



ARIE°
ARIE°
ARIE
ARIE [®]
ARIE









	LOTTO UNICO	
	Piena ed intera proprietà di un appartamento in Torre Annunziata (NA), al Corso	
	Umberto I, 109, sito al piano secondo , con accesso dalla prima porta a destra per chi	ASTE
	giunge sul ballatoio di riposo, composto da tre vani ed accessori, per complessivi quattro	GIUDIZIARIE®
	vani virgola cinque catastali, individuato in NCEU al foglio 6 , particella 341 , subalterno	
	39, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 3, consistenza vani 4,5, superficie	
ASTE	catastale totale mq 126, totale escluse aree scoperte mq 126, rendita Euro 207,54,	
GIUDIZIA	confinante a sud con ballatoio comune, ad ovest con altra unità immobiliare distinta con il	
	sub 15, a nord con Corso Umberto I e ad est con fabbricato contiguo individuato con la	
	p.lla 346, salvo altri.	
	Prezzo base: €. 221.000,00	∧ CTE S
	Offerta minima (prezzo base x 0,75): €. 165.750,00	GIUDIZIARIE®
	Breve descrizione in ordine allo stato di consistenza: Trattasi di un'abitazione di tipo civile posta	
	al piano secondo, facente parte di una palazzina di tre piani fuori terra, oltre il seminterrato, con corpo	739
	scala di distribuzione ai piani (senza ascensore); detto immobile, della consistenza di tre vani ed	45e6d0
ASTE	ASIL	1777
GIUDIZI	accessori, per complessivi quattro vani virgola cinque catastali, si compone di ingresso-disimpegno,	72404 900 900 900
	cucina, pranzo-soggiorno, due camere da letto, due servizi igienici e ripostiglio, nonché di un piccolo	P.ch942
	balcone a livello prospiciente la strada principale denominata Corso Umberto I.	# 209#
	Breve descrizione in ordine alla stima del bene: La valutazione attribuita al bene pignorato tiene	Seria#
	conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione	GIUDIZIARIE SE
	del cespite, nonché delle spese di accertamento di conformità urbanistica (per la regolarizzazione del	<u>ح</u> ح
	bene) e degli oneri condominiali pregressi (stimati) ed infine la valutazione del bene tiene conto delle	С
	riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia	THUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A.
ASTE	A CTE S	Da: A
GIUDIZIA	per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata. ARIE GIUDIZIARIE	See







	Il sottoscritto arch. Luca Velotti, esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva	
	immobiliare emarginata, si pregia di sottoporre all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione	
	dr.ssa Emanuela MUSI il risultato delle operazioni peritali svolte in ossequio al	ASTE
	provvedimento di nomina del 02-12-2024 e al verbale di giuramento telematico del 04-12-	GIUDIZIARIE°
	<u>2024</u> .	
	* * *	
ASTE	Struttura della relazione di consulenza tecnica	
GIUDIZI	P) - PREMESSA / DATI GENERALI GIUDIZIARIE°	
	P.1 - Creditore procedente.	
	P.2 - Debitori.	
_		A OTE 9
•	P.3 - Regime patrimoniale dei debitori.	ASIL
	P.4 - Immobile pignorato.	GIUDIZIARIE°
•	P.5 - Atto di precetto.	
•	P.6 - Pignoramento.	07f3d
A OTE	P.7 - Trascrizione del pignoramento.	145e6d
ASIL	ASIL	209fbcb94224d4b9b82f7145e6d07f3d
GIUDIZī	P.8 Elstanza di vendita.	444b9
	P.9 - Avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.	:b9422
•	P.10 - Esposizione debitoria.	209fbc
	P.11 - Ragioni del credito.	erial#:
•	P.12 - Altri creditori iscritti.	ASIE
	P.13 - Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.	VELOTTI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#:
		7.d.s
•	P.14 - Creditori intervenuti.	BAPEC
A OTE	P.15 - Precedenti pignoramenti trascritti.	: ARU
ASIL	P.16 - Procuratore del creditore procedente.	sso Da
GIUDIZI	ARIE GIUDIZIARIE P.17 - Procuratore dei debitori.	A Emes
		I LUCA
		LOTT





ASTE GIUDIZI	ARIE° GIU	STE DIZIARIE®	
	P.18 - Ausiliari nominati dal Giudice dell'Esecuzione.		
	1) - DESCRIZIONE DEL LOTTO PER L'ORDINANZA DI VENDI 1.1 - Riepilogo bando d'asta. 2) - SCHEDA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAM	AS GIUI	STE BOIZIARIE®
	2.1 - Descrizione sintetica del bene. 2.2 - Stato di occupazione.		
ASTE GIUDIZI	2.3 - Diritti posti in vendita. 2.4 - Lotto oggetto di vendita.	DIZIARIE°	
	2.5 - Indivisibilità del bene. 2.6 - Corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoram		
	nella nota di trascrizione, nonché corrispondenza tra i da trascrizione da quelli riportati agli atti del catasto. 2.7 - Dati di identificazione catastali.	ti indicati nella nota di GIUI	DIZIARIE®
	2.8 - Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle pla 2.9 - Cronistoria catastale.	nimetrie.	45e6d07f3d
ASTE GIUDIZI	2.10 - Situazione della proprietà antecedente il ventennic pignoramento.	della trascrizione del	3 Serial#: 209fbcb94224d4b9b82f7145e6d07f3d
	2.11 - Continuità nelle trascrizioni. 2.12 - Normativa urbanistica.		erial#: 209fbcb9
	2.13 - Regolarità edilizia. 2.14 - Certificazioni.	GIUI	DIZIARIE 90 v. d.
	2.15 - Servitù, censo, livello, usi civici. 2.16 - Parti comuni.		Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA
ASTE GIUDIZI	2.17 - Formalità pregiudizievoli. ARIE 2.18 - Vincoli ed oneri giuridici.	DIZIARIE°	Emesso Da:



2.18 - Vincoli ed oneri giuridici.

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE	ASTE	
GIUDIZI	ARIE° GIUDIZIARIE°	
	2.19 - Oneri condominiali.	
	3) - NOTE DI RILIEVO	
-	3.1 - Note di rilevo ASTE	ASTE
	4) - VALORE DEL BENE PIGNORATO CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIM	IA SIODIZIARIL
•	4.1 - Criterio di stima.	
•	4.2 - Prospetto riepilogativo.	
ASTE	5) - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE	
GIUDIZI	5.1 - Trasmissione bozza. GIUDIZIARIE®	
	_6) - ALLEGATI	
	6.1 - Elenco allegati.	
	ASTE ***	ASTE
	P) - PREMESSA / DATI GENERALI	GIUDIZIARIE®
	P.1 - Creditore procedente.	
	"[omissis]" e per essa "[omissis]", rappresentata e difesa, giusta procura all	e liti 247
ACTE	rilasciata a norma dell'art. 83 c.p.c. conferita su foglio separato in calce all'atto di pred	
GIUDIZI	del "[omissis]", dagli Avv.ti Gennaro Ferrecchia e Massimiliano Silvestri, domici	liata 60 60 67
	ai fini del presente giudizio presso lo studio dell'Avv. Maria Mauri, corrisponden	te ai 275
	propri procuratori.	209fbcb
•	P.2 - Debitori.	Serial#::
	(1) "[omissis]".	AS I E SE VOICE SE VO
	(2) "[omissis]".	VIODIZII WILL 9Z
•	P.3 - Regime patrimoniale dei debitori.	Da: VELOTTI LUCA Emessio Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 209fbcb94224d4b9b82f7
A OTE	"[omissis]".	ARUB
ASIE	P.4 - Immobili pignorati. ASIE	ssso Da:
GIUDIZI	Unità negoziale 1	O A Enc
		ודדו
		3: VELC
	A CTE &	A CTC

09

ASTE GIUDIZI	ARIE° ASTE	
	(per i diritti di 1/2 in capo a Celardo Massimo e per i diritti di 1/2 in capo a Langella Flora)	
	* Nel Comune di Torre Annunziata (NA) e precisamente: 1) Abitazione di tipo popolare (A/4), piano 2, consistenza vani 4,5, Corso Umberto I,	ASTE
	109, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio <u>6</u> , particella <u>341</u> , subalterno <u>39</u> , categoria A/4, classe 3, vani 4,5, rendita catastale €. 207,54.	GIUDIZIARIE®
•	P.5 - Atto di precetto.	
ASTE	Notificato in data "[omissis]" ai debitori esecutati, per l'importo di "[omissis]", oltre	
01001211	interessi per come dovuti, spese e competenze, spese di notifica del precetto, nonché	
	spese e competenze successive come per legge (v. fascicolo telematico).	
	P.6 - Pignoramento. 08-10-2024 rep. 5409/2024 che ha dato origine al presente procedimento RGE 156/2024 (v. fascicolo telematico).	ASTE GIUDIZIARIE°
	aco <u>z.</u> ici.acp.gacacc	Pg
ASTE	30-10-2024 a Napoli 2 al RG 52140 e al RP 41012 che ha dato origine al presente procedimento RGE 156/2024 (v. fascicolo telematico). P.8 - Istanza di vendita.	tþ9b82f7145e6d071
	13-11-2024 (v. fascicolo telematico).	942244
	P.9 - Avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.	(09fbcb)
-	Nessuno. P.10 - Esposizione debitoria.	ASTE S CA 3 Serial#: 2
	"[omissis]", come da atto di precetto notificato il "[omissis]", oltre agli interessi per	4. 4. 4. 5. 5. 5. 5. 5. 5. 5. 5. 5. 5. 5. 5. 5.
	come dovuti, alle spese ed alle competenze di esecuzione, IVA e CPA come per legge (v.	UBAPEC S
ΔςΤι	fascicolo telematico).	Da: ARI
GIUDIZI	P.11 - Ragioni del credito. Contratto di mutuo ipotecario del 20-06-2016 a ministero del Notaio Domenico Di	VELOTTI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 209fbcb94224d4b9b82f7/145e6d07f3d
		<u></u>

R

ASTE	3
GIUDIZI	ARIE°



	Liegro, rep. 3115, racc. 2128, registrato a Castellammare di Stabia (NA) il 28-06-2016, al		
	n. 5792, munito di formula esecutiva in data 05-03-2024, con il quale la "[omissis]" ebbe		
	a concedere a titolo di mutuo fondiario l'importo di "[omissis]" a "[omissis]" (quale	ASTE	
	GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE®	
	parte mutuataria e datrice d'ipoteca) e "[omissis]" (quale parte mutuataria e datrice		
	d'ipoteca), coniugati in regime di "[omissis]" (v. fascicolo telematico).		
_	A garanzia della puntuale restituzione del capitale mutuato e dell'esatto adempimento di		
Ė	tutte le obbligazioni derivanti dal contratto summenzionato veniva concessa a favore		_
ZĮ	della Banca l'ipoteca volontaria sul compendio immobiliare sito nel Comune di Torre		
	Annunziata (NA), al Corso Umberto I, 109, distinto in N.C.E.U. al foglio 6, p.lla 341, sub		_
	39, per la somma di "[omissis]" (capitale di "[omissis]"), iscritta a Napoli 2 il 28-06-		
	2016 ai nn. 28490/3811, a favore di "[omissis]", contro "[omissis]" e "[omissis]",	ASTE	
	coniugi in regime di "[omissis]" (per i diritti di 1/2 ciascuno), per la somma di "[omissis]"	GIUDIZIARIE°	
	(di cui capitale "[omissis]"), gravante sull'intera proprietà (1/1) dell'unità immobiliare		_
	oggetto della presente procedura esecutiva.	9407134	-
E	[A tal proposito si precisa che con verbale del 21-12-2016, rep. 44134/15158, registrato a	209fbcb94224d4b9b82f7145e6d07f3d	: -
<u>Z</u> ,	Parma il 07-12-2016 al n. 17567, depositato al Registro delle Imprese di Parma in data	444b9I	-
	28-11-2016, prot. 33462, iscritto il 01-12-2016, "[omissis]" mutava la sua	69 9422,	
	denominazione in "[omissis]"; - con verbale del 26-02-2019, rep. 46123/16147,		
	depositato al Registro delle Imprese di Parma in data 26-02-2019, prot. 5893, iscritto il 27-	Seria #:	
	02-2019, "[omissis]" variava la sua denominazione in "[omissis]"; - con procura	GIJDIZIARIE*	i
	rilasciata dal Responsabile della Direzione "[omissis]" di "[omissis]", dott. "[omissis]",		
	con atto del 24-11-2022 , autenticato dal Notaio Maria Paola Salsi, rep. 49483, racc.	о Р Р В	<u> </u>
_	18081, "[omissis]" formalmente nominava e costituiva quale procuratrice	ASTE STANDARD Da: VELOTTI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria	!
Ļ	"[omissis]", affinché quest'ultima, a mezzo dei propri legali rappresentanti pro-tempore,	Số O Oa	<u></u>
<u> </u>	dei suoi amministratori, dirigenti, dipendenti e procuratori regolarmente autorizzati,	E E	i
	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	CO	·
		:FOTTI	!
	AOTES	Da: V	í
	ASIL	ASIL	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	GIUDIZIARIE" =	





ASTE GIUDIZI	ASTE GIUDIZIARIE°	
	ponesse in essere, in nome e per conto della Mandante, in qualità di Mandataria, tutto	
	quanto necessario, utile e/o opportuno ai fini della gestione stragiudiziale e giudiziale dei crediti affidati in gestione alla Mandataria]	ASTE GIUDIZIARIE®
•	P.12 - Altri creditori iscritti.	
ASTE	Nessuno alla data del 04-12-2024. Risulta trascritto in data 04-03-2022 ai nn. 9984/7624 un sequestro preventivo, giusto atto giudiziario emesso dal Tribunale di Torre Annunziata (NA) il 10-02-2022, rep. 372/2022, a	
GIODIZI	favore dell'"[omissis]", contro "[omissis]", gravante sulla quota di 1/2 del compendio	
	immobiliare della presente procedura esecutiva.	
	[Trattasi di decreto di sequestro preventivo emesso in data 10-02-2022 - nell'ambito del	
	PP 4536/20 RGNR - N. 372/22 RG - G.I.P dalla dott.ssa Maria Concetta Criscuolo,	ASTE
	G.I.P. presso il Tribunale di Torre Annunziata (NA)]	GIUDIZIARIE°
	P.13 - Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.	
	Nessuno.	d07f3d
ASTE	P.14 - Creditori intervenuti. Nessuno alla data del 04-12-2024. P.15 - Precedenti pignoramenti trascritti.	Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 209fbcb94224d4b9b82f7145e6d07f3d
	Nessuno.	ifbcb94.
•	P.16 - Procuratore del creditore procedente. Avv. Gennaro Ferrecchia - (pec: "[omissis]")	CA 3 Serial#: 209
	Avv. Massimo Silvestri - (pec: "[omissis]")	SIODIZIMKIE 8
	P.17 - Procuratore dei debitori.	PEC S.F
	Non costituito alla data del 04-12-2024.	RUBAI
ASTE GIUDIZI	P.18 - Ausiliari nominati dal Giudice dell'Esecuzione. ARIE GIUDIZIARIE	:messo Da: /



Custode Giudiziario: Avv. Luca Vitale - (pec: "[omissis]")

ASTE GIUDIZIARIE







	Esperto Stimatore: Arch. Luca Velotti - (pec: "[omissis]")		
	* * *		_
	1) - DESCRIZIONE DEL LOTTO PER L'ORDINANZA DI VENDITA	ASIL	
•	1.1 - Riepilogo bando d'asta.	GIUDIZIARIE°	
	LOTTO UNICO		_
	Piena ed intera proprietà di un <u>appartamento</u> in Torre Annunziata (NA), al Corso		_
ASTE	Umberto I, 109, sito al piano secondo , con accesso dalla prima porta <mark>a d</mark> estra per chi		_
GIUDIZI	giunge sul ballatoio di riposo, composto da tre vani ed accessori, per complessivi quattro		
	vani virgola cinque catastali, individuato in NCEU al foglio 6 , particella 341 , subalterno		
	39, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 3, consistenza vani 4,5, superficie		_
	catastale totale mq 126, totale escluse aree scoperte mq 126, rendita Euro 207,54,	ASTE	
	confinante a sud con ballatoio comune, ad ovest con altra unità immobiliare distinta con il	GIUDIZIARIE°	_
	sub 15, a nord con Corso Umberto I e ad est con fabbricato contiguo individuato con la		
		-13d	
	p.lla 346, salvo altri.		_
ASTE	* * * ASTE	? <u>77</u> 145	_
GIUDIZI	2) - SCHEDA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	4b9b82	_
	2.1 - Descrizione sintetica del bene.	12244	
	Il compendio staggito si compone di:	rfbcb94	
		#: 20	_
	Unità negoziale 1	Serial	_
	(per i diritti di 1/2 in capo a "[omissis]" e per i diritti di 1/2 in capo a "[omissis]")	CHIDIZADE S	
	* Nel Comune di Torre Annunziata (NA) e precisamente:	GIODIZIANIL SZ.	
	■ 1) Abitazione di tipo popolare (A/4), piano 2, consistenza vani 4,5, Corso Umberto I,	Da: VELOTTI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 209fbcb94224d4b9b82777145e6d0773d	
		JBAPE	_
л стг	109, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 341, subalterno 39,	a: ARK	_
A) L	categoria A/4, classe 3, vani 4,5, rendita catastale €. 207,54.		
GIUDIZI	In particolare l'immobile descritto al punto 1 nell'unità negoziale 1 fa parte di un edificio di	E →	_
		J.I.	
		±0TT	
	A OTE -	Da: VE	





AOIL	8
	^ DIE®
GIUDIZI/	AIKIE



	tre piani fuori terra, oltre il seminterrato, con corpo scala di distribuzione ai piani, senza	
	ascensore.	
	Al predetto immobile si accede dal corpo scala comune, in particolare dalla prima porta a	ASTE GIUDIZIARIE®
	destra per chi giunge sul ballatoio di riposo.	
	Quest'ultimo, della consistenza di tre vani ed accessori, per complessivi quattro vani	
	virgola cinque catastali, si compone di ingresso-disimpegno, cucina, pranzo-soggiorno,	
ASTE GIUDIZI	due camere da letto, due servizi igienici e ripostiglio, nonché di un piccolo balcone a livello prospiciente la strada principale denominata Corso Umberto I.	
	L'immobile, provvisto di impianti primari e di opere di finitura, si presenta ,	
	complessivamente, in <u>buone</u> condizioni locative e conservative.	
	[Si vedano le illustrazioni fotografiche allegate per maggiori dettagli]	ASTE
•	2.2 - Stato di occupazione.	GIODIZIARIE
	Il compendio immobiliare è occupato dai debitori esecutati e dal loro nucleo familiare.	<u> </u>
•	2.3 - Diritti posti in vendita.	6407f3
ASTE	In particolare è stata pignorata la quota di diritto della piena proprietà del compendio immobiliare in Torre Annunziata (NA), al Corso Umberto I, 109, individuato come	209fbcb94224d4b9b82f7145e6d07f3d
	segue:	422404
	Unità negoziale 1)9fbcb9
	(per i diritti di 1/2 in capo a "[omissis]" e per i diritti di 1/2 in capo a "[omissis]") * Nel Comune di Torre Annunziata (NA) e precisamente:	ASIE SENDRAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20
	GIUDIZIARIE	GIUDIZIARIE® 9
	■ 1) Abitazione di tipo popolare (A/4), piano 2, consistenza vani 4,5, Corso Umberto I,	
	109, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6 , particella 341 , subalterno 39 ,	3APEC
A 0.T.	categoria A/4, classe 3, vani 4,5, rendita catastale €. 207,54;	ARUE
ASI E GIUDIZI	giusto verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale	messo Da:
	di Torre Annunziata (NA) in data <u>08-10-2024</u> rep. 5409/2024, trascritto a Napoli 2 il <u>30-</u>	JCA E
		H H
		: VELO









	10-2024 al RG 52140 e al RP 41012, a favore di "[omissis]", contro "[omissis]" e	
	"[omissis]", avente ad oggetto il diritto di proprietà di 1/1 del compendio immobiliare su	
	indicato. ASTE	ASTE
	2.4 - Lotto oggetto di vendita.	GIUDIZIARIE°
	Si ritiene di individuare il compendio immobiliare staggito in un unico lotto per la vendita	
	come segue:	
Λ ΩΤΕ	LOTTO UNICO ASTE	
GIUDIZI	Piena ed intera proprietà di un appartamento in Torre Annunziata (NA), al Corso	
	Umberto I, 109, sito al piano secondo , con accesso dalla prima porta a destra per chi	
	giunge sul ballatoio di riposo, composto da tre vani ed accessori, per complessivi quattro	
	vani virgola cinque catastali, individuato in NCEU al foglio 6 , particella 341 , subalterno	ASTE
	39, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 3, consistenza vani 4,5, superficie	GIUDIZIARIE®
	catastale totale mq 126, totale escluse aree scoperte mq 126, rendita Euro 207,54,	
	confinante a sud con ballatoio comune, ad ovest con altra unità immobiliare distinta con il	d07f3d
_∆ ST E	sub 15, a nord con Corso Umberto I e ad est con fabbricato contiguo individuato con la	7145e6
GIUDIZI	p.lla 346, salvo altri.	4b9b82
•	2.5 - Indivisibilità del bene.	42246
	Il compendio immobiliare in oggetto, così come si presenta all'attualità, non risulta	209fbcb94224d4b9b82f7145e6d07f3d
	comodamente divisibile in ulteriori cespiti, senza l'intervento di opere edili ed	
	impiantistiche necessarie a rendere autonome sul piano funzionale le eventuali porzioni	Da: VELOTTI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seria#
	immobiliari derivanti dal frazionamento del bene originario; pertanto al fine di ottenere un	OIODIZI/TITL 80 Y
	maggior ricavo dalla vendita del cespite staggito nello stato di fatto e di diritto in	APEC S.F
	cui si trova, senza ulteriori oneri a carico della procedura, si esclude l'eventualità di un	ARUB/
ASTE	frazionamento. ASTE	o Da: /
GIUDIZI	ARIE® Si precisa, in particolare, che allo stato attuale, un eventuale ed ipotetico	B B B
	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	LUCA
		ГОТП
	AOTES	Ja: VE
		\(\(\)\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\



ASTE	3
GIUDIZI	ARIE °



	frazionamento, con conseguente aumento delle unità immobiliari, non sarebbe	
	comunque valutabile dall'Ente Comunale in forza della corretta interpretazione della	
	L.R. n.21 del 10-12-2003, "Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio	ASTE
	vulcanico dell'area vesuviana", da parte di quest'ultimo, in quanto è vietato, di fatto, il	GIUDIZIARIE
	rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento	
	dell'edilizia residenziale.	
ASTE	Pertanto la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il cespite	
GIUDIZI	ARIE° GIUDIZIARIE°	
	2.6 - Corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento da quelli riportati	
	nella nota di trascrizione, nonché corrispondenza tra i dati indicati nella nota di	
	trascrizione da quelli riportati agli atti del catasto.	ACTE
	Nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale	GIUDIZIARIE®
	di Torre Annunziata in data <u>08-10-2024</u> rep. 5409/2024, trascritto a Napoli 2 il <u>30-10-</u>	
	2024 al RG 52140 e al RP 41012, il compendio immobiliare in oggetto è distinto	SP
A OTE	come segue:	L
ASIE GIUDIZI	Unità negoziale 1	
	(per i diritti di 1/2 in capo a "[omissis]" e per i diritti di 1/2 in capo a "[omissis]")	7
	* Nel Comune di Torre Annunziata (NA) e precisamente:	90
	■ 1) Abitazione di tipo popolare (A/4), piano 2, consistenza vani 4,5, Corso Umberto I,	
	109, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio <u>6,</u> particella <u>341,</u> subalterno <u>39,</u>	ASIL
	categoria A/4 , classe 3, vani 4,5 , rendita catastale €. 207,54.	
	Sussiste corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento (del <u>08-10-2024</u>) da	() ()
	quelli riportati nella nota di trascrizione (del 30-10-2024).	
ASTE GIUDIZI	Alla data del pignoramento (del 08-10-2024) nonché alla data di trascrizione dello stesso	ć
	(del 30-10-2024) il compendio immobiliare in esame risultava riportato agli atti del	<u> </u>
		ļ C

ASTE STANDIE 12

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE	3
GIUDIZI	ARIE°



	catasto come segue:	
	■ 1) Catasto Fabbricati del Comune di TORRE ANNUNZIATA (NA) al foglio 6, particella	ASTE
	341, subalterno 39, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 3, consistenza	GIUDIZIARIE®
	vani 4,5 , superficie catastale totale mq 126, totale escluse aree scoperte mq 126,	
	rendita Euro 207,54, giusta variazione nel classamento del 04-04-2017 , pratica n.	
ASTE	NA0119037, in atti dal 04-04-2017, variazione di classamento n. 44441.1/2017.	
GIUDIZI	Sussiste corrispondenza tra i dati indicati nella nota di trascrizione del pignoramento	
	(del <u>30-10-2024</u>) e quelli riportati agli atti del catasto (del <u>04-04-2017</u>).	
	2.7 - Dati di identificazione catastali.	
	La consistenza immobiliare pignorata è attualmente individuata in mappa al censuario	ACTE
	come segue: GIUDIZIARIE®	GIUDIZIARIE
	Unità negoziale 1	
	1) Abitazione di tipo popolare (A/4), piano 2, consistenza vani 4,5, Corso Umberto I,	D6770b
ASTE	109, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6, particella 341, subalterno 39, categoria A/4, classe 3, vani 4,5, rendita catastale €. 207,54, giusta variazione nel	209fbcb94224d4b9b82f7l45e6d07f3d
GIUDIZI	AKIL GIODIZIAKIL	
	classamento del 04-04-2017 , pratica n. NA0119037, in atti dal 04-04-2017, variazione	ocb942;
	di classamento n. 44441.1/2017, in ditta "[omissis]" e "[omissis]", per la proprietà di	#: 209fl
	1/2 ciascuno, in regime di "[omissis]".	Serial
	Il fabbricato urbano, di cui fa parte il cespite pignorato, insiste sulla zona di terreno	GIUDIZIARIE S
	distinta in NCT al foglio 6, particella 341, qualità ente urbano, are 9.11, giusta variazione	A. A
	identificativi per allineamento mappe del 27-07-2004, pratica n. NA0421432 in atti dal 27-	ARUBAPEC S.
	07-2004 (n. 19378.1/2004), nonché giusto precedente impianto meccanografico del <u>18-</u>	ARUB/
ASTE	02-1977. ASTE	Da:
GIUDIZI	ARIE° 2.8 - Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.	Emesso
	2.0 Como minuta de ciato de latto del addi oditacian o delle pidrimiente.	VELOTTI LUCA
		ELO.
		/E









	Sussiste conformità allo stato di fatto delle ditte in atti del catasto.	
	Non sussiste conformità allo stato di fatto della planimetria in atti del catasto (del 04- 04-2016), per variazioni distributive interne, per la presenza di una finestra nel locale wo posto all'ingresso del bene e per la presenza di un soppalco nella camera da letto posta	ASTE GIUDIZIARIE®
_	all'ingresso del bene.	
ASTE GIUDIZI	2.9 - Cronistoria catastale. Dalle visure storiche eseguite presso l'Ufficio del Catasto di Napoli risulta quanto segue: Unità negoziale 1	
	■ 1) Abitazione di tipo popolare (A/4), piano 2, consistenza vani 4,5, Corso Umberto I,	
	109, in Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 6 , particella 341 , subalterno 39 ,	
	categoria A/4 , classe 3, vani 4,5 , rendita catastale €. 207,54, giusta variazione nel classamento del 04-04-2017 , pratica n. NA0119037, in atti dal 04-04-2017, variazione	ASTE GIUDIZIARIE°
	di classamento n. 44441.1/2017, in ditta "[omissis]" e "[omissis]", per la proprietà di	
	1/2 ciascuno, in regime di "[omissis]".	0773d
ASTE	Il sub 39 deriva da: - variazione nel classamento del <u>04-04-2017</u> , pratica n. NA0119037, in atti dal 04-04-2017, variazione di classamento n. 44441.1/2017;	209fbcb94224d4b9b82f7145e6d07f3d
	A sua volta il sub 39 deriva dal sub 16 , ovvero giusta:	9fbcb94
	- variazione del 04-04-2016 pratica n. NA0135560, in atti dal 04-04-2016, ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni n. 68031.1/2016; A sua volta ancora il sub 16 deriva da:	3 Serial#:
	 variazione del <u>09-11-2015</u>, inserimento in visura dei dati di superficie; 	— О О
	variazione d'ufficio del 01-01-1994 , in atti dal 06-04-1994, rettifica zona censuaria -	RUBAP
ASTE GIUDIZI	art. 2 legge del 24-03-1993 n. 75 - n. 100000.1/1994; ARIE variazione del 01-01-1992 , variazione del quadro tariffario;	VELOTTI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA
		VELOTTI LUCA



ASTE GIUDIZIARIE







	- impianto meccanografico del <u>30-06-1987</u> .	
	2.10 - Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del	
	pignoramento. ASTE	ASTE
	Unità negoziale 1	GIUDIZIARIE
	L'immobile oggetto del pignoramento è pervenuto ai debitori esecutati per la quota di 1/2	
	ciascuno, per atto di compravendita del 20-06-2016, rep. 3114, racc. 2127,	
ASTE	autenticato dal Notaio Domenico Di Liegro, trascritto a Napoli 2 il 28-06-2016 ai nn.	
GIUDIZI	28489/21985, dalla "[omissis]", in regime di "[omissis]".	
	[Nel suddetto atto del 20-06-2016 si precisa che la consistenza immobiliare "[] viene	
	venduta a corpo e non a misura, con ogni sua accessione, dipendenza, pertinenza, con	
	tutti i relativi diritti, ragioni, azioni, c <mark>om</mark> unioni e servitù, così come nascenti dai titoli di	ASTE
	provenienza, dallo stato dei luoghi e dal possesso ed in particolare con tutti i patti e	GIUDIZIARIE°
	condizioni contenuti nell'atto del 18-07-2000 per Notar Diego Ciro Vanacore [] con i	
	proporzionali diritti condominiali come indicati dal regolamento di condominio redatto in	
A OTE	data 30-03-2000, registrato a Castellammare di Stabia il 09-05-2000, al n. 3669, serie 3^,	
GIUDIZI	che trovasi allegato sotto la lettera B al citato atto del 18-07-2000, il tutto ben noto alla	
	parte acquirente".]	
	Ad essa "[omissis]", in regime di "[omissis]", l'intera proprietà dell'unità immobiliare	
	in Torre Annunziata (NA) al Corso Umberto I, 109, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 6,	
	p.lla 341, sub 16, cat. A/4, di 4 vani al piano 2, è pervenuta per atto di compravendita	ASTE
	del <u>18-07-2000</u> , rep. 28287, racc. 9463, registrato a Castellammare di Stabia il 25-07-	OIODIZIANE
	2000 e trascritto a Napoli 2 il 22-07-2000 ai nn. 25992/18317, dai Sig.ri "[omissis]",	
	"[omissis]", "[omissis]" e "[omissis]", per la quota di 1/4 di piena proprietà ciascuno.	
ASTE	[Nel suddetto atto del 18-07-2000 si precisa che la consistenza immobiliare viene	
GIUDIZI	ARIE° GIUDIZIARIE°	
	venduta con "[] accessioni, accessori, dipendenze, inerenze, pertinenze, diritti	

ASTE STANDIE 15

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®

R

Firmato Da: VELOTTI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 209fbcb94224d4b9b82f7145e6d07f3d

ASTE	3
GIUDIZI	ARIE °



	condominiali vari come per legge, servitù attive o passive, il tutto nello stato di fatto e di		_
	diritto in cui l'immobile attualmente si trova e come emerge dallo stato dei luoghi, dai	A OTE 9	_
	legittimi titoli di provenienza e dal regolamento di condominio redatto in data 30-03-2000,	ASIL	
	registrato a Castellammare di Stabia il 09-05-2000, al n. 3669, serie 3^, regolamento che,	GIUDIZIARIE®	
	previa accettazione, anche dall'acquirente, è allegata all'atto che si trascrive sotto la		
	lettera B, al fine di sottoporlo alla formalità di trascrizione per conseguire gli effetti anche		
A QTE	nei confronti degli aventi causa da ciascun condomino"].		
GIUDI7I	ADIE®		_
0100121	Ai predetti Sig.ri "[omissis]", "[omissis]", "[omissis]" e "[omissis]", il cespite in		_
	oggetto è pervenuto in virtù della successione di "[omissis]" e deceduto ab intestato		_
	in Torre Annunziata (NA) il <u>09-05-1998</u> , giusta denunzia di successione presentata		_
	all'Ufficio del Registro di Castellammare di Stabia in data 09-11-1998 e catalogata al n. 49	ASTE	_
	del volume 544. GIUDIZIARIE®	GIUDIZIARIE°	_
-	2.11 - Continuità nelle trascrizioni.		
	La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. <u>risulta</u> completa.	07f3d	
	2.12 - Normativa urbanistica.	45e6d	
ASTE	ASIL	9827714	_
GIUDIZI	Il fabbricato urbano di cui fa parte la consistenza immobiliare pignorata ricade in zona "B"	144 <u>p</u> 9b	-
	- Intensiva esistente - del vigente P.R.G. approvato con Decreto dell'Assessore	994224	_
	Regionale all'Urbanistica n.4569 del 28-05-1983, pubblicato sul B.U.R.C. n.37 del 27-06-	209fbcb94224d4b9b82f7l145e6d07f3d	_
	1983, nonché in zona " AT " - Tessuti storici centrali" - della proposta di P.U.C. approvato	Serial#:	_
	con Deliberazione della Giunta Comunale n.42 del 31-03-2021.	ASIE	
	Inoltre, detto fabbricato urbano ricade in zona "R.U.A." del Piano Territoriale Paesistico	GIUDIZIARIE 92.	
	(P.T.P.) approvato con D.M. 04-07-2002 e pubblicato in data 19-09-2002.	EC S.	
	Infine, l'intero territorio del Comune di Torre Annunziata (Na) rientra tra i Comuni della	UBAP	
ΛΩΤΕ	ACTES	Ja: AR	_
	"zona rossa" ad alto rischio vulcanico di cui alla legge regionale n.21 del 10-12-2003, per	osse o	-
OIODIZI	cui è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati	CA Em	_
		Ď.	
		Ë	
		ЕГОТП	
	A CTE 8	→ TTO A	
	ASTE 16	Firmato Da: VELOTTI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3	





A CTT
ASIT
GIUDIZIARIE°
O I O D I Z II



	all'incremento dell'edilizia residenziale.	
	2.13 - Regolarità edilizia.	
	Unità negoziale 1 GIUDIZIARIE° Il fabbricato di cui è parte il bene immobile oggetto di causa è stato edificato in epoca	ASTE GIUDIZIARIE®
	anteriore al primo settembre 1967, ovvero in data antecedente all'introduzione	
	dell'obbligo di preventivo titolo edilizio.	
-ASTE	In particolare, accertata l'epoca di costruzione, anteriore al primo settembre 1967, il	
GIUDIZI	requisito sostanziale di validità degli atti notarili sussiste sempre, per una sorta di	
	riconoscimento di regolarità urbanistica ex lege ai fini della commerciabilità dei beni	
	(cfr. Studio n.5389/C del Consiglio Nazionale del Notariato).	
	Dunque nel caso di edifici costruiti an <mark>teriormen</mark> te al primo settembre 1967, come nel caso	ASTE
	di specie, si è in presenza di immobili sempre commerciabili, cosicché non è	GIUDIZIARIE®
	necessario verificare ai fini della ricevibilità dell'atto:	
	- se il fabbricato sia stato costruito previo rilascio o in assenza di licenza edilizia	d07f3d
ASTE GIUDIZI	ovvero in totale difformità da essa; - se vi siano stati abusi anteriormente al primo settembre 1967 e se per la loro gravità	24d4b9b82f7145e6
	siano tali da incidere sulla commerciabilità del fabbricato;	cb942;
	l'unica verifica di carattere sostanziale nel caso di specie concerne pertanto l'epoca	209fb
	di effettiva costruzione (cfr. Studio n.5389/C del Consiglio Nazionale del Notariato).	Serial#:
	Si rileva che in atti dell'UTC non state rinvenute pratiche edilizie aventi ad oggetto il	AS E SE E
	predetto immobile a nome degli odierni debitori esecutati.	<u> </u>
	Diversamente a nome della loro dante causa Sig.ra "[omissis]" è stata rinvenuta una	AP EC
	pratica edilizia, prot. GENERALE n. 15424 del 13-09-2001, nonché prot. UTC n. 11066	A RUB
ASTE GIUDIZI	del 17-09-2001, avente ad oggetto l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria ARIE dell'unità immobiliare ubicata al piano secondo e distinta in NCEU al foglio 6, p.lla 341,	a: VELOTTI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2091bcb94224d4b9b8277145e6d0773d

R

A CTI
ASIL
GIUDIZIARIF°
GIUDIZIARIE



	sub 16, ai sensi dell'art. 26 della Legge 27-02-1985 n. 47.	
	L'elaborato grafico allegato alla suddetta pratica edilizia corrisponde "grossomodo" con	
	quello in atti del catasto del 04-04-2016 (a meno dell'ambiente cucina, salvo altro), mentre non corrisponde all'attuale stato dei luoghi, per la diversa distribuzione interna, per la	ASTE GIUDIZIARIE®
	presenza di una finestra nel wc posto all'ingresso del bene e per la presenza di un	
	soppalco nella camera da letto posta all'ingresso del bene (salvo altro).	
ASTE GIUDIZI	Pertanto occorrerà detrarre dal prezzo a base d'asta del cespite staggito i costi per una pratica edilizia di accertamento di conformità urbanistica, al fine di	
	regolarizzare l'attuale stato dei luoghi difforme dall'elaborato planimetrico catastale	
	e dal titolo edilizio abilitativo, per la diversa distribuzione interna e per la presenza	
		A OTES
	di una finestra nel we posto all'ingresso del bene, mentre per quanto concerne la	ASIL
	presenza del soppalco nella camera da letto posta all'ingresso del bene, occorrerà	GIUDIZIARIE®
	procedere alla rimozione dello stesso, in quanto non risulta conforme alle norme	
		_
	urbanistiche (altezza inferiore minore di mt 2,40).	743 A
A CTF	urbanistiche (altezza inferiore minore di mt 2,40). Ne consegue che l'immobile di cui all'unità negoziale 1) risulta legittimo poiché	7 C C C C C C C C C C C C C C C C C C C
ASTE		HOR5277 4 F.O.R.A. (772)
ASTE GIUDIZI	Ne consegue che l'immobile di cui all'unità negoziale 1) risulta legittimo poiché edificato in epoca anteriore al primo settembre 1967, ovvero in data antecedente	1997444 ROBART 14 ROBART 29 2
ASTE GIUDIZI	Ne consegue che l'immobile di cui all'unità negoziale 1) risulta legittimo poiché	Oth.ch.Dd/22444b0hg377446664077922
ASTE GIUDIZI	Ne consegue che l'immobile di cui all'unità negoziale 1) risulta legittimo poiché edificato in epoca anteriore al primo settembre 1967, ovvero in data antecedente all'introduzione dell'obbligo di preventivo titolo edilizio, mentre non risulta regolare sotto il profilo urbanistico, per le accertate difformità dall'ultimo titolo edilizio in atti	in Hr. 2) Oth. 20.4 20.4 A F G G A 10 TF 20.4
ASTE GIUDIZI	Ne consegue che l'immobile di cui all'unità negoziale 1) risulta legittimo poiché edificato in epoca anteriore al primo settembre 1967, ovvero in data antecedente all'introduzione dell'obbligo di preventivo titolo edilizio, mentre non risulta regolare sotto il profilo urbanistico, per le accertate difformità dall'ultimo titolo edilizio in atti dell'UTC.	ASTE STEP CONTROL MICHOLOUS EN
ASTE GIUDIZI	Ne consegue che l'immobile di cui all'unità negoziale 1) risulta legittimo poiché edificato in epoca anteriore al primo settembre 1967, ovvero in data antecedente all'introduzione dell'obbligo di preventivo titolo edilizio, mentre non risulta regolare sotto il profilo urbanistico, per le accertate difformità dall'ultimo titolo edilizio in atti dell'UTC. 2.14 - Certificazioni.	GIUDIZIARIE*
ASTE GIUDIZI	Ne consegue che l'immobile di cui all'unità negoziale 1) risulta legittimo poiché edificato in epoca anteriore al primo settembre 1967, ovvero in data antecedente all'introduzione dell'obbligo di preventivo titolo edilizio, mentre non risulta regolare sotto il profilo urbanistico, per le accertate difformità dall'ultimo titolo edilizio in atti dell'UTC.	GIUDIZIARIE G
ASTE GIUDIZI	Ne consegue che l'immobile di cui all'unità negoziale 1) risulta legittimo poiché edificato in epoca anteriore al primo settembre 1967, ovvero in data antecedente all'introduzione dell'obbligo di preventivo titolo edilizio, mentre non risulta regolare sotto il profilo urbanistico, per le accertate difformità dall'ultimo titolo edilizio in atti dell'UTC. 2.14 - Certificazioni.	GIUDIZIARIE S
ASTE GIUDIZI	Ne consegue che l'immobile di cui all'unità negoziale 1) risulta legittimo poiché edificato in epoca anteriore al primo settembre 1967, ovvero in data antecedente all'introduzione dell'obbligo di preventivo titolo edilizio, mentre non risulta regolare sotto il profilo urbanistico, per le accertate difformità dall'ultimo titolo edilizio in atti dell'UTC. 2.14 - Certificazioni. La consistenza immobiliare pignorata non risulta dotata di certificazione di	GIUDIZIARIE*
ASTE GIUDIZIA ASTE GIUDIZIA	Ne consegue che l'immobile di cui all'unità negoziale 1) risulta legittimo poiché edificato in epoca anteriore al primo settembre 1967, ovvero in data antecedente all'introduzione dell'obbligo di preventivo titolo edilizio, mentre non risulta regolare sotto il profilo urbanistico, per le accertate difformità dall'ultimo titolo edilizio in atti dell'UTC. 2.14 - Certificazioni. La consistenza immobiliare pignorata non risulta dotata di certificazione di agibilità/abitabilità (*) - o quantomeno non reperita in atti. (*) NOTA: Occorre precisare che la certificazione di abitabilità-agibilità si rende obbligatoria, tra l'altro, per le nuove costruzioni realizzate in forza del DPR 380/01 e	GIUDIZIARIE*
ASTE GIUDIZIA	Ne consegue che l'immobile di cui all'unità negoziale 1) risulta legittimo poiché edificato in epoca anteriore al primo settembre 1967, ovvero in data antecedente all'introduzione dell'obbligo di preventivo titolo edilizio, mentre non risulta regolare sotto il profilo urbanistico, per le accertate difformità dall'ultimo titolo edilizio in atti dell'UTC. 2.14 - Certificazioni. La consistenza immobiliare pignorata non risulta dotata di certificazione di agibilità/abitabilità (*) - o quantomeno non reperita in atti. (*) NOTA: Occorre precisare che la certificazione di abitabilità-agibilità si rende	GIUDIZIARIE CO
ASTE GIUDIZIA	Ne consegue che l'immobile di cui all'unità negoziale 1) risulta legittimo poiché edificato in epoca anteriore al primo settembre 1967, ovvero in data antecedente all'introduzione dell'obbligo di preventivo titolo edilizio, mentre non risulta regolare sotto il profilo urbanistico, per le accertate difformità dall'ultimo titolo edilizio in atti dell'UTC. 2.14 - Certificazioni. La consistenza immobiliare pignorata non risulta dotata di certificazione di agibilità/abitabilità (*) - o quantomeno non reperita in atti. (*) NOTA: Occorre precisare che la certificazione di abitabilità-agibilità si rende obbligatoria, tra l'altro, per le nuove costruzioni realizzate in forza del DPR 380/01 e	GIUDIZIARIE





	- 9
ASIF	
GIUDIZI	AIXIL.



	Inoltre, la predetta consistenza immobiliare, <u>non</u> risulta dotata di Attestato di	
	Prestazione Energetica A.P.E. (**) - di cui al D.L.vo 192/2005 modificato dal D.L. 63/2013	
	e convertito con modificazioni dalla L. 90/2013 - (validità 10 anni / edifici residenziali) - o	ASTE
	quantomeno non reperito in atti - [Necessaria detta certificazione per immobili di "Cat.	GIUDIZIARIE®
	A/4" (abitazioni di tipo popolare) ovvero categoria "E.1(1)" o "E.1(2)" - "Edifici adibiti a	
	residenza e assimilabili", in particolare (1) "abitazioni adibite a residenza con carattere	
ASTE	continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pene, caserme" e (2)	
GIUDIZI	"abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine	
	settimana e simili" - di cui all'art. 3 del DPR 412/93].	
	(**) NOTA: Occorre precisare che dall'analisi della disciplina contenuta nel D.lgs.192 del	
	2005, di derivazione comunitaria, si ricava che la ratio dell'intervento legislativo è quella di	ASTE
	sollecitare il mercato a considerare il livello energetico dell'immobile tra le qualità dello	GIUDIZIARIE®
	stesso; pertanto la norma non si applica ai trasferimenti immobiliari che avvengono in	
	sede di esecuzione forzata, in quanto la normativa comunitaria di riferimento non ha	C32C0
ASTE	l'obiettivo di disciplinare anche le vendite coattive, perché è destinata alla regolazione dei	76
GIUDIZI	rapporti negoziali (e tale non è la vendita forzata); dunque non si rende necessario	40
	provvedere all'acquisizione della certificazione energetica A.P.E.	200
	Infine, la suddetta consistenza immobiliare (da indagini eseguite), non risulta dotata di	
	certificazione di conformità degli impianti posti a servizio del bene stesso di cui all'ex D.M.	#10
	37/2008 e ss.mm.ii - o quantomeno non reperita in atti.	ASTE
•	2.15 - Servitù, censo, livello, usi civici.	GIUDIZIARIE 9
	Non si rileva la presenza di servitù sul compendio staggito, identificato con gli attuali dati	0 V 3 3 3 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4
	catastali.	3 d d d
ASTE	\ \CTE \ \	
GIUDIZI	Non si rileva, inoltre, che il compendio staggito sia gravato da pesi quali censo, livello o	
	uso civico, ovvero che il diritto sul bene dei debitori pignorati sia di proprietà o di natura	Е
		5

ASTE GIUDIZIARIE

009

V CLE	
HOIL	
	∧ DIE®
GIUDIZI	AKIE



concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.	
Non si rileva, altresì, che il diritto sul compendio immobiliare dei debitori pignorati sia	
costituito a favore di un soggetto privato (persone fisiche, istituti religiosi privati quali	ASTE
mense vescovili e relativi successori) o a favore di un soggetto pubblico (amministrazione	GIUDIZIARIE"
statale o azienda autonoma dello Stato).	
Non si rileva, infine, dalle visure catastali storiche della zona di terreno sulla quale	
insiste il complesso immobiliare di cui fa parte il cespite staggito, che detta ultima	
(ovvero che la predetta zona di terreno) risulti essere stata in ditta di un livellario e/o	
di un concedente (sin dall'impianto meccanografico).	
2.16 - Parti comuni.	
Per le parti comuni degli edifici dovrà farsi riferimento all'art. 1117 del c.c. nonché a	A CTE
quanto riportato nei titoli di provenienza e nelle note di trascrizione degli stessi.	GIUDIZIARIE®
Dal titolo di provenienza del 20-06-2016 , in favore dei debitori esecutati, si rileva che la	
consistenza immobiliare "[] viene venduta a corpo e non a misura, con ogni sua)7f3d
accessione, dipendenza, pertinenza, con tutti i relativi diritti, ragioni, azioni, comunioni e	145e6d
servitù, così come nascenti dai titoli di provenienza, dallo stato dei luoghi e dal possesso	9b82f7
ed in particolare con tutti i patti e condizioni contenuti nell'atto del 18-07-2000 per Notar	209fbcb94224d4b9b82f7145e6d07f3d
Diego Ciro Vanacore [] con i proporzionali diritti condominiali come indicati dal	9fbcb94
regolamento di condominio redatto in data 30-03-2000, registrato a Castellammare di	
Stabia il 09-05-2000, al n. 3669, serie 3^, che trovasi allegato sotto la lettera B al citato	ASTE CA 3 Serial#:
atto del 18-07-2000, il tutto ben noto alla parte acquirente".	GIUDIZIARIE® 9
Dal titolo di provenienza del 18-07-2000 , in favore della dante causa dei debitori esecutati,	
	JBAPE
si rileva che la consistenza immobiliare "[] viene venduta con accessioni, accessori,	a: ARt
dipendenze, inerenze, pertinenze, diritti condominiali vari come per legge, servitù attive o	esso D
passive, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova e come	
	on E
	VELO]
ASTE	Firmato Da: VELOTTI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	GIUDIZIARIE®

A OTE	
ASIL	
GIUDIZI	AIKIE



	emerge dallo stato dei luoghi, dai legittimi titoli di provenienza e dal regolamento di	
	condominio redatto in data 30-03-2000, registrato a Castellammare di Stabia il 09-05-	
	2000, al n. 3669, serie 3 [^] , regolamento che, previa accettazione, anche dall'acquirente, è allegata all'atto che si trascrive sotto la lettera B, al fine di sottoporlo alla formalità di	ASTE GIUDIZIARIE®
	trascrizione per conseguire gli effetti anche nei confronti degli aventi causa da ciascun	
A OTE	condomino".	
ASI E	2.17 - Formalità pregiudizievoli. Sulla base della relazione notarile in atti (del 11-11-2024), nonché sulla scorta di ulteriori	
	verifiche ipotecarie effettuate dal sottoscritto architetto, sono state <u>rilevate</u> le seguenti	
	formalità pregiudizievoli (presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2):	
	ISCRIZIONI (N.1)	ASTE
	- (N.1) <u>Ipoteca volontaria</u> derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del	GIUDIZIARIE°
	20-06-2016, numero di repertorio 3115/2128, autenticato dal Notaio Domenico Di	
	Liegro, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI - Territorio Servizio di	6407f3d
A QTE	Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 il 28-06-2016 ai nn. 28490/3811, in favore di	7145e
GIUDIZI	"[omissis]", contro "[omissis]" e "[omissis]", coniugi in regime di "[omissis]" (per	209fbcb94224d4b9b82f7l145e6d07f3d
	i diritti di 1/2 ciascuno), quali debitori ipotecari, per la somma di "[omissis]" (capitale	94224
	di "[omissis]") gravante sull'intera proprietà (1/1) dell'unità immobiliare oggetto della	: 209fbcb
	presente procedura esecutiva;	Serial#
	TRASCRIZIONI (N.2)	AS I E SE
	- (N.1) Decreto di sequestro preventivo del 10-02-2022, rep. 372/2022, emesso	Olopizi, ttir 2
	nell'ambito del PP 4536/20 RGNR - N. 372/22 RG - GIP, dalla dott.ssa Maria Concetta	VPEC S.F
	Criscuolo, GIP presso il Tribunale di Torre Annunziata, trascritto a Napoli 2 il 04-03-	RUBA
ASTE GIUDIZI	2022 ai nn. 9984/7624, a favore dell'"[omissis]", contro "[omissis]", avente ad	FIRMato Da: VELOTTI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A.
	oggetto la quota di 1/2 del compendio immobiliare della presente procedura	JCA E
		ii E
		VELC
	ASTE	ASTE Justo Da:
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	GIUDIZIARIE® ==



A OTE	
ASIL	
GIUDIZI	AIKIE



	espropriativa;	
	- (N.2) Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP del Tribunale di Torre	
	Annunziata in data 08-10-2024 rep. 5409/2024, trascritto a Napoli 2 il 30-10-2024 ai	ASTE GIUDIZIARIE®
	nn. 52140/41012, a favore di "[omissis]", contro "[omissis]" e "[omissis]", avente	
	ad oggetto il diritto di piena proprietà di (1/1) del compendio immobiliare della	
	presente procedura esecutiva.	
ASTE GIUDIZI	Le formalità pregiudizievoli saranno cancellate nel corso della procedura. 2.18 - Vincoli ed oneri giuridici.	
	Non si rileva la presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la	
	presente procedura espropriativa.	
	Non si rileva, inoltre, la presenza di trascrizioni di domande giudiziali e/o di atti	ASTE
	impositivi di servitù, mentre si rileva la presenza del seguente atto esecutivo/cautelare	GIUDIZIARIE°
	ovvero:	
	- Decreto di sequestro preventivo del 10-02-2022, rep. 372/2022, trascritto a Napoli 2	P.22200
ASTE	il 04-03-2022 ai nn. 9984/7624, a favore dell'"[omissis]", contro "[omissis]", avente ad oggetto la quota di 1/2 del compendio immobiliare della presente	hohs 277.44567
	procedura espropriativa.	22 22 24
	[Trattasi di decreto di sequestro preventivo emesso in data 10-02-2022 - nell'ambito	20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 2
	del PP 4536/20 RGNR - N. 372/22 RG - G.I.P dalla dott.ssa Maria Concetta	A CTE
	Orientale O.I.B. ASTITUTE Will Town Assurantiate (AIA)	A
	Criscuolo, G.I.P. presso il Tribunale di Torre Annunziata (NA)]	CII IDIZIADIE®
	2.19 - Oneri condominiali.	GIUDIZIARIE*
	GIUDIZIARIE	٥
	2.19 - Oneri condominiali.	٥
ASTE	2.19 - Oneri condominiali. Si rileva la sussistenza di spese condominiali scadute e non pagate, inerenti alla	Da A B B B B B B B B B B B B B B B B B B
ASTE GIUDIZI	2.19 - Oneri condominiali. Si rileva la sussistenza di spese condominiali scadute e non pagate, inerenti alla gestione ordinaria e straordinaria ("mancato pagamento degli oneri condominiali ordinari e straordinari"), che ammontano ad €. 11.000,00 circa, ovvero ad €. 10.788,63	Emecson Day ARIIRAPEC S. D. A.
ASTE GIUDIZI	2.19 - Oneri condominiali. Si rileva la sussistenza di spese condominiali scadute e non pagate, inerenti alla gestione ordinaria e straordinaria ("mancato pagamento degli oneri condominiali	Emecson Day ARIIRAPEC S. D. A.
ASTE GIUDIZI	2.19 - Oneri condominiali. Si rileva la sussistenza di spese condominiali scadute e non pagate, inerenti alla gestione ordinaria e straordinaria ("mancato pagamento degli oneri condominiali ordinari e straordinari"), che ammontano ad €. 11.000,00 circa, ovvero ad €. 10.788,63	Da A B B B B B B B B B B B B B B B B B B



ASTE	3
GIUDIZI	ARIE °



CIODIZI	TITLE		
	mezzo email in data 24-01-2025, in forza di reiterate istanze).		
	* * *		
	3) - NOTE DI RILIEVOASTE	ASTE	1
	GIUDIZIARIE® 3.1 - Note di rilevo	GIUDIZIARIE°	
	Punto N.1)		
	Si rileva la presenza del seguente atto esecutivo/cautelare ovvero:		
ASTE	Decreto di sequestro preventivo del 10-02-2022, rep. 372/2022, trascritto a Napoli 2		
GIUDIZI	il 04-03-2022 ai nn. 9984/7624, a favore dell'"[omissis]", contro "[omissis]",		
	avente ad oggetto la quota di 1/2 del compendio immobiliare della presente		
	procedura espropriativa.		
	[Trattasi di decreto di sequestro preventivo emesso in data 10-02-2022 - nell'ambito	ASTE)
	del PP 4536/20 RGNR - N. 372/22 RG - G.I.P dalla dott.ssa Maria Concetta	GIUDIZIARIE®	
	Criscuolo, G.I.P. presso il Tribunale di Torre Annunziata (NA)]		
	* * *		107f3d
ASTE	4) - VALORE DEL BENE PIGNORATO CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA		3 Serial#: 209fbcb94224d4b9b82f7145e6d07f3d
GIUDIZI	4.1 - Criterio di stima		19982
0100121	Osservazioni preliminari in merito alla valutazione dell'immobile oggetto di		94224d4
	pignoramento		09fbcb
	Dal sopralluogo effettuato è stato possibile eseguire un rilievo planimetrico e fotografico		rial#: 2
	della consistenza immobiliare oggetto di pignoramento, individuata, quest'ultima,	ASTE	CA 3 Se
	come segue:	GIODIZIARIL	a: VELOTTI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA
	LOTTO UNICO		PECS
	Piena ed intera proprietà di un appartamento in Torre Annunziata (NA), al Corso		RUBA
ASTE	Umberto I, 109, sito al piano secondo , con accesso dalla prima porta <mark>a d</mark> estra per chi		o Da: /
GIUDIZI	giunge sul ballatoio di riposo, composto da tre vani ed accessori, per complessivi quattro		A Emess
			1LUC
			ELOTT
			a: <

ASTE GIUDIZI	ASTE GIUDIZIARIE®
	vani virgola cinque catastali, individuato in NCEU al foglio 6 , particella 341 , subalterno
	39, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq 126, totale escluse aree scoperte mq 126, rendita Euro 207,54,
	confinante a sud con ballatoio comune, ad ovest con altra unità immobiliare distinta con il sub 15, a nord con Corso Umberto I e ad est con fabbricato contiguo individuato con la
A CTE	p.lla 346, salvo altri.
GIUDIZI	Valore del bene immobile con indicazione del criterio di stima Le procedure di stima si differenziano per la natura del bene da valutare e per le
	metodologie da adottare. Il criterio di valutazione va scelto selezionando quello più idoneo ad individuare il valore
	dell'oggetto specifico. I due metodi fondamentali della disciplina estimativa possono essere così identificati:
	- metodo diretto

sere così identificati: - metodo indiretto.

Nel caso in esame si ritiene opportuno adottare un criterio di stima diretto. Per applicare tale metodo si deve individuare il valore medio unitario di riferimento (Vm), che si ricava dalla media dei prezzi unitari di mercato, di beni aventi caratteristiche analoghe a quello da stimare.

Successivamente il Vm sarà adeguato al caso specifico con coefficienti (A B C) che esprimono, in particolare, le caratteristiche del bene in oggetto (zona o quartiere, edificio, unità immobiliare).

Dopo aver fatto le opportune correzioni, si otterrà il valore unitario (Vu) del compendio:

 $Vu = Vm \times ABC$

Vm = valore medio unitario di riferimento

A = coefficiente correttivo relativo alla zona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VELOTTI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 209fbcb94224d4b9b82f7/145e6d07f3d

ASTE GIUDIZI	ARIE°
	B = coef



0100121/		
	B = coefficiente correttivo relativo all'edificio	
	C = coefficiente correttivo relativo all'unità immobiliare	
	Successivamente bisognerà calcolare la superficie commerciale complessiva (Sc), che	ASTE
	è data dalla somma della superficie lorda (del cespite da stimare) e delle superfici	GIUDIZIARIE°
	accessorie (balconi, terrazzi, cortili, etc.), anch'esse corrette con opportuni coefficienti.	
	Sc = Sp + Sommatoria (Kn x Sn)	
ASTE	Sp = superficie della proprietà	
GIUDIZI	Sn = superficie accessori GIUDIZIARIE®	
	Kn = coeff. correttivi superf. acc.	
	Il valore "Va" del compendio oggetto della stima sarà determinato con la seguente	
	formula:	ACTE
	Va = Vu x Sc GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE°
	Per l'individuazione dei coefficienti si considerano le tabelle allegate, riportate in "Stima	
	degli Immobili" di Graziano Castello (v. allegati).	6407634
ASTE	Pertanto, sulla scorta della documentazione agli atti, si procede alla determinazione del	Da: VELOTTI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 209fbcb94224d4b9b82f7145e6d07f3d
GIUDIZI	valore del lotto unico all'attualità.	89691
0.00.2.	VALUTAZIONE	22444
	VALUTAZIONE	rcb947
	LOTTO UNICO	209fb
	Piena ed intera proprietà di un appartamento in Torre Annunziata (NA), al Corso	rial#:
	ASTE	ASTE
	Umberto I, 109, sito al piano secondo , con accesso dalla prima porta a destra per chi	GIUDIZIARIE° 9
	giunge sul ballatoio di riposo, composto da tre vani ed accessori, per complessivi quattro	₫. -
	vani virgola cinque catastali, individuato in NCEU al foglio 6 , particella 341 , subalterno	ν Ο Π
	39, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 3, consistenza vani 4,5, superficie	ARUBA
ASTE	catastale totale mq 126, totale escluse aree scoperte mq 126, rendita Euro 207,54,	o Da:
GIUDIZI	confinante a sud con ballatoio comune, ad ovest con altra unità immobiliare distinta con il	Emess
	Commande a sud con panatolo comune, ad ovest con altra unita immobiliare distinta con ii	UCAL
		JIT
		VELC
	A OTE 9	Da:



ASTE GIUDIZI	RIE	· ·
	sub	15, a
	p.lla	346



	sub 15, a nord con Corso Umberto I e ad est con fabbricato contiguo individuato con la	
	p.lla 346, salvo altri.	
	1. Calcolo della superficie complessiva	ASTE GIUDIZIARIE®
	Sc = Sp + Sommatoria (Kn x Sn)	
	Sp = superficie della proprietà	
	Sn = superficie accessori	
ASTE GIUDIZI	Kn = coeff. correttivi superf. acc. La superficie lorda dell'immobile: GIUDIZIARIE®	
	Superficie dell'immobile Sp1 = 115,00 mq	
	Le superfici <u>accessorie</u> dell'immobile:	
		A OTES
	Balcone a livello (prospettante la strada principale) Sn1 = 1,25 mq Coefficiente di ragguaglio : DIZIARIE®	ASI E GIUDIZIARIE®
	Balcone Kn1 = 0,25	
	segue:	773d
ASTE	Sc = Sp1 + (Sn1 x Kn1) Sc = 115,00 + (1,25 x 0,25)	9b82f7145e6d(
GIUDIZI	ANIL	2444b
	Sc = 115,00 + 0,31 Sc = 115,31 mq (Superficie Commerciale)	209fbcb942
	2. Valore medio unitario di riferimento Vm = 2.400,00 €./mq - zona centro / Torre Annunziata / abitazioni civili / residenziale	VELOTTI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Senal#: 2091bcb94224d4b9b82f7145e6d07f3d
	Fonti di informazione:	- -
	- O.M.I. [Osservatorio del mercato immobiliare / valore medio €./mq 2.275,00 (ovvero	JBAPEC §
A CTE	da €./mq 1.800,00 a €./mq 2.750,00) - abitazioni civili / residenziale];	a: ARL
AS I E GIUDIZI	Borsino Immobiliare [Quotazioni immobiliari / valore medio €./mq 2.676,00 - abitazioni in stabili di prima fascia / Zona centro, Viale Marconi, Corso Umberto I, Molo	, Emesso De
		VELOTTI LUCA



A CTE	
AOIL	
	A DIE
GIUDIZI	ARIF
0100111	



	di Ponente, Via Gino Alfani];			
	- Immobiliare.it [Mercato immo	obiliare interinale / valore di riferimento €./mq 2.250,00 -		
	Tecnocasa - (https://www.immo	biliare.it/annunci/86196720/?entryPoint=map)];	ASTE	
	3. Individuazione dei coefficien	IARIE°	GIUDIZIARIE®	
	ABC			
	Coefficiente correttivo relativo alla	a zona (<i>Tab. 5/3</i> – <i>5/4</i> – <i>5/5</i>):		
ASTE	A1 x A2 x A3	ASTE GIUDIZIARIE*		
0100121/	Caratteristiche posizionali	A1 = 1,00 (entro il Km)		
	Caratteristiche funzionali	A2 = 1,00 (presenza di servizi primari)		_
	Caratteristiche estetiche	A3 = 1,00 (assenza di elemento naturale)		_
	A = (1,00 x 1,00 x 1,00) = 1,00		ASTE	
	Coefficiente correttivo relativo all'	edificio (<i>Tab. 5/6 – 5/7 – 5/8 – 5/9</i>) <i>:</i>	GIUDIZIARIE°	
	B1 x B2 x B3 x B4			
		P4 = 1.00 (presente dei contiti primori selle tono)	P <u>£</u>	
	Caratteristiche funzionali	B1 = 1,00 (presenza dei servizi primari nella zona)	296907	_
ASTE	Caratteristiche estetiche	B2 = 1,00 (facciata e decori normale)	3217148	_
GIUDIZI	Caratteristiche sociali	B3 = 1,00	44 905	_
	Caratteristiche di conservazione	B4 = 0,98 (manutenzione su parti comuni)	942240	
	B $(1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = 0,9$	98	209fbcb94224d4b9b82f7145e6d07f3d	
	Coefficiente correttivo relativo all'	unità immobiliare (<i>Tab. 5/10 fino a 5/15</i>):	3 Serial#:	
	C1 x C2 x C3 x C4 x C5		ASIL	
	GIUDIZ Aspetti funzionali	C1 = 1,00 (normale)	GIUDIZIARIE	
	•		<u>ū</u>	_
	Aspetti funzionali	C2 = 1,00 (altre rifiniture normali)	BAPE	
A OTE	Varianti posizionali	C3 = 0,98 (alloggio posto al piano secondo)	i. ARU	
ASIL	Varianti dimensionali	C4 = 1,00 (taglio dimensionale dell'alloggio = 100 mq)	ELOTTI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA	
GIUDIZI	Varianti di conservazione	C5 = 0,95 (manutenzione ordinaria generale)	Eme	
			l 	



A CTE	8
HOIL	8
GIUDIZI/	ARIE°



	$\mathbf{C} (1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,00 \times 0,95) = 0,91$	
	4. Determinazione del Valore Unitario	
	Vu = Vm x A B C ASTE	ASTE
	Vm = 1.300,00 €./mq	GIUDIZIARIE°
	A x B x C = 1,00 x 0,98 x 0,91 = 0,90	
	Vu = 2.400,00 €./mq × 0,90 = 2.160,00 €./mq a. x d.	
ASTE	5. Valore complessivo del bene	
GIUDIZI	Va = Vu x Sc GIUDIZIARIE°	
	Va = 2.160,00 €./mq x 115,31 mq = €. 249.069,60 che si approssimano ad €. 249.000,00	
	6.1. Detrazioni per accertamento di conformità urbanistica.	
	Spese tecniche e amministrative - a c <mark>or</mark> po (presunte) €. 3.000,00	ASTE
	Eventuali oneri accessori imprevisti - a scopo cautelativo (presunti) €. 1.000.00	GIUDIZIARIE°
	Opere edili di rimozione del soppalco nell'ambiente letto - a corpo <u>€</u> . 3.000,00	
	Sommano (previsionalmente) €. 7.000,00	3407f3d
ASTE	6.2. Detrazioni per spese condominiali insolute	P
GIUDIZI	Spese pregresse (ordinarie e straordinarie - giusto arrotondamento): €. 11.000,00	44¢9b83
	6.3. Detrazioni per stato di occupazione del bene (L. 132/2015 e ss.mm.ii.)	b9 4 224
	Il 2,0% segue: €. 4.980,00	. 209fbc
	6.4. Detrazioni per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità	Serial#
	in relazione alla vendita forzata (L. 132/2015 e ss.mm.ii.)	GIUDIZIARIE 9
	Il 2,0% segue: €. 4.980,00	
	[Con esenzione di qualsivoglia responsabilità in capo al Tribunale e agli Ausiliari]	3APEC :
	7. Valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti	ARUE
ASTE	€. 249.000,00 - [€. 7.000,00 (6.1) + €. 11.000,00 (6.2) + €. 4.980,00 (6.3) + €. 4.980,00	Da: /
GILIDIZI	ARIF °	
0100121/	(6.4)] =	——————————————————————————————————————
		FUC
		ELO
		ŒĽ



ASTE GIUDIZIARIE®



GIUDIZI	ASTE GIUDIZIARIE	•
	€. 249.000,00 - [€. 27.960,00 (6.1 + 6.2 + 6.3 + 6.4)] =	
	€. 221.040,00 che si approssimano ad €. 221.000,00	
	8. Valore della PROPRIETA' per 1/1	ASIL
	Valore proprietà (1/1) = €. 221.000,00	GIUDIZIARIE®
	9. Prezzo base	
	LOTTO UNICO	
ASTE	Valore della quota di 1/1 = €. 221.000,00 - (QUOTA 1/1 PIGNORATA)	
GIUDIZI	La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dime	ensionali, di
	ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché dell	le spese di
	accertamento di conformità urbanistica (per la regolarizzazione del bene) ed infine la val	utazione del
	bene tiene conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.	la mancata ASTE GIUDIZIARIE®
	4.2 - Prospetto riepilogativo	
	LOTTO UNICO (quota di 1/1) <u>€. 221.000,00</u>	
Δ ΩΤΙ	SOMMANO €. 221.000,00	
AO I L SIUDIZI	ARIE CIUDIZIARIE	⊚
5100121	5) - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE	
-	5.1 - Trasmissione bozza.	
	La bozza di perizia di stima immobiliare è stata trasmessa a:	
	- Avv. Gennaro Ferrecchia - (pec: "[omissis]")	ASTE
	GIUDIZIARIE	GIUDIZIARIE°
	- Avv. Massimo Silvestri - (pec: "[omissis]")	
	- Avv. Luca Vitale - (pec: "[omissis]")	
	- Avv. Luca Vitale - (pec: "[omissis]") Sig ri "[omissis]" - (raccomandata: "[omissis]")	
ΔςΤι	- Avv. Luca Vitale - (pec: "[omissis]") - Sig.ri "[omissis]" - (raccomandata: "[omissis]").	
ASTE GIUDIZI	- Sig.ri "[omissis]" - (raccomandata: "[omissis]"). * * * * ARIE* GIUDIZIARIE	•
ASTE GIUDIZI	- Sig.ri "[omissis]" - (raccomandata: "[omissis]").	•

R

ASTI GIUDIZ	ASTE GIUDIZIARIE°	
	6.1 - Elenco allegati	
	Allegato n° 1 - Stralcio aerofotogrammetrico	
	Allegato n° 2 - Rilievi metrici Allegato n° 3 - Illustrazioni fotografiche	ASTE GIUDIZIARIE®
	Allegato n° 4 - Documentazione catastale	
	Allegato n° 5 - Documentazione titoli di provenienza - "[omissis]"	
AST	Allegato n° 6 - Documentazione registri immobiliari - "[omissis]"	
GIUDIZ	Allegato n° 7 - Documentazione ufficio tecnico comunale - "[omissis]"	
	Allegato n° 8 - Documentazione condominiale - "[omissis]"	
	Allegato n° 9 - Documentazione stato civile - "[omissis]"	
	Allegato n° 10 - Tabelle per la stima degli immobili - "[omissis]"	\CTE &
	Allegato n° 11 - Verbale di sopralluogo - "[omissis]"	GIUDIZIARIE®
	Allegato n° 12 - Ricevute d'inoltro della bozza - "[omissis]"	
	Allegato n° 13 - Osservazioni alla ctu - "[omissis]"	
AST	Allegato n° 14 - Ricevute d'inoltro della perizia definitiva - "[omissis]"	
GIUDIZ	IARIE" GIUDIZIARIE"	
	S. Sebastiano al Vesuvio (NA), 10-02-2025	
	Con Osservanza	
	ASTE Arch. fuca Velotti GIUDIZIARIE	ASTE GIUDIZIARIE
		ASTE GIUDIZIARIE°
ASTI	ASTE	
GIUDIZ	IARIE° GIUDIZIARIE°	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogn ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD	ASTE
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD	G 21/07/2009

界