7 – stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 1

K8 – stima in funzione della regolarità urbanistica = 1

K9 – stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 0,90

$$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 1.1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1.1 \times 1 \times 1 \times 0.90 = 1,0890$$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla Via San Giovanni de Matha 25 è individuato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio 32 p.la 453 sub 46. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 1800,00; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 1800,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di Ktot = 1,0890, dà il prezzo al mq di € 1960,20.

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 138.73.

Il valore dell'immobile è pari a mq 138.73 x €/mq 1960.20 = € 271.938,55.

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10 % per la garanzia di vizi occulti. (€ 271.938,55 - € 27.193,85 = € 244.744,69).

Inoltre al valore complessivo va sottratto l'importo di € 6.628,79 di quote condominiali arretrate.

Pertanto il valore finale dell'immobile sarà pari a € 244.744,69 - € 6.628,79 = € 238.115,90.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 28 - Appartamento Foglio 32 particella 453 sub 46 - Via San Giovanni de Matha 25, scala B,	138,73 mq	1.960,20 €/mq	€ 238.115,90	100,00	€ 238.115,90
Valore di stima:					€ 238.115,90

Valore finale di stima: € 238.115,90

	Vm €/mq	Tot K	VM finale €/mq
Bene 28	€ 1800,00	1,0890	€ 1960,20

TABELLA SINOTTICA:

	Sup. Comm. Mq	Vm al mq	Valore complessivo
Appartamento Foglio 32 particella 453 sub 46 - Via San Giovanni de Matha 25, , scala B, interno 36, piano 8	138,73	€ 1960,20	€ 271.938,55
			a detrarre
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 27.193,85
Oneri e spese			- € 6.628,79
TOTALE			€ 238.115,90

LOTTO 14

- **Bene N° 29** - Garage ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.lla 453 sub 10 - Via S. Giovanni de Matha 25, piano T

La presente stima ha lo scopo di determinare il valore di mercato della unità immobiliare ubicata nel comune di Somma Vesuviana, alla Via S. Giovanni de Matha 25, in NCEU identificata al foglio 12 p.lla 453 sub 10, composta da un posto auto coperto posto al piano terra del fabbricato che lo ospita. Tale edificio, di moderna fattura con struttura portante in pilastri e travi in calcestruzzo, con muri di tamponamento in laterizio, si trova nell'area centrale dell'abitato del Comune in cui è ubicato. L'accesso all'u.i. in oggetto avviene comodamente da una traversa perpendicolare alla Via S. Giovanni de Matha, percorrendo tale strada è il secondo locale sulla sinistra, ha una superficie lorda di 23,88 mq. Lo stato di manutenzione dell'immobile è molto buono.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 453, Sub. 10, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 20.174,93

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 - stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 - stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 1.1

K3 - stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 1

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1

K5 - stima in funzione della grandezza = 1

K6 - stima in funzione della posizione = 1.1

K7 - stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 1

K8 - stima in funzione della regolarità urbanistica = 1

K9 - stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 0.90

$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 1.1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1.1 \times 1 \times 1 \times 0.90 = 1,0890$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie

fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla Via Margherita individuato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio 32 p.la 634 sub 16. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore di 862 €/mq; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: 862 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 1,0890$, dà il prezzo al mq di € 937,40

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 23,88

Il valore dell'immobile è pari a mq 23,88 x €/mq 938,72 = € 22.416,59

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10 % per la garanzia di vizi occulti.

avremo pertanto € 22.416,59 - € 2.241,66 = € 20.174,93

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 29 - Garage Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.la 453 sub 10 - Via S. Giovanni de Matha 25, piano T	23,88 mq	938,72 €/mq	€ 20.174,93	100,00	€ 20.174,93
Valore di stima:					€ 20.174,93

Valore finale di stima: € 20.174,93

	Vm €/mq	Tot K	VM finale €/mq
Bene 29	€ 862,00	1,0890	€ 938,73

TABELLA SINOTTICA:

	Sup. Comm. Mq	Vm al mq	Valore complessivo
Garage ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.la 453 sub 10 - Via S. Giovanni de Matha 25, piano T	23,88	€ 938,72	€ 22.416,59
			a detrarre
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 2.241,66
Oneri e spese			
TOTALE			€ 20.174,93

LOTTO 15

- **Bene N° 30** - Terreno ubicato a Somma Vesuviana (NA) - NCT Foglio 16 p.lla 1392 - Via Circumvallazione

Il bene pignorato, di piena proprietà della Sig.ra Omissis, consiste in un Appezamento di terreno sito in Somma Vesuviana, in zona centrale rispetto all'abitato del Comune in oggetto, alla Via Circumvallazione, di 1950 mq, identificato al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana con i seguenti riferimenti catastali foglio 16 p.lla 1392. Il contesto in cui si trova il cespite è di tipo agricolo/boschivo caratterizzato dalla sporadica presenza di edifici residenziali. Il terreno occupa totalmente il compendio oggetto di valutazione, presenta una forma planimetrica regolare e giacitura pianeggiante ed è caratterizzato dalla presenza di vigneti con prati ben curati. Al terreno in oggetto si giunge facilmente percorrendo una strada secondaria perpendicolare alla Via circumvallazione e vi si accede liberamente, la recinzione è presente lungo la via ed è costituita da pali in legno e rete in maglie metalliche.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1392, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: **€ 35.172,00**

Per terreno agricolo si intende un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa.

Mentre è diffusa la presenza di listini con le quotazioni dei valori degli immobili urbani, è carente una similare informativa per quanto concerne il valore immobiliare dei terreni agricoli. Quanto sopra ha una giustificazione connessa al ridotto numero di cittadini e investitori immobiliari che sono attratti dai terreni agricoli rispetto a quello interessati agli immobili urbani; inoltre si consideri la bassa potenzialità reddituale dei terreni agricoli, che limita la possibilità di attrarre capitali esterni.

Tutto ciò si esplicita in un mercato delle compravendite, in generale, del tutto statico cui consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita. Pertanto il criterio di stima adottato è quello sintetico per confronto diretto, basato essenzialmente sulla media risultante dalla:

- comparazione tra il bene da stimare ed altri terreni delle medesime caratteristiche e posti in contesti analoghi a quello in esame e con pari grado di appetibilità ricadenti nel Comune di Somma Vesuviana che hanno determinato un valore pari a € 30,00 al mq.
- dai valori ricavati dal valore agricolo convenzionale, più propriamente definito Valore Agricolo Medio (VAM) determinato, a livello provinciale, per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura (tali valori vengono utilizzati essenzialmente ai fini della determinazione delle indennità di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001). Le ultime tabelle pubblicate dalla Commissione Provinciale Espropri di Napoli si riferiscono al 2009 (tabella allegata) dalle quali si desume quanto segue:

1) Somma Vesuviana si trova nella regione agraria n.2.

2) Il tipo di coltura per le particella 1392 è "vigneto" con relativo valore agricolo medio del terreno pari a €30.400,00 €/ha.

Ne consegue che, con riferimento ai soli valori medi per i terreni agricoli, il valore della particella 419, la cui superficie reale corrisponde ad are 19 54 è pari a € 5.940,16 , per un valore medio di €3,04 al mq.

- Dal valore corretto dalla visura catastale del terreno in oggetto abbiamo un reddito dominicale di € 22,71 per un valore catastale del terreno in oggetto pari a € 2.554,87

In considerazione di:

- posizione del terreno all'interno del comprensorio comunale;
- accessibilità: rappresenta la facilità di accesso al terreno (strade principali, strade sterrate, interclusioni, etc.);
- forma: rappresenta la forma geometrica del terreno;
- coltura: rappresenta la tipologia colturale in atto;

- consistenza.

Tenuto conto di quanto sopra e con riferimento al valore minimo pari a €3,04/mq e quello massimo pari a € 30,00/mq si ritiene congruo un valore di €/m² pari a € 20,00 come il più probabile valore unitario di mercato dei terreni oggetto di valutazione, pertanto **la stima finale del terreno identificato al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 16, p.lla 1392 di 1954 mq è di € 39.080,00.**

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10 % per la garanzia di vizi occulti. Pertanto in valore finale del bene è = € 39.080,00 - € 3.908,00 = € 35.172,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 30 - Terreno Somma Vesuviana (NA) - NCT Foglio 16 p.la 1392 - Via Circumvallazione	1954,00 mq	20,00 €/mq	€ 35.175,00	100,00	€ 35.172,00
Valore di stima:					€ 35.172,00

Valore finale di stima: € 35.172,00

€/mq	Tot K	Valore finale €/mq	mq	Valore complessivo u.i. €	Valore finale al netto di vizi occulti ed oneri . €
20,00		20	1954	39.080,00	35.172,00

TABELLA SINOTTICA:

	Sup. Comm. Mq	Vm al mq	Valore complessivo
Terreno ubicato a Somma Vesuviana (NA) - NCT Foglio 16 p.la 1392	1954	€ 20,00	€ 39.080,00
			a detrarre
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 3.908,00
Oneri e spese			
TOTALE			€ 35.172,00

LOTTO 16

- **Bene N° 31** - Garage ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.lla 529 sub 16 - Via S. Giovanni de Matha trav. privata, piano S1

L'u.i. in oggetto, identificata al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 32 p.lla 529 sub 16, è un locale adibito al ricovero delle vetture, posto al piano S1 di un fabbricato sito alla Via S. Giovanni de Matha traversa privata. L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte integrante è posto nelle immediate vicinanze del centro abitato di Somma Vesuviana, in una zona di espansione residenziale, la sua struttura portante è in cemento armato con tamponamenti esterni in muratura di mattoni. Il box auto in oggetto è posto al piano seminterrato di cui ne occupa la porzione di circa 39,00 mq. L'accesso allo stesso avviene, attraverso un serramento di ingresso costituito da una serranda avvolgibile in metallo, dall'area di disimpegno condominiale in prossimità della cassa scale sul lato sud. Il locale è occupato internamente da materiali di vario genere. Il locale ha una superficie utile misurata di mq. 38,45 corrispondente ad una superficie "commerciale" virtuale calcolata (cioè quella superficie comprensiva di tutti i muri, compresi i perimetri sino ad uno spessore massimo di cm. 40 e meta' dei muri di divisione fra appartamento ed appartamento e parti comuni integrata in base ai più comuni "rapporti mercantili" in uso nello stesso segmento di mercato della proporzionale quota per accessori e/o pertinenze) di mq. 42,52. Il locale è allo stato attuale libero, presenta tracce di umidità diffusa e si trova in mediocri condizioni di conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 529, Sub. 16, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: **€ 37.836,40**

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 - stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 - stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 1.1

K3 - stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 1

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1

K5 - stima in funzione della grandezza = 1

K6 - stima in funzione della posizione = 1.1

K7 - stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 1

K8 – stima in funzione della regolarità urbanistica = 1

K9 – stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 0.90

$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 1.1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1.1 \times 1 \times 1 \times 0.90 = 1,0890$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla Via Margherita individuato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio 32 p.la 634 sub 16. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore di 862 €/mq; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: 862 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 1,0890$, dà il prezzo al mq di € 938,72

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 42,52

Il valore dell'immobile è pari a mq 42,52 x €/mq 938,72 = € 42.730,44

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10 % per la garanzia di vizi occulti.

avremo pertanto € 42.730,44 - € 4.273,04 = € 38.457,40

Inoltre come da comunicazione dell'amministratore del condominio in cui è inserito il cespite, vi sono quote condominiali arretrate per € 621,00. Tale importo viene detratto dal valore complessivo del bene. Pertanto il valore complessivo sarà pari ad **€ 37.836,40**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 31 - Garage Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.la 529 sub 16 - Via S. Giovanni de Matha trav. privata, piano S1	42,52 mq	937,40 €/mq	€ 37.836,40	100,00	€ 37.836,40
Valore di stima:					€ 37.836,40

Valore finale di stima: € 37.836,40

	Vm €/mq	Tot K	VM finale €/mq
Bene 31	€ 862,00	1,0890	€ 938,72

TABELLA SINOTTICA:

	Sup. Comm. Mq	Vm al mq	Valore complessivo
Garage foglio 32 p.la 529 sub 16	45,52	€ 938,72	€ 42.730,44
			a detrarre
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 4.273,04
Oneri e spese			- € 621,00
TOTALE			€ 37.836,40

LOTTO 17

- **Bene N° 32** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.lla 453 sub 39 - Via San Giovanni de Matha 25, scala B, interno 29, piano 5

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento del fabbricato sito in Somma Vesuviana (NA) alla via San Giovanni de Matha n° 25, individuato al NCEU al foglio 32 particella 453 sub 39, alla Scala B interno 29. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è un edificio in cemento armato di dieci piani fuori terra, ubicato in posizione centrale del comune di Somma Vesuviana. Esso è infatti situato nelle immediate vicinanze della Casa Comunale, in pieno centro storico e in un'area dotata di ogni tipo di servizio. La stazione della Circumvesuviana è a circa 400 metri. Il fabbricato è stato realizzato giusta licenza edilizia n° 23 del 1965. Sebbene sia stato rinvenuto nei registri delle concessioni tale identificativo, non è stato reperito alcun grafico ad essa relativo, come da comunicazione del comune di Somma V.na. La conformazione del cespite in oggetto e del fabbricato intero, consente di individuare le eventuali superfetazioni o difformità dalla concessione originaria, comunque antecedente al 1967.

Il cespite in oggetto è un appartamento di superficie commerciale pari a 90.35 mq, ed è occupato dalla esecutata Omissis. Allo stato di fatto l'appartamento risulta fuso di fatto, ma non catastalmente nè urbanisticamente, al cespite individuato al NCEU al foglio 32 p.lla 453 sub 22 ed individuato al lotto 11 della presente procedura esecutiva. Il cespite al sub 22 di proprietà Omissis forma insieme al cespite in oggetto un unico appartamento con accesso da ambedue le scale di cui è composto il fabbricato. Per favorire la commerciabilità dei beni, nonché per ripristinare lo stato legittimo dei due cespiti, si propone di formare lotti di vendita separati per i due beni uniti di fatto in un unico cespite. Il costo per i lavori di rimessa in pristino detratti dal valore complessivo dei lotti. Per tali lavorazioni si considera un costo di € 10.000,00, comprese spese tecniche, per ognuno dei due cespiti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 453, Sub. 39, Categoria A2

Valore di stima del bene: € 142.118,78

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 - stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 - stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 1.1

K3 - stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 1

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1

K5 - stima in funzione della grandezza = 1

K6 - stima in funzione della posizione = 1.1

K7 - stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 1

K8 - stima in funzione della regolarità urbanistica = 1

K9 - stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 0.90

$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 1.1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1.1 \times 1 \times 1 \times 0.90 = 1,0890$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla Via San Giovanni de Matha 25 è individuato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio 32 p.lla 453 sub 39. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 1800,00; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati. In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 1800,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 1,0890$, dà il prezzo al mq di € 1960,20. **Superficie commerciale cespite pignorato = mq 90.35.**

Il valore dell'immobile è pari a $mq\ 90.35 \times €/mq\ 1960.20 = €\ 177.104,07$.

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10 % per la garanzia di vizi occulti. (€ 177.104,07 - € 17.710,41 = € 159.393,66).

Inoltre al valore complessivo dell'immobile dovrà essere detratto il costo di € 10.000,00 per il ripristino della separazione tra i cespiti individuati ai sub 22 e 39 della presente procedura esecutiva, così come indicato nel paragrafo della regolarità urbanistica. Va anche sottratto al valore del bene l'importo di € 7274,88 di quote condominiali arretrate.

Pertanto il valore finale dell'immobile sarà pari a € 159.393,66 - € 10.000,00 - € 7.274,88 = € 142.118,78.

Identificativo corpo		Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 32 - Appartamento Foglio 32 p.la 453 sub 39 -		90,35 mq	1960,20 €/mq	€ 142.118,78	100,00	€ 142.118,78
Valore di stima:						€ 142.118,78
	Vm €/mq	Tot K	VM finale €/mq			
Bene 32	€ 1800,00	1,0890	€ 1960,20			

TABELLA SINOTTICA:

	Sup. Comm. Mq	Vm al mq	Valore complessivo
Appartamento Foglio 32 p.la 453 sub 39	90,35	€ 1960,20	€ 177.104,07
			a detrarre
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 17.710,41
Oneri e spese			- € 17.274,88
TOTALE			€ 142.118,78

LOTTO 18

- **Bene N° 33** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.lla 453 sub 24 - Via San Giovanni de Matha 25, scala A, interno 14, piano 6

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento del fabbricato sito in Somma Vesuviana (NA) alla via San Giovanni de Matha n° 25, individuato al NCEU al foglio 32 particella 453 sub 24, piano sesto, alla Scala A interno 14. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è un edificio in cemento armato di dieci piani fuori terra, ubicato in posizione centrale del comune di Somma Vesuviana. Esso è infatti situato nelle immediate vicinanze della Casa Comunale, in pieno centro storico e in un'area dotata di ogni tipo di servizio. La stazione della Circumvesuviana è a circa 400 metri. Il fabbricato è stato realizzato giusta licenza edilizia n° 23 del 1965. Sebbene sia stato rinvenuto nei registri delle concessioni tale identificativo, non è stato reperito alcun grafico ad essa relativo, come da comunicazione del comune di Somma V.na. La conformazione del cespite in oggetto e del fabbricato intero, consente di individuare le eventuali superfetazioni o difformità dalla concessione originaria, comunque antecedente al 1967. Il cespite in oggetto è un appartamento di superficie commerciale pari a 89,31 mq, ed è occupato dal figlio della esecutata Omissis, Sig. Omissis. L'appartamento è così distribuito: un piccolo ingresso serve un locale soggiorno, dotato di doppia apertura sul balcone prospiciente la via San Giovanni de Matha, ed un disimpegno che serve la restante parte della casa. Dal disimpegno si accede alla cucina, dotata di balconcino con affaccio sulla corte interna e locale igienico con finestra sulla corte interna; il disimpegno serve un locale ripostiglio e due camere da letto afferenti al balcone con affaccio su via de Matha. Lo stato di manutenzione del cespite è discreto seppur con le rifiniture del periodo di costruzione del fabbricato in cui il cespite è inserito.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 453, Sub. 24, Categoria A2

Valore di stima del bene: € 159.595,51

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

- K1 - stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1
- K2 - stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 1.1
- K3 - stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 1
- K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1
- K5 - stima in funzione della grandezza = 1
- K6 - stima in funzione della posizione = 1.1

K7 – stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 1

K8 – stima in funzione della regolarità urbanistica = 1

K9 – stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 0.90

$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 1.1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1.1 \times 1 \times 1 \times 0.90 = 1,0890$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla Via San Giovanni de Matha 25 è individuato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio 32 p.la 453 sub 24. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 1800,00; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 1800,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 1,0890$, dà il prezzo al mq di € 1960,20.

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 93,71.

Il valore dell'immobile è pari a mq 93,71 x €/mq 1960.20 = € 183.690,34.

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10 % per la garanzia di vizi occulti. (€ 183.690,34 - € 18.369,03 = € 165.321,31).

Inoltre al valore complessivo dell'immobile dovrà essere detratto l'importo di € 5.725,80 di quote condominiali arretrate. Pertanto il valore finale dell'immobile sarà pari a € 165.321,31 - € 5.725,80 = € 159.595,51.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 33 - Appartamento Foglio 32 p.la 453 sub 24	93,71 mq	1.960,20 €/mq	€ 159.595,51	100,00	€ 159.595,51
Valore di stima:					€ 159.595,51

Valore finale di stima: € 159.595,51

	Vm €/mq	Tot K	VM finale €/mq
Bene 33	€ 1800,00	1,0890	€ 1960,20

TABELLA SINOTTICA:

	Sup. Comm. Mq	Vm al mq	Valore complessivo
Appartamento Foglio 32 p.la 453 sub 24 - Via San Giovanni de Matha 25, scala A, interno 14, piano 6 ^o	93,71	€ 1960,20	€ 183.690,34
			a detrarre
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 18.369,03
Oneri e spese			- € 5.725,80
TOTALE			€ 159.595,51

LOTTO 19

- **Bene N° 34** - Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.lla 453 sub 29 - Via San Giovanni de Matha 25, scala A, interno 19, piano 9

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento del fabbricato sito in Somma Vesuviana (NA) alla via San Giovanni de Matha n° 25, individuato al NCEU al foglio 32 particella 453 sub 39, alla Scala B piano 9 interno 19. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è un edificio in cemento armato di dieci piani fuori terra, ubicato in posizione centrale del comune di Somma Vesuviana. Esso è infatti situato nelle immediate vicinanze della Casa Comunale, in pieno centro storico e in un'area dotata di ogni tipo di servizio. La stazione della Circumvesuviana è a circa 400 metri. Il fabbricato è stato realizzato giusta licenza edilizia n° 23 del 1965. Sebbene sia stato rinvenuto nei registri delle concessioni tale identificativo, non è stato reperito alcun grafico ad essa relativo, come da comunicazione del comune di Somma V.na. La conformazione del cespite in oggetto e del fabbricato intero, consente di individuare le eventuali superfetazioni o difformità dalla concessione originaria, comunque antecedente al 1967. Il cespite in oggetto è un appartamento di superficie commerciale pari a 162,10 mq, ed è occupato dal sig.r Omissis figlio della esecutata Omissis, con il suo nucleo familiare. L'immobile in oggetto è conforme alla planimetria catastale a meno di lievi discrepanze, consistenti nella eliminazione di un tramezzo al fine di ingrandire il locale soggiorno e da una diversa divisione dei due locali igienici. Per sanare tali lievi difformità sarà necessario presentare pratica di CILA in sanatoria ed adeguare la planimetria catastale. Il costo per tali prestazioni è complessivamente di € 2500,00 che verranno detratti dal valore complessivo del bene. Il lastrico solare sovrastante è di pertinenza del cespite in esame. Il lastrico è calpestabile, pavimentato e dotato di ringhiere.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 453, Sub. 29, Categoria A2

Valore di stima del bene: € 275.771,72

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 - stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 - stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 1.1

K3 - stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 1

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1

K5 - stima in funzione della grandezza = 1

K6 - stima in funzione della posizione = 1.1

K7 - stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 1

K8 - stima in funzione della regolarità urbanistica = 1

K9 - stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 0.90

$$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 1.1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1.1 \times 1 \times 1 \times 0.90 = 1,0890$$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla Via San Giovanni de Matha 25 è individuato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio 32 p.la 453 sub 29. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore al mq di € 1800,00; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: € 1800,00 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 1,0890$, dà il prezzo al mq di € 1960,20.

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 162.01.

Il valore dell'immobile è pari a mq 162.01 x €/mq 1960.20 = € 317.748,42.

E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10 % per la garanzia di vizi occulti. (€ 317.748,42 - € 31.774,48 = € 285.973,58).

Per sanare le lievi difformità rilevate tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sarà necessario presentare una CILA in sanatoria ed adeguare la planimetria catastale. Tali pratiche avranno un costo complessivo di € 2500,00 che verranno sottratti al valore complessivo del bene. Inoltre al valore complessivo dell'immobile dovrà essere detratto l'importo di € 7.701,86 di quote condominiali arretrate.

Pertanto il valore finale dell'immobile sarà pari a € 285.973,58 - € 7.701,86 - € 2500,00 = € 275.771,72.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 34 - Appartamento Foglio 32 p.la 453 sub 29	162,01 mq	1.960,20 €/mq	€ 275.771,72	100,00	€ 275.771,72
Valore di stima:					€ 275.771,72

Valore finale di stima: € 275.771,72

	Vm €/mq	Tot K	VM finale €/mq
Bene 34	€ 1800,00	1,0890	€ 1960,20

TABELLA SINOTTICA:

	Sup. Comm. Mq	Valore al mq	Valore complessivo
Appartamento ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.la 453 sub 29	162,10	€ 1960,20	€ 317.748,42
			a detrarre
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 31.774,84
Oneri e spese			- € 10.201,86
TOTALE			€ 275.771,72

LOTTO 20

- **Bene N° 35** - Garage ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.lla 634 sub 16 - Via Cupa Margherita, interno 3, piano S1.

La presente stima ha lo scopo di determinare il valore di mercato della unità immobiliare ubicata nel comune di Somma Vesuviana, alla Via Cupa Margherita, composta da un box auto posto al piano sottostrada come risulta dall'estratto del catastale allegato ed identificata al NCEU al foglio 32 p.lla 634 sub 16 int. 3. Il fabbricato in cui è ubicata questa unità immobiliare è un edificio di moderna fattura e si trova nell'area urbana del comune di Somma Vesuviana, all'u.i. in oggetto si giunge comodamente attraverso una rampa carrabile condominiale perpendicolare alla Via Margherita. Il bene in oggetto, di pianta rettangolare regolare con il lato più lungo di 9,63 metri, consta di un unico ambiente di 55,53 mq di superficie netta. E' dotato di serranda avvolgibile di metallo, le strutture sono costituite da pilastri portanti in cemento armato, e solai latero-cementizi, il pavimento è in graniglia di marmo, ed è dotato di impianto di illuminazione. L'aspetto e lo stato di manutenzione si presentano buoni.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 634, Sub. 16, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 47.863,29

Nella determinazione del valore di mercato il sottoscritto ha calcolato la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, individuando il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato di occupazione dell'immobile e precisando tali adeguamenti in maniera distinta, per lo stato d'uso e di manutenzione, l'ubicazione, lo stato di possesso, la legittimità urbanistica, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, esposizione e confine, regolarità urbanistica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi congiuntamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Alla luce delle considerazioni relative alla zona, alla descrizione dell'immobile in oggetto, sono stati applicati coefficienti correttivi del valore di mercato delle singole unità, in relazione allo stato di conservazione, allo stato di occupazione degli stessi ed alla loro destinazione d'uso.

Si riportano i coefficienti K di svalutazione o rivalutazione da considerare per la stima delle unità immobiliari in esame.

COEFFICIENTI K:

K1 - stima in funzione della tipologia dell'edificio = 1

K2 - stima in funzione della presenza di servizi non ordinari = 1.1

K3 - stima in funzione delle parti comuni dell'edificio = 1

K4 - stima in funzione della presenza di beni condominiali = 1

K5 - stima in funzione della grandezza = 1

K6 - stima in funzione della posizione = 1.1

K7 - stima in funzione delle caratteristiche di costruzione e dello stato di manutenzione = 1

K8 - stima in funzione della regolarità urbanistica = 1

K9 - stima in funzione dello stato di occupazione dell'immobile = 0.90

$k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5 \times k6 \times k7 \times k8 \times k9 = 1 \times 1.1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1.1 \times 1 \times 1 \times 0.90 = 1,0890$

Dall'indagine diretta, presso i Notai ed i Mediatori, fonti informative (agenzie immobiliari, colloqui con proprietari di altri terreni ubicati nella zona, listino ufficiale del mercato immobiliare, dati OMI e BIN, analisi di immobili comparabili, da immobiliare.it, da astegiudiziarie.it) per reperire i dati necessari alla comparazione, il sottoscritto ha acquisito informazioni relative a beni che mostrano analogie fisiche, merceologiche ed economiche con i beni in questione. Il cespite pignorato sito alla Via Margherita individuato al N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio 32 p.lla 634 sub 16. Per tale zona e per tale destinazione, il sottoscritto ritiene congruo un valore di 862 €/mq; tale valore, sarà corretto in base ai coefficienti suindicati.

In considerazione del calcolo della superficie commerciale ed in considerazione dei coefficienti correttivi, il più probabile valore di mercato è pari a: 862 al mq che, moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di $K_{tot} = 1.089$, dà il prezzo al mq di € 938,72

Superficie commerciale cespite pignorato = mq 60,46

Il valore dell'immobile è pari a mq 60,46 x €/mq 938,72 = € 56.754,89

**E' stato applicato un coefficiente di decurtazione del 10 % per la garanzia di vizi occulti.
avremo pertanto € 56.754,89 - € 5.675,49 = € 51.079,40**

Inoltre come da comunicazione dell'amministratore del condominio in cui è inserito il cespite, vi sono quote condominiali arretrate per € 3216,11. Tale importo viene detratto dal valore complessivo del bene. **Pertanto il valore complessivo sarà pari ad € 47.863,29.**

	Vm €/mq	Tot K	VM finale €/mq
Bene 35	€ 862,00	1,0890	€ 938,72

TABELLA SINOTTICA:	Sup. Comm. Mq	Valore al mq	Valore complessivo
Garage ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.lla 634 sub 16	60,46	€ 938,72	€ 56.754,89
			a detrarre
Coefficiente di riduzione per garanzia di vizi occulti			- € 5.675,49
Oneri e spese			- € 3.216,11
TOTALE			€ 47.863,29

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.

Cercola, li 05/10/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Tammaro Antonio

Si allegano:

- Documentazione catastale
- Rilievi Stato di Fatto
- Documentazione fotografica
- Ispezioni Ipotecarie
- Atti di proprietà e certificato notarile
- Stralci PRG, PTP e Piano del Parco Nazionale del Vesuvio
- Stralci domande di condono e comunicazioni ufficio tecnico
- Certificati di residenza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 249/2016 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.713,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 3 - Via Starza della Regina 6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 130, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	61,16 mq
Stato conservativo:	Il cespite staggito identificato al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 130 sub 2, versa in pessime condizioni di conservazione che ne determinano una evidente fatiscenza statica ed una conseguente decadenza strutturale. Gli impianti idrici, elettrici e fognari sono da rifare secondo le normative vigenti. Al suo interno sono evidenti tracce di umidità e sono visibili lesioni alle murature, gli infissi interni sono stati divelti, il locale igienico distrutto, lo stato totale è fatiscente, come del resto le murature esterne.		
Descrizione:	Il cespite in oggetto, identificato al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 3, è una unità immobiliare indipendente ed occupa una superficie di 64 mq. Esso è un'unità immobiliare ubicata nella "frazione" Starza della Regina. L'immobile è sito in Zona C/3 Semicentrale, in un'area prossima al centro dell'abitato comunale; ad una distanza di due chilometri dal bene pignorato vi è il Municipio e il centro storico di Somma Vesuviana, alla stessa distanza è posta la stazione di Somma Vesuviana (Napoli-Ottaviano-Sarno), ed a 500 metri la fermata della stazione Villa Augustea (Napoli-Ottaviano). L'ingresso alla zona archeologica della Villa Augustea è a circa 200 metri dal cancello di ingresso agli immobili oggetto di procedura. Sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, dalle ricerche effettuate, il sottoscritto ritiene che tutta l'area oggetto di questa procedura esecutiva sia l'area che un tempo era di pertinenza del palazzo della starza della regina costruito in una data non univocamente determinata ma sicuramente anteriore al 1279. Il complesso della Starza si articolava intorno a due cortili scoperti, fondamentali per le operazioni di carico e scarico legate alla produttività della struttura, ma era caratterizzata anche dalla presenza di un giardino, che il sottoscritto ritiene che siano i terreni identificati al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 129 e 130 ed inseriti in questa procedura esecutiva. Al cespite si accede dalla via Starza della Regina 6, attraverso un cancello si accede ad un vasto appezzamento di terreno identificato al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 129 (alla sx dell'ingresso), ed al foglio 12 p.lla 130 (alla dx dell'ingresso) sul quale insistono sia l'unità immobiliare in oggetto che gli altri beni identificati alle p.lle 129 sub 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 130 sub 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ed inseriti in questa procedura esecutiva. L'unità immobiliare risulta abbandonata e si articola in due vani più servizi, per una superficie complessiva di 64 mq ed un'altezza interna di 3,00 metri. Dall'ingresso del cespite si entra direttamente nella zona cucina dotata di camino ad angolo, i pavimenti sono in monocottura ed i rivestimenti a tutt'altezza, da questo vano una porta conduce ad una camera con evidenti tracce di infiltrazioni, il locale igienico ha le pareti rivestite di piastrelle a tutt'altezza. Il cespite staggito versa in uno stato di conservazione pessimo con parti di struttura lesionate e parzialmente compromesse ai fini della staticità; tutto l'intero bene risulta fatiscente ed in fase di decadenza sia strutturale che funzionale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 167.621,63

Bene N° 2 - Tettoia			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 3 - Via Starza della Regina 6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 130, Sub. 3, Categoria C7	Superficie	16,85 mq
Stato conservativo:	L'immobile staggito è costituito da una tettoia con pilastri in cemento armato e solaio di copertura latero-cementizio. Le pareti ed il soffitto sono prive di intonaco e la pavimentazione è costituita dalla platea di fondazione in cemento. I due lati della tettoia verso nord e verso est sono aperti e sono prospicienti la particella di terreno individuata al foglio 12 p.lla 130. Il lato sud è chiuso dal muro perimetrale del cespite individuato al foglio 12 p.lla 130 sub 4, mentre il lato ovest è chiuso dal muro di confine prospiciente la via Starza della Regina.		
Descrizione:	Il cespite in oggetto è identificato al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 3 rispettivamente ed è costituito da una tettoia per il ricovero degli autoveicoli; occupa una superficie di 51,94 mq. Esso è un'unità immobiliare ubicata nella "frazione" Starza della Regina. L'immobile è sito in Zona C/3 Semicentrale, in un'area prossima al centro dell'abitato comunale; ad una distanza di due chilometri dal bene pignorato vi è il Municipio e il centro storico di Somma Vesuviana, alla stessa distanza è posta la stazione di Somma Vesuviana (Napoli-Ottaviano-Sarno), ed a 500 metri la fermata della stazione Villa Augustea (Napoli-Ottaviano). L'ingresso alla zona archeologica della Villa Augustea è a circa 200 metri dal cancello di ingresso agli immobili oggetto di procedura. Sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, dalle ricerche effettuate, il sottoscritto ritiene che tutta l'area oggetto di questa procedura esecutiva sia l'area che un tempo era di pertinenza del palazzo della Starza della Regina, costruito in una data non univocamente determinata ma sicuramente anteriore al 1279. Il complesso della Starza si articolava intorno a due cortili scoperti, fondamentali per le operazioni di carico e scarico legate alla produttività della struttura, ma era caratterizzata anche dalla presenza di un giardino, che il sottoscritto ritiene che siano i terreni identificati al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 129 e 130 ed inseriti in questa procedura esecutiva. Al cespite si accede dalla via Starza della Regina 6, attraverso un cancello si accede ad un vasto appezzamento di terreno identificato al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 129 (alla sx dell'ingresso), ed al foglio 12 p.lla 130 (alla dx dell'ingresso). Entrando dal cancello principale l'immobile in oggetto è situato sulla destra, in adiacenza al muro perimetrale di confine con la via Starza della Regina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12, p.lla 130, sub 4 - Via Starza della Regina 6, scala U, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 130, Sub. 4, Categoria F3	Superficie	112,66 mq
Stato conservativo:	Il bene staggito risulta allo stato grezzo ed è da completare. L'intonaco non presenta lo strato fine, sono assenti le pavimentazioni i rivestimenti ed i serramenti. Sono presenti tracce di muffe, in particolar modo lungo la parete cieca parallela la Via Starza della Regina. E' presente lo scarico nella fognatura comunale.		
Descrizione:	L'unità immobiliare in oggetto è sita in Somma Vesuviana, alla Via Starza della Regina, identificata al NCEU di tale Comune al foglio 12, p.lla 130, sub 4. L'intero fabbricato si trova in una zona semicentrale del Comune di Somma Vesuviana, nella frazione "Starza della Regina", e dista due chilometri dalla Casa Comunale e dalla stazione ferroviaria Napoli-Ottaviano. Il cespite in oggetto è inserito al piano terra di un fabbricato in corso di costruzione. Dal sopralluogo si attesta che tale fabbricato di tre piani fuori terra non è ultimato ed è allo stato grezzo. La struttura portante in elevazione è in conglomerato cementizio armato,		

	i solai sono in cemento armato e laterizi; la copertura è piana non praticabile. La muratura perimetrale di tamponatura è eseguita con parete esterna ed interna con mattoni forati, le tramezzature interne sono in mattoni forati. La scala di collegamento tra i piani è in cemento ed i parapetti a protezione della scala sono in legno del tipo "da cantiere". In fondo all'ingresso del fabbricato sul lato destro è posta la scala di collegamento tra i piani, mentre sul lato sinistro vi è l'accesso al sub in oggetto di pianta rettangolare che si sviluppa su una superficie lorda di 94,34 mq per un'altezza interna di 3,03 metri. L'unità immobiliare si sviluppa lungo l'asse Nord-Ovest/Sud-est, parallelamente alla Via Starza della Regina da dove avviene l'accesso, ed è esposta a Nord-Est attraverso quattro aperture. Le opere non ancora realizzate e necessarie per poter fruire del bene in oggetto sono i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi, le tinteggiature e tutte le opere impiantistiche.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 7 - Porzione di fabbricato in costruzione

Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12, p.lla 130, sub 8 - Via Starza della Regina 6, scala A, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 130, Sub. 8, Categoria F3	Superficie	112,66 mq
Stato conservativo:	Il bene staggito risulta allo stato grezzo ed è da completare. L'intonaco non presenta lo strato fine, sono assenti le pavimentazioni, i rivestimenti e gli infissi interni ed esterni. Il fabbricato è collegato alla fognatura comunale.		
Descrizione:	L'unità immobiliare in oggetto, sita in Somma Vesuviana alla Via Starza della Regina 6, identificata al NCEU di Tale Comune al foglio 12, p.lla 130, sub 8, è posta al primo piano di un edificio in corso di costruzione. Tale stabile si trova in una zona semi-centrale rispetto al centro abitato del Comune di Somma Vesuviana, nella frazione "Starza della Regina", dista due chilometri dal centro abitato ed altrettanti dalla stazione ferroviaria Napoli-Ottaviano. Accedendo al fondo dalla Via Starza della Regina 6, sulla destra, procedendo per circa 30 metri si giunge al fabbricato s.n.c. di cui fa parte il bene staggito, da qui si accede ad un'androne di 26 mq in cui è posta la scala in cemento armato che conduce al piano primo. IL cespite ha una pianta rettangolare ed una superficie netta di circa 85,00 mq, è composto da tre camere, un disimpegno ed un locale igienico e gode di una doppia esposizione, verso Nord-Est e Sud-Ovest. L'edificio di cui il bene in oggetto fa parte è costituito da tre piani fuori terra complessivi, la struttura portante è di cemento armato con solai interni e solaio di copertura latero-cementizi. Le facciate sono in parte intonacate (il prospetto verso Nord-Est) e parte in mattoni forati lasciati a grezzo, l'edificio è completamente sprovvisto di infissi esterni ed interni, di pavimentazioni e di impianti. L'unità immobiliare in oggetto è sita in Somma Vesuviana, alla Via Starza della Regina, identificata al NCEU di tale Comune al foglio 12, p.lla 130, sub 8. L'intero fabbricato si trova in una zona semicentrale del Comune di Somma Vesuviana, nella frazione "Starza della Regina", e dista due chilometri dalla Casa Comunale e dalla stazione ferroviaria Napoli-Ottaviano.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 9 - Porzione di fabbricato in costruzione

Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12, p.lla 130, sub 10 - Via Starza della Regina 6, scala A, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 130, Sub. 10, Categoria F3	Superficie	112,66 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui fa parte il cespite in oggetto versa in uno scarso stato manutentivo, l'edificio, sebbene risulti edificato nei primi anni '80, risulta ancora in corso di costruzione, al grezzo finito, con struttura in c.a., solai latero-cementizi, muratura esterna ed interna. L'unità immobiliare in oggetto, come il resto del fabbricato, è priva di pavimenti, rivestimenti, infissi sia esterni che interni, e manca di ogni impianto, fatta eccezione per quello idrico, realizzato sottotraccia, ma incompleto ed obsoleto. Sono presenti tracce di umidità e muffe. Le infiltrazioni d'acqua sono da ritenersi causate dalle cattive condizioni di manutenzione dell'intero fabbricato e, più precisamente, dalla totale assenza di infissi esterni. Questo stato dei luoghi ha fatto sì che, nel corso degli anni, la pioggia unita al vento, abbia trovato più punti d'accesso per infiltrarsi all'interno dello stabile. Le pareti esterne ed il solaio di copertura, in alcuni punti, presentano efflorescenze e macchie tipiche delle mutature che hanno assorbito acqua (vedi foto), nel tempo le zone costantemente umide, si sono deteriorate a causa della proliferazione di funghi e muffe. Sul soffitto sono visibili tracce di infiltrazioni.		
Descrizione:	L'unità immobiliare in oggetto, sita in Somma Vesuviana alla Via Starza della Regina 6, identificata al NCEU di Tale Comune al foglio 12, p.lla 130, sub 10, è posta al secondo piano di un edificio in corso di costruzione. Tale stabile si trova in una zona semi-centrale rispetto al centro abitato del Comune di Somma Vesuviana, nella frazione "Starza della Regina", dista due chilometri dal centro abitato ed altrettanti dalla stazione ferroviaria Napoli-Ottaviano. Accedendo al fondo dalla Via Starza della Regina 6, sulla destra, procedendo per circa 30 metri si giunge al fabbricato s.n.c. di cui fa parte il bene staggito, da qui si accede ad un'androne di 26 mq in cui è posta la scala in cemento armato che conduce ai piani superiori. IL cespite ha una pianta rettangolare ed una superficie di quasi 85,00 mq, è composto da tre camere, un disimpegno ed un locale igienico e gode di una doppia esposizione, verso Nord-Est e Sud-Ovest. L'edificio di cui il bene in oggetto fa parte è costituito da tre piani fuori terra complessivi, la struttura portante è di cemento armato con solai interni e solaio di copertura latero-cementizi. Le facciate sono in parte intonacate (il prospetto verso Nord-Est) e parte in mattoni forati lasciati a grezzo, l'edificio è completamente sprovvisto di infissi esterni ed interni, di pavimentazioni e di impianti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 498.409,87

Bene N° 4 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12, p.lla 130, sub 5 - Via Starza della Regina 6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 130, Sub. 5, Categoria F3	Superficie	17,95 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato in cui è ubicato il bene in oggetto, è stato realizzato in aderenza al muro di delimitazione delle proprietà dell'esecutata Omissis. L'unità immobiliare in oggetto individuata al NCEU di Somma Vesuviana-foglio 12, p.lla 130, sub 5, posta al piano terra, risulta in uno stato conservativo fatiscente. E' provvista di serranda avvolgibile di metallo, ma priva di pavimenti ed ogni altra finitura necessaria all'utilizzo del bene.		
Descrizione:	Foglio 12, p.lla 130, sub 5 Il bene in oggetto sito in Somma Vesuviana alla Via Starza della Regina ed identificato al NCEU di tale Comune al foglio 12, p.lla 130, sub 5, è un locale magazzino/deposito posto al piano terra di un fabbricato di cinque piani fuori terra in costruzione. Tale cespite ha una pianta regolare ed occupa una superficie di 32,69 mq. Il fabbricato in cui è inserito si trova in una zona semi-centrale del Comune di Somma Vesuviana - nella frazione "Starza della Regina" - ed è posto a due chilometri di distanza dalla Casa Comunale e dalla stazione ferroviaria Napoli-Ottaviano. L'ingresso avviene attraverso un cancello carrabile dalla Via Starza della Regina 6, superato il cancello si accede ai terreni su cui insistono tre corpi di fabbrica allo stato grezzi in completo stato di abbandono (cfr. foto allegate) ed inseriti in questa procedura esecutiva. Accedendo al fondo sulla destra dell'ingresso, percorrendo circa 50 metri si giunge al fabbricato s.n.c. in cui è posto il locale in oggetto, allo stato del sopralluogo risultava occupato da materiali di varia natura accantonati ed abbandonati. Il fabbricato che include il cespite in oggetto, risulta realizzato senza autorizzazione edilizia, per esso è stata presentata al Comune di Somma Vesuviana domanda di condono ai sensi della L. 47/85 in data 14/03/1986, pratica n. 143.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12, p.lla 130, sub 6 - Via Starza della Regina 6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 130, Sub. 5, Categoria F3	Superficie	17,61 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto, ubicato nella frazione Starza della Regina del Comune di Somma Vesuviana, è ubicato al piano terra di un corpo di fabbrica di forma rettangolare di cinque piani fuori terra. Lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre, in quanto l'intero complesso risulta in stato di abbandono da più di trent'anni. Il fabbricato di cui l'immobile staggito fa parte è in struttura di cemento armato con solai latero-cementizi. L'immobile in questione ha una sola apertura verso Est, rappresentata dall'ingresso al locale stesso. L'altezza utile interna è di mt 3,50. Il locale è sprovvisto di pavimentazioni, l'infisso esterno è una saracinesca avvolgibile in metallo; non vi è l'impianto elettrico, nè quello idraulico e sono presenti segni di infiltrazione idrica.		
Descrizione:	Il bene in oggetto sito in Somma Vesuviana alla Via Starza della Regina ed identificato al NCEU di tale Comune al foglio 12, p.lla 130, sub 6, è un locale magazzino/deposito posto al piano terra di un fabbricato di cinque piani fuori terra in costruzione. Tale cespite ha una pianta regolare ed occupa una superficie di 32,69 mq. Il fabbricato in cui è inserito si trova in una zona semi-centrale del Comune di Somma Vesuviana - nella frazione "Starza della Regina" - ed è posto a due chilometri di distanza dalla Casa Comunale e dalla stazione ferroviaria Napoli-Ottaviano. L'ingresso avviene attraverso un cancello carrabile dalla Via Starza della Regina 6, superato il cancello si accede ai terreni su cui insistono tre corpi di fabbrica allo stato grezzi in completo stato di abbandono (cfr. foto allegate) ed inseriti in questa procedura esecutiva. Accedendo al fondo sulla destra dell'ingresso, percorrendo circa 50 metri si giunge al fabbricato		

	s.n.c. in cui è posto il locale in oggetto, allo stato del sopralluogo risultava occupato da materiali di varia natura accantonati ed abbandonati. Il fabbricato che include il cespite in oggetto, risulta realizzato senza autorizzazione edilizia, per esso è stata presentata al Comune di Somma Vesuviana domanda di condono ai sensi della L. 47/85 in data 14/03/1986, pratica n. 143.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 6 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 7 - Via Starza della Regina 6, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 130, Sub. 7, Categoria F3	Superficie	17,67 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto, ubicato nella frazione Starza della Regina del Comune di Somma Vesuviana, è ubicato al piano terra di un corpo di fabbrica di forma rettangolare di cinque piani fuori terra. Lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre, tutto l'intero complesso risulta in stato di abbandono da più di trent'anni. Il fabbricato di cui l'immobile staggito fa parte è in struttura di cemento armato con solai latero-cementizi. L'immobile in questione ha una sola apertura verso Est, rappresentata dall'ingresso al locale stesso. L'altezza utile interna è di mt 3,50. Il locale è sprovvisto di pavimentazioni, l'infisso esterno è una saracinesca avvolgibile in metallo; non vi è l'impianto elettrico, nè quello idraulico e sono presenti segni di infiltrazione idrica.		
Descrizione:	Foglio 12 p.lla 130 sub 7 L'unità immobiliare in oggetto, sita nel Comune di Somma Vesuviana alla Via Starza della Regina 6 da cui avviene l'accesso, è una locale deposito posto al piano terra di un fabbricato attualmente in corso di costruzione, al grezzo finito, struttura in c.a., solai e tamponamenti esterni. Tale fabbricato si trova in posizione semicentrale rispetto al Comune di Somma Vesuviana, nella frazione "Starza della Regina" posto a due chilometri dalla casa comunale ed altrettanti dalla stazione ferroviaria di Napoli-Ottaviano. Il bene staggito è un unico locale con forma rettangolare con lati di metri 5,28 x metri 6,17, per una superficie totale di 35,34 mq; è dotato di serranda avvolgibile di metallo ma, come tutto il fabbricato che lo ospita, risulta edificato al grezzo, sono presenti le tamponature esterne, la struttura portante è a vista (mancando l'intonaco alle pareti ed ai soffitti). Il locale è privo di pavimento, di rifiniture interne e di tutti gli impianti tecnici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 9 - Via Starza della Regina 6, scala B, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 130, Sub. 9, Categoria F3	Superficie	238,26 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta allo stato grezzo, privo di intonaci e finiture, privo di serramenti, di tramezzi interni (alcuni presenti sono parzialmente crollati) ed in uno stato di abbandono da ormai circa 30 anni. Lo stato di conservazione delle strutture è discreto, mentre per il resto del fabbricato lo stato di conservazione è mediocre.		

Descrizione:	Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 9 è costituito da un appartamento facente parte del fabbricato in corso di costruzione di cui alla domanda di condono 143 prot. 4505 del 14/03/1986. Esso è ubicato al piano primo ed è allo stato grezzo, privo di intonaco, privo di finiture, di infissi esterni ed interni. Nel lato nord del cespite è presente il vano scala che mette in comunicazione i 4 piani fuori terra di cui è composto l'intero fabbricato. la scala è dotata di ringhiere in legno del tipo da cantiere. L'intero fabbricato è in stato di abbandono ed è stato interrotto il suo completamento una volta completate le strutture verticali ed orizzontali. L'unità immobiliare è ubicata nella "frazione" Starza della Regina. L'immobile è sito in Zona C/3 Semicentrale, in un'area prossima al centro dell'abitato comunale; ad una distanza di due chilometri dal bene pignorato vi è il Municipio e il centro storico di Somma Vesuviana, alla stessa distanza è posta la stazione di Somma Vesuviana (Napoli-Ottaviano-Sarno), ed a 500 metri la fermata della stazione Villa Augustea (Napoli-Ottaviano). L'ingresso alla zona archeologica della Villa Augustea è a circa 200 metri dal cancello di ingresso agli immobili oggetto di procedura. Per la definizione della pratica di condono, per la regolarizzazione per gli oneri e le oblazioni, al valore complessivo del lotto 3 costituito dai cespiti individuati al NCEU del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 5,6,7,9,11,12,13 è stato detratto l'importo di € 66.456,34.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 10 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 11 - Via Starza della Regina 6, scala B, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 130, Sub. 11, Categoria F3	Superficie	233,02 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta allo stato grezzo, privo di intonaci e finiture, privo di serramenti, di tramezzi interni (alcuni presenti sono parzialmente crollati) ed in uno stato di abbandono da ormai circa 30 anni. Lo stato di conservazione delle strutture è discreto, mentre per il resto del fabbricato lo stato di conservazione è mediocre.		
Descrizione:	Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 11 è costituito da un appartamento facente parte del fabbricato in corso di costruzione di cui alla domanda di condono 143 prot. 4505 del 14/03/1986. Esso è ubicato al piano secondo ed è allo stato grezzo, privo di intonaco, privo di finiture, di infissi esterni ed interni. Nel lato nord del cespite è presente il vano scala che mette in comunicazione i 4 piani fuori terra di cui è composto l'intero fabbricato. la scala è dotata di ringhiere in legno del tipo da cantiere. L'intero fabbricato è in stato di abbandono ed è stato interrotto il suo completamento una volta completate le strutture verticali ed orizzontali. L'unità immobiliare è ubicata nella "frazione" Starza della Regina. L'immobile è sito in Zona C/3 Semicentrale, in un'area prossima al centro dell'abitato comunale; ad una distanza di due chilometri dal bene pignorato vi è il Municipio e il centro storico di Somma Vesuviana, alla stessa distanza è posta la stazione di Somma Vesuviana (Napoli-Ottaviano-Sarno), ed a 500 metri la fermata della stazione Villa Augustea (Napoli-Ottaviano). L'ingresso alla zona archeologica della Villa Augustea è a circa 200 metri dal cancello di ingresso agli immobili oggetto di procedura. Per la definizione della pratica di condono, per la regolarizzazione per gli oneri e le oblazioni, al valore complessivo del lotto 3 costituito dai cespiti individuati al NCEU del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 5,6,7,9,11,12,13 è stato detratto l'importo di € 66.456,34.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 11 - Porzione di fabbricato in costruzione	
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 12 - Via Starza della Regina 6, scala B, piano 3

Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 130, Sub. 12, Categoria F3	Superficie	233,02 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta allo stato grezzo, privo di intonaci e finiture, privo di serramenti, di tramezzi interni (alcuni presenti sono parzialmente crollati) ed in una stato di abbandono da ormai circa 30 anni. Lo stato di conservazione delle strutture è discreto, mentre per il resto del fabbricato lo stato di conservazione è mediocre.		
Descrizione:	Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 12 è costituito da un appartamento facente parte del fabbricato in corso di costruzione di cui alla domanda di condono 143 prot. 4505 del 14/03/1986. Esso è ubicato al piano terzo ed è allo stato grezzo, privo di intonaco, privo di finiture, di infissi esterni ed interni. Nel lato nord del cespite è presente il vano scala che mette in comunicazione i 4 piani fuori terra di cui è composto l'intero fabbricato. la scala è dotata di ringhiere in legno del tipo da cantiere. L'intero fabbricato è in stato di abbandono ed è stato interrotto il suo completamento una volta completate le strutture verticali ed orizzontali. L'unità immobiliare è ubicata nella "frazione" Starza della Regina. L'immobile è sito in Zona C/3 Semicentrale, in un'area prossima al centro dell'abitato comunale; ad una distanza di due chilometri dal bene pignorato vi è il Municipio e il centro storico di Somma Vesuviana, alla stessa distanza è posta la stazione di Somma Vesuviana (Napoli-Ottaviano-Sarno), ed a 500 metri la fermata della stazione Villa Augustea (Napoli-Ottaviano). L'ingresso alla zona archeologica della Villa Augustea è a circa 200 metri dal cancello di ingresso agli immobili oggetto di procedura. Per la definizione della pratica di condono, per la regolarizzazione per gli oneri e le oblazioni, al valore complessivo del lotto 3 costituito dai cespiti individuati al NCEU del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 5,6,7,9,11,12,13 è stato detratto l'importo di € 66.456,34.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 12 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 p.lla 130 sub 13 - Via Starza della Regina 6, piano 4		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 130, Sub. 13, Categoria F3	Superficie	233,02 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta allo stato grezzo, privo di intonaci e finiture, privo di serramenti, di tramezzi interni (alcuni presenti sono parzialmente crollati) ed in una stato di abbandono da ormai circa 30 anni. Lo stato di conservazione delle strutture è discreto, mentre per il resto del fabbricato lo stato di conservazione è mediocre.		
Descrizione:	Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 p.lla 130 sub 13 è costituito da un appartamento facente parte del fabbricato in corso di costruzione di cui alla domanda di condono 143 prot. 4505 del 14/03/1986. Esso è ubicato al piano quarto ed è allo stato grezzo, privo di intonaco, privo di finiture, di infissi esterni ed interni. Nel lato nord del cespite è presente il vano scala che mette in comunicazione i 4 piani fuori terra di cui è composto l'intero fabbricato. la scala è dotata di ringhiere in legno del tipo da cantiere. L'intero fabbricato è in stato di abbandono ed è stato interrotto il suo completamento una volta completate le strutture verticali ed orizzontali. L'unità immobiliare è ubicata nella "frazione" Starza della Regina. L'immobile è sito in Zona C/3 Semicentrale, in un'area prossima al centro dell'abitato comunale; ad una distanza di due chilometri dal bene pignorato vi è il Municipio e il centro storico di Somma Vesuviana, alla stessa distanza è posta la stazione di Somma Vesuviana (Napoli-Ottaviano-Sarno), ed a 500 metri la fermata della stazione Villa Augustea (Napoli-Ottaviano). L'ingresso alla zona archeologica della Villa Augustea è a circa 200 metri dal cancello di ingresso agli immobili oggetto di procedura. Per la definizione della pratica di condono, per la regolarizzazione per gli oneri e le oblazioni, al valore complessivo del lotto 3 costituito dai cespiti individuati al NCEU del comune di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 130 sub 5,6,7,9,11,12,13 è stato detratto l'importo di € 66.456,34.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.914,00

Bene N° 13 - Terreno			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - NCT Foglio 12 particella 129 - Via Starza della Regina 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 129, Qualità Ente Urbano	Superficie	1773,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno allo stato attuale risulta incolto.		
Descrizione:	Il terreno in oggetto, identificato al NCT di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 129, è un terreno a destinazione "frutteto" con superficie di 1.935 mq. Esso è ubicato nella "frazione "Starza della Regina" ed è sito in Zona Semicentrale, in un'area prossima al centro dell'abitato comunale. Ad una distanza di due chilometri dal bene pignorato vi è il Municipio e il centro storico di Somma Vesuviana, alla stessa distanza è posta la stazione di Somma Vesuviana (Napoli-Ottaviano-Sarno), ed a 500 metri la fermata della stazione Villa Augustea (Napoli-Ottaviano). L'ingresso alla zona archeologica della Villa Augustea è a circa 200 metri dal cancello di ingresso al terreno oggetto di procedura. Sulla scorta di quanto accertato attraverso indagini dirette, dallo studio della documentazione acquisita, dalle ricerche effettuate, il sottoscritto ritiene che tutta l'area oggetto di questa procedura esecutiva sia l'area che un tempo era di pertinenza del palazzo della starza della regina costruito in una data non univocamente determinata ma sicuramente anteriore al 1279. Il complesso della Starza si articolava intorno a due cortili scoperti, fondamentali per le operazioni di carico e scarico legate alla produttività della struttura, ma era caratterizzata anche dalla presenza di un giardino, che il sottoscritto ritiene che siano i terreni identificati al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.la 129 (terreno in oggetto), 130, 419, 418, 1444 ed inseriti in questa procedura esecutiva. Dalla via Starza della Regina 6, attraverso un cancello carrabile si accede, sulla sinistra al terreno in oggetto ed al terreno identificato alla p.la 419, sulla destra al terreno identificato al NCT di Somma Vesuviana al foglio 12 p.la 130 ed inserito in questa procedura esecutiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 188.460,00

Bene N° 14 - Terreno			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - NCT Foglio 12 p.lla 418 - Via Regina della Starza 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 418, Qualità Frutteto	Superficie	10470,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno allo stato attuale risulta incolto.		
Descrizione:	Il bene oggetto di stima, identificato al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 418, è un terreno di natura agricola la cui destinazione è quella di "frutteto", tale bene è ubicato in Somma Vesuviana, alla Via Starza della Regina 33, frazione "Starza" ed è posto a circa due km dal centro abitato. Detto terreno, attualmente incolto, ha forma regolare, con giacitura in lieve pendio secondo il lato di maggiore lunghezza di 153 metri, per una superficie catastale complessiva pari a 1.04.70 ha. Il lato nord, lungo 80 metri, confina con la strada Via Starza della Regina 33 dalla quale vi si accede attraverso un cancello in ferro che, allo stato dei luoghi, era chiuso con lucchetto. Ad est confina con altri terreni di proprietà OMISSIS identificati al N.C.T. di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 1261e p.lla 1265 e con u.i. identificata al N.C.E.U. di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 216 di proprietà Omissis ed inserito in questa procedura esecutiva, a sud con terreno identificato al N.C.T. di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 130, ad ovest con terreno identificato al N.C.T. di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 1444(ex p.lla 420), entrambi i terreni sono di proprietà Omissis e sono inseriti in questa procedura esecutiva.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 3.928,00

Bene N° 15 - Terreno			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - NCT foglio 12 p.lla 419 - Via Regina della Starza 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 419, Qualità Frutteto	Superficie	246,12 mq
Stato conservativo:	Una vegetazione spontanea prevalentemente arborea di scarso interesse agronomico ricopre la totalità dell'area. Tutta l'area versa in stato di abbandono.		
Descrizione:	Foglio 12 particella 419 Il bene oggetto di stima, identificato al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 419, è un terreno di natura agricola la cui destinazione è quella di "frutteto", tale bene è ubicato in Somma Vesuviana, alla Via Starza della Regina, frazione "Starza" ed è posto a circa due km dal centro abitato e dalla stazione ferroviaria di Somma. Tale bene, la cui consistenza è di are 02 46, è posto all'interno di un fondo vocato prevalentemente ad uso agricolo, che include sia dei fabbricati che altri terreni simili a quello oggetto della presente relazione, tutti inclusi in questa procedura esecutiva, non presenta recinzioni, ha una forma regolare assimilabile ad una "L" e risulta incolto. Una vegetazione spontanea prevalentemente arborea di scarso interesse agronomico ricopre la totalità dell'area. Tutta l'area versa in stato di abbandono. Di per sé il terreno è intercluso, ma l'accesso allo stesso avviene attraverso una servitù di passaggio dalla Via Starza della Regina al civico n. 6, così come riportato nell'atto di compravendita a firma del Notaio Pietra Rosanova del 05/06/1980. L'area ricade in zona omogenea F.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.688,00

Bene N° 16 - Terreno			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - NCT foglio 12 p.lla 1444 - Via Regina della Starza 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 1444, Qualità Frutteto	Superficie	816,00 mq
Stato conservativo:	Terreno allo stato dei luoghi incolto.		
Descrizione:	Foglio 12 particella 1444 (già 420) Il bene oggetto di stima, identificato al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 1444 (già 420 erroneamente soppressa), è un terreno di natura agricola la cui destinazione è quella di "frutteto", tale bene è ubicato in Somma Vesuviana, alla Via Starza della Regina 33, frazione "Starza" ed è posto a circa due km dal centro abitato. Tale bene, la cui consistenza è di are 08 16, è posto all'interno di un fondo vocato prevalentemente ad uso agricolo, che ospita anche altri terreni simili a quello oggetto della presente relazione tutti inclusi in questa procedura esecutiva, non presenta recinzioni, fatta eccezione per il muro di cinta posto a nord che lo delimita dalla carreggiata stradale. Il terreno di forma trapezoidale confina: - a Nord con la via Starza della regina, - ad Est con terreno di proprietà Omissis# identificato al NCT al foglio 12 p.lla 418, - ad Ovest con terreno di proprietà Omissis# identificato al NCT al foglio 12 p.lla 129. Di per sé il terreno è intercluso, ma l'accesso allo stesso avviene attraverso una servitù di passaggio dalla Via Starza della Regina al civico n. 6, così come riportato nell'atto di compravendita a firma del Notaio Pietra Rosanova del 05/06/1980. L'area ricade in zona omogenea F.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 8 - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.370,18

Bene N° 17 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - NCT foglio 12 p.lla 216 - Via Regina della Starza 33, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 216	Superficie	157,43 mq
Stato conservativo:	Il cespite staggito versa in uno stato di conservazione scadente, con evidenti tracce di infiltrazioni ed efflorescenze di muffe sia sulle superfici orizzontali che su quelle verticali.		
Descrizione:	Il cespite in oggetto, identificato al N.C.T. di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 216, è costituita da un terreno sul quale è stato realizzato un fabbricato rurale in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata successivamente presentata istanza di condono edilizio. Tale unità immobiliare è ubicata in Somma Vesuviana, frazione "Starza" lungo la Via Starza della Regina al civico 33, in zona semicentrale rispetto al centro abitato, il cespite dista due km. dalla casa comunale, dal centro storico di somma Vesuviana, dalla stazione ferroviaria di Somma Vesuviana (Napoli-Ottaviano-Sarno) e 700 metri dalla stazione ferroviaria "Villa Augustea" (Napoli-Ottaviano) e dall'ingresso alla zona archeologica della Villa Augustea. Il fabbricato rurale insistente sul terreno in oggetto risulta abbandonato e si articola in due camere, un locale salotto/pranzo, cucina abitabile, locale igienico, ripostiglio, disimpegno ed ingresso, per una superficie complessiva di 125,35 mq ed un'altezza interna di 3,00 metri. Dal vano ingresso del cespite è presente sulla destra un ambiente con camino ad angolo, mentre di fronte è presente un corridoio/disimpegno su cui si affacciano tutti i locali dell'u.i. I pavimenti sono in monocottura ed i rivestimenti del locale igienico a tutt'altezza, quasi tutti gli infissi esterni sono divelti, mancano altresì tutti gli infissi interni. Il cespite staggito versa in uno stato di conservazione mediocre, con evidenti tracce di infiltrazioni ed efflorescenze di muffe sia sulle superfici orizzontali che su quelle verticali. Per il cespite staggito risulta presentata domanda di condono per opere ad uso non residenziale ai sensi della 47/85 n. protocollo 16957 del 30/09/86. Il terreno individuato al NCT foglio 12 particella 216 è attualmente incolto è completamente ricoperto di rovi e piante infestanti. Al cespite in oggetto si accede sia dai terreni afferenti il vano carrabile su via Starza della Regina 6 che dal cancello carrabile sito alla via Starza della Regina n° 33. In particolare il vano di accesso alla via Starza della Regina 33 afferisce direttamente al terreno individuato al foglio 12 p.lla 418, attraversando la quale si giunge al terreno in esame. Pertanto esistono delle servitù di fatto. La valutazione economica del bene sarà fatta considerando il terreno agricolo quale pertinenza del fabbricato rurale su di esso esistente. Al valore complessivo del bene saranno detratti i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica (condono) e catastale del fabbricato e del terreno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 9 - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.641,86

Bene N° 18 - Terreno			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - NCT foglio 12 p.lla 130 - Via Regina della Starza 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno	Superficie	6396,77 mq
Stato conservativo:	Il terreno si presenta incolto con arbusti, rovi ed alberi ad alto fusto posti per lo più perimetralmente al lotto in oggetto.		
Descrizione:	Foglio 12 particella 130 Il bene oggetto di stima, identificato al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 12, p.lla 130, è un terreno di natura agricola la cui destinazione originaria era di "frutteto" ma attualmente "ente urbano". Una vegetazione spontanea prevalentemente arborea di scarso interesse agronomico mista ad alberi ad alto fusto ricopre la totalità dell'area che versa in stato di abbandono. Il terreno in oggetto è ubicato in Somma Vesuviana, alla Via Starza della Regina 6, frazione "Starza" ed è posto a circa due km dal centro abitato. Detto terreno, ha forma regolare pressoché quadrata, con lati di 80 metri lungo l'asse N-S ed 87 metri lungo l'asse E-O, per una superficie catastale complessiva dichiarata pari a 68 are 90 ca.(cfr. sezione Dati catastali). Attualmente detto terreno risulta classificato come "Ente Urbano" alla partita 1 con geometria da verificare, derivante da variazione identificativi per ALLINEAMENTO MAPPE del 04/01/2005 protocollo n. NA0004142 in atti dal 04/01/2005 (n. 231325.1/2005). Il terreno in oggetto, servito dalla strada carrabile Via Starza della Regina si presenta privo di separazioni materiali (recinzioni, muretti o simili) dagli altri terreni di proprietà Omissis, rientranti nel medesimo fondo ed identificati al NCT di Somma Vesuviana al foglio 12 con le particelle 419, 418(inclusi nella medesima procedura esecutiva come lotti di vendita separati). L'accesso a tale bene avviene attraverso un cancello carrabile (della dimensione di 3,40 mt circa) e da uno pedonale, posti lungo la Via Starza della Regina al civico 6. Catastalmente il fondo è identificato come "Ente Urbano" alla partita 1 con geometria da verificare, derivante da variazione identificativi per ALLINEAMENTO MAPPE del 04/01/2005 protocollo n. NA0004142 in atti dal 04/01/2005 (n. 231325.1/2005). Per il lotto innanzi descritto, non esiste alcuna sistemazione idraulica. Tale situazione potrebbe determinare ristagni d'acqua nei periodi invernali. Tuttavia, si ritiene che i vari appezzamenti di terreno, per loro natura e morfologia, non determinino fenomeni particolarmente dannosi. Il transito su porzione di detto terreno è necessario per poter raggiungere altre u.i. incluse in questa procedura esecutiva, pertanto si rende necessario un frazionamento della particella onde escludere servitù di passaggio. L'area ricade in zona omogenea F destinata ad attrezzature ed impianti pubblici secondo il PRG vigente.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 10 - PREZZO BASE D'ASTA: € 323.163,11

Bene N° 19 - Tettoia			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 2 - Via Regina della Starza 6, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 129, Sub. 2, Categoria C7	Superficie	34,72 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in uno stato di abbandono, esso è stato realizzato fino alle strutture ed infatti manca ogni elemento di finitura e di impianti. Il cantiere è abbandonato da circa 30 anni con il conseguente invecchiamento delle strutture sottoposte agli agenti atmosferici. Sono presenti materiali da risulta e masserizie nell'area occupata dalla tettoia stessa.		
Descrizione:	Il cespite in oggetto è un'unità immobiliare, di piena e esclusiva proprietà della Sig.ra Omissis identificata al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 12 p.lla 129 sub 2. Tale cespite è costituito da una tettoia, con conformazione planimetrica ad L, con copertura a falda inclinata, con due lati ciechi e libera sui restanti lati. La stessa tettoia è prospiciente l'area aperta individuata alla porzione di terreno NCT foglio 12 p.lla 129. All'interno dell'area occupata dalla tettoia è presente una scala che conduce ai piani seminterrati. L'intera area della tettoia è allo stato grezzo, con la pavimentazione costituita dalla platea di cemento, priva di intonaci e finiture. La stessa è stata realizzata in assenza di titolo autorizzativo e successivamente è stata fatta istanza di condono edilizio n° 145 prot. 4508 del 14/03/1986. Unitamente alla tettoia la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.lla 129 sub 3,4,5,6,7,8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto. Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario un importo pari a € 35.356,05 per gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 20 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 3 - Via Regina della Starza 6, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 129, Sub. 3, Categoria F3	Superficie	153,15 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato versa in uno stato di conservazione mediocre. Esso risulta abbandonato da anni e la sua realizzazione è ferma alle strutture in cemento, sia verticali che orizzontali.		
Descrizione:	Il cespite in oggetto individuato al NCEU al Foglio 12 particella 129 sub 3 è costituito da un'unità immobiliare con destinazione residenziale della superficie commerciale di 153,15 mq. Essa è situata al piano terra del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza di condono 145 prot 4508 del 14/03/1986. Come da atto notarile del 05/06/1980 del notaio Pietro Rosanova, il cespite in oggetto era costituito da un piccola casa colonica per la quale fu presentata concessione edilizia n° 98/81; tale concessione non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali seppur risulta rilasciata in data 05/06/1981. Successivamente a tale concessione l'intero immobile è stato oggetto di abuso edilizio per il quale è stata presentata la suddetta istanza di condono. Il cespite in oggetto è ubicato alla immediata sinistra di chi entra dal cancello carrabile alla via Starza della Regina 6. Esso risulta privo di finiture e al grezzo per quanto riguarda gli intonaci. L'intero fabbricato abusivo presenta tracce di preesistenze edilizie nelle murature perimetrali prospicienti la via Starza della Regina; tali maschi murari sono stati affiancati dalla nuova struttura in cemento armato del manufatto abusivo. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è incompleto ed in stato di abbandono. Risultano completate le strutture in cemento sia verticali che orizzontali. Sul lato Est del cespite in oggetto è presente la scala in cemento che conduce sia ai piani superiori (primo e secondo piano) che ai due sub posti al livello seminterrato. Sono del tutto assenti pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni; le ringhiere presenti lungo il vano scala sono in legno del tipo da cantiere. Unitamente all'unità immobiliare in oggetto la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.lla 129 sub 3,4,5,6,7,8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come		

	individuato dal sottoscritto. Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario un importo pari a € 35.356,05 per gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



Bene N° 21 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 4 - Via Regina della Starza 6		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 129, Sub. 4, Categoria F3	Superficie	132,83 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato versa in uno stato di conservazione mediocre. Esso risulta abbandonato da anni e la sua realizzazione è ferma alle strutture in cemento, sia verticali che orizzontali.		
Descrizione:	Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 particella 129 sub 4 è costituito da un'unità immobiliare con destinazione residenziale della superficie commerciale di 132,83 mq. Essa è situata al piano primo del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza di condono 145 prot 4508 del 14/03/1986. Come da atto notarile del 05/06/1980 del notaio Pietro Rosanova, il cespite in oggetto era costituito da una piccola casa colonica per la quale fu presentata concessione edilizia n° 98/81; tale concessione non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali seppur risulta rilasciata in data 05/06/1981. Successivamente a tale concessione l'intero immobile è stato oggetto di abuso edilizio per il quale è stata presentata la suddetta istanza di condono. Il cespite in oggetto è ubicato alla immediata sinistra di chi entra dal cancello carrabile alla via Starza della Regina 6. Esso risulta privo di finiture e al grezzo per quanto riguarda gli intonaci. L'intero fabbricato abusivo presenta tracce di preesistenze edilizie nelle murature perimetrali prospicienti la via Starza della Regina; tali maschi murari sono stati affiancati dalla nuova struttura in cemento armato del manufatto abusivo. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è incompleto ed in stato di abbandono. Risultano completate le strutture in cemento sia verticali che orizzontali. Sul lato Est del cespite in oggetto è presente la scala in cemento che conduce sia ai piani superiori (primo e secondo piano) che ai due sub posti al livello seminterrato. Sono del tutto assenti pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni; le ringhiere presenti lungo il vano scala sono in legno del tipo da cantiere. Unitamente all'unità immobiliare in oggetto la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.lla 129 sub 3,4,5,6,7,8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto. Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario un importo pari a € 35.356,05 per gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10. SI PRECISA CHE tra i cespiti individuati nel pignoramento e precisamente al punto 25, (immobile individuato al NCEU al foglio 12 p.lla 129 sub 5) è presente un altro immobile al piano primo. Poiché per immobili in corso di costruzione come quello in esame non vengono associate planimetrie catastali, non è possibile individuare univocamente la posizione dell'immobile di cui al subalterno 5 e distinguerlo da quello di cui al subalterno 4, probabilmente perché di diversa conformazione in seguito all'abuso edilizio rispetto al manufatto preesistente. Pertanto il sottoscritto nel valutare le superfici da stimare ha scelto di attribuire la superficie rilevata al piano primo al solo subalterno 4. Gli immobili individuati al subalterno 4 e 5 fanno parte del presente lotto di vendita individuato come lotto 10. Si propone altresì di cancellare catastalmente il cespite di cui al sub 5.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 22 - Porzione di fabbricato in costruzione	
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 5 - Via Regina della Starza 6, piano 1

Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 129, Sub. 5, Categoria F3		
Descrizione:	Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 particella 129 sub 5 è catastalmente costituito da un'unità immobiliare con destinazione residenziale al piano primo. Essa è situata al piano primo del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza di condono 145 prot 4508 del 14/03/1986. Come da atto notarile del 05/06/1980 del notaio Pietro Rosanova, il cespite in oggetto era costituito da un piccola casa colonica per la quale fu presentata concessione edilizia n° 98/81; tale concessione non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali seppur risulta rilasciata in data 05/06/1981. Successivamente a tale concessione l'intero immobile è stato oggetto di abuso edilizio per il quale è stata presentata la suddetta istanza di condono. SI PRECISA CHE l'u.i. in esame è indicata al punto 25 nell'elenco dei i cespiti di cui al pignoramento; in tale elenco al sub 4 è presente un altro immobile al piano primo. Poiché per immobili in corso di costruzione come quello in esame non vengono associate planimetrie catastali, non è possibile individuare univocamente, né ipotizzare, la posizione dell'immobile di cui al subalterno 5 e distinguerlo da quello di cui al subalterno 4, probabilmente perché di diversa conformazione in seguito all'abuso edilizio rispetto al manufatto preesistente. Pertanto il sottoscritto nel valutare le superfici da stimare ha scelto di attribuire la superficie rilevata al piano primo al solo subalterno 4. Gli immobili individuati al subalterno 4 e 5 fanno parte del presente lotto di vendita individuato come lotto 10. Si propone altresì di cancellare catastalmente il cespite di cui al sub 5. Unitamente all'unità immobiliare in oggetto la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.la 129 sub 3,4,5,6,7,8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto. Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario un importo pari a € 35.356,05 per gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 23 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 6 - Via Regina della Starza 6, piano 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 129, Sub. 6, Categoria F3	Superficie	118,63 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato versa in uno stato di conservazione mediocre. Esso risulta abbandonato da anni e la sua realizzazione è ferma alle strutture in cemento, sia verticali che orizzontali.		
Descrizione:	Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 particella 129 sub 6 è costituito da un'unità immobiliare con destinazione residenziale della superficie commerciale di 118,63 mq. Essa è situata al piano secondo del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza di condono 145 prot 4508 del 14/03/1986. Come da atto notarile del 05/06/1980 del notaio Pietro Rosanova, il cespite in oggetto era costituito da un piccola casa colonica per la quale fu presentata concessione edilizia n° 98/81; tale concessione non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali seppur risulta rilasciata in data 05/06/1981. Successivamente a tale concessione l'intero immobile è stato oggetto di abuso edilizio per il quale è stata presentata la suddetta istanza di condono. Il cespite in oggetto è ubicato alla immediata sinistra di chi entra dal cancello carrabile alla via Starza della Regina 6. Esso risulta privo di finiture e al grezzo per quanto riguarda gli intonaci. L'intero fabbricato abusivo presenta tracce di preesistenze edilizie nelle murature perimetrali prospicienti la via Starza della Regina; al secondo piano, invece, i muri perimetrali sono costituiti solo da tompani in laterizio. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è incompleto ed in stato di abbandono. Risultano completate le strutture in cemento sia verticali che orizzontali. Sul lato Est del cespite in oggetto è presente la scala in cemento che conduce sia ai piani superiori (primo e secondo piano) che ai due sub posti al livello seminterrato. Sono del tutto assenti pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni; le ringhiere presenti lungo il vano scala sono in legno del tipo da cantiere. Unitamente all'unità immobiliare in oggetto la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.la 129 sub 3,4,5,6,7,8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto. Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario un importo pari a € 35.356,05 per gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 24 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 7 - Via Regina della Starza 6, piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 129, Sub. 7, Categoria F3	Superficie	76,87 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato versa in uno stato di conservazione mediocre. Esso risulta abbandonato da anni e la sua realizzazione è ferma alle strutture in cemento, sia verticali che orizzontali. Le pareti perimetrali sono in cemento armato e presentano alcune tracce di umidità		
Descrizione:	Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 particella 129 sub 7 è costituito da una unità immobiliare al piano cantinato della superficie commerciale di 76,87 mq. Essa è situata al piano interrato del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza di condono 145 prot 4508 del 14/03/1986. Il cespite in esame è situato i sotto del corpo abusivo confinante con la via Starza della Regina di cui al sub 3 della medesima particella, mentre il cespite di cui al sub 8 è al di sotto della tettoia esterna individuata al sub 2 al piano terra. Il piano cantinato è al grezzo, privo di intonaci e pavimentazioni, e ad esso si accede attraverso la scala interna al fabbricato, che serve i vari livelli del fabbricato abusivo in esame. i due sub individuati al piano seminterrato sono tra di essi comunicanti e attraverso un vano chiuso da un cancello in ferro è possibile accedere alla corte della masseria della Starza, il cui piano di calpestio della corte interna è alla stessa quota del piano interrato in oggetto. E' assente ogni tipo di impianto. Il cespite non è dotato di alcun infisso esterno o interno. Come da atto notarile del 05/06/1980 del notaio Pietro Rosanova, il cespite in oggetto era costituito da un piccola casa colonica per la quale fu presentata concessione edilizia n° 98/81; tale concessione non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali seppur risulta rilasciata in data 05/06/1981. Successivamente a tale concessione l'intero immobile è stato oggetto di abuso edilizio, per il quale è stata presentata la suddetta istanza di condono. Il cespite in oggetto è ubicato alla immediata sinistra di chi entra dal cancello carrabile alla via Starza della Regina 6. L'intero fabbricato abusivo presenta tracce di preesistenze edilizie nelle murature perimetrali prospicienti la via Starza della Regina; al secondo piano, invece, i muri perimetrali sono costituiti solo da tompani in laterizio. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è incompleto ed in stato di abbandono. Risultano completate le strutture in cemento sia verticali che orizzontali. Unitamente all'unità immobiliare in oggetto la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.lla 129 sub 3,4,5,6,7,8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto. Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario un importo pari a € 35.356,05 per gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 25 - Porzione di fabbricato in costruzione			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Foglio 12 particella 129 sub 8 - Via Regina della Starza 6		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Porzione di fabbricato in costruzione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 129, Sub. 8, Categoria F3	Superficie	114,25 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato versa in uno stato di conservazione mediocre. Esso risulta abbandonato da anni e la sua realizzazione è ferma alle strutture in cemento, sia verticali che orizzontali. Sono presenti tracce di umidità alle pareti perimetrali.		

Descrizione:	Il cespite individuato al NCEU Foglio 12 particella 129 sub 8 è costituito da una unità immobiliare al piano cantinato della superficie commerciale di 114,25 mq. Essa è situata al piano interrato del fabbricato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e per il quale è stata presentata istanza di condono 145 prot 4508 del 14/03/1986. Il cespite in esame è situato al di sotto della tettoia esterna individuata al sub 2 al piano terra, mentre il cespite di cui al sub 7 è al di sotto del corpo abusivo confinante con la via Starza della Regina di cui al sub 3 della medesima particella. Il piano cantinato è al grezzo, privo diintonaci e pavimentazioni, e ad esso si accede attraverso la scala esterna posta al di sotto della tettoia di cui al sub 2. I due sub individuati al piano seminterrato sono tra di essi comunicanti. Attraverso un vano chiuso da un cancello in ferro, posto sulla estremità Est del cespite al sub 8, è possibile accedere al Cellaio della masseria storica della Starza. Esso ricade sotto altra proprietà e non è incluso nella presente procedura. E' assente ogni tipo di impianto. Il cespite non è dotato di alcun infisso esterno o interno. Sono visibili i plinti di fondazione della struttura sovrastante ed i pilastri fuoriescono parzialmente dalla muratura perimetrale. I muri sono privi di intonaco e tinteggiature. Sono presenti masserizie. Come da atto notarile del 05/06/1980 del notaio Pietro Rosanova, il cespite in oggetto era costituito da un piccola casa colonica per la quale fu presentata concessione edilizia n° 98/81; tale concessione non è stata rinvenuta presso gli archivi comunali seppur risulta rilasciata in data 05/06/1981. Successivamente a tale concessione l'intero immobile è stato oggetto di abuso edilizio, per il quale è stata presentata la suddetta istanza di condono. Il cespite in oggetto è ubicato alla immediata sinistra di chi entra dal cancello carrabile alla via Starza della Regina 6. L'intero fabbricato abusivo presenta tracce di preesistenze edilizie nelle murature perimetrali prospicienti la via Starza della Regina; al secondo piano, invece, i muri perimetrali sono costituiti solo da tompani in laterizio. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è incompleto ed in stato di abbandono. Risultano completate le strutture in cemento sia verticali che orizzontali. Unitamente all'unità immobiliare in oggetto la istanza di condono riguarda gli immobili individuati al foglio 12 p.lla 129 sub 3,4,5,6,7,8 facenti parte del medesimo lotto di vendita così come individuato dal sottoscritto. Per la regolarizzazione dell'intera pratica di condono suindicata sarà necessario un importo pari a € 35.356,05 per gli oneri concessori, le oblazioni e gli interessi legali. Tale importo sarà detratto dal valore complessivo del lotto 10.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	Libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 11 - PREZZO BASE D'ASTA: € 146.845,42

Bene N° 26 - Appartamento			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 particella 453 sub 22 - Via San Giovanni de Matha 25, scala A, interno 12, piano 5		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 453, Sub. 22, Categoria A2	Superficie	91,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in buone condizioni di conservazione, con finiture di non recente fattura ma di buona qualità.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento del fabbricato sito in Somma Vesuviana (NA) alla via San Giovanni de Matha n° 25, individuato al NCEU al foglio 32 particella 453 sub 22, alla Scala A interno 12. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è un edificio in cemento armato di dieci piani fuori terra, ubicato in posizione centrale del comune di Somma Vesuviana. Esso è infatti situato nelle immediate vicinanze della Casa Comunale, in pieno centro storico e in un'area dotata di ogni tipo di servizio. La stazione della Circumvesuviana è a circa 400 metri. Il fabbricato è stato realizzato giusta licenza edilizia n° 23 del 1965. Sebbene sia stato rinvenuto nei registri delle concessioni tale identificativo, non è stato reperito alcun grafico ad essa relativo, come da comunicazione del comune di Somma V.na. La conformazione del cespite in oggetto e del fabbricato intero, consente di individuare le eventuali superfetazioni o difformità dalla concessione originaria, comunque antecedente al 1967. Il cespite in oggetto è un appartamento di superficie commerciale pari a 91,66 mq, ed è occupato dalla esecutata Omissis. Allo stato di fatto l'appartamento risulta fuso di fatto, ma non catastalmente nè urbanisticamente, al cespite individuato al NCEU al foglio 32 p.lla 453 sub 39 ed individuato al lotto 17 della presente procedura esecutiva. Il cespite al sub 39 di proprietà Omissis forma insieme al cespite in oggetto un unico appartamento con accesso da ambedue le scale di cui è composto il fabbricato. Per favorire la commerciabilità dei beni, nonché per ripristinare lo stato legittimo dei due cespiti, si propone di formare lotti di vendita separati per i due beni uniti di fatto in un unico cespite. Il costo per i lavori di rimessa in pristino detratti dal valore complessivo dei lotti. Per tali lavorazioni si considera un costo di € 10.000,00, comprese spese tecniche, per ognuno dei due cespiti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 12 - PREZZO BASE D'ASTA: € 239.006,20

Bene N° 27 - Appartamento			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 particella 453 sub 40 - Via San Giovanni de Matha 25, scala B, interno 30, piano 5		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 453, Sub. 40, Categoria A2	Superficie	138,73 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in buone condizioni di conservazione, con finiture di non recente fattura ma di buona qualità.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento del fabbricato sito in Somma Vesuviana (NA) alla via San Giovanni de Matha n° 25, individuato al NCEU al foglio 32 particella 453 sub 40, alla Scala B piano 5 interno 30. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è un edificio in cemento armato di dieci piani fuori terra, ubicato in posizione centrale del comune di Somma Vesuviana. Esso è infatti situato nelle immediate vicinanze della Casa Comunale, in pieno centro storico e in un'area dotata di ogni tipo di servizio. La stazione della Circumvesuviana è a circa 400 metri. Il fabbricato è stato realizzato giusta licenza edilizia n° 23 del 1965. Sebbene sia stato rinvenuto nei registri delle concessioni tale identificativo, non è stato reperito alcun grafico ad essa relativo, come da comunicazione del comune di Somma V.na. La conformazione del cespite in oggetto e del fabbricato intero, consente di individuare le eventuali superfetazioni o difformità dalla concessione originaria, comunque antecedente al 1967. Il cespite in oggetto è un appartamento di superficie commerciale pari a 138.73 mq, ed è occupato dalla sig.ra Omissis figlia della esecutata Omissis. Nel locale cucina, sul lato est del cespite, è presente un abuso edilizio consistente in una veranda che ha implementato la superficie utile del cespite di 10,60 mq a danno del terrazzo. Da ricerche presso archivi comunali non è stata rinvenuta nessuna domanda di condono; per tale abuso pertanto si considera il costo di abbattimento e per i lavori di ripristino. Per tali lavorazioni si considera un costo di € 6.000,00, comprese spese tecniche, che verranno detratti dal valore complessivo del bene		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 13 - PREZZO BASE D'ASTA: € 238.115,90

Bene N° 28 - Appartamento			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 particella 453 sub 46 - Via San Giovanni de Matha 25, scala B, interno 36, piano 8		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 453, Sub. 46, Categoria A2	Superficie	138,73 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in buone condizioni di conservazione, con finiture di non recente fattura ma di buona qualità.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento del fabbricato sito in Somma Vesuviana (NA) alla via San Giovanni de Matha n° 25, individuato al NCEU al foglio 32 particella 453 sub 46, alla Scala B piano 8 interno 36. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è un edificio in cemento armato di dieci piani fuori terra, ubicato in posizione centrale del comune di Somma Vesuviana. Esso è infatti situato nelle immediate vicinanze della Casa Comunale, in pieno centro storico e in un'area dotata di ogni tipo di servizio. La stazione della Circumvesuviana è a circa 400 metri. Il fabbricato è stato realizzato giusta licenza edilizia n° 23 del 1965. Sebbene sia stato rinvenuto nei registri delle concessioni tale identificativo, non è stato reperito alcun grafico ad essa relativo, come da comunicazione del comune di Somma V.na. La conformazione del cespite in oggetto e del fabbricato intero, consente di individuare le eventuali superfetazioni o difformità dalla concessione originaria, comunque antecedente al 1967. Il cespite in oggetto è un appartamento di superficie commerciale pari a 138.73 mq, ed è occupato dalla sig.ra Omissis figlia della esecutata Omissis. Nel locale cucina, sul lato est del cespite, è presente un abuso edilizio consistente in una veranda che ha implementato la superficie utile del cespite di 10,60 mq a danno del terrazzo. Da ricerche presso archivi comunali non è stata rinvenuta alcuna domanda di condono; per tale abuso pertanto si considera il costo di abbattimento e per i lavori di ripristino. Per tali lavorazioni si considera un costo di € 6.000,00, comprese spese tecniche, che verranno detratti dal valore complessivo del bene.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 14 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.174,93

Bene N° 29 - Garage			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.lla 453 sub 10 - Via S. Giovanni de Matha 25, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 453, Sub. 10, Categoria C6	Superficie	23,88 mq
Descrizione:	La presente stima ha lo scopo di determinare il valore di mercato della unità immobiliare ubicata nel comune di Somma Vesuviana, alla Via S. Giovanni de Matha 25, in NCEU identificata al foglio 12 p.lla 453 sub 10, composta da un posto auto coperto posto al piano terra del fabbricato che lo ospita. Tale edificio, di moderna fattura con struttura portante in pilastri e travi in calcestruzzo, con muri di tamponamento in laterizio, si trova nell'area centrale dell'abitato del Comune in cui è ubicato. L'accesso all'u.i. in oggetto avviene comodamente da una traversa perpendicolare alla Via S. Giovanni de Matha, percorrendo tale strada è il secondo locale sulla sinistra, ha una superficie lorda di 23,88 mq. Lo stato di manutenzione dell'immobile è molto buono.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 15 - PREZZO BASE D'ASTA: € 35.172,00

Bene N° 30 - Terreno			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - NCT Foglio 16 p.lla 1392 - Via Circumvallazione		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 1392, Qualità Vigneto	Superficie	1954,00 mq
Descrizione:	Il bene pignorato, di piena proprietà della Sig.ra Omissis, consiste in un Appezamento di terreno sito in Somma Vesuviana, in zona centrale rispetto all'abitato del Comune in oggetto, alla Via Circumvallazione, di 1950 mq, identificato al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana con i seguenti riferimenti catastali: foglio 16 p.la 1392. Il contesto in cui si trova il cespite è di tipo agricolo/boschivo caratterizzato dalla sporadica presenza di edifici residenziali. Il terreno occupa totalmente il compendio oggetto di valutazione, presenta una forma planimetrica regolare e giacitura pianeggiante ed è caratterizzato dalla presenza di vigneti con prati ben curati. Al terreno in oggetto si giunge facilmente percorrendo una strada secondaria perpendicolare alla Via circumvallazione e vi si accede liberamente, la recinzione è presente lungo la via ed è costituita da pali in legno e rete in maglie metalliche.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 16 - PREZZO BASE D'ASTA: € 37.836,40

Bene N° 31 - Garage			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.lla 529 sub 16 - Via S. Giovanni de Matha trav. privata, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 529, Sub. 16, Categoria C6	Superficie	42,52 mq
Descrizione:	L'u.i. in oggetto, identificata al NCEU di Somma Vesuviana al foglio 32 p.lla 529 sub 16, è un locale adibito al ricovero delle vetture, posto al piano S1 di un fabbricato sito alla Via S. Giovanni de Matha traversa privata. L'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte integrante è posto nelle immediate vicinanze del centro abitato di Somma Vesuviana, in una zona di espansione residenziale, la sua struttura portante è in cemento armato con tamponamenti esterni in muratura di mattoni. Il box auto in oggetto è posto al piano seminterrato di cui ne occupa la porzione di circa 39,00 mq. L'accesso allo stesso avviene, attraverso un serramento di ingresso costituito da una serranda avvolgibile in metallo, dall'area di disimpegno condominiale in prossimità della cassa scale sul lato sud. Il locale è occupato internamente da materiali di vario genere. Il locale ha una superficie utile misurata di mq. 38,45 corrispondente ad una superficie "commerciale" virtuale calcolata (cioè quella superficie comprensiva di tutti i muri, compresi i perimetri sino ad uno spessore massimo di cm. 40 e metà dei muri di divisione fra appartamento ed appartamento e parti comuni integrata in base ai più comuni "rapporti mercantili" in uso nello stesso segmento di mercato della proporzionale quota per accessori e/o pertinenze) di mq. 42,52. Il locale è allo stato attuale libero, presenta tracce di umidità diffusa e si trova in mediocri condizioni di conservazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 17 - PREZZO BASE D'ASTA: € 142.118,78

Bene N° 32 - Appartamento			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.lla 453 sub 39 - Via San Giovanni de Matha 25, scala B, interno 29, piano 5		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 453, Sub. 39, Categoria A2	Superficie	90,35 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in buone condizioni di conservazione, con finiture di non recente fattura ma di buona qualità.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento del fabbricato sito in Somma Vesuviana (NA) alla via San Giovanni de Matha n° 25, individuato al NCEU al foglio 32 particella 453 sub 39, alla Scala B interno 29. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è un edificio in cemento armato di dieci piani fuori terra, ubicato in posizione centrale del comune di Somma Vesuviana. Esso è infatti situato nelle immediate vicinanze della Casa Comunale, in pieno centro storico e in un'area dotata di ogni tipo di servizio. La stazione della Circumvesuviana è a circa 400 metri. Il fabbricato è stato realizzato giusta licenza edilizia n° 23 del 1965. Sebbene sia stato rinvenuto nei registri delle concessioni tale identificativo, non è stato reperito alcun grafico ad essa relativo, come da comunicazione del comune di Somma V.na. La conformazione del cespite in oggetto e del fabbricato intero, consente di individuare le eventuali superfetazioni o difformità dalla concessione originaria, comunque antecedente al 1967. Il cespite in oggetto è un appartamento di superficie commerciale pari a 90.36 mq, ed è occupato dalla esecutata Omissis. Allo stato di fatto l'appartamento risulta fuso di fatto, ma non catastalmente nè urbanisticamente, al cespite individuato al NCEU al foglio 32 p.lla 453 sub 22 ed individuato al lotto 11 della presente procedura esecutiva. Il cespite al sub 22 di proprietà Omissis forma insieme al cespite in oggetto un unico appartamento con accesso da ambedue le scale di cui è composto il fabbricato. Per favorire la commerciabilità dei beni, nonché per ripristinare lo stato legittimo dei due cespiti, si propone di formare lotti di vendita separati per i due beni uniti di fatto in un unico cespite. Il costo per i lavori di rimessa in pristino detratti dal valore complessivo dei lotti. Per tali lavorazioni si considera un costo di € 10.000,00, comprese spese tecniche, per ognuno dei due cespiti.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 18 - PREZZO BASE D'ASTA: € 159.595,51

Bene N° 33 - Appartamento			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.lla 453 sub 24 - Via San Giovanni de Matha 25, scala A, interno 14, piano 6		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 453, Sub. 24, Categoria A2	Superficie	89,31
Descrizione:	L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento del fabbricato sito in Somma Vesuviana (NA) alla via San Giovanni de Matha n° 25, individuato al NCEU al foglio 32 particella 453 sub 24, piano sesto, alla Scala A interno 14. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è un edificio in cemento armato di dieci piani fuori terra, ubicato in posizione centrale del comune di Somma Vesuviana. Esso è infatti situato nelle immediate vicinanze della Casa Comunale, in pieno centro storico e in un'area dotata di ogni tipo di servizio. La stazione della Circumvesuviana è a circa 400 metri. Il fabbricato è stato realizzato giusta licenza edilizia n° 23 del 1965. Sebbene sia stato rinvenuto nei registri delle concessioni tale identificativo, non è stato reperito alcun grafico ad essa relativo, come da comunicazione del comune di Somma V.na. La conformazione del cespite in oggetto e del fabbricato intero, consente di individuare le eventuali superfetazioni o difformità dalla concessione originaria, comunque antecedente al 1967 Il cespite in oggetto è un appartamento di superficie commerciale pari a 89,31 mq, ed è occupato dal figlio della esecutata Omissis, Sig. Omissis. L'appartamento è così distribuito: un piccolo ingresso serve un locale soggiorno, dotato di doppia apertura sul balcone prospiciente la via San Giovanni de Matha, ed un disimpegno che serve la restante parte della casa. Dal disimpegno si accede alla cucina, dotata di balconcino con affaccio sulla corte interna e locale igienico con finestra sulla corte interna; il disimpegno serve un locale ripostiglio e due camere da letto afferenti al balcone con affaccio su via de Matha. Lo stato di manutenzione del cespite è discreto seppur con le rifiniture del periodo di costruzione del fabbricato in cui il cespite è inserito.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 19 - PREZZO BASE D'ASTA: € 275.771,72

Bene N° 34 - Appartamento			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.lla 453 sub 29 - Via San Giovanni de Matha 25, scala A, interno 19, piano 9		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 453, Sub. 29, Categoria A2	Superficie	162,01 mq
Stato conservativo:	L'immobile versa in buone condizioni di conservazione, con finiture di non recente fattura ma di buona qualità.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento del fabbricato sito in Somma Vesuviana (NA) alla via San Giovanni de Matha n° 25, individuato al NCEU al foglio 32 particella 453 sub 39, alla Scala B piano 9 interno 19. Il fabbricato di cui il cespite fa parte è un edificio in cemento armato di dieci piani fuori terra, ubicato in posizione centrale del comune di Somma Vesuviana. Esso è infatti situato nelle immediate vicinanze della Casa Comunale, in pieno centro storico e in un'area dotata di ogni tipo di servizio. La stazione della Circumvesuviana è a circa 400 metri. Il fabbricato è stato realizzato giusta licenza edilizia n° 23 del 1965. Sebbene sia stato rinvenuto nei registri delle concessioni tale identificativo, non è stato reperito alcun grafico ad essa relativo, come da comunicazione del comune di Somma V.na. La conformazione del cespite in oggetto e del fabbricato intero, consente di individuare le eventuali superfetazioni o difformità dalla concessione originaria, comunque antecedente al 1967. Il cespite in oggetto è un appartamento di superficie commerciale pari a 162,10 mq, ed è occupato dal sig.r Omissis figlio della esecutata Omissis, con il suo nucleo familiare. L'immobile in oggetto è conforme alla planimetria catastale a meno di lievi discrepanze, consistenti nella eliminazione di un tramezzo al fine di ingrandire il locale soggiorno e da una diversa divisione dei due locali igienici. Per sanare tali lievi difformità sarà necessario presentare pratica di CILA in sanatoria ed adeguare la planimetria catastale. Il costo per tali prestazioni è complessivamente di € 2500,00 che verranno detratti dal valore complessivo del bene. Il lastrico solare sovrastante è di pertinenza del cespite in esame. Il lastrico è calpestabile, pavimentato e dotato di ringhiere.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 20 - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.863,29

Bene N° 35 - Garage			
Ubicazione:	Somma Vesuviana (NA) - Foglio 32 p.lla 634 sub 16 - Via Cupa Margherita, interno 3, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 634, Sub. 16, Categoria C6	Superficie	60,46 mq
Stato conservativo:	Il cespite in oggetto si presenta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	La presente stima ha lo scopo di determinare il valore di mercato della unità immobiliare ubicata nel comune di Somma Vesuviana, alla Via Cupa Margherita, composta da un box auto posto al piano sottostrada come risulta dall'estratto del catastale allegato ed identificata al NCEU al foglio 32 p.lla 634 sub 16 int. 3. Il fabbricato in cui è ubicata questa unità immobiliare è un edificio di moderna fattura e si trova nell'area urbana del comune di Somma Vesuviana, all'u.i. in oggetto si giunge comodamente attraverso una rampa carrabile condominiale perpendicolare alla Via Margherita. Il bene in oggetto, di pianta rettangolare regolare con il lato più lungo di 9,63 metri, consta di un unico ambiente di 55,53 mq di superficie netta. E' dotato di serranda avvolgibile di metallo, le strutture sono costituite da pilastri portanti in cemento armato, e solai latero-cementizi, il pavimento è in graniglia di marmo, ed è dotato di impianto di illuminazione. L'aspetto e lo stato di manutenzione si presentano buoni.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		