

commercio, propriamente detto, sia in sede fiscale, e comprende, oltre alla superficie utile netta, anche quella occupata da tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti e i vani delle condutture, dall'intero spessore dei muri perimetrali esterni e dalla metà dello spessore dei muri in comune con altre unità confinanti o con parti comuni condominiali negli edifici plurifamiliari.

Tale metodo di misurazione, che corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed alle regole fiscali, si rifà a quanto stabilito dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e alla norma UNI 10750 che riportano i criteri di computo della "superficie commerciale", esse si basano sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un'abitazione in mancanza di muri che ne delimitino il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

Per il calcolo della "*superficie commerciale*", secondo uno studio effettuato e riportato nelle più accreditate bibliografie in materia di estimo, basta aggiungere alla superficie utile netta, denominata anche "*superficie convenzionale*", un'incidenza pari al 16,96% in più. Tale incidenza percentuale tiene conto della superficie occupata dai muri interni, compresi i pilastri portanti, i vani delle condutture, la superficie dei vani porta e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Poiché non tutte le superfici oggetto di valutazione possono essere considerate alla stessa stregua in quanto una superficie di un locale coperto si differenzia per la sua utilità da una superficie scoperta o semicoperta quale può essere un balcone, si sono applicati i cosiddetti *coefficienti di destinazione* stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, che variano a seconda dell'utilità e delle caratteristiche che la superficie da valutare assume e che servono per ottenere la superficie **omogeneizzata**, di pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (terrazze, balconi, patii e giardini, etc.) e di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Nel caso in esame, la superficie utile netta di balconi e terrazzi a servizio

diretto dei vani principali dell'immobile, essendo **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare, fino alla superficie di 25 mq. sarà moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a 0,30 mentre quella eccedente sarà moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a 0,10. Invece, la superficie utile netta del box e del deposito a servizio diretto dei vani principali dell'immobile, essendo **pertinenze esclusive accessorie** dell'unità immobiliare sarà moltiplicata per un coefficiente riduttivo pari a 0,50.

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, si procederà al calcolo della superficie commerciale dell'immobile oggetto di valutazione.

Per quanto attiene invece alla determinazione del “*valore medio di mercato*” posto alla base di una “*stima sintetica comparativa*”, le indagini di mercato sono state esperite presso agenzie immobiliari che operano nella zona, in particolare da fonti specializzate proprio nel rilevamento dei dati di mercato e nella loro analisi.

Nella tabella che segue, sono riportate le offerte di alcuni immobili posti in zone centrali, come quelli oggetto di stima, aventi caratteristiche simili sia in finiture che in termini di appetibilità commerciale (Cfr. All.to n. 18 -Offerte di immobili uso residenziale di alcune accreditate agenzie immobiliari della zona).

Dall'analisi completa di tali offerte e sulla base della superficie commerciale degli immobili trattati, così come riportati nel prospetto riassuntivo che segue, si è ricavato un valore medio di mercato pari ad **€/mq. 1.763,00c.t.²**

IMMOBILI AD USO RESIDENZIALE “APPARTAMENTI”

DETERMINAZIONE DELLA MEDIA DEI VALORI €/MQ. DI UNA SERIE DI OFFERTE IMMOBILIARI				
OPERATORE IMMOBILIARE	INDIRIZZO IMMOBILE	VALORE COMPLESSIVO OFFERTO	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/MQ.
Tecnocasa	Via San Vito	€ 145.000,00	Mq. 75,00	€ 1.933,00 c.t.
Marino Immobiliare	Via Sacerdote Benedetto Cozzolino	€ 270.000,00	Mq. 193,00	€ 1.399,00 c.t.
CASAÉ	Via San Vito	€ 200.000,00	Mq. 140,00	€ 1.428,00 c.t.

² In cifra tonda.

CASAE	Via Luigi Palmieri	€ 180.000,00	Mq. 130,00	€ 1.384,00 c.t.
Weplaza	Via Giuseppe Mercalli	€ 300.000,00	Mq. 120,00	€ 2.500,00 c.t.
Petrilli & Piccolo	Via Cegnacolo	€ 219.000,00	Mq. 110,00	€ 1.990,00 c.t.
Tecnocasa	Via Trentola II	€ 200.000,00	Mq. 117,00	€ 1.709,00 c.t.
MEDIA DEI VALORI €/MQ.				1.763,00c.t.

Il valore di mercato precedentemente ricavato è stato confrontato con il valore medio di mercato fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 19 -Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) il quale, per il 2° semestre 2021³, per immobili simili a quello oggetto di stima, quindi di tipo "Residenziale" posti in zona Periferica Contrada San Vito, Via Vesuvio, Contrada Patacca – Codice di zona D4 del Comune di Ercolano (fascia in cui è compresa Via Arena San Vito), prevede un valore di mercato variabile da un massimo di 1.850,00 €/mq. ad un minimo di 1.200,00 €/mq. con un valore medio calcolato pari a **€uro/mq. 1.525,00**.

Eseguendo la media aritmetica tra i due valori di mercato precedentemente ricavati, ho desunto che il più probabile "valore medio di mercato" di immobili simili a quello in esame è pari a **€uro/mq. 1.644,00c.t.**

$\text{€uro/mq. } (1.763,00 + 1.525,00) : 2 = \text{€uro/mq. } 1.644,00\text{c.t.}$

I valori di mercato precedentemente ricavati, altro non sono che valori medi che non tengono conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili oggetto della presente stima, è per tale ragione quindi, che per ottenere un congruo valore di mercato, bisogna moltiplicare il valore unitario medio calcolato, per una serie di coefficienti correttivi (in aumento o in diminuzione) detti coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. I coefficienti da adottare nel caso specifico sono riferiti:

³ Si precisa che è stato preso il 2° semestre 2021 poiché unico dato allo stato disponibile in quanto, il 1° semestre dell'anno 2022 sarà disponibile non prima di un mese successivo al 2° semestre dell'anno 2022.

- **all'ubicazione**, che tiene conto della presenza di servizi di prima necessità nel circondario in cui è inserito l'immobile da valutare;
- **all'età e stato di manutenzione e conservazione dell'immobile**, che tiene conto dello stato conservativo generale e dell'età dell'intera struttura in cui è inserito l'immobile da valutare;
- **alle caratteristiche funzionali**, che tiene conto della funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio. Un'unità immobiliare con le stanze adeguatamente illuminate, nelle quali la superficie finestrata sia almeno 1/8 della superficie a pavimento, è ovviamente più vivibile. I parametri che generano tale caratteristica sono dati dai seguenti fattori: illuminazione degli ambienti, ventilazione, insolazione, dimensione ambienti, disposizione ambienti ed infine qualità dei servizi;
- **alle caratteristiche dimensionali**, la valutazione di questo aspetto si basa sul fatto che più un'immobile è grande e più sarà difficilmente vendibile. Ovviamente questo si riflette sul valore dell'immobile. Le superfici normalmente esaminate fanno riferimento a tagli dimensionali medi di alloggi così riassumibili: sotto i mq. 40,00 coeff. 1,25, tra i 41,00 e i mq. 60,00 coeff. 1,20, tra i 61,00 e i mq. 80,00 coeff. 1,10, tra i 81,00 e i mq. 100,00 coeff. 1,00, tra i 101,00 e i mq. 120,00 coeff. 0,95, tra i 121,00 e i mq. 150,00 coeff. 0,90, tra i 151,00 e i mq. 180,00 coeff. 0,85, oltre mq. 180,00 coeff. 0,80;
- **all'esposizione**, si distingueranno gli immobili che avranno esposizione verso il cortile interno, verso una via principale e verso una via secondaria. La combinazione di una, due o tutte e tre le esposizioni genererà il coefficiente globale di esposizione. Nella tabella che segue sono riportati i tre coefficienti adoperati per la relativa esposizione:

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI ESPOSIZIONE

- Immobile esposto verso il cortile Comune interno 1,00
- Immobile esposto verso via principale 1,10
- Immobile Esposto verso via secondaria 1,05

- **alle caratteristiche di conservazione**, che tiene conto dello stato di rifiniture interne dell'immobile da valutare quali: pavimenti, pitture, porte interne e esterne, grado di isolamento termico, impianti igienico sanitari, impianti elettrici.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA DEL LOTTO UNICO

LOTTO UNICO

Immobile uso residenziale al Piano Terra/Primo (fogl. 8, p.lla 1744, sub 4, cat. A/4)

Immobile uso box auto al Piano Terra (fogl. 8, p.lla 1744, sub 3, cat. C/6)

Immobile uso deposito al Piano Terra (fogl. 8, p.lla 1744, sub 2, cat. C/2)

Sulla base dei rilievi tecnico-estimativi avanti esposti, la superficie dell'intero bene oggetto di pignoramento da valutare è stata così di seguito computata:

Calcolo della superficie convenzionale coperta⁴:

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
APPARTAMENTO – Ambienti Interni			
Soggiorno	Mq. 18,35	1,00	Mq. 18,35
Cucina	Mq. 7,70	1,00	Mq. 7,70
Bagno 1	Mq. 2,48	1,00	Mq. 2,48
Corridoio	Mq. 6,82	1,00	Mq. 6,82
Vano 1	Mq. 13,75	1,00	Mq. 3,75
Vano 2	Mq. 17,94	1,00	Mq. 17,94
Bagno 2	Mq. 6,18	1,00	Mq. 6,18
LOCALI ANNESSI – Pertinenze Esclusive Accessorie			
Box	Mq. 17,50	0,50	Mq. 8,75
Deposito	Mq. 29,90	0,50	Mq. 13,45
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE COPERTA			Mq. 95,42

Aggiungendo alla “superficie convenzionale coperta dell'immobile” l'incidenza percentuale dei muri, pari al 16,96%, si avrà una superficie commerciale di **Mq. 111,60** derivante da:

$$Mq. 95,42_{(superficie\ convenzionale\ coperta)} + 16,96\%_{(incidenza\ muri)} = Mq. 111,60_{(superficie\ commerciale)}$$

Calcolo della superficie convenzionale scoperta:

⁴ La superficie commerciale è stata determinata con i criteri dettati dalle direttive UNI 10750 e dal D.P.R. n. 138/98. Per comodità di lettura, si è evitato di riportare nella relativa tabella le misure in maniera ordinata dei singoli ambienti scegliendo di indicare direttamente le singole superfici in quanto facilmente controllabili dal grafico allegato opportunamente quotato.

DESCRIZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE NETTA	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
APPARTAMENTO – Pertinenze Esclusive di Ornamento			
Terrazzino	Mq. 8,02	0,30	Mq. 2,41
Balcone	Mq. 1,72	0,30	Mq. 0,52
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE SCOPERTA			Mq. 2,93

CALCOLO DELLA “SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE”:

Mq. 111,60(superficie commerciale coperta) + Mq. 2,93(superficie convenzionale scoperta o semiscoperta) =

➤ **Mq. 114,53 Superficie commerciale totale dell’immobile.**

Elenco caratteristiche e coefficienti adottati⁵

Ubicazione	periferica	(0,90)	semicentrale	(1,00)	centrale	(1,10)
Vetustà	recente	(1,00)	tra 10/30anni	(0,95)	Oltre 30anni	(0,90)
Caratteristiche funzionali	buone	(1,10)	normali	(1,00)	mediocri	(0,90)
Caratteristiche dimensionali ⁶	Tra 81,00 mq. e 100,00 mq.					(1,00)
Caratteristiche esposizione	Via principale	(1,10)	Cortile comune	(1,00)	Via secondaria	(1,05)
Caratteristiche conservazione	buone	(1,10)	normali	(1,00)	pessime	(0,90)

Il prodotto aritmetico dei coefficienti risulta essere uguale a 0,980.

Moltiplicando il “*valore medio di mercato*” per la “*superficie commerciale*” dell’immobile oggetto di stima, per il “*coefficiente globale di differenziazione*” otterremo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima che è paria a:

❖ Mq. 114,53(Superficie commerciale) x €/mq. 1.644,00 x 0,980 = **€. 184.500,00_{c.t.}** =

Valore di mercato dell’immobile elaborato in base alla stima sintetica comparativa.

STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO

-Calcolo del valore locativo degli immobili-

⁵ In grassetto sono stati indicati i coefficienti relativi all’immobile oggetto della perizia.

⁶ La superficie da prendere in considerazione è quella convenzionale dell’appartamento pari a mq. 95,42 + mq. 2,93 = **mq. 98,35.**

Si basa sul postulato dell'estimo immobiliare che "un bene immobile vale in ragione di ciò che rende", e si esplica nella capitalizzazione del reddito effettivamente corrisposto o conseguibile dall'immobile.

La capitalizzazione di un reddito è la somma di tutte le annualità ottenibili da un bene, definibili appunto come reddito, dal momento attuale all'infinito. Per il calcolo del valore locativo dell'immobile oggetto di stima, necessario per determinarne il reddito ordinario, si è ritenuto utile adottare i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio le cui fonti di rilevazione sono degne di attendibilità poiché derivanti da capillari indagini territoriali presso agenti immobiliari, stime interne effettuate dalla stessa Agenzia, offerte pubblicate etc. Gli elementi economici che costituiscono la Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare vengono approvati, con cadenza semestrale dalla commissione interna di validazione appositamente costituita presso ciascun ufficio periferico, presieduta dal Dirigente dell'Ufficio Provinciale del Territorio e composta dal responsabile della Struttura Tecnico Estimale, dal referente dell'Osservatorio e da tecnici particolarmente esperti che operano in ambito estimatorio. Relativamente al mercato locativo, i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di "superficie convenzionale" dell'immobile, calcolata con i criteri stabiliti dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138.

La superficie cosiddetta "convenzionale" prevede l'intera superficie utile calpestabile dei vani principali nonché la superficie, opportunamente ragguagliata, di pertinenze esclusive di ornamento come balconi, terrazze, giardini, corti ecc., e la superficie sempre ragguagliata di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare come cantine, soffitte, o utilizzazioni similari.

Dall'esame dei dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari di cui all'allegato n. 19, ho evinto che per gli immobili simili a quello oggetto di

pignoramento, quindi di tipo “Residenziale” posti in zona Periferica Contrada San Vito, Via Vesuvio, Contrada Patacca – Codice di zona D4 del Comune di Ercolano (fascia in cui è compresa Via Arena San Vito), il valore locativo riferito al secondo semestre 2022 (dato attuale fornito ad oggi) va da un minimo di Euro/mq. x mese 3,70, ad un massimo di Euro/mq. x mese 5,70, nel caso specifico, si è ritenuto congruo adottare il valore medio previsto dall'OMI pari ad **Euro/mq. x mese 4,70**.

Bisogna dire che il reddito di cui sopra è un reddito lordo e non un utile netto, poiché quando si percepisce il canone non si realizza effettivamente la somma ricavata, ma da essa andranno inequivocabilmente detratte tutte le spese che gravano sull'alloggio che sono a carico della proprietà. Il reddito lordo diminuito, pertanto, di tutte le spese gravanti sul bene immobiliare e a carico della proprietà è definito come “reddito netto”.

Le spese sono statisticamente oscillanti, in base alla pressione fiscale del periodo, tra il 22% e il 40% del cespite conformemente alla tipologia immobiliare e alla città dove l'immobile è situato, escludendo, però, da tale percentuale, le imposte individuali (IRPEF e IRPEG) a carico del “soggetto proprietario” dovute all'aumento d'imponibile per il reddito lordo percepito. Per eseguire una valutazione precisa è consigliabile calcolare sempre direttamente le spese suddividendole per “categorie”. Analizziamo, quindi, le diverse spese normalmente a carico della proprietà.

- **Spese di “manutenzione straordinaria”:** sono le spese da sostenere per mantenere in efficienza funzionale il fabbricato e quindi, le spese di riparazione degli impianti tecnologici o la loro sostituzione in caso di obsolescenza o assenza. Le spese di manutenzione straordinaria sono sempre a carico del proprietario. La manutenzione ordinaria generalmente invece, è a carico dei locatari, quindi, la spesa non incide sul reddito. La percentuale d'incidenza delle spese di manutenzione straordinaria è pari al 5% (cinque per cento) del reddito lordo.

- **Spese di “reintegrazione”:** è la quota annua che il proprietario dovrebbe accantonare per ricostruire il valore capitale dell’unità residenziale, la percentuale d’incidenza è di circa dello 0,5% (cinque per mille) del reddito lordo.
- **Spese di “improduttività”** (un tempo definite “sfitto e inesigibilità”): è la quota di rischio che grava a carico della proprietà per eventuali periodi in cui l’alloggio non produce reddito, cioè è senza locatario (sfitto) o per coprire eventuali somme non più recuperabili e dovute all’incauta locazione a inquilini morosi, la cui condizione patrimoniale ed economica non consente o non rende comunque conveniente - il recupero giudiziale delle somme dovute (inesigibilità). La percentuale d’incidenza della quota dovuta alla possibile improduttività è del 2% (due per cento) del reddito lordo.
- **Spese “assicurative”:** è il costo dei premi annui pagati per le polizze gravanti sull’unità residenziale. Il numero e il tipo di contratti assicurativi da stipulare, sulla base dei quali, poi, determinare il costo di queste spese, deve essere fissato in modo da coprire la più ampia rosa di rischi possibili. Possiamo affermare che per avere una copertura completa la percentuale d’incidenza della quota assicurativa è del 0,7% (sette per mille) del reddito lordo.
- **Spese per “servizi”:** sono le spese relative a servizi condominiali o, comunque, per la manutenzione minima dell’edificio quali spese di portierato e/o vigilanza, pulizia scale ed esterni, illuminazione ecc. Nella maggior parte dei casi queste spese sono a carico dell’inquilino e, pertanto, non sono da detrarre dal reddito lordo, tuttavia, possono esserci periodi in cui gravano solo sulla proprietà (nei periodi in cui l’alloggio è ad esempio sfitto) oppure possono esserci spese che gravano esclusivamente sulla proprietà. Le spese per servizi, poste le premesse, hanno delle incidenze relativamente basse e pari allo 0,3% (tre per mille) del reddito lordo.
- **Spese per l’Imposta Municipale Unificata (IMU):** l’imposta, apparentemente locale giacché in realtà una quota è destinata allo stato

centrale, sostituisce l'ICI e l'IRPEF o IRPEG (sulle rendite catastali). L'aliquota dell'IMU seconda casa, poiché si suppone che la casa in locazione non possa normalmente essere la prima, varia tra il 7,6 e il 10,6 per mille del valore catastale, il quale a sua volta si ottiene dalla rendita catastale moltiplicata per 168. Considerato, quindi, che circa l'80% dei Comuni applicano l'aliquota massima; considerato che il valore catastale ancorché rivalutato del 68% rappresenta sempre un valore normalmente al di sotto del 15-20% del valore reale di mercato (anche se tuttavia tale differenziale tende ad assottigliarsi per la crisi che ormai colpisce il mercato immobiliare da anni); considerato infine che la rendita media di un immobile è del 3,85% del valore reale di mercato; possiamo dire che l'IMU grava sul reddito lordo per una quota di circa il 17,50% del medesimo.

- **Spese per l'Imposta sul reddito delle persone fisiche o giuridiche (IRPEF o IRPEG):** il reddito percepito dal proprietario, sia esso una persona fisica o sia una persona giuridica, sarà soggetto anche a un'imposta sui redditi da questo soggetto incamerati e che andranno a fare cumulo sull'imponibile della dichiarazione annua dei redditi. Se la locazione è riferita a immobili diversi dall'uso abitativo (per stabilirlo fa fede il contratto e non la destinazione d'uso catastale o edilizia) l'aliquota è di difficile determinazione poiché dipende dal cumulo dei redditi del proprietario, in quanto l'imposta è progressiva per scaglioni, in ogni caso possiamo dire che tale imposta grava sul reddito lordo per una quota di circa il 10,50%.

Applicando quindi le detrazioni precedentemente esaminate così come riportate in alcune tra le più accreditate bibliografie in materia di stima (Corso di Estimo - CLAPE - Prof. E. Micelli; Manuale operativo degli standard di stima immobiliare di Graziano Castello) avremo:

Detrazioni per il passaggio da reddito lordo a netto	
-Spese di "manutenzione straordinaria"	5%
-Spese di "reintegrazione"	0,5%
-Spese di "improduttività"	2%

-Spese "assicurative"	0,7%
-Spese per "servizi"	0,3%
-Spese per l'Imposta Municipale Unificata (IMU)	17,50%
-Spese per l'Imposta sul reddito delle persone fisiche o giuridiche (IRPEF o IRPEG)	10,50%
TOT.	36,50

Pertanto, il reddito annuo netto è dato da:

✓ $\text{reddito annuo netto} = \text{reddito lordo} * (1 - 0,365) = \text{reddito lordo} * 0,635$

Altro importante elemento che concorre per la determinazione del valore di Stima, in base alla capitalizzazione del reddito ordinario, è il tasso di capitalizzazione, assunto per la ricerca del prezzo base di vendita dell'immobile.

Tale tasso, è quello corrispondente al saggio medio di fruttuosità fornito da altri investimenti capitalistici fondiari in luogo e relativo ad immobili aventi un complesso di caratteristiche analogo a quello oggetto di stima.

Il tasso visto nella formula dell'attualizzazione di un reddito annuo, non è sempre il medesimo, soprattutto quando si parla di tempi lunghissimi. In Italia si è passati da tassi legali del 20% a tassi del 2,5% nel giro di un solo decennio. Diciamo allora che statisticamente, il tasso di interesse nel suo andamento fluttuante nel tempo si tiene su valori medi che oscillano tra il 2% e il 6%. Si può determinare il suo più probabile valore con il procedimento dei punti di merito, partendo dal valore medio di 4 e aggiungendo o sottraendo i relativi valori ascendenti o discendenti presi da apposite tabelle che tengono conto delle particolari situazioni e caratteristiche dell'immobile da valutare.

Da quanto sopra esposto partendo dal valore medio del 4% applicando ad esso una serie di coefficienti di merito in aumento e in diminuzione avremo i seguenti tassi di capitalizzazione:

Indici per il calcolo del tasso di capitalizzazione a partire dal valore medio di 4 (Stima degli immobili-Castello)				
+0,30	Periferica	Posizione	Centrale	-0,30
+0,50	Negativa	Qualità ambientale	Positiva	-0,50
+0,30	Bassa	Qualità edificio	Alta	-0,30
+0,30	Elevati	Oneri manutenzione	Bassi	-0,30

+0,50	Libera	Espansione urbana	Bloccata	-0,50
+0,10	Vecchio	Età edificio	Giovane	-0,10
+0,10	Pochi	Parcheggi	Molti	-0,10
+0,10	Elevati	Oneri fiscali	Bassi	-0,10
+0,50	Impossibili	Trasformazioni	Possibili	-0,50
+0,50	Presente	Rischio destinazione	Assente	-0,50
+0,40	Grande	Taglio dell'alloggio	Piccolo	-0,40
Totale				2,20

Ricordiamo che, come detto prima, il valore dell'immobile è dato dalla capitalizzazione del reddito annuo all'infinito cioè dal reddito annuo netto diviso il tasso di capitalizzazione per cui:

$$Va = (Rl \times s) / r$$

dove:

Va = Valore dell'immobile in base alla capitalizzazione del reddito;

Rl = Reddito annuo di locazione lordo;

s = Spese percentuali gravanti sulla proprietà per determinare il reddito netto;

r = Saggio di capitalizzazione

STIMA IN BASE ALLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO ORDINARIO.

LOTTO UNICO

Immobile uso residenziale al Piano Terra/Primo (fogl. 8, p.lla 1744, sub 4, cat. A/4)

Immobile uso box auto al Piano Terra (fogl. 8, p.lla 1744, sub 3, cat. C/6)

Immobile uso deposito al Piano Terra (fogl. 8, p.lla 1744, sub 2, cat. C/2)

Adoperando i dati precedentemente ricavati, avremo che il canone di locazione mensile ricavabile dall'immobile in esame è pari a:

❖ Euro/mq 4,70 x mq. 98,35(Superficie convenzionale) = **Euro/mese 462,00c.t. Valore locativo mensile dell'immobile.**

❖ Euro/mese 462,00 x 12 mesi = **Euro 5.544,00c.t. = Valore locativo annuo dell'immobile.**

Secondo i calcoli precedentemente svolti, il canone di locazione annuo ricavabile dall'immobile in esame è pari ad Euro 5.544,00c.t.

per cui:

$$Va = \text{Euro } (5.544,00 \times 0,635) / 0,022 = \text{Euro } 160.000,00\text{c.t.} = \text{Valore di}$$

mercato dell'immobile elaborato in base alla capitalizzazione del reddito ordinario.

-VALORE COMMERCIALE CONCLUSIVO DI STIMA DELL'IMMOBILE-
CONSIDERATO COME IN PIENA PROPRIETÀ E PERFETTAMENTE COMMERCIBILE AI SENSI DI LEGGE

-Media Tra i Valori-

Eseguendo la media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima precedentemente esposti, si ottiene il valore commerciale dell'immobile, costituito da un **LOTTO UNICO** formato dall'appartamento, dal box auto e dal locale deposito, corrispondentemente al valore del bene considerato come in piena proprietà e perfettamente commerciabile ai sensi di legge e libero:

LOTTO UNICO

Immobile uso residenziale al Piano Terra/Primo (fogl. 8, p.lla 1744, sub 4, cat. A/4)

Immobile uso box auto al Piano Terra (fogl. 8, p.lla 1744, sub 3, cat. C/6)

Immobile uso deposito al Piano Terra (fogl. 8, p.lla 1744, sub 2, cat. C/2)

Euro $(184.500,00 + 160.000,00) / 2$ = **Euro 172.250,00c.t.** Valore di stima

Il valore precedentemente determinato, va corretto per un coefficiente di riduzione che tenga conto di un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile (*mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione, eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata, ecc.*), il tutto così come espressamente previsto dall'art. 13 del decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015, abbattimento che può essere stimato tranquillamente intorno al 2% del valore totale dell'immobile.

Applicando tale coefficiente correttivo avremo:

➤ Euro $172.250,00 \times 0,98$ = **Euro 168.805,00c.t.** Valore commerciale della piena proprietà.

Ulteriore decurtazione va operata per oneri di regolarizzazione urbanistica del bene emersi dalle indagini di cui sopra, oneri che assommano ad **Euro 10.00,00** il tutto come meglio descritte nel paragrafo 6.1 che precede.

Applicando tale decurtazione avremo:

- Euro 168.805,00 – Euro 10.000,00 = **Euro 158.805,00c.t.**

valore che viene arrotondato a:

LOTTO UNICO

Euro 160.000,00

VALORE COMMERCIALE DI BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI.

13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Nel caso il pignoramento abbia ad oggetto una **quota indivisa**, l'esperto deve procedere alla valutazione della sola quota.

Nel caso si tratti di quota indivisa, valutare sia la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, sia l'intero cespite; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separati in favore della procedura e redigendo se del caso un primo progetto di divisione.

Il bene oggetto della presente procedura, è stato pignorato per l'intero, pertanto non ricorrono i casi previsti dal presente quesito, dovendo procedere alla determinazione del suo totale valore per la relativa vendita all'asta.

14. Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al presente quesito, l'esperto stimatore deve anzitutto indicare la residenza anagrafica del debitore esecutato alla data del pignoramento, nonché alla data attuale, acquisendo e depositando **certificato di residenza storico** rilasciato dal competente ufficio comunale. L'esperto deve inoltre acquisire **certificato di stato civile** dell'esecutato. In particolare, in caso di esistenza di rapporto di coniugio, l'esperto deve acquisire **certificato di matrimonio per estratto presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio**, verificando l'esistenza di annotazioni a margine in ordine al regime patrimoniale prescelto. In ogni caso, in ordine al regime patrimoniale dell'esecutato, qualora dagli elementi complessivamente in atti risulti essere intervenuta sentenza di annullamento del matrimonio oppure di scioglimento o cessazione degli effetti civili oppure di separazione personale e tale sentenza non risulti essere stata annotata a margine dell'atto di matrimonio, l'esperto procederà – laddove possibile – ad acquisire tale sentenza e a verificarne il passaggio in giudicato. Infine, laddove il debitore esecutato sia una società, l'esperto acquisirà altresì **certificato della Camera di Commercio**.

Dagli accertamenti eseguiti presso i registri dello stato civile del Comune di Ercolano, ufficio anagrafe e servizi demografici, risulta che il debitore esecutato il sig. [REDACTED], ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED]

08/04/1981, **in data 02 ottobre 1976**, prima dell'atto di donazione del suolo su cui sono stati realizzati i beni oggi oggetto di pignoramento, tuttavia, pur

essendo i coniugi in comunione dei beni, essendo il suolo stato donato al sig.

lo stesso non ricade nella comunione, quindi i beni pignorati risultano appartenere per la quota di 1/1 al debitore esecutato (Cfr. All.to n. 10-

Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali del debitore esecutato).

-CONCLUSIONI-

Con la presente relazione, completa di tutti gli allegati che ne costituiscono parte integrante, il sottoscritto ritiene di aver espletato in ogni sua parte l'incarico conferitogli e resta a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ogni ulteriore dettaglio e chiarimento dovessero necessitare.

Napoli, li 16/06/2022

Il C.T.U.

(Ing. Luigi Di Micco)


ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI
Dottore in Ingegneria
LUIGI DI MICCO
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE UNIV. R.
-SEZIONE B-
N° ISCRIZIONE
22983

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Segue elenco allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE ALLEGATI

- Allegato n° 1. Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 03.12.2020 dal Custode Giudiziario;*
- Allegato n° 2. Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 16.12.2020 dal Custode Giudiziario;*
- Allegato n° 3. Visura Ipotecaria telematica relativa all'Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della "BANCA di CREDITO POPOLARE S.c.p.a." nn. 13691/2196 del 05/04/2011;*
- Allegato n° 4. Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della "BANCA di CREDITO POPOLARE S.c.p.a." nn. 31516/24656 del 27/06/2019;*
- Allegato n° 5. Visura Ipotecaria telematica generale dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2 eseguita sul debitore esecutato;*
- Allegato n° 6. Visura Ipocatastale telematica generale per soggetto ristretta agli immobili pignorati dell'Agenzia del Territorio Napoli 2 relativo al periodo dal 19/12/1960 al 23/02/1979 eseguita sul dante causa del debitore esecutato;*
- Allegato n° 7. Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato, Ercolano (NA) Foglio 8, P.lla 1744, sub 4, cat. A/4;*
- Allegato n° 8. Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato, Ercolano (NA) Foglio 8, P.lla 1744, sub 3, cat. C/6;*
- Allegato n° 9. Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato, Ercolano (NA) Foglio 8, P.lla 1744, sub 2, cat. C/2;*

- Allegato n° 10. Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali del debitore esecutato;*
- Allegato n° 11. Estratto di mappa Catastale foglio 7 p.lla 1454 del Comune di Ercolano -NA-;*
- Allegato n° 12. Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale;*
- Allegato n° 13. Grafico del rilievo dello stato dei luoghi degli immobili pignorati -LOTTO UNICO-;*
- Allegato n° 14. Copia atto di donazione del 23/02/1979 a firma del notaio dott. Mario COPPOLA rep. 4505 racc. 4034 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. nn. 5213/4597 del 28/02/1979 e relativa nota di trascrizione;*
- Allegato n° 15. Istanza di accesso agli atti richiesta al SUE Ufficio Settore Pianificazione Urbanistica Direzione Centrale Edilizia Privata;*
- Allegato n° 16. Copia istanza di condono edilizio i sensi della Legge 47/85, assunta al protocollo generale del Comune di Ercolano (NA) in data 01.04.1986 prot. 7890 pratica n. 1056, completa di allegati;*
- Allegato n° 17. Stralcio Tav. 8 Zonizzazione Cartografia di inquadramento Urbanistico; Stralcio Tav. 2A Trasposizione Cartografia del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani; Normativa di riferimento art. 13 delle norme di attuazione;*
- Allegato n° 18. Offerte di immobili uso residenziale di alcune accreditate agenzie immobiliari della zona;*
- Allegato n° 19. Dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;*
- Allegato n° 20. Repertorio Fotografico.*

TRIBUNALE DI NAPOLI
14^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019

PROMOSSA DA

[REDACTED]

IN DANNO A

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO N° 1

Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 03.12.2020 dal Custode Giudiziario

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI NAPOLI

Verbale di primo accesso

L'anno 2020 il giorno 3 del mese di dicembre, alle ore 10,00

il sottoscritto Avv. Remo Signoriello, nominato, con provvedimento del G.E.

Dott. Valerio Colandrea del 19.10.2020, custode giudiziario nella procedura

esecutiva n. 431/19 pendente innanzi il Tribunale di Napoli e promossa dalla

[redacted] - previo invio di raccomandata AR n.

137032147534 al sig. [redacted] - si è recato,

unitamente all'esperto stimatore Geom. Luigi di Miccio in Ercolano alla Via

San Vito n. 4, per accedere al compendio pignorato posto al piano terra,

riportato nel NCEU al foglio 8, particella 1744, sub 4, cat. A/4, cl. 4 vani 3,5,

al box posto al piano terra, distinto con il numero interno 2, riportato nel

NCEU al foglio 8, p.lla 1744, sub 3, cat. C/6, cl. 3, mq. 23 e al deposito al

piano terra distinto con il numero interno 1, riportato nel NCEU, foglio 8,

p.lla 1744, sub 2, cat. C/2, cl. 3. Presso i cespiti pignorati ha rinvenuto la

sig.ra [redacted]

[redacted]

[redacted] identificate o merco di

Corte d'identità rilasciata del Comune di Ercolano

in data [redacted] la quale

mi dichiara essere la figlia del [redacted]

[redacted] e che

lo stesso non è presente per motivi familiari.

Si comunica ai presenti le ragioni del presente accesso (anche per iscritto mediante consegna di prospetto informativo):

- la funzione ed i compiti attinenti la custodia avvisando che da questo momento il sottoscritto è immesso nella funzione di custode giudiziario;
- che la procedura esecutiva è stata introdotta dalla [REDACTED] in forza di contratto di mutuo stipulato in data 30.3.2011 e successivo pignoramento immobiliare notificato al [REDACTED] il 3.6.2019;
- che è stata fissata per il giorno **25.5.2021 ore 12:00** l'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita;
- le modalità della vendita, riservandomi di comunicare la data della stessa; che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente il creditore del cui legale il custode ha fornito i recapiti, proponendo un accordo nel più breve tempo possibile;
- che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità ed il progressivo aumento del compenso del custode e professionista delegato;
- che eventuali "trattative" che le parti volessero intraprendere non costituiscono legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali;
- che l'occupazione dell'immobile potrebbe disincentivare eventuali interessati all'acquisto e che tale situazione potrebbe essere pregiudizievole per tutte le parti della procedura e, quindi, non solo per il creditore ma anche per lo stesso debitore, in quanto dal realizzo del miglior prezzo potrebbe comportare la restituzione di parte delle somme ricavate dalla vendita;

- che, ove il debitore esecutato intenda accedere al beneficio della conversione del pignoramento, dovrà formulare la relativa istanza nei modi e nelle forme di cui all'art. 495 c.p.c. non oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita;

- che l'ordinanza di nomina del custode costituisce titolo esecutivo per il rilascio, secondo l'art. 560, comma 1, c.p.c.;

- che al debitore, all'occupante ed al custode è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non autorizzati dal giudice dell'esecuzione;

- sia il debitore che il terzo occupante, in forza della procedura esecutiva in oggetto, sono divenuti meri detentori dell'unità pignorata e non devono in alcun modo ostacolare l'attività del custode;

- che ove il debitore esecutato ovvero il terzo occupante non consentano il regolare svolgimento della procedura, con particolare riferimento ai sopralluoghi dell'esperto stimatore, alle visite di coloro che sono interessati a partecipare alla vendita coattiva e all'attività del custode, potrà essere revocata l'autorizzazione ad occupare il bene e disposto il rilascio forzato;

- che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante (terzo o debitore che sia) deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita;

- che il medesimo deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali nelle more della procedura;

- che l'occupante è tenuto a pagare al sottoscritto custode e non più al debitore esecutato l'eventuale canone di locazione e/o tutte le somme altrimenti dovute al debitore esecutato;

- che anche in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle

spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice potrà disporre l'immediata liberazione del bene;

- che il giorno dell'aggiudicazione il giudice ordinerà comunque il rilascio del bene.

Chiedo ai presenti, chi occupi ovvero abbia la detenzione dei compendi pignorati, da quanto tempo, quale ne sia l'uso attuale e se v'è titolo sottostante tale detenzione, mi viene riferito che: *L'immobile è attualmente usato saltuariamente dal sig. [redacted] il quale per motivi familiari si reca presso l'abitazione dell'altro figlio ^{Mario} sito in Caserta, San Marco Evangelista. Non vi sono altri occupanti gli immobili, non è locato a terzi soggetti.*

Al fine di consentire, nell'interesse del creditore, la cura, la conservazione e l'amministrazione dei compendi pignorati, ho chiesto al Sig. [redacted] di comunicare tempestivamente la necessità di imprevisti ed urgenti atti di manutenzione.

Altresì, al fine di accertare l'importo delle spese condominiali dovute per l'anno in corso e per quello precedente, ho domandato al debitore esecutato il nome dell'amministratore di condominio ed il recapito. Mi è stato risposto *Non vi è condominio, Non vi sono oneri condominiali.*

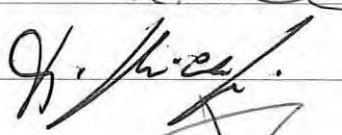
Ho, quindi, visionato i compendi pignorati per verificarne le condizioni attuali ed i beni si trovano in discreto stato

di manutenzione, l'immobile è sprovvisto
 di impianto gas ^{del distributore} mentre è presente impianto
 elettrico ed idrico. Rendo quindi edotto
 la figlio del sig. [REDACTED]
 del presente ocasso ammonendolo sulle
 conseguenze in caso di locazione ovvero
 ostacolo all'attività del custode invitandolo
 a rendere edotto il sig. [REDACTED]
 del presente verbale che gli sarà comunque
 comunicato o messo raccomandato.

Si precisa che i rilievi dei due lotti
 posti al piano terra ed identificati con i
 sub 2 e 3 contestati saranno effettuati
 in un secondo momento tenuto conto
 dell'eccessivo materiale attualmente
 presente.

Si precisa che l'altro presente il collaboratore del Seastro
 Elio Giovanni. 
 Terminate le operazioni di accesso, chiudo il verbale alle ore 12,15

Il presente si compone di pagine 5 e viene sottoscritto da tutti i
 presenti.

[REDACTED]



ASTE
 GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NAPOLI
14^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019

PROMOSSA DA

[REDACTED]

IN DANNO A

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO N° 2

Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 16.12.2020 dal Custode Giudiziario

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI NAPOLI

Verbale di secondo accesso

L'anno 2020 il giorno 16 del mese di dicembre, alle ore 8,30

il sottoscritto Avv. Remo Signoriello, nominato, con provvedimento del G.E.

Dott. Valerio Colandrea del 19.10.2020, custode giudiziario nella procedura
esecutiva n. 431/19 pendente innanzi il Tribunale di Napoli e promossa dalla

[REDACTED] - previo invio di raccomandata R1 n.

052641701137 al sig. [REDACTED] in data 7.12.2020 - si è recato,

unitamente all'esperto stimatore Geom. Luigi di Miccio in Ercolano alla Via

San Vito n. 4, per accedere al compendio pignorato posto al piano terra,

riportato nel NCEU al foglio 8, particella 1744, sub 4, cat. A/4, cl. 4 vani 3,5,

al box posto al piano terra, distinto con il numero interno 2, riportato nel

NCEU al foglio 8, p.lla 1744, sub 3, cat. C/6, cl. 3, mq. 23 e al deposito al

piano terra distinto con il numero interno 1, riportato nel NCEU, foglio 8,

p.lla 1744, sub 2, cat. C/2, cl. 3. Presso i luoghi indicati, è presente: la

Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], già identificata nel
precedente verbale di accesso la quale
dichiara essere la figlia del sig. [REDACTED]
E' altresì presente il collaboratore del CTO, Elio Giovanni

Si precisa che l'art. 4 della D.L. 137/2020 ha modificato l'art. 54 ter della

L.27/2020 prevedendo che dal 28 ottobre 2020 vengono sospese le procedure

esecutive immobiliari riguardanti la prima casa.

A tal riguardo: la Sig.ra [REDACTED] mi dichiara che

gli immobili oggetto di esecuzione sebbene occupati soltuoriamente dal povero sono la sua prima casa, non avendo altri immobili o lui intestati

Si comunicano nuovamente ai presenti le ragioni del presente accesso, meglio indicate nel verbale di I accesso;

- che è stata fissata per il giorno **25.5.2021 ore 12:00** l'udienza in cui sarà pronunciata l'ordinanza di vendita;

- che è nell'interesse dell'esecutato pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità ed il progressivo aumento del compenso del custode e professionista delegato.

Ho, quindi, rivisionato i compendi pignorati per verificarne le condizioni

attuali, il CTU provvede ad eseguire ulteriori rilievi sull'edificazione nonché sull'obolo ed il deposito sito al primo terra sia metrici che fotografici.

Terminate le operazioni di occhio, chiudo il verbale alle ore 9,45 —

Il presente verbale si compone di n.2 pagine e viene sottoscritto da tutti i presenti.

[Redacted signature]

[Handwritten signature]

TRIBUNALE DI NAPOLI
14^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019

PROMOSSA DA

[REDACTED]

IN DANNO A

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO N° 3

Visura Ipotecaria telematica relativa all'Iscrizione di Ipoteca volontaria a favore della
[REDACTED] *nn. 13691/2196 del 05/04/2011*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ufficio provinciale di NAPOLI
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di NAPOLI 2

Nota di iscrizione

Registro generale n. 13691
Registro particolare n. 2196
Presentazione n. 151 del 05/04/2011

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 35,00	
	Importo ipotecaria	-	Importo di bollo -
	Tassa ipotecaria	€ 35,00	Sanzioni amministrative -

Esenzione da Imposta ipotecaria ed oneri di DPR 26/01/1973, n. 501 art. 15 e seguenti

Eseguita la formalità.
Somma pagata € 35,00 (Trentacinque/00)
Ricevuta/Properito di carta n. 13882
Protocollo di richiesta NA 93241/3 del 2011

Il Conservatore
Conservatore delegato FIORE ARTURO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Derizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	
Data	30/03/2011	Numero di repertorio B 524/4450
Notaio	IACCARINO MARIA	Codice fiscale CCR MRA 68D43 F839 U
Sede	POMPEI (NA)	

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA		
Derivante da	0168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO		
Capitale	€ 105.302,00	Tasso interesse annuo 5,08%	Tasso interesse mensile -
Interessi	€ 105.303,00	Spese -	Totale € 210.605,00
Presenza di condizione risolutiva	-	Durata 15 anni	

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1			
Comune	H243 - ERCOLANO (NA)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	-	Foglio B	Particella 1744	Subalterna 4

Ufficio provinciale di NAPOLI
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di NAPOLI 2

Nota di iscrizione

Registro generale n. 13691
Registro particolare n. 2196
Presentazione n. 151 del 05/04/2011

Pag. 2 - segue

Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	Consistenza	3,5 vani	N. civico	4
Indirizzo	VIA ARENA SAN VITO				
Piano	T1				
Immobile n. 2					
Comune	H243 - ERCOLANO (NA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 8	Particella	1744	Subalterno	3
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza		17 metriquadri	
Indirizzo	VIA ARENA SAN VITO			N. civico	4
Interno	2 Piano T				
Immobile n. 3					
Comune	H243 - ERCOLANO (NA)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio 8	Particella	1744	Subalterno	2
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza		27 metriquadri	
Indirizzo	VIA ARENA SAN VITO			N. civico	4
Interno	1 Piano T				

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
AZIONI
Sede TORRE DEL GRECO (NA)
Codice fiscale 00423310630 Domicilio ipotecario eletto TORRE DEL GRECO (NA) -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Matr. il [REDACTED] a [REDACTED]
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Matr. il [REDACTED] a [REDACTED]
Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Sezione D - Ulteriori informazioni

De iscrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri propositi che si ritengono utili pubblicare)

Ufficio provinciale di NAPOLI
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Circoscrizione di NAPOLI 2

Nota di iscrizione

Registro generale n. 13691
Registro particolare n. 2196
Presentazione n. 151 del 05/04/2011

ASTE Pag. 3 - Fine

IL, AI SENSI DEL CITATO DECRETO LEGISLATIVO 1/9/1993 N. 385 ART. 38 E SUCCESSIVE VARIAZIONI E/O INTEGRAZIONI, HA CONCESSO AI SIGNORI [REDACTED] UN MUTUO FONDIARIO DELL'IMPORTO DI EURO 105.302,00 DA RESTITUIRE NEL TERMINE DI ANNI 15 AL TASSO NOMINALE ANNUO DEL 5,08% MEDIANTE IL PAGAMENTO DI 180 RATE CONSECUTIVE, COSTANTI E POSTICIPATE. IL SIGNOR ASCIONE GENNARO HA CONCESSO A FAVORE DELLA [REDACTED] IPOTECA DA ISCRIVERSI PRESSO LA CONSERVATORIA COMPETENTE SOPRA L'UNITA' IMMOBILIARE FACENTE PARTE DEL FABBRICATO SITO IN ERCOLANO ALLA VIA ARENA SAN VITO N. 4 E PRECISAMENTE: APPARTAMENTO AL PIANO TERRA E PRIMO; BOX AL PIANO TERRA DISTINTO CON IL N. INTERNO 2; DEPOSITO AL PIANO TERRA DISTINTO CON IL N. INTERNO 1. LA CONCESSIONE DELL'IPOTECA E' FATTA PER LA SOMMA DI 210.605,00. SONO COMPRESI NELLA SUDETTA GARANZIA IPOTECARIA: TUTTI GLI IMMOBILI DI CUI SI TRATTA ED IN PARTICOLARE TUTTE LE COSTRUZIONI, ANCHE SE ESSI NON SIANO STATE SPECIFICAMENTE INDICATE NELLA DESCRIZIONE, COSI' COME TUTTE LE COSTRUZIONI NUOVE O I MIGLIORAMENTI CHE POTREBBERO ESSERE FATTI; TUTTE LE RAGIONI DI COMPROPRIETA' CHE A DETTA UNITA' COMPETONO SULL'AREA E SUL FABBRICATO CHE PER LEGGE, USO E DESTINAZIONE, SONO DA RITENERSI COMUNI; TUTTE LE DIPENDENZE DEL SUDETTO IMMOBILE, PARTI COMUNI, PERTINENZE ED ACCESSIONI ANCHE SE NON INDICATI, SENZA ECCEZIONE O RISERVA ALCUNA ED IN PARTICOLARE TUTTI GLI IMMOBILI PER DESTINAZIONE, SPECIFICAMENTE OGNI SOSTA DI MATERIALE CHE POSSA AVERE NATURA DI IMMOBILE PER DESTINAZIONE. PER L'ESECUZIONE DELLE PRESENTI STIPULAZIONI, IN VIRTU' DELL'ART. 39, 1 COMMA DEL DECRETO LEGISLATIVO 1/9/1993 N. 385 E SUCCESSIVE VARIAZIONI E/O INTEGRAZIONI ED IN DEROGA ALL'ART. 2839 N. 2 DEL CODICE CIVILE, LA BANCA DI CREDITO POPOLARE HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE, LA PARTE MUTUATARIA, IL TERZO DATORE D'IPOTECA E IL FIDEIUSSORE, A TUTTI GLI EFFETTI GIUDIZIARI ED ESECUTIVI, LO HANNO ELETTO PRESSO IL DOMICILIO DICHIARATO NEL PRESENTE ATTO OVVERO FATTO CONOSCERE SUCCESSIVAMENTE PER ISCRITTO.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NAPOLI
14^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019

PROMOSSA DA

[REDACTED]

IN DANNO A

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO N° 4

Visura Ipotecaria telematica della -Trascrizione di Pignoramento immobiliare a favore della
[REDACTED] *nn. 31516/24656 del 27/06/2019*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ufficio provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Nota di trascrizione

Registro generale n. 31516
Registro particolare n. 24656
Presentazione n. 28 del 27/06/2019

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 299,00	
Importo ipotecaria	€ 200,00	Imposta di bollo € 59,00
Tassa ipotecaria	€ 40,00	Sanzioni amministrative -

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 299,00 (Ducen-tono-ventanove/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 29678

Protocollo di richiesta NA 331764/1 del 2019

Il Conservatore
Conservatore AFFINITO ANTONIO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

De serizione	ATTO GIUDIZIARIO	
Data	03/06/2019	Numero di repertorio 12775
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO - CORTE D'APPELLO DI NAPOLI	Codice fiscale 800 211 40639
Sede	NAPOLI (NA)	

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
De serizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voluntà catastale automatica	NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente	GETESI SRL PER BANCA DI CREDITO POPOLARE S.C.P.A.
Codice fiscale	066 870 81213
Indirizzo	CENTRO DIREZIONALE NAPOLI - ISOLA G/B

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	
Comune	H243 - ERCOLANO (NA)

Nota di trascrizione

Registro generale n. 31516
Registro particolare n. 24656
Presentazione n. 28 del 27/06/2019

Pag. 2 - Fine

Catasto	FABBRICATI	Particella	1744	Subalterno	4
Sezione urbana	- Foglio B	Consistenza	3,5 vani		
Natura	A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE				
Indirizzo	VIA ARENA SAN VITO			N. civico	4
Piano	T-1				
Immobile n. 2					
Comune	H243 - ERCOLANO (NA)				
Catasto	FABBRICATI	Particella	1744	Subalterno	3
Sezione urbana	- Foglio B	Consistenza		23 metri quadri	
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSA, AUTORIMESSA				
Indirizzo	VIA ARENA SAN VITO			N. civico	4
Interno	2 Piano T				
Immobile n. 3					
Comune	H243 - ERCOLANO (NA)				
Catasto	FABBRICATI	Particella	1744	Subalterno	2
Sezione urbana	- Foglio B	Consistenza		35 metri quadri	
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO				
Indirizzo	VIA ARENA SAN VITO			N. civico	4
Interno	1 Piano T				

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
AZIONI
Sede TORRE DEL GRECO (NA)
Codice fiscale 00423310630
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]
Nato il [REDACTED] a [REDACTED]
Sesso M Codice fiscale [REDACTED]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETÀ
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

A libri e atti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare.

TRIBUNALE DI NAPOLI
14^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019

PROMOSSA DA

[REDACTED]

IN DANNO A

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO N° 5

Visura Ipotecaria telematica generale dell'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2 eseguita sul debitore esecutato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Luigi DI MICCO

VIA DUCA D'AOSTA N. 64 80026 CASORIA -NA-

STUDIO TECNICO

Tel. 081/7586975 cell. 3358365628 e-mail demicco.luigi@alice.it - PEC luigi.demicco@inspec.eu

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

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente CMMBRN

Ispezione n. T406719 del 12/05/2022

Dati della richiesta

Cognome: [REDACTED]

Nome: [REDACTED]

Data di Nascita: [REDACTED]

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

01/06/1994 al

12/05/2022

Periodo recuperato e validato dal

02/01/1973 al

31/05/1994

Elenco omonimi

2. [REDACTED]
Luogo di nascita [REDACTED]
Data di nascita [REDACTED] Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto/i richiesto/i risultano:

Trascrizioni vol. 1594 pag. 42

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/02/1979 - Registro Particolare 4597 Registro Generale 5213
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
SOGGETTO DONATARIO
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/05/1979 - Registro Particolare 10788 Registro Generale 12248
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/05/1979 - Registro Particolare 11269 Registro Generale 12820
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente CMMBRN

Ispezione n. T406719 del 12/05/2022

 **ASTE
GIUDIZIARIE.it**

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/03/1981 - Registro Particolare 5530 Registro Generale 6429
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/12/2006 - Registro Particolare 45507 Registro Generale 95770
Pubblico ufficiale QUARANTELLI FRANCESCO Repertorio 27622/8905 del 04/12/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ERCOLANO(NA)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE CONTRO del 05/04/2011 - Registro Particolare 2196 Registro Generale 13691
Pubblico ufficiale IACCARINO MARIA Repertorio 8524/4450 del 30/03/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in ERCOLANO(NA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/06/2019 - Registro Particolare 24656 Registro Generale 31516
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO - CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 12775 del 03/06/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ERCOLANO(NA)
Nota disponibile in formato elettronico

 **ASTE
GIUDIZIARIE.it** **ASTE
GIUDIZIARIE.it**

TRIBUNALE DI NAPOLI
14^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019

PROMOSSA DA

[REDACTED]

IN DANNO A

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO N° 6

*Visura Ipocatastale telematica generale per soggetto ristretta agli immobili pignorati
dell'Agenzia del Territorio Napoli 2 relativo al periodo dal 19/12/1960 al 23/02/1979 eseguita
sul dante causa del debitore esecutato*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente DMCLGU

Ispezione n. T253543 del 03/06/2022

Dati della richiesta

Cognome: SPINA
Nome: MARIA
Sesso: Femmina
Data di Nascita: 06/06/1923
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	01/06/1994 al	03/06/2022
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1973 al	31/05/1994

Elenco omonimi

1. SPINA MARIA					
Luogo di nascita	ERCOLANO (NA)				
Data di nascita	06/06/1923	Sesso	F	Codice fiscale	SPNMRA23H46H243E *

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto/i richiesto/i risultano:
Trascrizioni vol. 1292 pag. 138

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 12/11/1977 - Registro Particolare 20627 Registro Generale 23101
ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/02/1979 - Registro Particolare 4597 Registro Generale 5213
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
SOGGETTO DONANTE
Nota disponibile in formato immagine
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/05/1979 - Registro Particolare 10788 Registro Generale 12248
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine

Ufficio Provinciale di NAPOLI - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2

Data 03/06/2022 Ora 19:20:25
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

per dati anagrafici

Richiedente DMCLGU

Ispezione n. T253543 del 03/06/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/05/1979 - Registro Particolare 11269 Registro Generale 12820
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine
5. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 01/08/1979 - Registro Particolare 16200 Registro Generale 18495
Nota disponibile in formato immagine

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NAPOLI
14^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019

PROMOSSA DA

[REDACTED]

IN DANNO A

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO N° 7

*Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato
Ercolano (NA) Foglio 8, P.lla 1744, sub 4, cat. A/4*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Luigi DI MICCO

VIA DUCA D'AOSTA N. 64 80026 CASORIA -NA-

STUDIO TECNICO

Tel. 081/7586975 cell. 3358365628 e-mail demicco.luigi@alice.it - PEC luigi.demicco@ingspec.eu

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2022

Dati della richiesta	Comune di ERCOLANO (Codice: H243)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
	Foglio: 8 Particella: 1744 Sub.: 4

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--	--------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	1744	4			A/4	4	3,5 vani	Totale: 97 m² Totale: escluse aree scoperte **: 93 m²	Euro 144,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo			VIA ARENA SAN VITO n. 4 Piano T - 1									
Notifica							Partita				Mod.58	-
Annotazioni			di studio: g a f codifica piano incoerente-2015,									

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/10/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		8	1744	4			A/4	4	3,5 vani		Euro 144,61	VARIAZIONE del 08/10/2015 Pratica n. NA0396887 in atti dal 08/10/2015 G.A.F.CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 167219.1/2015)	
Indirizzo			VIA ARENA SAN VITO n. 4 Piano T - 1										
Notifica						Partita				Mod.58		-	
Annotazioni			di studio: g.a.f.codifica piano incoerente-2015,										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2022

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		8	1744	4			A/4	4	3,5 vani		L. 280.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo			VIA ARENA SAN VITO n. 4 Piano T1										
Notifica							Partita	9013		Mod58	-		
Annotazioni			di studio: protreg.204/94-pubbl.notai 12/7/91,										

Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/10/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		8	1744	4			A/4	4	3,5 vani		L. 1.057	CLASSAMENTO del 28/10/1985 in atti dal 18/02/1994 PROT. REG. 204/94 (n. P/299.1/1985)	
Indirizzo			VIA ARENA SAN VITO n. 4 Piano T1										
Notifica							Partita		9013		Mod58		-
Annotazioni			di studio: protreg.204/94-pubbl.notai 12/7/91.										

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	1744	4								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA ARENA S. VITO n. 4 Piano T1										
Notifica							Partita	9013	Mod58		-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2022

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

MODULARIO
F. 10/1985 498



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 452)

Lire
200

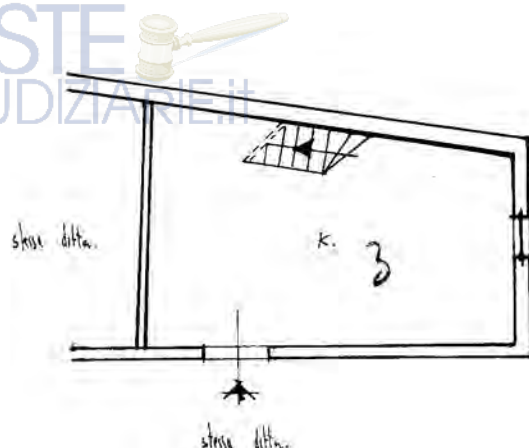
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ERCOLANO

Via ARENA S.VITO n. 4

Ditta [REDACTED] n. ERCOLANO 11.4.1949.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

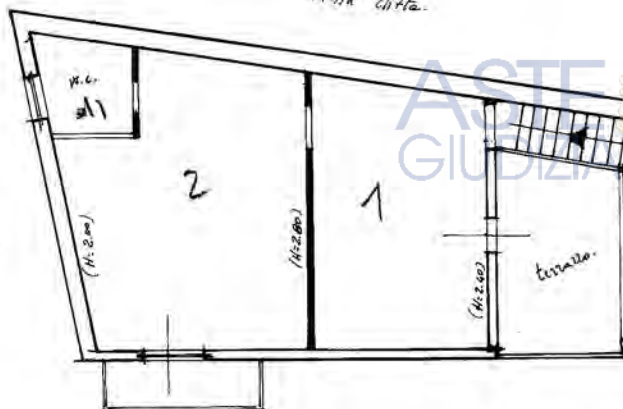


PIANO
TERRA
H. 260 mt.

stessa ditta.

stessa ditta.

stessa ditta.



PRIMO
PIANO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Foglio 7/1744/4

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

2/299

Compilata dal GEOM. GIOVANNI
PROPRIO

Iscritto all'Albo de GEOM.
della Provincia di NAPOLI

DATA OTTOBRE 1985

Firma: [Signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/10/1985 - Data: 03/06/2022 - n. T117687 - Richiedente: DMCLGU67T21F839A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: **Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni**
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

linea 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/06/2022 - Comune di ERCOLANO(H243) - Foglio 8 - Particella 1744 - Subalterno 4 - VIA ARENA SAN VITO n. 4 Piano T - 1

TRIBUNALE DI NAPOLI
14^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019

PROMOSSA DA

[REDACTED]

IN DANNO A

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO N° 8

*Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato
Ercolano (NA) Foglio 8, P.lla 1744, sub 3, cat. C/6*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Luigi DI MICCO

VIA DUCA D'AOSTA N. 64 80026 CASORIA -NA-

STUDIO TECNICO

Tel. 081/7586975 cell. 3358365628 e-mail demicco.luigi@alice.it - PEC luigi.demicco@ingspec.eu

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2022

Dati della richiesta	Comune di ERCOLANO (Codice: H243)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
	Foglio: 8 Particella: 1744 Sub.: 3

INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--	--------------------------

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		8	1744	3			C/6	3	17 m²		Euro 32,49 L. 62.900	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo			VIA ARENA SAN VITO n. 4 Interno 2 Piano T										
Notifica							Partita		9013		Mod58 -		
Annotazioni			di studio: protreg.204/94-publ.notai 12/7/91,										

Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/10/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		8	1744	3			C/6	3	17 m²		L. 98	CLASSAMENTO del 28/10/1985 in atti dal 18/02/1994 PROT. REG. 204/94 (n. P/299.1/1985)	
Indirizzo			VIA ARENA SAN VITO n. 4 Interno 2 Piano T										
Notifica							Partita		9013		Mod58		-
Annotazioni			di studio: protreg.204/94-publ.notai 12/7/91,										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2022

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	1744	3								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA ARENAS VITO n. 4 Interno 2 Piano T												
Notifica							Partita	9013	Mod.58		-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1939, N. 652)

Lire
200

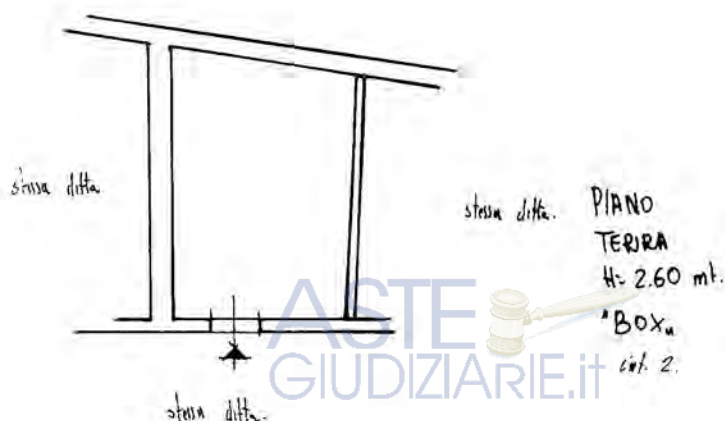
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ERCOLANO

Via ARENA S.VITO n. 4

Ditta [REDACTED], ERCOLANO 11.4.1949

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Foglio 7/1744/3

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

4/289

Compilata dal GEOM. GIOVANNI INCROCIATO
Iscritto all'Albo dei GEOM.
della Provincia di NAPOLI
DATA 05/06/2025
Firma: [Signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ultima planimetria in atti

TRIBUNALE DI NAPOLI
14^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019

PROMOSSA DA

[REDACTED]

IN DANNO A

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO N° 9

*Visura Storica e Planimetria Catastale dell'immobile pignorato
Ercolano (NA) Foglio 8, P.lla 1744, sub 2, cat. C/2*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Luigi DI MICCO

VIA DUCA D'AOSTA N. 64 80026 CASORIA -NA-

STUDIO TECNICO

Tel. 081/7586975 cell. 3358365628 e-mail demicco.luigi@alice.it - PEC luigi.demicco@inspec.eu

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2022

Dati della richiesta	Comune di ERCOLANO (Codice: H243)
Catasto Fabbricati	Provincia di NAPOLI
	Foglio: 8 Particella: 1744 Sub.: 2

INTESTATO

1		(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------------------

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		8	1744	2			C/2	3	27 m²		Euro 61,36 L.118.800	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo			VIA ARENA SAN VITO n. 4 Interno 1 Piano T										
Notifica							Partita		9013		Mod58		-
Annotazioni			di studio: protreg.204/94-publ.motal 12/7/91,										

Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/10/1985 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		8	1744	2			C/2	3	27 m²		L. 194	CLASSAMENTO del 28/10/1985 in atti dal 18/02/1994 PROT. REG. 204/94 (n. P/299.1/1985)	
Indirizzo			VIA ARENA SAN VITO n. 4 Interno 1 Piano T										
Notifica							Partita	9013		Mod58			
Annotazioni			di studio; protreg.204/94-pubbl.motal 12/7/91,										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2022

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	1744	2								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo		VIA ARENAS VITO n. 4 Interno 1 Piano T										
Notifica							Partita	9013	Mod.58		-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
F. 100/1000 496



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1930, N. 602)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ERCOLANO

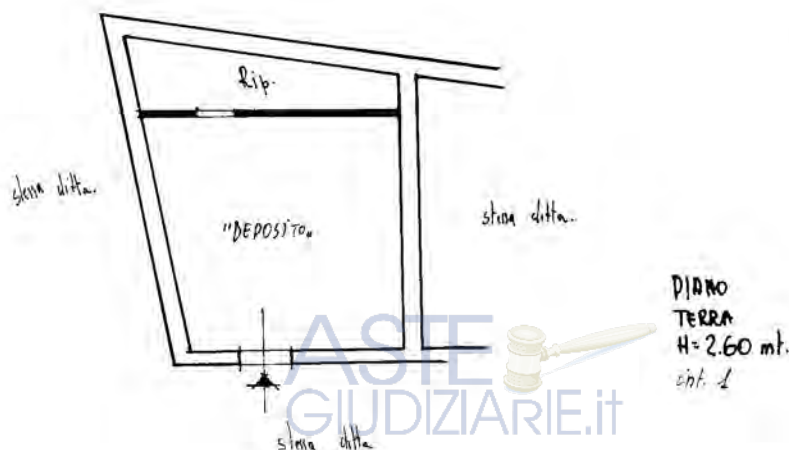
Via ARENA S. VITO n. 4

Ditta [REDACTED] n. ERCOLANO 11-4-1949

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di NAPOLI

Lire
200

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foglio 7/1744/2

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

P/299

Compilata dal GEOM. GIOVANNI
(Firma, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOM.
della Provincia di NAPOLI

DATA OTTOBRE '85

Firma: [Signature]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/10/1985 - Data: 03/06/2022 - n. T117685 - Richiedente: DMCLGU67T21F839A

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: **Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni**
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI NAPOLI
14^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019

PROMOSSA DA

[REDACTED]

IN DANNO A

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO N° 10

Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali del debitore esecutato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI ERCOLANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it**Certificato Anagrafico di Stato civile**

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;

Visti i dati registrati dal COMUNE DI ERCOLANO

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Risulta nato il [REDACTED]

Atto N. 449 parte I serie A volume 1 - anno 1949 - Comune di RESINA (NA) - Ufficio

1

(C.F. [REDACTED])

Risulta Coniugato/a con [REDACTED]

Data 12/05/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI ERCOLANO

ANNA DE FENZO

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000,
n.445)

Rilasciato in ^{esenzione} da imposta di bollo per uso:PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,26 per diritti di segreteria

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI NAPOLI
14^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019

PROMOSSA DA

[REDACTED]

IN DANNO A

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO N° 11

Estratto di mappa Catastale foglio 7 p.lla 1454 del Comune di Ercolano -NA-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Luigi DI MICCO

VIA DUCA D'AOSTA N. 64 80026 CASORIA -NA-

STUDIO TECNICO

Tel. 081/7586975 cell. 3358365628 e-mail dimicco.luigi@alice.it - PEC luigi.dimicco@ingpec.eu

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

N=15200



29-Mag-2022 16:40:33
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T32271/2022
Comune: (NA) ERCOLANO
Foglio: 7

1 Particella: 226

TRIBUNALE DI NAPOLI
14^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019

PROMOSSA DA

[REDACTED]

IN DANNO A

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO N° 12

Grafico di sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Luigi DI MICCO

VIA DUCA D'AOSTA N. 64 80026 CASORIA -NA-

STUDIO TECNICO

Tel. 081/7586975 cell. 3358365628 e-mail dimicco.luigi@alice.it - PEC luigi.dimicco@ingpec.eu

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



TRIBUNALE DI NAPOLI
14^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019

PROMOSSA DA

[REDACTED]

IN DANNO A

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO N° 13

-LOTTO UNICO-

Grafico del rilievo dello stato dei luoghi degli immobili pignorati

Ercolano (NA) Via Arena San Vito civ. 4

Fogl. 8 – P.Ila 1744 – Sub 4 – Cat. A/4

Fogl. 8 – P.Ila 1744 – Sub 3 – Cat. C/6

Fogl. 8 – P.Ila 1744 – Sub 2 – Cat. C/2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

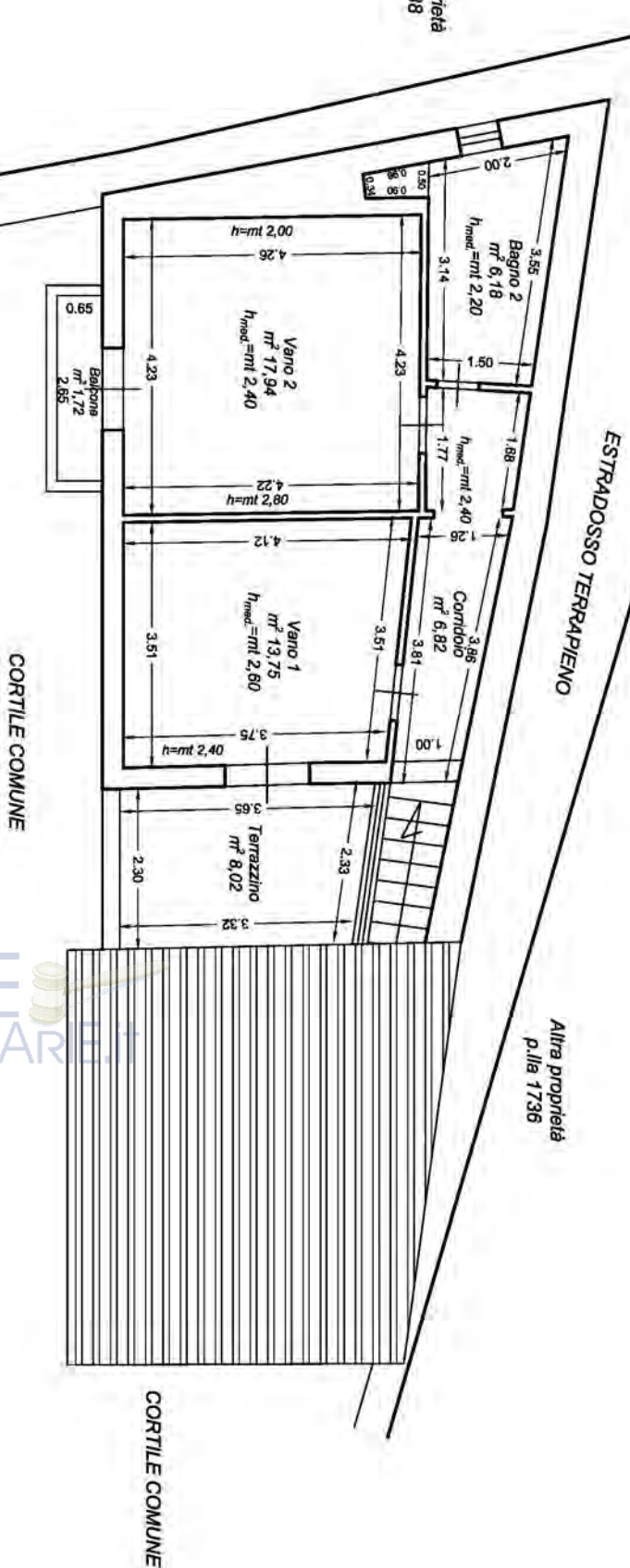
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Altra proprietà
p.lla 1737

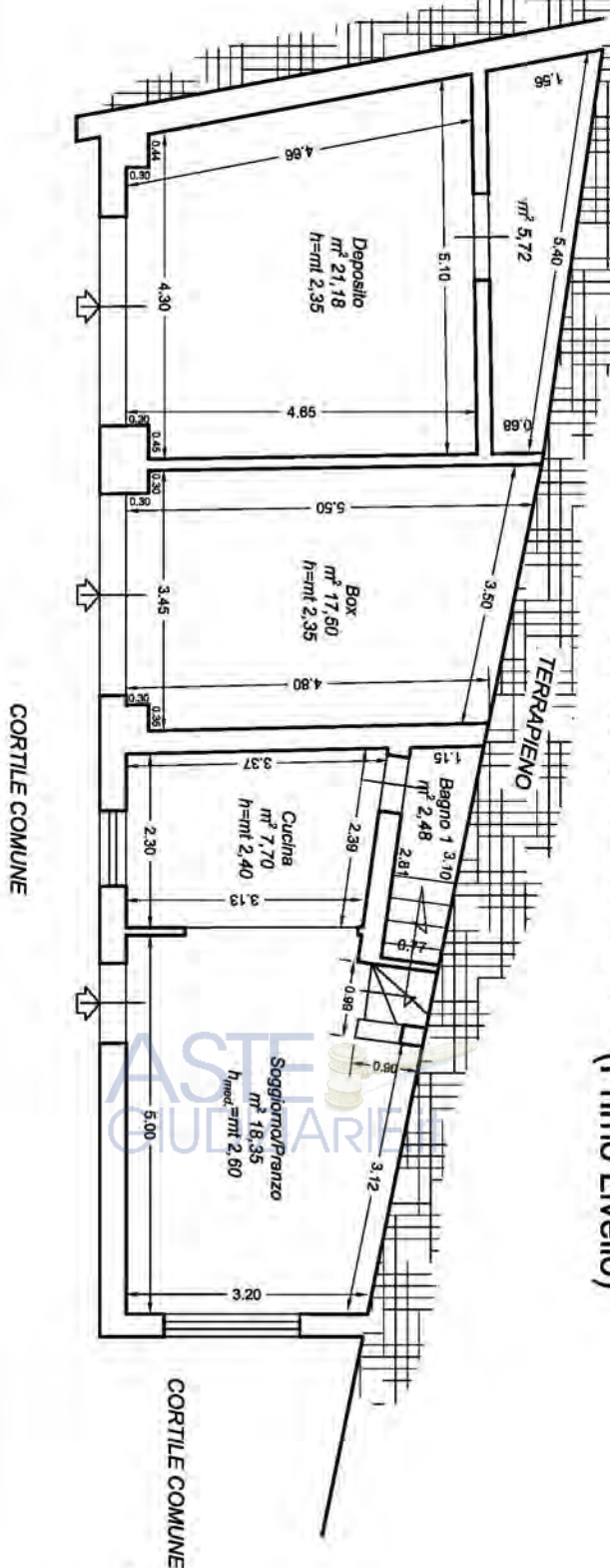
Pianta Piano Primo (Secondo Livello)

Altra proprietà
p.lla 1736

Altra proprietà
p.lla 3538



Pianta Piano Terra (Primo Livello)



TRIBUNALE di NAPOLI

XIV^a SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E. dott. Valerio COLANDREA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 431/2019

Creditore Procedente: Banca di Credito

Popolare S.C.P.A.

Debitore Esecutato: [REDACTED]

—COMUNE DI ERCOLANO—

(NA)

Via Arena San Vito civ. 4

LOTTO UNICO

~88~

Piano Terra/Primo (Appartamento)
Piano Terra (locale Box Auto)
Piano Terra (locale Deposito)

Dati Catastali

Foglio	8	8	8
P.lla	1744	1744	1744
sub	4	3	2
Cat.	A/4	C/6	C/2
Cl.	4	3	3
Consist.	3,5vani	17m ²	27m ²
Sup. Cat.	97m ²	23m ²	35m ²
Red. Cat.	€ 144,61	€ 32,49	€ 61,36

DATI TECNICI

Sup. Utile(apartamento)	= mq. 73,22
Sup. Utile(balcone/terrazzo)	= mq. 9,74
Sup. Utile(box auto)	= mq. 17,50
Sup. Utile(deposito)	= mq. 26,90

Sup. Convenzionale = mq. 98,35

Sup. Commerciale = mq. 114,53

H = varie

Scala 1 : 100



TRIBUNALE DI NAPOLI
14^a SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 431/2019

PROMOSSA DA

[REDACTED]

IN DANNO A

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATO N° 14

*Copia atto di donazione del 23/02/1979 a firma del notaio dott. Mario COPPOLA rep. 4505
racc. 4034 trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. nn. 5213/4597 del
28/02/1979 e relativa nota di trascrizione*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Reg. Gen. 5213
Reg. Part. 4592
Add. 28 FEB. 1979

Donazioni

Numero del repertorio: 4505/4034.

Repubblica Italiana



L'anno millenovecentosettantanove, il giorno ventitre febbraio, in Ercolano, nel mio studio sito come appresso. Innanzi a me Avvocato Mario Coppola, Notaio residente in Ercolano, con studio ivi, Piazza Trieste N.4, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Napoli ed in presenza dei signori: 1) Ida Papa nata in Ercolano il nove gennaio millenovecentocinquantaquattro, ivi domiciliata, via 4 Novembre 102, nubile, casalinga. 2) Pasqualino Massaro nato a Frasso Telesino (BN) il venticinque marzo millenovecentoventisette, domiciliato in Ercolano, Piazza Trieste 4, portiere. Testimoni idonei ed a me noti. Si sono costituiti i signori: Maria Spina nata in Ercolano il sei giugno millenovecentoventitre, domiciliata ivi, via Pugliano, Traversa Bosco 8, casalinga, codice fiscale SPN MRA 23H46 H243E.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

della identità personale dei costituiti io notaio sono certo. Dichiara la signora Maria Spina di essere proprietaria dei seguenti immobili in Ercolano:

- a) Terreno alla contrada S.Vito con ingresso da via Arena S.Vito e da via S.Vito attraverso corte comune e viale privato, della estensione di are ventiquattro e centiare novantaquattro, confinante con proprietà D'Agostino, proprietà Zeno e viale di accesso. In catasto alla partita 6912, folio 7, particella 226, are 24: 94, r.d.L. 236, 93 ed agrario L. 74, 82.
- b) Porzione di fabbricato rurale ivi, composto da bassolini e casetta con area di mq. 36 annessa e con metà cantina sita sotto l'arcata comune; confinante con proprietà D'Agostino da due lati, corte rurale e viale di passaggio. In catasto alla partita 6912, folio 8, particella 788, f.r.
- c) Piccola zona di terreno lavica della estensione di are quattro e centiare trentotto, alla via Spacco, con ingresso da viale comune; confinante con proprietà Cozzolino Eduardo, proprietà già Zeno Rosa e proprietà Spina. E' compreso il diritto di comunione alla cisterna sita nel fondo di Spina Rosa. In catasto alla partita 8725, folio 7 infra la maggiore consistenza della particella 638 di are 8:18. Ora volendo la signora Maria Spina procedere a singole donazioni in favore dei



suoi due figli [redacted], si addi-
viene alla stipula del presente atto di cui l'asserti-
va che precede forma parte integrante e sostanziale,
regolato dai seguenti articoli: ART.1) La signora Ma-
ria Spina dona irrevocabilmente in favore del proprio
figlio [redacted] la nuda proprietà, (in quanto
l'usufrutto è di pertinenza di Spina Sebastiano) dei
seguenti immobili in Ercolano: 1) Porzione di fabbrica-
to rurale, alla via S.Vito, descritto, confinante ed ac-
catastato alla lettera b) dell'assertiva che abbiassi
qui per ripetuto e trascritto da parola a parola.

2) Zona di terreno della estensione di are undici e cen-
tiare venti, da distaccare dalla maggiore superficie
del fondo di cui alla lettera a) dell'assertiva, indica-
ta sul tipo di frazionamento N.762/79 con i dati: fo-
lio 7, particella 1454 (ex 226/b) are 11:20, r.d.L.106,40
ed agrario L.33,60. Tale zona di terreno è quella bor-
data in rosso sulla planimetria allegata al presente
atto sotto la lettera A e avrà accesso da via Arena
S.Vito, per un primo tratto attraverso la servitù di
passaggio costituita con atto pel notaio Muti del 7
novembre 1977, registrato a Napoli il 15 detto e sul
secondo tratto viene costituita servitù di passaggio
larga m.3,00 con mezzi, automezzi, elettrodotto ed acque-
dotto sulla residua zona di terreno. L'intero viale

[Handwritten signature]

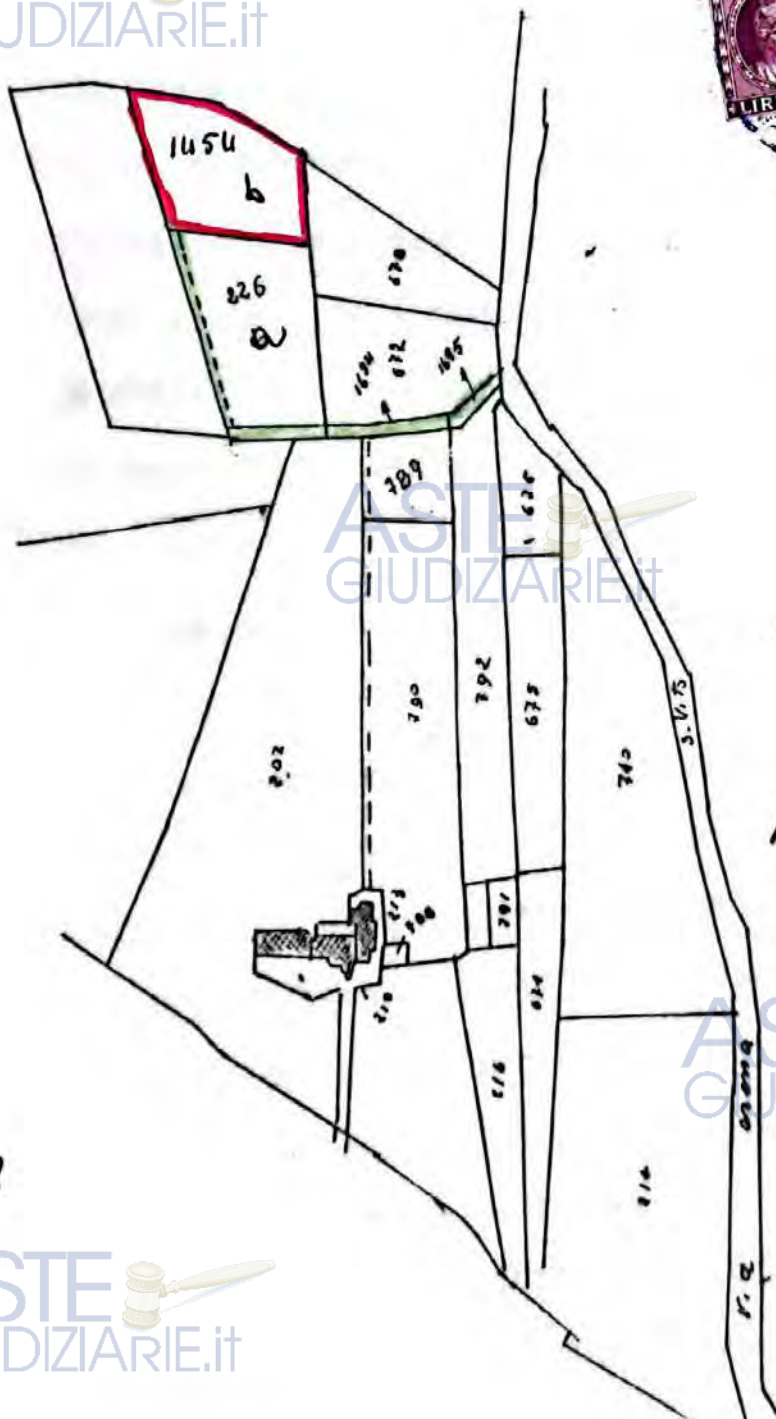
è contornato in verde sulla predetta planimetria. La zona donata confina con proprietà Nocerino e D'Agostino da due lati e residua proprietà. ART.2) La signora Maria Spina dona irrevocabilmente in favore del proprio figlio Sebastiano Ascione, i seguenti beni in Ercolano: 1) La nuda proprietà della residua parte di terreno descritto alla lettera a) dell'assertiva, della estensione di are tredici e centiare settantaquattro, gravata di servitù di passaggio a favore della zona di terreno donata a Gennaro, indicata sul citato tipo di frazionamento con la particella 226 (ex 226/a) are 13:74, r.d.L. 130, 53 ed agrario L. 41, 22, folio 7; confinante con viale comune di accesso, proprietà Madonna, proprietà D'Agostino e zona donata a [REDACTED]. Detta zona è indicata con la particella 226/a sulla citata pianta planimetrica. 2) La zona lavica di are quattro e centiare trentotto, alla via Spacco, descritta, confinante ed accatastata alla lettera c) dell'assertiva e che abbiassi qui per ripetuta e trascritta da parola a parola. Detta zona è indicata sul citato tipo di frazionamento con la particella 1453 (ex 638/b) are 4:38, r.d.L. 26, 28 ed agrario L. 3, 50, folio 7; di essa è stato riconosciuto il diritto di proprietà della donante signora Spina Maria con sentenza della II Sezione Corte di Appello di Napoli del 29/3/76, regi-

allegato A al n. 4505 del repertorio

rilievo planimetrico terreno

oggetto donazione Spina etiana

ASTE
GIUDIZIARIE.it



è conforme

[Handwritten signature]

1.1.2010

folio 7 e 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ercolano. Le parti dispensano il competente conservatore dallo iscrivere ipoteche legali, esonerandolo da ogni responsabilità. ART.7) Ai fini fiscali le parti dichiarano che la donante è madre dei donatari, che non vi sono state precedenti donazioni tra le medesime parti e che il valore di ciascuna delle due donazioni di cui al presente atto è di lire un milione (L.1.000.000). ART.8) Le spese del presente atto e conseguenti cedono a carico dei donatari. I donatari consegnano a me notaio le dichiarazioni relative alla imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili. Il presente atto viene ricevuto da me notaio in presenza dei costituiti e dei testimoni e viene firmato dai costituiti, dai testimoni e da me notaio. Di questo atto, io notaio, in presenza dei testimoni, ho dato lettura ai costituiti, i quali hanno dichiarato che il contenuto è conforme alla loro volontà. Questo atto, di carattere in parte di persona di mia fiducia ed in parte di me notaio, consta di due fogli di carta scritti su otto pagine, compresa la presente.

Firmati: Spina Maria-
Massaro Pasqualino-Ida Papa-Notaio Mario Coppola.

*f. Affirmare le parti e
Postilla approvata
Per copia conforme ad uso trascrizione*

т. шере



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it