

TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. [REDACTED], nell'Esecuzione Immobiliare 118/2022 del R.G.E.
promossa da

contro

SOMMARIO

Incarico	10
Premessa	10
FORMAZIONE DEI LOTTI	10
Lotto 1	12
Descrizione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6 (sub 8), piano 2	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5 (sub 7), piano 2	18
Completezza documentazione ex art. 567	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6 (sub 8), piano 2	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5 (sub 7), piano 2	22
Titolarità	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6 (sub 8), piano 2	22
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5 (sub 7), piano 2	23
Confini	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6 (sub 8), piano 2	23
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5 (sub 7), piano 2	23
Consistenza	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6 (SUB 8), piano 2	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5 (sub 7), piano 2	24
Cronistoria Dati Catastali	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6 (sub 8), piano 2	26
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5 (sub 7), piano 2	27
Dati Catastali	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6 (sub 8), piano 2	28

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5 (sub 7), piano 2	29
PRECISAZIONI	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6 (sub 8), piano 2	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5 (sub 7), piano 2	30
PATTI	30
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6 (sub 8), piano 2	30
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5 (sub 7), piano 2	30
STATO CONSERVATIVO	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6 (sub 8), piano 2	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5 (sub 7), piano 2	33
PARTI COMUNI	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6 (sub 8), piano 2	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5 (sub 7), piano 2	33
SERVITÙ, CENSO LIVELLO E USI CIVICI	33
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6 (sub 8), piano 2	33
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5 (sub 7), piano 2	34
Caratteristiche costruttive prevalenti	34
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6 (sub 8), piano 2	34
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5 (sub 7), piano 2	34
Stato di occupazione	35
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6 (sub 8), piano 2	35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5 (sub 7), piano 2	35
Provenienze Ventennali	35

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6 (sub 8), piano 2	35
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5 (sub 7), piano 2	36
Formalità pregiudizievoli.....	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6 (sub 8), piano 2	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5 (sub 7), piano 2	41
Normativa urbanistica.....	46
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6 (sub 8), piano 2	46
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5 (sub 7), piano 2	46
Regolarità edilizia.....	46
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6 (sub 8), piano 2	47
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5 (sub 7), piano 2	49
Vincoli ed oneri condominiali.....	50
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6 (sub 8), piano 2	50
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5 (sub 7), piano 2	50
Stima / Formazione lotti.....	51
STIMA DEI BENI	51
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6 (sub 8), piano 2	51
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5 (sub 7), piano 2	54
FORMAZIONE DEL LOTTO - LOTTO 1	56
Lotto 2	58
Descrizione.....	58
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 3 (sub 5), piano 1	60
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 4 (sub 6), piano 1	63
Completezza documentazione ex art. 567.....	66

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 3 (sub 5), piano 1	66
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 4 (sub 6), piano 2	67
Titolarità	67
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 3(sub 5), piano 1	67
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 4 (sub 6), piano 1	68
Confini	68
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 3 (sub 5), piano 1	68
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 4 (sub 6), piano 1	68
Consistenza	68
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 3 (SUB 5), piano.....	69
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 4 (sub 6), piano 1	69
Cronistoria Dati Catastali	70
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 3 (sub 5), piano 1	72
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 4 (sub 6), piano 1	73
Dati Catastali.....	74
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 3 (sub 5), piano 1	74
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 4 (sub 6), piano 2	75
PRECISAZIONI.....	75
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 3 (sub 5), piano 1	75
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 4 (sub 6), piano 1	75
PATTI.....	76
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 3 (sub 5), piano 1	76
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 4 (sub 6), piano 1	76

STATO CONSERVATIVO	78
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 3 (sub 5), piano 1	78
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 4 (sub 6), piano 2	78
PARTI COMUNI	78
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 3 (sub 5), piano 1	78
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 4 (sub 6), piano 1	78
SERVITÙ, CENSO LIVELLO E USI CIVICI	79
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 3 (sub 5), piano 1	79
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 4 (sub 6), piano 1	79
Caratteristiche costruttive prevalenti	79
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 3 (sub 5), piano 1	79
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 4 (sub 6), piano 1	80
Stato di occupazione	80
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 3 (sub 5), piano 1	80
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 4 (sub 6), piano 1	80
Provenienze Ventennali	80
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 3 (sub 5), piano 1	80
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 4 (sub 6), piano 1	81
Formalità pregiudizievoli	82
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 3 (sub 5), piano 1	82
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 4 (sub 6), piano 1	86
Normativa urbanistica	91
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 3 (sub 5), piano 1	91

Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 4 (sub 6), piano 1	91
Regolarità edilizia	91
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 3 (sub 5), piano 1	93
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 4 (sub 6), piano 1	94
Vincoli ed oneri condominiali	95
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6 (sub 8), piano 2	95
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5 (sub 7), piano 2	95
Stima / Formazione lotti	96
STIMA DEI BENI	96
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 3 (sub 5), piano 1	96
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5 (sub 7), piano 2	99
FORMAZIONE DEL LOTTO - LOTTO 2	101
Lotto 3	103
Descrizione	103
Bene N° 5 - negozio, con annessa cantina, ubicato a cercola (NA) - C.so D. Ricciardi (sub 1), piano t.	104
Bene N° 6 - Appartamento ubicato A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1	108
Completezza documentazione ex art. 567	115
Bene N° 5 - negozio, con annessa cantina, ubicato a cercola (NA) - C.so D. Ricciardi (sub 1), piano t.	115
BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1	116
Titolarità	116
BENE N° 5 - NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T	116
BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1	117
Confini	117
BENE N° 5 - NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T	117
BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1	117
Consistenza	117
BENE N° 5 - NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T	118

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1.....	118
Cronistoria Dati Catastali	118
BENE N° 5 – NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T	121
BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1.....	122
Dati Catastali.....	123
BENE N° 5 – NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T	123
BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1.....	124
PRECISAZIONI.....	124
BENE N° 5 – NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO	124
BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1.....	124
PATTI.....	125
BENE N° 5 – NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T	125
BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1.....	125
STATO CONSERVATIVO	125
BENE N° 5 – NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T	125
BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1.....	125
PARTI COMUNI	125
BENE N° 5 – NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T	126
BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1.....	126
SERVITÙ, CENSO LIVELLO E USI CIVILI.....	126
BENE N° 5 – NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T	126
BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1.....	126
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	126
BENE N° 5 – NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T	126
BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1.....	127
Stato di occupazione.....	127
BENE N° 5 – NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T	127

Provenienze Ventennali.....	127
BENE N° 5 – NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T.....	127
Formalità pregiudizievoli.....	129
BENE N° 5 – NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T.....	129
Normativa urbanistica.....	137
BENE N° 5 – NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T.....	138
BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1.....	138
Regolarità edilizia.....	139
BENE N° 5 – NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T.....	139
BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1.....	140
Vincoli ed oneri condominiali.....	141
BENE N° 5 – NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T.....	141
BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1.....	141
Stima / Formazione lotti.....	142
STIMA DEI BENI	142
BENE N° 5 – NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T.....	142
BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1.....	145
FORMAZIONE DEL LOTTO – LOTTO 3	147
Riepilogo bando d'asta.....	149
Lotto 1	149
Lotto 2	150
Lotto 3	151
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 118/2022 del R.G.E.....	152
Lotto 1	152
Lotto 2	153
Lotto 3	154
elenco allegati	155

INCARICO

All'udienza del 07.03.2023 la sottoscritta [REDACTED]

[REDACTED] veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08.03.2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6, piano 2 (Coord. Geografiche: 40.861835, 14.364395)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6, piano 2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 3, piano 1 (Coord. Geografiche: 40.861835, 14.364395)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 4, piano 1 (Coord. Geografiche: 40.861835, 14.364395)
- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Cercola (NA) - C.so D. Ricciardi 248, piano T (Coord. Geografiche 40.86190952752609, 14.363186846621343)
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Cercola (NA) - C.so D. Ricciardi 250, piano 1 (Coord. Geografiche 40.86190952752609, 14.363186846621343).

FORMAZIONE DEI LOTTI

Come indicato nel corpo della relazione e nei documenti allegati:

- ✓ il bene 1 e il bene 2, appartenenti allo stesso proprietario e contigui, risultano parzialmente fusi sul piano fisico;
- ✓ il bene 3 e il bene 4, appartenenti allo stesso proprietario e contigui, risultano parzialmente fusi sul piano fisico;

Tale condizione risulta regolarizzabile allorché il proprietario risulti lo stesso.

Alla luce di detto aspetto si ritiene necessario far confluire gli immobili fusi in un unico lotto.

Per quanto concerne, invece, gli immobili ricadenti nel comune di Cercola, questi ricadendo nello stesso fabbricato formano una soluzione indipendente, soluzione maggiormente appetibile sul mercato, soprattutto in funzione delle condizioni posizionali.

Pertanto a parere della scrivente si prefigurano le condizioni per prevedere la possibilità di una vendita in un unico lotto.

I lotti risultano così composti:

LOTTO 1				
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore	Quota in vendita	Valore complessivo LOTTO 1
Bene N° 1 - Appartamento Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6, piano 2	158,00 mq	€ 160.000,00	1/1	€ 217.000,00
Bene N° 2 - Appartamento Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5, piano 2	73,00 mq	€ 57.000,00	1/1	

LOTTO 2				
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore	Quota in vendita	Valore complessivo LOTTO 2
Bene N° 3 - Appartamento Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 3, piano 1	137,00 mq	€ 136.000,00	1/1	€ 208.000,00
Bene N° 4 - Appartamento Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 4, piano 1	75,00 mq	€ 72.000,00	1/1	

LOTTO 3				
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore	Quota in vendita	Valore complessivo LOTTO 2
Bene N° 5 - Negozio Cercola (NA) - C.so D. Ricciardi n. 248, piano T e S1	134,00 mq	€ 115.000,00	1/1	€ 258.000,00
Bene N° 2 - Appartamento Pollena Trocchia (NA) - Cercola (NA) - C.so D. Ricciardi n. 248, piano 1	155,00 mq	€ 143.000,00	1/1	

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6, piano 2
- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5, piano 2

DESCRIZIONE

Il fabbricato, in cui ricadono gli immobili, ricade in zona semicentrale del comune di Pollena Trocchia, adiacente allo svincolo ex ss 162 racc., al confine con il comune di Cercola e precisamente a ridosso di C.so D. Ricciardi, strada caratterizzata da fabbricati prevalentemente storici i cui piano terra ospitano attività commerciali e servizi.



A detto fabbricato, si accede dal civico 331 di via G. Garibaldi, (coordinate GPS 40.861752843389716, 14.364508837230806) strada senza sbocco, a servizio degli edifici (residenziali) che si sviluppano intorno ad essa e lungo cui è possibile parcheggiare gratuitamente.

L'edificio a vocazione prevalentemente residenziale, la cui edificazione risale agli anni 70', è composto da cinque livelli: piano seminterrato, piano terra, destinato a negozi e/o garage, e tre piani fuori terra destinati ad abitazioni.

Su ogni piano sono collocati quattro appartamenti.

L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, con copertura piana.



Lo stato di manutenzione complessiva del fabbricato appare sufficiente anche se *datato*; questo presenta le seguenti dotazioni condominiali:

- ✓ impianto citofonico;
- ✓ impianto illuminazione spazi condominiali;
- ✓ ascensore.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 6 (SUB 8), PIANO 2

All'appartamento in oggetto, ubicato al piano secondo (terzo fuori terra), **int.6 (sub 8)**, si ha accesso, per chi sale le scale, dalla seconda porta a destra.

L'appartamento in oggetto presenta una soddisfacente distribuzione degli spazi interni e finiture di buona qualità;

Questo, suddiviso in zona giorno e zona notte, si compone (*come rappresentato nell'elaborato planimetrico - ALL. 7 e nel rilievo fotografico - ALL. 5*) di **ingresso/soggiorno** di mq 32,50, **disimpegno** di 7,40 mq, **cucina** di 26,70 mq, **tre camere** di mq 18, mq 14,20 e mq 13,50, **due bagni** rispettivamente di mq 10,45 e mq 8,50 e **un piccolo ripostiglio** di 2,70 mq.

Tutti gli ambienti, a meno del disimpegno, risultano dotati di finestre e/o balconi.



Planimetria stato di fatto, appartamento int.6 sub 8



ASTE
GIUDIZIARIE®

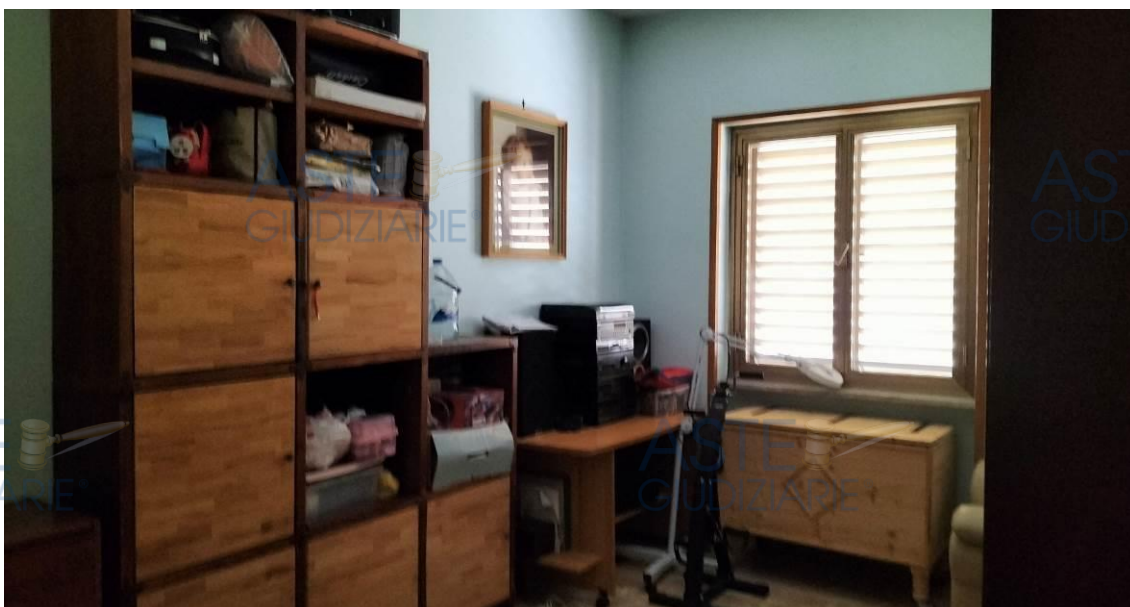


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

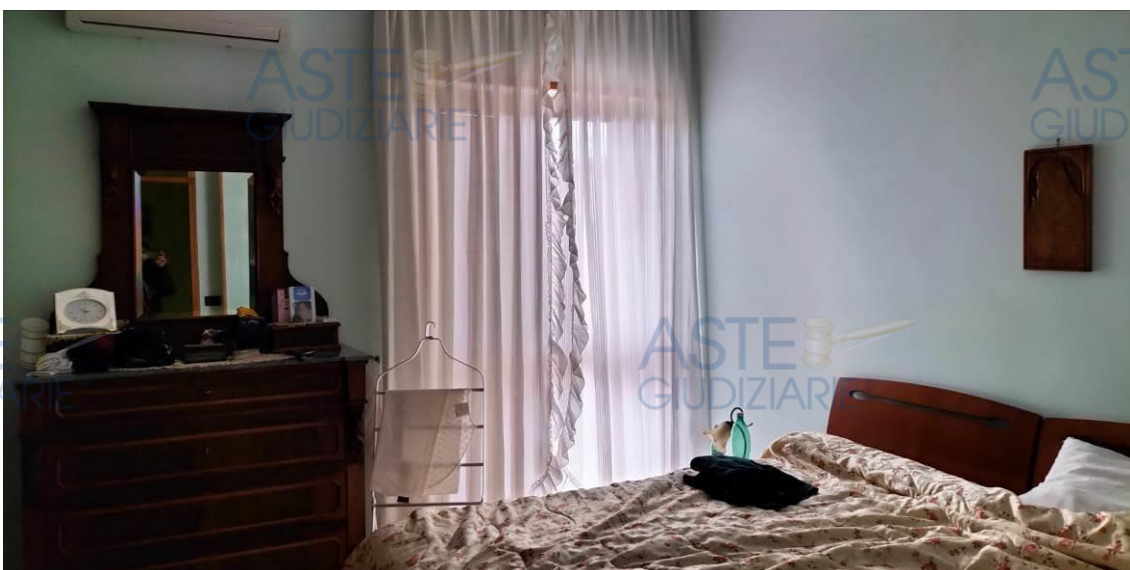
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

- ✓ Pavimenti: marmo in tutti gli ambienti, ad eccezione dei bagni in cui i pavimenti sono in ceramica.
- ✓ Superfici verticali: idropittura in tutti i vani ad eccezione dei bagni e della cucina (angolo cottura) in cui ritroviamo rivestimenti in ceramica;
- ✓ Infissi: persiane in alluminio anodizzato e porte interne in legno e vetro.

Impianti

- **Impianto elettrico**, dalle informazioni rilasciate dal proprietario dell'immobile, nel corso del sopralluogo, **non è noto se sia mai stata rilasciata la Dichiarazione di conformità.**

Non avendo reperito documentazione atta a stabilire la data dell'intervento di ristrutturazione all'immobile, stando al DM 37/08, l'impianto elettrico non può ritenersi a norma e pertanto si procederà a stimare il costo di realizzazione di un nuovo impianto elettrico in base alla dotazione minima indicata nell'Allegato A della norma CEI 64-8/3.

Il costo per la realizzazione dell'intervento sopra descritto è stimato a corpo, secondo i prezzi medi di mercato applicati in zona, in € 1.200,00 (in c.t.) IVA inclusa calcolata al 10%. I predetti lavori, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b del DPR 380/2001 e s.m.i. si configurano come "interventi di manutenzione straordinaria", realizzabili ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/01, previo presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) il cui costo, comprensivo dell'onorario da corrispondere al professionista abilitato che dovrà asseverare la CILA e dei diritti di segreteria da corrispondere all'Ente comunale, si stima in € 800,00

- **Impianto idrico sanitario** di tipo tradizionale con tubi sottotraccia, gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria.
- **Impianto di riscaldamento** con caldaia singola e radiatori in ferro e climatizzatori.

Attestazione di prestazione energetica

L'immobile pignorato rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90.

Non si rinviene attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE).

Di dette condizione si terrà conto nella successiva determinazione del valore finale nella misura in cui detto costo sarà incorporato dal valore di mercato medio.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 5 (SUB 7), PIANO 2

All'appartamento in oggetto, ubicato al piano secondo (terzo fuori terra), **int.5 (sub 7)**, si ha accesso, per chi sale le scale, dalla prima porta posta di fronte alle scale.

L'appartamento in oggetto presenta una mediocre distribuzione interna e finiture obsolete, *presumibilmente questo non è mai stato interessato da interventi di ristrutturazione*, la conservazione e manutenzione è del tutto mediocre.

Questo si compone (come rappresentato nell'elaborato planimetrico - ALL. 7 e nel rilievo fotografico - ALL. 5) di **ingresso/disimpegno** di mq 13,50, **cucina con camino** di 12,60 mq, **due camere** di mq 8,60 mq e mq 22,70, **un bagno** di mq 3,25 e **un piccolo ripostiglio** di 1,00 mq.



Planimetria stato di fatto, appartamento int.5 sub7





Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

- ✓ Pavimenti: marmette di graniglia in tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno in cui i pavimenti sono in ceramica.
- ✓ Superfici verticali: idropittura in tutti i vani ad eccezione dei bagni e della cucina (angolo cottura) in cui ritroviamo rivestimenti in ceramica;
- ✓ Infissi: in alluminio bianco con camera d'aria e porte interne in legno tamburato e vetro.

Impianti

- **Impianto elettrico**, dalle informazioni rilasciate dai proprietari dell'immobile nel corso del sopralluogo, **non è noto se sia mai stata rilasciata la Dichiarazione di conformità**. Dall'esame effettuato durante l'accesso detto impianto non risultano di recete realizzazione: verosimilmente detto impianto coincide con quello originario, risalente agli anni 70/80. Pertanto, stando al D.M. 37/08, risulterà necessario **produrre una Dichiarazione di Rispondenza**. Si precisa che la Dichiarazione di Rispondenza non certifica la conformità alle normative attuali, ma quella alle normative dell'epoca, anche se adesso abrogate.

I professionisti che possono rilasciare la Dichiarazione di Rispondenza, come ci spiega l'Art. 7, Co. 6, del DM 37/08, sono un installatore abilitato, che ricopre il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa di installazioni e che operi da almeno 5 anni, o un professionista iscritto all'ordine professionale (un ingegnere o un architetto) che ha esercitato da almeno 5 anni la professione nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione.

Il costo per il rilascio di detta dichiarazione è stimato in € 400,00 (in c.t.) IVA inclusa.

- **Impianto idrico sanitario** di tipo tradizionale con tubi sottotraccia, gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria.
- **Impianto di riscaldamento** con caldaia singola e radiatori in ferro.

Attestazione di prestazione energetica

L'immobile pignorato rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90.

Non si rinviene attestato di prestazione energetica dell'appartamento (APE).

Di dette condizione si terrà conto nella successiva determinazione del valore finale nella misura in cui detto costo sarà incorporato dal valore di mercato medio.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 6 (SUB 8), PIANO 2

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

Nel fascicolo del procedimento esecutivo in esame, depositato presso la cancelleria della Sez. Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nola, è presente la seguente documentazione:

- Certificato notarile redatto, dal [REDACTED] in data 06.07.2022 e depositato in cancelleria il 18.07.2022
- Copia nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili, del 10.05.2022, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 29.06.2022 Registro Particolare 24914 Registro Generale 32639;
- Estratto di Mappa - Comune di Pollena Trocchia, fg.3, p.lla 179.

Al fine di verificarne la completezza sono state eseguite indagini presso i Registri Immobiliari e Archivi Catastali mirate alla:

- ✓ Individuazione dell'effettiva titolarità in capo all'esecutato dei diritti pignorati;
- ✓ Conoscenza di tutte le formalità pregiudizievoli gravante sull'immobile;
- ✓ Individuazione di eventuali comproprietari dell'immobile pignorato aventi diritto ad avviso ex art. 599 c.p.c. e 180 disp.att. c.p.c.;

Il tutto come esplicitato nella presente relazione e precisamente nella risposta ai quesiti, nelle visure, nelle copie dei titoli e nei certificati allegati alla presente relazione.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 5 (SUB 7), PIANO 2

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

Nel fascicolo del procedimento esecutivo in esame, depositato presso la cancelleria della Sez. Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nola, è presente la seguente documentazione:

- Certificato notarile redatto, dal Notaio [REDACTED], in data 06.07.2022 e depositato in cancelleria il 18.07.2022
- Copia nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili, del 10.05.2022, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 29.06.2022 Registro Particolare 24914 Registro Generale 32639;
- Estratto di Mappa - Comune di Pollena Trocchia, fg.3, p.lla 179.

Al fine di verificarne la completezza sono state eseguite indagini presso i Registri Immobiliari e Archivi Catastali mirate alla:

- ✓ Individuazione dell'effettiva titolarità in capo all'esecutato dei diritti pignorati;
- ✓ Conoscenza di tutte le formalità pregiudizievoli gravante sull'immobile;
- ✓ Individuazione di eventuali comproprietari dell'immobile pignorato aventi diritto ad avviso ex art. 599 c.p.c. e 180 disp.att. c.p.c.;

Il tutto come esplicitato nella presente relazione e precisamente nella risposta ai quesiti, nelle visure, nelle copie dei titoli e nei certificati allegati alla presente relazione.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 6 (SUB 8), PIANO 2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, **appartiene** al seguente esecutato:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: per la quota dell'intero come bene personale [REDACTED]

L'esecutato risulta coniugato in Regime patrimoniale di comunione legale dei beni, lo stesso ha contratto matrimonio a [REDACTED] Detto certificato, unitamente al certificato anagrafico e di residenza attuale e storico, è allegato alla presente relazione (ALL. 2).

Il bene pignorato è giunto al debitore [REDACTED], per la quota intera di piena proprietà, in virtù dell'atto di donazione e divisione, del 22.05.1990, per notaio [REDACTED] (ALL. 4).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 5 (SUB 7), PIANO 2

L'immobile oggetto dell'esecuzione, **appartiene** al seguente esecutato:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: per la quota dell'intero come bene personale [REDACTED]

L'esecutato risulta coniugato in Regime patrimoniale di comunione legale dei beni, lo stesso ha contratto matrimonio a Napoli, [REDACTED], il 21.10.1976; *Detto certificato, unitamente al certificato anagrafico e di residenza attuale e storico, è allegato alla presente relazione (ALL. 2).*

Il bene pignorato è giunto al debitore [REDACTED], per la quota intera di piena proprietà, in virtù dell'atto di donazione e divisione, del 22.05.1990, per notaio [REDACTED] (ALL. 4).

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 6 (SUB 8), PIANO 2

L'appartamento posto al piano secondo (int.6 – sub 8) confina con area pertinenziale a Nord, con altro appartamento int.5 (sub 7, anch'esso oggetto del presente pignoramento e di proprietà di [REDACTED]) e pianerottolo ad est e con via G. Garibaldi ad ovest.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 5 (SUB 7), PIANO 2

L'appartamento posto al piano secondo (int.5 – sub7) confina con area pertinenziale a Nord, Sud ed Est e con altro appartamento int.5 (sub 8, anch'esso oggetto del presente pignoramento e di proprietà di [REDACTED]) ad ovest

CONSISTENZA

Computo delle superfici

Si definisce **Superficie Interna Netta (SIN)** l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri dei terrazzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rileva ad un'altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna include:

- Gli spessori delle zoccolature;
- Le superfici della sottofinestra;

- Le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- Le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- Lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili ecc.)

La Superficie commerciale o Superficie convenzionale vendibile, invece, rappresenta la somma:

a) Delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

b) Delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.

c) Delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze, cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc. (cfr. D.P.R. n.138, all.c "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria Norma UNI 10750). Ovvero la superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali, (cfr. Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie ABI 2015).

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 6 (SUB 8), PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	134,00 mq	152,00 mq	1	152,00 mq	3,20 m	2
Balcone scoperto (b1)	6,20 mq	6,20 mq	0,25	1,55 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto (b2)	8,14 mq	8,14 mq	0,25	2,04 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto (b3)	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				158,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva (c.t.):				158,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 5 (SUB 7), PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,70 mq	70,70 mq	1	70,70 mq	3,20 m	2
Balcone scoperto	7,90 mq	7,90 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				73,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il fabbricato, in cui ricadono gli immobili, è stato edificato sul **terreno** riportato al Catasto Terreni al fg. 3 p.lla 179. In merito al suddetto terreno, si riscontra la seguente evoluzione.

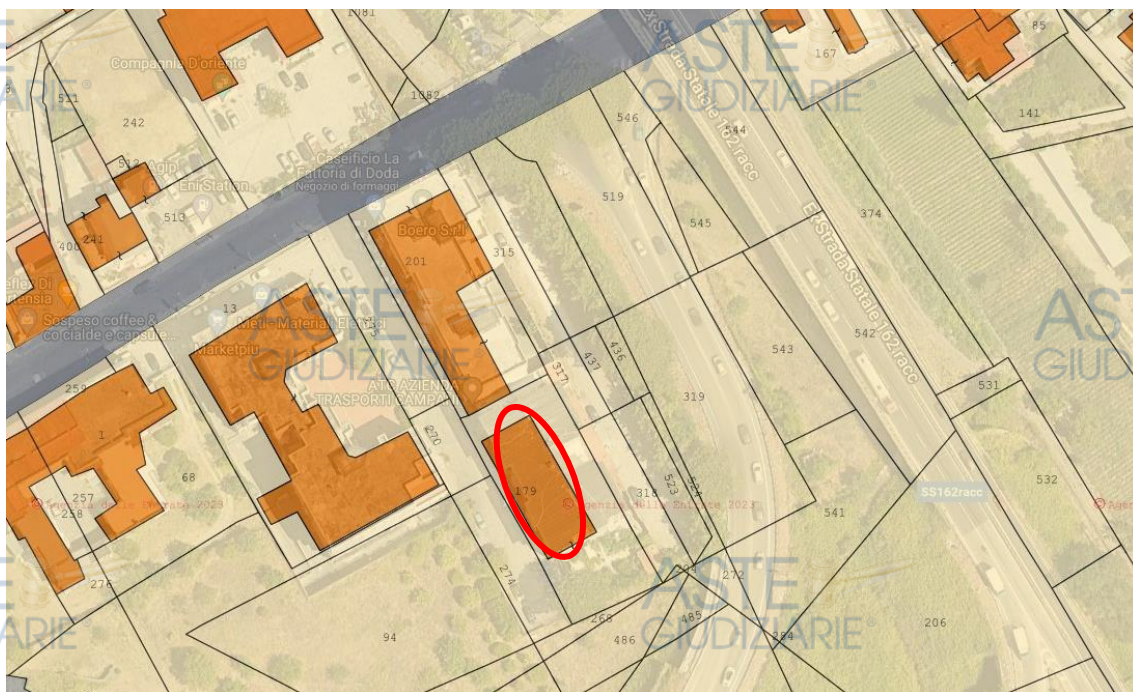
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/1974 al 21/09/2012	dall'impianto meccanografico in ditta a [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 179 Qualità da accertare Cl.da accertare Superficie (ha are ca) 11,08
Dal 21/09/2012	ente urbano correlato al fabbricato fg 3 p.lla 179	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 179 Qualità ente urbano Cl.ente urbano Superficie (ha are ca) 11,08

Sulla scorta di dette informazioni si è provveduto ad estrarre copia della mappa censuaria relativa alla particella terreni 179- fg. 3, come indicato nella visura storica inerente l'immobile pignorato (*ALL.1*).

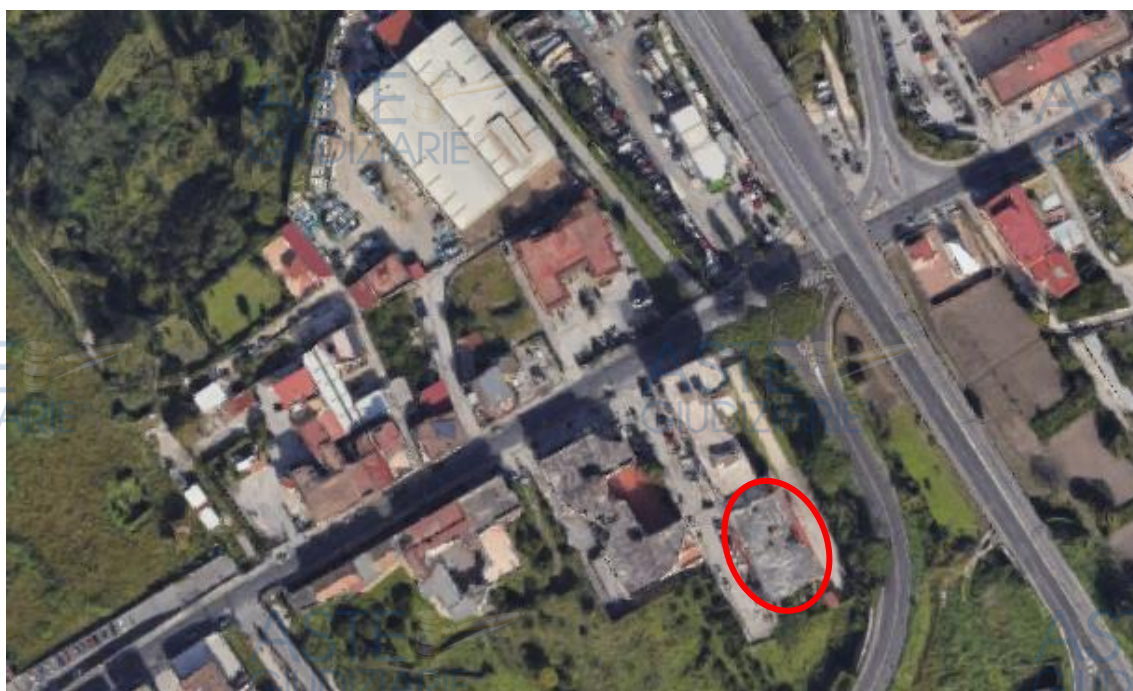


Stralcio estratto di mappa C.T. Comune di Pollena Trocchia fg. 3, part. 179

Dalle suddette notizie si è provveduto a sovrapporre la mappa alla corrispondente ortofoto "Google Maps"



Sovrapposizione mappe



Individuazione immobile - ortofoto "Google Maps"

Detti dati consentono l'univoca identificazione del bene, così come si evince dal raffronto tra le suddette planimetrie.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 6 (SUB 8), PIANO 2

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al N.C.E.U del Comune di Pollena Trocchia, al fg. 3, p.lla 179 sub 8.

Questo risulta all'attualità in ditta a [REDACTED]

Si precisa che, stando alle ispezioni ipotecarie effettuate (ALL. 3), detto atto è stato dichiarato inefficace (annotazione alla suddetta trascrizione nn. 37776/49791), con Sentenza n. 1569/08).

Precedentemente a detto atto, l'immobile in oggetto risulta, dal 22.05.1990 al 21.11.2002, per la quota dell'intero in nuda proprietà all'esecutato, [REDACTED]

In merito al bene in oggetto si riscontra la seguente evoluzione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/05/1990	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 179, Sub. 8 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 0,87 Piano 2
Dal 22/05/1990 al 21/11/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 179, Sub. 8 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 553,90 Piano 2
Dal 21/11/2002 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 179, Sub. 8 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Rendita € 553,90 Piano 2
[REDACTED]	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 179, Sub. 8 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 133,00 mq Rendita € 553,90 Piano 2

Dalle indagini effettuate si ravvisa la corrispondenza tra i dati identificativi catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento, del 10.05.2022, trascritto il 29.06.2022 ai nn. 32639/24914.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 5 (SUB 7), PIANO 2

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al N.C.E.U del Comune di Pollena Trocchia, al fg. 3, p.lla 179 sub 7.

Questo risulta all'attualità in ditta a [REDACTED]

Si precisa che, stando alle ispezioni ipotecarie effettuate (ALL. 3), detto atto è stato dichiarato inefficace (annotazione alla suddetta trascrizione nn. 37776/49791), con Sentenza n. 1569/08.

Precedentemente a detto atto, l'immobile in oggetto risulta, dal 22.05.1990 al 21.11.2002, per la quota dell'intero in nuda proprietà all'esecutato, [REDACTED]

In merito al bene in oggetto si riscontra la seguente evoluzione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/05/1990	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 179, Sub. 7 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 0,67 Piano 2
Dal 22/05/1990 al 21/11/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 179, Sub. 7 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 426,08 Piano 2
Dal 21/11/2002 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 179, Sub. 7 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Rendita € 426,08 Piano 2
Dal 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 179, Sub. 7 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5 Superficie catastale 94,00 mq Rendita € 426,08 Piano 2

Dalle indagini effettuate si ravvisa la corrispondenza tra i dati identificativi catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento, del 10.05.2022, trascritto il 29.06.2022 ai nn. 32639/24914.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 6 (SUB 8), PIANO 2

Sulla scorta delle indagini eseguite presso la banca dati del Catasto, il bene pignorato risulta identificato catastalmente come di seguito indicato (ALL.1):

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	3	179	8		A2	5	6,5	Totale: 133 m ²	553,90 €	2
								Totale escluse aree scoperte: 128 m ²		

Corrispondenza catastale

Per il bene in oggetto si è provveduto ad estrarre copia della planimetria catastale, questa risulta depositata presso il Catasto di Napoli il 10.03.1971 e corrispondono all'ultima planimetria in atti.

Non sussiste corrispondenza catastale, il bene risulta difforme a quanto indicato nella planimetria catastale in atti.

Le difformità riscontrate (evidenziate nel grafico con campiture di colore rosso e verde, ALL. 7) coincidono con:

✓ diversa distribuzione degli ambienti;

■ Fusione di un vano facente parte dell'appartamento contiguo, int. 5 (SUB 7), corrispondente al "BENE 2" anch'esso oggetto del presente pignoramento ed intestato allo stesso proprietario, ■

✓ Realizzazione di una piccola veranda in corrispondenza del balcone della cucina;

Tali difformità risultano parzialmente sanabili, come particolareggiato al paragrafo "Regolarità edilizia"; Nel merito, risultando sanabile la diversa distribuzione interna e l'accorpamento del vano attiguo.

Pertanto occorrerà procedere alla variazione catastale. I costi per detta variazione, comprensivi dei tributi catastali, si stimano in € 1.500,00.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 5 (SUB 7), PIANO 2

Sulla scorta delle indagini eseguite presso la banca dati del Catasto, il bene pignorato risulta identificato catastalmente come di seguito indicato (ALL.1):

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
	3	179	7		A2	5	5	Totale: 94,00 m ²	426,08 €	2	
								Totale escluse aree scoperte: 89,00 m ²			

Corrispondenza catastale

Per il bene in oggetto si è provveduto ad estrarre copia della planimetria catastale, questa risulta depositata presso il Catasto di Napoli il 10.03.1971 e corrispondono all'ultima planimetria in atti.

Non sussiste corrispondenza catastale, il bene risulta difforme a quanto indicato nella planimetria catastale in atti.

✓ Le difformità riscontrate (evidenziate nel grafico con campiture di colore verde) coincidono con:

■ Frazionamento/Accorpamento di un vano all'appartamento contiguo, int. 6 (SUB 8), corrispondente al "BENE 1" anch'esso oggetto del presente pignoramento ed intestato allo stesso proprietario, ■

✓ Realizzazione di un piccolo ripostiglio in corrispondenza del corridoio;

✓ Ampliamento della finestra in corrispondenza del vano "camera 2", Nella fattispecie la finestra è stata sostituita da un balcone a filo

Tali difformità risultano parzialmente sanabili, come particolareggiato al paragrafo "Regolarità edilizia"; Nel merito, risultando sanabile la diversa distribuzione interna e il frazionamento del vano attiguo.

Pertanto occorrerà procedere alla variazione catastale. I costi per detta variazione, comprensivi dei tributi catastali, si stimano in € 1.300,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 6 (SUB 8), PIANO 2

Come indicato nel corpo della relazione, dal raffronto tra lo stato di fatto, la documentazione catastale (planimetrie e visure), l'atto di donazione/divisione per notaio Santangelo del 22.05.1990 e i grafici annessi alla Licenza edilizia rilasciata il 04.06.1968 al n. 359/68 emerge **che al presente bene è stato fuso, sul piano fisico, un vano dell'immobile confinante (interno 5 -sub 7), anch'esso oggetto di pignoramento e appartenente allo stesso esecutato, [REDACTED], come confermato da quest'ultimo.**

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 5 (SUB 7), PIANO 2

Come indicato nel corpo della relazione, dal raffronto tra lo stato di fatto, la documentazione catastale (planimetrie e visure), l'atto di donazione/divisione per notaio Santangelo del 22.05.1990 e i grafici annessi alla Licenza edilizia rilasciata il 04.06.1968 al n. 359/68 emerge **che da detto bene è stato scorporato un vano (frazionato) unendolo, fondendolo sul piano fisico, con l'immobile confinante (interno 6 -sub 8), anch'esso oggetto di pignoramento e appartenente allo stesso esecutato, [REDACTED], come confermato da quest'ultimo.**

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 6 (SUB 8), PIANO 2

L'appartamento, risulta, allo stato, occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

Nel merito risulta doveroso precisare che per detto bene si accertava l'esistenza di contratto di locazione "ultranovennale" del 16.03.2004 a canone mensile di € 400, [REDACTED] (moglie dell'esecutato). Detto contratto, Con Sentenza [REDACTED] dal Tribunale Di Napoli, veniva dichiarato inefficace (annotazione n. n. 9986 del 11/12/2008 e annotazione n. 9089 del 07/11/2013 alla TRASCRIZIONE del 29/11/2002 - Registro Particolare 37776 Registro Generale 49791 - CONFERIMENTO IN SOCIETA') (ALL. 3)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 5 (SUB 7), PIANO 2

L'appartamento, risulta, allo stato, occupato, da [REDACTED] (moglie dell'esecutato) in assenza di titolo in quanto il contratto di locazione "ultranovennale" del 16.03.2004 a canone mensile di € 400 (per due appartamenti), [REDACTED] Con Sentenza Nr. [REDACTED]

emessa dal Tribunale Di Napoli, **veniva dichiarato inefficace** (annotazione n. n. 9986 del 11/12/2008 e annotazione n. 9089 del 07/11/2013 alla TRASCRIZIONE del 29/11/2002 - CONFERIMENTO IN SOCIETA') (ALL. 3)

Pertanto, in ottemperanza al mandato del G.E. si procede di seguito a determinare il canone di locazione di mercato dell'immobile pignorato (int. 5, sub 7).

Detto canone è stato determinato alla luce di quanto emerso dall'analisi del mercato immobiliare per detta zona (si veda il paragrafo Stima/ Formazione dei lotti): potenziale appetibilità, condizioni posizionali intrinseche ed estrinseche.

Determinazione del valore medio di mercato

A. Dati derivanti da Agenzie immobiliari

La ricerca del valore locativo medio di mercato è stata indirizzata, in prima istanza, con esito negativo, all'area prossima alla zona in cui ricade l'immobile, limitatamente al Comune di Pollena Trocchia; Per detta porzione di territorio, non si rilevano locazioni di abitazioni

Pertanto si è provveduto ad estendere la ricerca al tutto il territorio comunale individuando unicamente due proposte.

Rif. annuncio (*)	Agenzia Immobiliare	Superficie (mq)	Caratteristiche	Offerta mensile richiesta (€)	Valore Unitario (€/mq x mese)
EK-108260037		120,00	Ampio e luminoso appartamento posto al quarto piano (con ascensore) composto da : ingresso, cucina, ampio salone con doppia uscita sul balcone, 3 ampie camere da letto e doppio accessorio.	800,00	6,70
EK-95884952	Privato	100,00	Appartamento piano terra composto da cucina, salone, 2 camere da letto doppio servizio, doppio posto auto	650,00	6,50
Valore medio unitario mensile (c.t.)					6,6

(*) La ricerca effettuata è riportata in allegato (ALL. 8)

B. Quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: POLLENA TROCCHIA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE NORD (CORSO GARIBALDI) E SUD (PRIME PENDICI VESUVIO)

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore locativo (€/mq x mese)		
		Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni civili	normale	3,40	4,30	5,20

(*) La ricerca effettuata è riportata in allegato (ALL. 8)

Dalle indagini effettuate, si risale ad un valore locativo unitario medio mensile di 6,60 €/mq x mese, tale valore medio risulta sensibilmente più elevato rispetto a quello riportato dall'Agenzia del Territorio per le sole abitazioni civili.

Visto le caratteristiche specifiche, lo stato di finitura e il grado di manutenzione dell'appartamento, nonché delle caratteristiche estrinseche, si ritiene congruo applicare un **valore locativo unitario mensile pari a 5,00€/mq x mese**

Determinazione del Valore locativo mensile

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Coefficiente correttivo*	Valore locativo mensile (€)
Bene N° 2 - Appartamento Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5, piano 2	73,00 mq	5,00	0,70	250,00 (c.t.)

(*) Il calcolo viene redatto secondo i dettami della tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, dell'Agenzia delle Entrate, che si riporta in allegato (ALL. 9).
Questo è redatto in funzione dei seguenti macro parametri: fattori posizionali, caratteristiche interne dell'edificio e caratteristiche intrinseche dell'unità.

Valore locativo mensile (BENE 2 - appartamento int. 5, sub 7) = € 250,00

Valore locativo annuo (BENE 2 - appartamento int. 5, sub 7) = € 3.000,00

Si precisa che in data 12.09.2023, a seguito di formale richiesta da parte del custode giudiziario, avv. A. Coppola, si provvedeva ad indicare, per detto appartamento, **una indennità di occupazione**, da richiedersi al terzo occupante, **pari ad € 200,00**, determinata, in prima analisi, tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato: *durata ridotta e precaria dell'occupazione, la visita all'immobile da parte di eventuali compratori ecc.*

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, in cui ricadono gli immobili, risulta sufficientemente mantenuto e conservato.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 6 (SUB 8), PIANO 2

L'appartamento presenta una soddisfacente distribuzione degli spazi interni e finiture di buona qualità, così come è possibile evincere dal paragrafo "Descrizione" e dal rilievo fotografico (ALL. 5)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 5 (SUB 7), PIANO 2

L'appartamento in oggetto presenta una mediocre distribuzione interna e finiture obsolete, presumibilmente questo non è mai stato interessato da interventi di ristrutturazione; la conservazione e manutenzione è del tutto mediocre, così come è possibile evincere dal paragrafo "Descrizione" e dal rilievo fotografico (ALL. 5)

PARTI COMUNI

Come indicato all'art 2 dell'atto di donazione e divisione, del 22.05.1990, per notaio dott. Enrico Santangelo di Napoli (NA): *la donazione comprende i connessi diritti accessori, accessioni e pertinenze, nonché la quota condominiale delle cose comuni dei fabbricati di cui i cespiti fanno parte, così come indicate dall'art. 1117 c.c.*

Dalle informazioni assunte non risulta costituito condominio trattandosi di un fabbricato "con gestione condominiale"

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 6 (SUB 8), PIANO 2

Come indicato nel corpo della relazione, **all'appartamento in oggetto risulta accorpato un vano (camera 1 nei grafici allegati) facente parte dell'appartamento contiguo, int. 5 (SUB 7), corrispondente al "BENE 2" anch'esso oggetto del presente pignoramento ed intestato allo stesso proprietario, [REDACTED]**

Detto accorpamento/frazionamento è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo (si veda paragrafo Regolarità edilizia) ed inoltre non si è mai provveduto alle necessarie variazioni catastali (si veda paragrafo Dati catastali - Corrispondenza catastale).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 5 (SUB 7), PIANO 2

Come indicato nel corpo della relazione, **l'appartamento in oggetto risulta "frazionato": un vano, all'origine facente parte del presente bene, è stato accorpato all'appartamento contiguo, int. 6 (SUB 8), corrispondente al "BENE 1" anch'esso oggetto del presente pignoramento ed intestato allo stesso proprietario, [REDACTED]**

Detto accorpamento/frazionamento è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo (si veda paragrafo Regolarità edilizia) ed inoltre non si è mai provveduto alle necessarie variazioni catastali (si veda paragrafo Dati catastali - Corrispondenza catastale).

SERVITÙ, CENSO LIVELLO E USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 6 (SUB 8), PIANO 2

Sul complesso residenziale non sussistono servitù pubbliche.

Dalle indagini effettuate, visure catastali e informazioni assunte presso il Comune di Pollena Trocchia, non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Il terreno sul quale risulta edificato il fabbricato, in cui sono ubicato gli immobili pignorati, non è gravato da usi civici.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 5 (SUB 7), PIANO 2

Sul complesso residenziale non sussistono servitù pubbliche.

Dalle indagini effettuate, visure catastali e informazioni assunte presso il Comune di Pollena Trocchia, non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Il terreno sul quale risulta edificato il fabbricato, in cui sono ubicato gli immobili pignorati, non è gravato da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, realizzato all'incirca negli anni 70', è composto da cinque livelli: piano seminterrato, piano terra e tre piani fuori terra; questo risulta realizzato con struttura portante in cemento armato, con copertura piana.

L'edificio è dotato di scala ed ascensore che collegano tutti i piani.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 6 (SUB 8), PIANO 2

Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

- ✓ Pavimenti: marmo in tutti gli ambienti, ad eccezione dei bagni in cui i pavimenti sono in ceramica.
- ✓ Superfici verticali: idropittura in tutti i vani ad eccezione dei bagni e della cucina (angolo cottura) in cui ritroviamo rivestimenti in ceramica;
- ✓ Infissi: persiane in alluminio anodizzato e porte interne in legno e vetro.

Impianti:

- ✓ Impianto elettrico;
- ✓ Impianto idrico sanitario di tipo tradizionale con tubi sottotraccia, gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria.
- ✓ Impianto di riscaldamento con caldaia singola e radiatori in ferro e climatizzatori.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 5 (SUB 7), PIANO 2

Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

- ✓ Pavimenti: marmette di graniglia in tutti gli ambienti, ad eccezione del bagno in cui i pavimenti sono in ceramica.
- ✓ Superfici verticali: idropittura in tutti i vani ad eccezione dei bagni e della cucina (angolo cottura) in cui ritroviamo rivestimenti in ceramica;
- ✓ Infissi: in alluminio bianco con camera d'aria e porte interne in legno tamburato e vetro.

Impianti:

- ✓ Impianto elettrico;
- ✓ Impianto idrico sanitario di tipo tradizionale con tubi sottotraccia, gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria;
- ✓ Impianto di riscaldamento con caldaia singola e radiatori

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 6 (SUB 8), PIANO 2

L'appartamento risulta occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare (si veda il paragrafo "Patti")

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 5 (SUB 7), PIANO 2

L'appartamento, risulta, allo stato, occupato, [REDACTED] (moglie dell'esecutato) in assenza di titolo.

Il **canone di locazione di mercato mensile**, dell'immobile in oggetto, è stato stimato pari ad **€ 250,00**

L'**indennità di occupazione mensile**, da richiedersi al terzo occupante, è stato determinato **pari ad € 200,00**.

Per ulteriori chiarimenti si rinvia paragrafo "Patti".

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 6 (SUB 8), PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1990	[REDACTED]	donazione e successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Santangelo	22/05/1990	12948	3958
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			29/05/1990	18186	13785
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli	08/06/1990		

Con suddetto titolo il debitore [REDACTED] riceveva in donazione, in comproprietà con i fratelli, dal padre [REDACTED], la nuda proprietà di beni immobili tra cui il bene in oggetto. Detta donazione comprende (art. 2) i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, nonché la quota condominiale delle cose comuni dei fabbricati di cui i cespiti in oggetto fanno parte.

Con lo stesso atto i fratelli sciolgono la comunione della nuda proprietà dei beni ricevuti attribuendosi ognuno una quota;

La quota associata all'esecutato [REDACTED] corrisponde alla terza quota, composta dall'appartamento in oggetto (p. secondo, int. 6, sub 8) e da quello attiguo (p. secondo, int. 5, sub 7), anch'esso sottoposto al presente pignoramento.

Si precisa inoltre che l'immobile è giunto a [REDACTED] per averlo edificato sul terreno acquistato con atto del 15.07.1968, [REDACTED].

L'esecutato, [REDACTED]

✓ Questo ha contratto matrimonio, a Napoli [REDACTED] non si riscontra annotazione.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 5 (SUB 7), PIANO 2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1990	[REDACTED]	donazione e successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Santangelo	22/05/1990	12948	3958
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			29/05/1990	18186	13785
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli	08/06/1990		

Con suddetto titolo il debitore [REDACTED] riceveva in donazione, in comproprietà con i fratelli, dal padre [REDACTED] la nuda proprietà di beni immobili tra cui il bene in oggetto. Detta donazione comprende (art. 2) i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, nonché la quota condominiale delle cose comuni dei fabbricati di cui i cespiti in oggetto fanno parte.

Con lo stesso atto i fratelli sciolgono la comunione della nuda proprietà dei beni ricevuti attribuendosi ognuno una quota;

La quota associata all'esecutato [REDACTED] corrisponde alla terza quota, composta dall'appartamento in oggetto (p. secondo, int. 6, sub 8) e da quello attiguo (p. secondo, int. 5, sub 7), anch'esso sottoposto al presente pignoramento.

Si precisa inoltre che l'immobile è giunto a [REDACTED] per averlo edificato sul terreno acquistato con atto del 15.07.1968, [REDACTED].

✓ L'esecutato, [REDACTED], risulta residente, dal 18.07.1970 in Pollena [REDACTED]

✓ Questo ha contratto matrimonio, [REDACTED] non si riscontra annotazione.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 6 (SUB 8), PIANO 2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 06/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Trascritto a Napoli 2 il 13/12/1994

Registro Particolare 5190; Registro Generale 36830

Notaio: TIRONE ANGELO

Repertorio: 46771 del 12/12/1994

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Trascritto a Napoli 2 il 10/12/1996

Registro Particolare 4536 Registro Generale 33005

Notaio: TIRONE ANGELO

Repertorio: 50843 del 09/12/1996

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

Documenti successivi correlati: Iscrizione successiva correlata: n. 6805 del 24/11/2016

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Trascritto a Napoli 2 il 22/05/2000

Registro Particolare 3255 Registro Generale 17081

Notaio: TIRONE ANGELO

Repertorio: 59075 del 18/05/2000

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

• **RINNOVAZIONE IPOTECA - CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Trascritto a Napoli 2 il 24/11/2016

Registro Particolare 6805 Registro Generale 49098

Notaio: TIRONE ANGELO

Repertorio: 50843 del 09/12/1996

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4536 del 1996

• **IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO**

Trascritto a Napoli 2 il 30/09/2021

Registro Particolare 6046 Registro Generale 47748

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA

Repertorio 1037 del 06/09/2021

[REDACTED]

[REDACTED]

Quota dell'intero;

Trascrizioni

• **CONFERIMENTO IN SOCIETA'**

Trascritto a Napoli 2 il 29/11/2002

Registro Particolare 37776 Registro Generale 49791

Notaio SANTANGELO ENRICO

Repertorio: Repertorio 23595 del 21/11/2002

[REDACTED]

[REDACTED]

Documenti successivi correlati:

✓ Annotazione n. 9986 del 11/12/2008 (SENTENZA DI INEFFICACIA)

✓ Annotazione n. 9089 del 07/11/2013 (SENTENZA DI REVOCA PARZIALE)

• **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a Napoli 2 il 25/03/2004

Registro Particolare 10493 Registro Generale 14424

Notaio FARINARO DOMENICO

Repertorio 43376 del 16/03/2004

[REDACTED]

[REDACTED]

Quota 1/1 di proprietà

Documenti successivi correlati:

✓ Annotazione n. 9986 del 11/12/2008 (SENTENZA DI INEFFICACIA)

✓ Annotazione n. 9089 del 07/11/2013 (SENTENZA DI REVOCA PARZIALE)

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 19/01/2005
Registro Particolare 1737 Registro Generale 2449
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI
Repertorio 12932/2004 del 11/11/2004
[REDACTED]
[REDACTED]

Quota: ----

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 15/02/2005
Registro Particolare 4294 Registro Generale 7029
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI
Repertorio 483/2005 del 17/01/2005
[REDACTED]
[REDACTED]

Quota: ----

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 04/03/2005
Registro Particolare 6347 Registro Generale 10771
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI
Repertorio 132 del 19/11/2004
[REDACTED]
[REDACTED]

Quota dell'intero in nuda proprietà

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 08/04/2005
Registro Particolare 10387 Registro Generale 17874
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI
Repertorio 1 del 05/03/2005
[REDACTED]
[REDACTED]

Quota dell'intero

• **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Napoli2 il 23/09/2005
Registro Particolare 28780 Registro Generale 51009
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO (Nola)
Repertorio 15792/2005 del 14/06/2005
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 02/12/2005
Registro Particolare 37121 Registro Generale 67910
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI
Repertorio 133 del 11/11/2005

[REDACTED]
[REDACTED]

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 15/05/2006
Registro Particolare 18206 Registro Generale 35113
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA
Repertorio 1858 del 10/10/2005

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 29/10/2007
Registro Particolare 35414 Registro Generale 69577
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI
Repertorio 826 del 22/04/2005

[REDACTED]
[REDACTED]

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 29/10/2007
Registro Particolare 35415 Registro Generale 69578
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI
Repertorio 826/2 del 19/05/2006

[REDACTED]
[REDACTED]

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 16/01/2008
Registro Particolare 1768 Registro Generale 2762
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI NAPOLI UFF. GIUDIZIARIO
Repertorio 25239/2007 del 19/11/2007

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

• **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - SENTENZA DI REVOCA PARZIALE**

Trascritto a Napoli2 il 07/11/2013
Registro Particolare 9089 Registro Generale 46217
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI
Repertorio 13809 del 24/10/2012

[REDACTED]

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli2 il 29/06/2022

Registro Particolare 24914 Registro Generale 32639

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOLA

Repertorio 2453 del 10/05/2022

[REDACTED]
[REDACTED]

Quota dell'intero

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli2 il 13/06/2023

Registro Particolare 29963 Registro Generale 23059

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOLA

Repertorio 2383 del 16/05/2023

[REDACTED]
[REDACTED]

Quota dell'intero in regime di comunione legale

In base alle verifiche effettuate è possibile affermare quanto segue:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta in data del 13/06/2023;
- Non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura;
- I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità;
- Non sussistono riserve di usufrutto sui beni pignorati;
- Non sussistono provvedimenti di sequestro penale;

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 5 (SUB 7), PIANO 2

Iscrizioni

• **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Trascritto a Napoli 2 il 13/12/1994

Registro Particolare 5190; Registro Generale 36830

Notaio: TIRONE ANGELO

Repertorio: 46771 del 12/12/1994

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

• **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Trascritto a Napoli 2 il 10/12/1996

Registro Particolare 4536 Registro Generale 33005

Notaio: TIRONE ANGELO

Repertorio: 50843 del 09/12/1996

[REDACTED]

Documenti successivi correlati: Iscrizione successiva correlata: n. 6805 del 24/11/2016

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Trascritto a Napoli 2 il 22/05/2000

Registro Particolare 3255 Registro Generale 17081

Notaio: TIRONE ANGELO

Repertorio: 59075 del 18/05/2000

[REDACTED]

- **RINNOVAZIONE IPOTECA - CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Trascritto a Napoli 2 il 24/11/2016

Registro Particolare 6805 Registro Generale 49098

Notaio: TIRONE ANGELO

Repertorio: 50843 del 09/12/1996

[REDACTED];

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4536 del 1996

- **IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO**

Trascritto a Napoli 2 il 30/09/2021

Registro Particolare 6046 Registro Generale 47748

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA

Repertorio 1037 del 06/09/202

[REDACTED]

Quota dell'intero;

Trascrizioni

- **CONFERIMENTO IN SOCIETA'**

Trascritto a Napoli2 il 29/11/2002

Registro Particolare 37776 Registro Generale 49791

Notaio SANTANGELO ENRICO

Repertorio: Repertorio 23595 del 21/11/2002

[REDACTED]

Documenti successivi correlati:

✓ Annotazione n. 9986 del 11/12/2008 (SENTENZA DI INEFFICACIA)

- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a Napoli2 il 25/03/2004
Registro Particolare 10493 Registro Generale 14424
Notaio FARINARO DOMENICO
Repertorio 43376 del 16/03/2004

[REDACTED]
[REDACTED]

Quota 1/1 di proprietà

Documenti successivi correlati:

- ✓ Annotazione n. 9986 del 11/12/2008 (SENTENZA DI INEFFICACIA)
- ✓ Annotazione n. 9089 del 07/11/2013 (SENTENZA DI REVOCA PARZIALE)

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 19/01/2005
Registro Particolare 1737 Registro Generale 2449
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI
Repertorio 12932/2004 del 11/11/2004

[REDACTED]
[REDACTED]

Quota: ----

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 15/02/2005
Registro Particolare 4294 Registro Generale 7029
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI
Repertorio 483/2005 del 17/01/2005

[REDACTED]
[REDACTED]

Quota: ----

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 04/03/2005
Registro Particolare 6347 Registro Generale 10771
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI
Repertorio 132 del 19/11/2004

[REDACTED]
[REDACTED]

Quota dell'intero in nuda proprietà

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 08/04/2005
Registro Particolare 10387 Registro Generale 17874
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI

Repertorio 1 del 05/03/2005

[REDACTED]

Quota dell'intero

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Napoli2 il 23/09/2005

Registro Particolare 10387 Registro Generale 17874

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO (Nola)

Repertorio 15792/2005 del 14/06/2005

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 02/12/2005

Registro Particolare 37121 Registro Generale 67910

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI

Repertorio 133 del 11/11/2005

[REDACTED]

[REDACTED]

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 15/05/2006

Registro Particolare 18206 Registro Generale 35113

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA

Repertorio 1858 del 10/10/2005

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 29/10/2007

Registro Particolare 35414 Registro Generale 69577

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI

Repertorio 826 del 22/04/2005

[REDACTED]

[REDACTED]

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 29/10/2007

Registro Particolare 35415 Registro Generale 69578

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI

Repertorio 826/2 del 19/05/2006

[REDACTED]

[REDACTED]

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 16/01/2008

Registro Particolare 1768 Registro Generale 2762

Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI NAPOLI UFF. GIUDIZIARIO

Repertorio 25239/2007 del 19/11/2007

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

• **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - SENTENZA DI REVOCA PARZIALE**

Trascritto a Napoli2 il 07/11/2013

Registro Particolare 9089 Registro Generale 46217

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI

Repertorio 13809 del 24/10/2012

[REDACTED]

[REDACTED]

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli2 il 29/06/2022

Registro Particolare 24914 Registro Generale 32639

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOLA

Repertorio 2453 del 10/05/2022

[REDACTED]

[REDACTED]

Quota dell'intero

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli2 il 13/06/2023

Registro Particolare 29963 Registro Generale 23059

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOLA

Repertorio 2383 del 16/05/2023

[REDACTED]

[REDACTED]

Quota dell'intero in regime di comunione legale

In base alle verifiche effettuate è possibile affermare quanto segue:

- a) Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta in data del 13/06/2023;
- b) Non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura;
- c) I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità;
- d) Non sussistono riserve di usufrutto sui beni pignorati;
- e) Non sussistono provvedimenti di sequestro penale;

NORMATIVA URBANISTICA

Il Territorio Comune di Pollena Trocchia è soggetto ai seguenti piani e norme urbanistiche:

- ✓ **Piano Regolatore Generale** approvato con D.P.G.R. n.2176 del 15.03.1990 e successive varianti;
- ✓ **Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani** approvato con Decreto del Ministero dei beni e le attività culturali, di concerto con il Ministro dell'Ambiente e la tutela del Territorio, del 04.07.2002;

Inoltre il territorio comunale è inserito nel **comprensorio a rischio Vesuvio**, Legge Regionale n. 21 del 10.12.2003 e successive integrazioni. Si precisa che all'art. 6 viene sancito che: Nei comuni di cui all'articolo 1 è vietato, in deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, ogni mutamento di destinazione d'uso che comporta l'utilizzo a scopo abitativo.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 6 (SUB 8), PIANO 2

Il fabbricato, in cui è sito l'appartamento in oggetto, ricade in **zona B2 - residenziale di completamento a media densità** del P.R.G.;

Stando alle Norme di Attuazione, correlate a detto piano, la sotto-zona B2 comprende quelle aree di completamento edilizio del territorio comunale, a media densità. Per detta zona l'edificazione è consentita con concessioni singole.

Mentre **ricade in zona R.U.A (Recupero Urbanistico-Edilizio Restauro Paesistico-Ambientale) - Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani**.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 5 (SUB 7), PIANO 2

Il fabbricato, in cui è sito l'appartamento in oggetto, ricade in **zona B2 - residenziale di completamento a media densità** del P.R.G.;

Stando alle Norme di Attuazione, correlate a detto piano, la sotto-zona B2 comprende quelle aree di completamento edilizio del territorio comunale, a media densità. Per detta zona l'edificazione è consentita con concessioni singole.

Mentre **ricade in zona R.U.A (Recupero Urbanistico-Edilizio Restauro Paesistico-Ambientale) - Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani**.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, in cui ricadono i beni in oggetto, risulta realizzato in forza dei seguenti atti autorizzativi, come emerge dalla documentazione reperita (*ALL.6*) presso l'ufficio tecnico:

a) Licenza edilizia rilasciata il 04.06.1968 al n. 359/68;

Dal raffronto tra la i grafici, allegati a detto titolo, e tra questi e lo stato di fatto **si rilevano alcune discrasie circa l'intero fabbricato** per ciò che attiene lo sviluppo altimetrico, nei documenti allegati alla richiesta per il rilascio del titolo edilizio i piani, fuori terra, risultano 5 a fronte dei quattro esistenti, inoltre i prospetti non risultano totalmente corrispondenti ai grafici.

Infine si rileva che l'ascensore è collocato in una posizione diversa.

Detti interventi risultano palesemente eseguiti in fase di costruzione ma mai dichiarati, per detti interventi, in quanto variante non essenziale, risulterebbe necessario verificare se queste rientrano nelle tolleranze esecutive, concetto introdotto qualche anno fa nel DPR 380/01 e più di recente collocato in un articolo dedicato (34 bis), in cui sono state fornite delle indicazioni leggermente più circostanziate rispetto a prima.

Di detto aspetto, in via del tutto cautelativa, si terrà debitamente in conto nella determinazione del Valore di mercato dell'immobile

b) Certificato di agibilità rilasciato il 26.03.1971.

Dall'indagine effettuata presso il competente ufficio tecnico del Comune di Pollena Trocchia veniva riscontrato che:

A. [REDACTED], in data 27.02.1995, aveva provveduto a presentare Condono Edilizio ai sensi della Legge 724/94, Pratica n. 164, Prot. 2650.

Con comunicazione del 28.11.97 (Prot. 147319) l'ufficio preposto comunicava, al richiedente, che **la pratica relativa al suddetto condono, era stata asportata** da ignoti in seguito al furto verificatosi nel marzo 1995 e pertanto, al fine di consentire l'esame della domanda di condono si invitava il richiedente a far pervenire l'intera documentazione come prevista per legge, ivi compresa una nuova domanda o copia di quella già inviata. Precisando, inoltre, che allo stato l'Ente risultava impossibilitato a conoscere l'entità e il tipo di abuso oggetto di detta richiesta.

A riscontro a detta comunicazione, [REDACTED] depositava il 27.06.2011, Prot. 10645, documentazione integrativa, composta, esclusivamente, da documentazione fotografica.

Con successiva comunicazione, l'Ente invitava il richiedente a produrre la documentazione necessaria entro due mesi (60 gg), specificando che: decorso, infruttuosamente, tale termine, *la pratica sarà classificata improcedibile e pertanto verrà attuato quanto previsto dalla legge 47/85 e successive integrazioni.*

B. [REDACTED] in data 27.02.1995, aveva provveduto a presentare Condono Edilizio ai sensi della Legge 724/94, Pratica n. 165, Prot. 2651.

Con comunicazione del 28.11.97 (Prot. 147319) l'ufficio preposto comunicava, al richiedente, che **la pratica relativa al suddetto condono, era stata asportata** da ignoti in seguito al furto verificatosi nel marzo 1995 e pertanto, al fine di consentire l'esame della domanda di condono si invitava il richiedente a far pervenire l'intera documentazione come prevista per legge, ivi compresa una nuova domanda o copia di quella già inviata. Precisando, inoltre, che allo stato l'Ente risultava impossibilitato a conoscere l'entità e il tipo di abuso oggetto di detta richiesta.

[REDACTED] depositava il 27.06.2011, Prot. 10645, documentazione integrativa, composta, esclusivamente, da documentazione fotografica.

L'Ufficio competente, in data 14.04.2011, Prot. 6526, comunicava, ai sensi degli art. 7, 8 e 10 bis della legge 241/1990 e s.m.i., l'avvio del procedimento finalizzato al diniego della domanda di condono; intimando al richiedente di trasmettere, entro 60 giorni, la documentazione necessaria all'istruttoria della pratica, precisando che: *Trascorso tale termine sarà emesso il provvedimento di diniego e saranno attivate le procedure di repressione degli abusi edilizi, come previsto dal DPR 380/21 ARTT. 27 e successivi.*

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 6 (SUB 8), PIANO 2

Dal raffronto tra i grafici, "pianta piano tipo", concorrenti alla Licenza edilizia rilasciata il 04.06.1968 al n. 359/68, e tra questi e lo stato di fatto rilevato **emergono le seguenti difformità** come rappresentato nel grafico allegato (ALL. 6):

1. Diversa distribuzione degli spazi interni;
2. Fusione di un vano facente parte dell'appartamento contiguo, int. 5 (SUB 7), corrispondente al "BENE 2" anch'esso oggetto del presente pignoramento ed intestato allo stesso proprietario, Di Costanzo Raffaele;
3. Realizzazione di una piccola veranda in corrispondenza del balcone della cucina;

Per quanto attiene la **diversa distribuzione degli ambienti**, nella fattispecie trattandosi di opere interne, da sempre consentite dagli strumenti urbanistici comunali previo presentazione della relativa pratica edilizia, in base alle recenti modifiche apportate al DPR 380/01, ai sensi dell'art.6 bis comma 5, **è possibile regolarizzare l'intervento presentando una CILA a lavori ultimati (così detta in sanatoria)** a firma di un professionista abilitato

Nel caso in esame **la fusione del vano**, facente parte dell'appartamento contiguo, è considerato un intervento di manutenzione straordinaria (Art.3 c.1 del DPR 380/01) in quanto l'accorpamento non ha influito sul volume originario e né tanto meno sulla destinazione d'uso (abitativa).

Inoltre non avendo detto intervento inciso sulle parti strutturali questo potrà essere **regolarizzato presentando una CILA a lavori ultimati (così detta in sanatoria)**.

Risulta doveroso precisare che condizione necessaria per operare una fusione di due o più unità immobiliari, è che queste siano collocate su uno stesso piano o anche su piani diversi ma sovrapposti e che risultino appartenere al medesimo proprietario, come nel caso in esame.

- ✓ **I costi da sostenere per la presentazione della CILA a lavori ultimati**, comprensivi della sanzione, di € 1.000,00, dei diritti di segreteria e dell'onorario del professionista abilitato per presentazione CILA, stimato in € 1.300,00, IVA inclusa, **si valutano complessivamente pari a € 2.500,00.**

Per quanto riguarda in fine la realizzazione della **veranda**, **si ritiene tale intervento non sanabile**, in quanto tenuto, conto delle relative caratteristiche dimensionali, morfologiche e funzionali e della relativa incidenza sul carico urbanistico, è evidente che la chiusura parziale del balcone in corrispondenza di una unità abitativa non possa integrare gli estremi dell'intervento pertinenziale in ampliamento volto a creare un mero spazio accessorio a beneficio della costruzione principale; essa finisce per privare la struttura originaria (terrazzo, loggia o balcone) della sua vocazione accessorio-pertinenziale e per attrarla all'orbita della volumetria residenziale, propria dell'edificio principale cui la medesima viene accorpata, determinando un aumento del carico urbanistico.

Detto incremento volumetrico non risulta sanabile in forza dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, in quanto in contrasto con la normativa urbanistica vigente all'attualità e precisamente con quanto riportato all'art. 6 della Legge Regionale n. 21 del 10.12.2003 e successive integrazioni (compensorio a rischio Vesuvio).

- ✓ **I costi per la rimozione di detto volume è stimato, a corpo, pari ad € 700,00.**

- Attestazione di prestazione energetica

L'immobile pignorato rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90.

Non si rinviene attestato di prestazione energetica dell'appartamento(APE).

Essendo in essere i presupposti per la necessità di redazione dello stesso, si stima il costo tecnico di detta redazione in euro 150,00.

Di detta condizione si terrà conto nella successiva determinazione del valore finale nella misura in cui detto costo sarà scorporato dal valore di mercato medio.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 5 (SUB 7), PIANO 2

Dal raffronto tra i grafici, "pianta piano tipo", concorrenti alla Licenza edilizia rilasciata il 04.06.1968 al n. 359/68, e tra questi e lo stato di fatto rilevato emergono le seguenti difformità come rappresentato nel grafico allegato (ALL.6):

1. Frazionamento/Accorpamento di un vano all'appartamento contiguo, int. 6 (SUB 8), corrispondente al "BENE 2" anch'esso oggetto del presente pignoramento ed intestato allo stesso proprietario, Di Costanzo Raffaele;
2. Realizzazione di un piccolo ripostiglio in corrispondenza del corridoio;
3. Ampliamento della finestra in corrispondenza del vano "camera 2", Nella fattispecie la finestra è stata sostituita da un balcone *a filo*

Nel caso in esame **lo scorporo del vano** e il conseguenziale accorpamento all'appartamento contiguo, è considerato un intervento di manutenzione straordinaria (Art.3 c.1 del DPR 380/01) in quanto il frazionamento non ha *influito* sul volume originario e sulla destinazione d'uso (abitativa).

Inoltre non avendo detto intervento inciso sulle parti strutturali questo potrà essere **regolarizzato presentando una CILA a lavori ultimati (così detta in sanatoria).**

Risulta doveroso precisare che condizione necessaria per operare una fusione di due o più unità immobiliari, è che queste siano collocate su uno stesso piano o anche su piani diversi ma sovrapposti e che risultino appartenere al medesimo proprietario, come nel caso in esame.

Per quanto attiene la **realizzazione del piccolo ripostiglio** nella fattispecie trattandosi di un'opera interna, da sempre consentite dagli strumenti urbanistici comunali previo presentazione della relativa pratica edilizia, in base alle recenti modifiche apportate al DPR 380/01, ai sensi dell'art.6 bis comma 5, **è possibile regolarizzare l'intervento presentando una CILA a lavori ultimati (così detta in sanatoria)** a firma di un professionista abilitato

In questa sede si ritiene ragionevole considerare **l'ampliamento della finestra, non sanabile** in quanto per detto intervento occorre, in prima istanza, il consenso del condominio per realizzare (o sanare) opere che modifichino la facciata dell'edificio. **L'intervento di ripristino dovrà essere realizzato, anche in questo caso, previa presentazione di una CILA.**

- ✓ **I costi complessivi da sostenere per la presentazione della CILA a lavori ultimati**, comprensivi della sanzione, di € 1.000,00, dei diritti di segreteria e dell'onorario del professionista abilitato per presentazione CILA, stimato in € 1.300,00, IVA inclusa, **si valutano complessivamente pari a € 2.500,00.**

I costi per il ripristino dell'affaccio è stimato, a corpo, pari ad € 1.000,00.

Attestazione di prestazione energetica

L'immobile pignorato rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90.

Non si rinviene attestato di prestazione energetica dell'appartamento(APE).

Essendo in essere i presupposti per la necessità di redazione dello stesso, si stima il costo tecnico di detta redazione in euro 150,00.

Di detta condizione si terrà conto nella successiva determinazione del valore finale nella misura in cui detto costo sarà scorporato dal valore di mercato medio.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 6 (SUB 8), PIANO 2

Non trattasi di condominio costituito

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 5 (SUB 7), PIANO 2

Non trattasi di condominio costituito

STIMA DEI BENI**CRITERIO DI STIMA**

Il Criterio di stima adottato è il Valore di mercato, tale criterio viene utilizzato per la determinazione del valore medio di mercato degli immobili oggetto di procedura.

Il più probabile valore commerciale di ogni singolo immobile è valutato considerando il valore dello stesso in una libera contrattazione di compravendita e consiste nella composizione di un certo numero di "classi di valori" ottenuti da beni simili, cui corrisponde una scala di prezzi di mercato noti, e nella successiva verifica dell'appartenenza del valore dell'immobile da stimare a una di queste classi, o almeno a una classe cui il bene possa avvicinarsi in modo più attendibile. Si tratta da ciò di formulare un giudizio di equivalenza, che scaturisce dal confronto con una serie di beni analoghi e di prezzi noti.

Il procedimento adottato sarà del tipo sintetico e si baserà sui parametri tecnici, quali l'estensione della superficie commerciale misurata in mq assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare, quest'ultimo derivante dalla consultazione di pubblicazioni d'intermediazione a carattere nazionale e pubblicazioni O.M.I.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche e intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$SC = SL + xi Ai$$

Dove: Superficie Lorda (SL) = S calpestabile + S muri interni + S muri esterni

Ai : Superfici degli accessori

xi : Coefficienti di ragguaglio

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 6 (SUB 8), PIANO 2**Determinazione del valore medio di mercato****Dati derivanti da Agenzie immobiliari**

La ricerca del valore medio di mercato è stata indirizzata, in prima istanza, con esito negativo, all'area prossima alla zona in cui ricade l'immobile, limitatamente al Comune di Pollena Trocchia; Per detta porzione di territorio, non si rilevano compravendite di abitazioni



Fonte Immobiliare.it – rappresentazione grafica vendite immobiliari Pollena Trocchia

Pertanto si è provveduto ad estendere la ricerca al tutto il territorio comunale, in funzione di caratteristiche, intrinseche, similari all'immobile in oggetto.

Rif. annuncio (*)	Agenzia Immobiliare	Superficie (mq)	Caratteristiche	Offerta richiesta (€)	Valore Unitario (€/mq)
60801099	[REDACTED]	116,00	L' appartamento composto da: zona giorno con balcone e annesso ripostiglio verandato, cucina ampia e luminosa, ripostiglio/lavanderia e camino; il disimpegno/corridoio conduce alla zona notte servita da due camere da letto, di cui una con accesso al balcone e con annessi ripostigli e bagno.	139.000	1.200,00
60797903	[REDACTED]	117,00	ampio quadrilocale posto al quarto piano con ascensore, composto da: ingresso cucina abitabile con finestra e accesso al balcone, ampio e luminoso salone, corridoio, tre camere da letto di cui una con balcone, bagno di servizio con doccia ed accesso al balcone/lavanderia, bagno padronale	205.000	1.750,00
EK-10893146	[REDACTED]	101,00	appartamento al secondo piano, senza ascensore servizi, si compone di ingresso, disimpegno con ampio soggiorno, corridoio, cucina, due camere da letto e bagno.	165.000,00	1.630,00
Valore medio unitario (c.t.)					1.500,00

(*) La ricerca effettuata è riportata in allegato (ALL.8)

Quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio - OMI

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: POLLENA TROCCHIA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE NORD (CORSO GARIBALDI) E SUD (PRIME PENDICI VESUVIO)

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato Unitario (€/mq)		
		Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni civili	normale	1.100,00	1.400,00	1.700,00

(*) La ricerca effettuata è riportata in allegato (ALL.8)

Dati derivanti da vendite forzate (Tribunale di Nola)

La ricerca del valore medio di mercato è stata effettuata consultando il sito astegiudiziarie.it; al momento non risultando bandite vendite per immobili residenziali ricadenti nel comune di Pollena Trocchia.

Per quanto concerne le indagini effettuate, per appartamenti, presso le Agenzia Immobiliari, si risale ad un valore medio unitario di 1.500,00 €/mq, valore molto prossimo con il valore medio per stabili di qualità nella media della zona, pari a 1.433,00€/mq. <https://borsinoimmobiliare.it/pollena-trocchia/via-giuseppe-garibaldi--80040-pollena-trocchia-na--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/1206/20945/>

Lo stesso valore risulta, inoltre, coincidente con quanto indicato nelle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - OMI, infatti, detto valore coincide con il valore medio unitario per le abitazioni civili, pari a 1.400,00 €/mq.

Da quando indicato in studi di settore a gennaio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.477 al metro quadro, con un aumento del 12,32% rispetto a gennaio 2023 (1.315 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pollena Trocchia ha raggiunto il suo massimo nel mese di ottobre 2023, con un valore di € 1.501 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato gennaio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.315 al metro quadro.

Effettuate le indagini di mercato, così come sopra indicate, e tenuto conto del carattere del mercato immobiliare, per beni aventi caratteristiche intrinseche simili a quelli oggetto di stima, si considera ragionevole **applicare, un valore unitario medio di mercato pari a € 1.500,00.**

Determinazione del Valore medio di mercato

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Coefficiente correttivo*	Valore medio di mercato (€)
Bene N° 1 - Appartamento Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6, piano 2	158,00 mq	1.500,00	0,73	173.000,00 (c.t.)

(*) Il calcolo viene redatto secondo i dettami della tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, dell'Agenzia delle Entrate, che si riporta in allegato (ALL.9)

Questo è redatto in funzione dei seguenti macro parametri: fattori posizionali, caratteristiche interne dell'edificio e caratteristiche intrinseche dell'unità, il valore medio di mercato sarà

I valori sopra determinati saranno ulteriormente adeguati sulla scorta dei seguenti elementi, così come rappresentato nel corpo della relazione:

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Entità della correzione (€)
Messa a norma impianto elettrico	2.000,00
Regolarizzazione catastale	1.500,00
Regolarità edilizia	2.000,00
Attestato di Prestazione Energetica	150,00
Assenza di garanzia per i vizi occulti nella misura del 4% sul valore medio di mercato	7.000,00
Totale importo da scorporare	12.700,00

Valore finale di stima (BENE 1 - int. 6, sub 8) = 173.000,00 - 12.700,00 = **€ 160.000,00 (c.t.)**

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 5 (SUB 7), PIANO 2

Determinazione del valore medio di mercato

Dati derivanti da Agenzie immobiliari

La ricerca del valore medio di mercato è stata indirizzata, in prima istanza, con esito negativo, all'area prossima alla zona in cui ricade l'immobile, limitatamente al Comune di Pollena Trocchia; Per detta porzione di territorio, non si rilevano compravendite di abitazioni.

Pertanto si è provveduto ad estendere la ricerca al tutto il territorio comunale, in funzione di caratteristiche, intrinseche, similari all'immobile in oggetto.

Rif. annuncio (*)	Agenzia Immobiliare	Superficie (mq)	Caratteristiche	Offerta richiesta (€)	Valore Unitario (€/mq)
60728421	[REDACTED]	61,00	La soluzione è composta da: ingresso/disimpegno, salone con accesso al balcone, cucina abitabile con accesso al balcone, corridoio, bagno con vasca e camera da letto matrimoniale.	76.000,00	1.246,00
s.pl85	[REDACTED]	60,00	L'appartamento dispone di un ampio ingresso utilizzato come zona giorno, una cucina abitabile, una camera da letto, una cameretta ed infine il bagno con doccia.	85.000,00	1.417,00
60622665	[REDACTED]	69,00	L'ampia cucina con doppia uscita sul balcone; proseguendo lungo il corridoio troviamo la cameretta con finestra, la camera da letto con balcone e il bagno con vasca	79.000,00	1.145,00

Valore medio unitario (c.t.)	1.270,00
-------------------------------------	-----------------

(*) La ricerca effettuata è riportata in allegato (ALL.8)

Quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: POLLENA TROCCHIA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE NORD (CORSO GARIBALDI) E SUD (PRIME PENDICI VESUVIO)

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato Unitario (€/mq)		
		Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni civili	normale	1.100,00	1.400,00	1.700,00
Abitazioni tipo economico	normale	750,00	950,00	1.150,00

(*) La ricerca effettuata è riportata in allegato (ALL.8)

Dati derivanti da vendite forzate (Tribunale di Nola)

La ricerca del valore medio di mercato è stata effettuata consultando il sito astegiudiziarie.it; al momento non risultando bandite vendite per immobili residenziali ricadenti nel comune di Pollena Trocchia.

Per quanto concerne le indagini effettuate, per appartamenti, presso le Agenzia Immobiliari, si risale ad un valore medio unitario di 1.270,00 €/mq, valore prossimo al valore massimo per stabili di seconda fascia in stabili di qualità inferiore nella media della zona, pari a 1.177,00€/mq. <https://borsinoimmobiliare.it/pollena-trocchia/via-giuseppe-garibaldi--80040-pollena-trocchia-na--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/1206/20945/>

Quest'ultimo valore coincide, di contro, con il valore minimo, per abitazioni civili, desunto dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, pari a € 1.100,00 e con il valore massimo (€ 1.150,00) per abitazioni di tipo economico a cui, viste le caratteristiche intrinseche, può assimilarsi l'immobile in oggetto

Effettuate le indagini di mercato, così come sopra indicate, e tenuto conto del carattere del mercato immobiliare, per beni aventi caratteristiche intrinseche simili a quelli oggetto di stima, si considera ragionevole **applicare**, un **valore unitario medio di mercato pari a € 1.250,00**.

Determinazione del Valore medio di mercato

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Coefficiente correttivo*	Valore medio di mercato (€)
Bene N° 2 - Appartamento Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5, piano 2	73,00 mq	1.250,00	0,70	64.000,00 (c.t.)

(*) Il calcolo viene redatto secondo i dettami della tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, dell'Agenzia delle Entrate, che si riporta in allegato (ALL.9)

Questo è redatto in funzione dei seguenti macro parametri: fattori posizionali, caratteristiche interne dell'edificio e caratteristiche intrinseche dell'unità.

I valori sopra determinati saranno ulteriormente adeguati sulla scorta dei seguenti elementi, così come rappresentato nel corpo della relazione:

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Entità della correzione (€)
Rilascio dichiarazione conformità Impianto elettrico	400,00
Regolarizzazione catastale	1.300,00
Regolarità edilizia(3)	2.300,00
Attestato di Prestazione Energetica	150,00
Assenza di garanzia per i vizi occulti nella misura del 4 % sul valore medio di mercato	2.600,00
Totale importo da scorporare	6.600,00

Valore finale di stima (BENE 2 - int. 5, sub 7) = 64.000,00 - 6.600,00 = **€ 57.000,00 (c.t.)**

FORMAZIONE DEL LOTTO - LOTTO 1

La scrivente, sulla scorta di quanto emerso dalle indagini di mercato e degli aspetti emersi dall'analisi dei cespiti ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **unico lotto (LOTTO 1)** costituito dai seguenti beni

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6, piano 2

L'edificio a vocazione prevalentemente residenziale, in cui è sito l'appartamento, è composto da quattro piani fuori terra, il piano terra destinato a negozi e/o garage; i restanti piani destinati ad abitazioni. Su ogni piano sono collocati quattro appartamenti. Il fabbricato è dotato di ascensore. L'appartamento ubicato al piano secondo (terzo fuori terra), int.6 (sub 8), si compone di un ampio soggiorno ingresso, cucina, tre camere, due bagni e ripostiglio. Al fabbricato si accede dal civico 331 di via G. Garibaldi, strada senza sbocco, a servizio degli edifici (residenziali) che si sviluppano intorno ad essa e lungo cui è possibile parcheggiare gratuitamente. Detta zona semicentrale del Comune di Pollena Trocchia, adiacente allo svincolo ex SS 162 racc., è sita al confine con il Comune di Cercola, a ridosso di C.so D. Ricciardi, strada caratterizzata da fabbricati prevalentemente storici i cui piano terra ospitano attività commerciali e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 179, Sub. 8, Categoria A2

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

Valore di Stima del bene: € 160.000,00 (c.t.)

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5, piano 2

L'edificio a vocazione prevalentemente residenziale, in cui è sito l'appartamento, è composto da quattro piani fuori terra, il piano terra destinato a negozi e/o garage; i restanti piani destinati ad abitazioni. Su

ogni piano sono collocati quattro appartamenti. Il fabbricato è dotato di ascensore. L'appartamento ubicato al piano secondo (terzo fuori terra), int.5 (sub 7), si compone ingresso/disimpegno, cucina con camino, due camere, un bagno e un piccolo ripostiglio. Al fabbricato si accede dal civico 331 di via G. Garibaldi, strada senza sbocco, a servizio degli edifici (residenziali) che si sviluppano intorno ad essa e lungo cui è possibile parcheggiare gratuitamente. Detta zona semicentrale del Comune di Pollena Trocchia, adiacente allo svincolo ex SS 162 racc., è sita al confine con il Comune di Cercola, a ridosso di C.so D. Ricciardi, strada caratterizzata da fabbricati prevalentemente storici i cui piano terra ospitano attività commerciali e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 179, Sub. 7, Categoria A2

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

Valore di Stima del bene: € 57.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore	Quota in vendita	Valore complessivo LOTTO 1
Bene N° 1 - Appartamento Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6, piano 2	158,00 mq	€ 160.000,00	1/1	€ 217.000,00
Bene N° 2 - Appartamento Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5, piano 2	73,00 mq	€ 57.000,00	1/1	

Valore finale di Stima LOTTO 1: € 217.000,00

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5, piano 1
- Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6, piano 1

DESCRIZIONE

Il fabbricato, in cui ricadono gli immobili, ricade in zona semicentrale del comune di Pollena Trocchia, adiacente allo svincolo ex ss 162 racc., al confine con il comune di Cercola e precisamente a ridosso di C.so D. Ricciardi, strada caratterizzata da fabbricati prevalentemente storici i cui piano terra ospitano attività commerciali e servizi.



A detto fabbricato, si accede dal civico 331 di via G. Garibaldi, (coordinate GPS 40.861752843389716, 14.364508837230806) strada senza sbocco, a servizio degli edifici (residenziali) che si sviluppano intorno ad essa e lungo cui è possibile parcheggiare gratuitamente.

L'edificio a vocazione prevalentemente residenziale, la cui edificazione risale agli anni 70', è composto da cinque livelli: piano seminterrato, piano terra destinato a negozi e/o garage e tre piani fuori terra destinati ad abitazioni.

Su ogni piano sono collocati quattro appartamenti.

L'intero fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, con copertura piana.



Lo stato di manutenzione complessiva del fabbricato appare sufficiente anche se *datato*; questo presenta le seguenti dotazioni condominiali:

- ✓ impianto citofonico;
- ✓ impianto illuminazione spazi condominiali;
- ✓ ascensore.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 3 (SUB 5), PIANO 1

All'appartamento in oggetto, ubicato al piano primo (secondo fuori terra), **int.3 (sub 5)**, si ha accesso, dalla porta frontale, per chi percorre il disimpegno condominiale in direzione sud.

L'appartamento in oggetto presenta una soddisfacente distribuzione degli spazi interni e finiture di buona qualità;

Questo, suddiviso in zona giorno e zona notte, si compone *(come rappresentato nell'elaborato planimetrico - ALL.7 e nel rilievo fotografico - ALL.5)* di **ingresso/soggiorno** di mq 28,00, **disimpegno zona giorno** di 8,00 mq, **cucina** di 30,00 mq, **due camere** di mq 11,20, e mq 17,50, disimpegno zona notte di 14,35 **un bagno** di 5,70 mq e **un ripostiglio** di 3,30 mq.

Il bene è collegato, attraverso una scala in ferro, posta in corrispondenza del balcone della cucina, all'area scoperta che circonda il fabbricato.

Tutti gli ambienti, a meno dei disimpegni, risultano dotati di finestre e/o balconi;



Planimetria stato di fatto, appartamento int.3 sub 5



ASTE
GIUDIZIARIE®

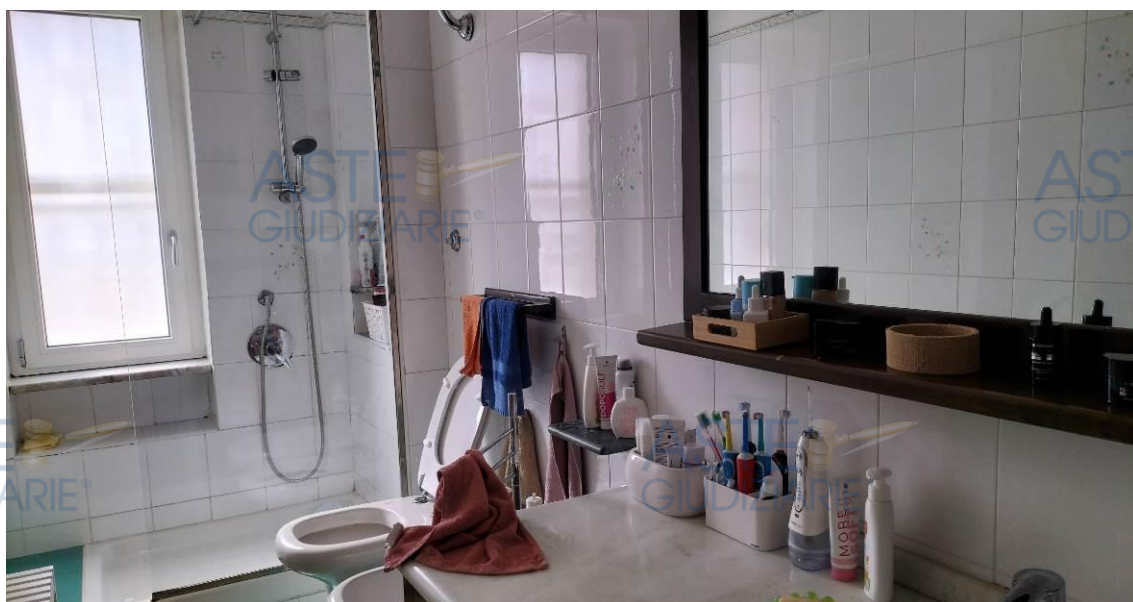


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

- ✓ Pavimenti: marmo o gres porcellanato
- ✓ Superfici verticali: idropittura in tutti i vani ad eccezione del bagno in cui ritroviamo rivestimenti in ceramica;
- ✓ Infissi: infissi esterni in PVC bianco e vetrocamera; porte interne in legno.

Impianti

- **Impianto elettrico**, dalle informazioni rilasciate dal proprietario dell'immobile, nel corso del sopralluogo, **non è noto se sia mai stata rilasciata la Dichiarazione di conformità**.

Non avendo reperito documentazione atta a stabilire la data dell'intervento di ristrutturazione all'immobile, stando al DM 37/08, l'impianto elettrico non può ritenersi a norma e pertanto si procederà a stimare il costo di realizzazione di un nuovo impianto elettrico in base alla dotazione minima indicata nell'Allegato A della norma CEI 64-8/3.

Il costo per la realizzazione dell'intervento sopra descritto è stimato a corpo, secondo i prezzi medi di mercato applicati in zona, in € 1.200,00 (in c.t.) IVA inclusa calcolata al 10%. I predetti lavori, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b del DPR 380/2001 e s.m.i. si configurano come "interventi di manutenzione straordinaria", realizzabili ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/01, previo presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) il cui costo, comprensivo dell'onorario da corrispondere al professionista abilitato che dovrà asseverare la CILA e dei diritti di segreteria da corrispondere all'Ente comunale, si stima in € 800,00

- **Impianto idrico sanitario** di tipo tradizionale con tubi sottotraccia, gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria.
- **Impianto di riscaldamento** con caldaia singola e radiatori in ferro e climatizzatori.

Attestazione di prestazione energetica

L'immobile pignorato rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90. Non si rinviene attestato di prestazione energetica dell'appartamento(APE).

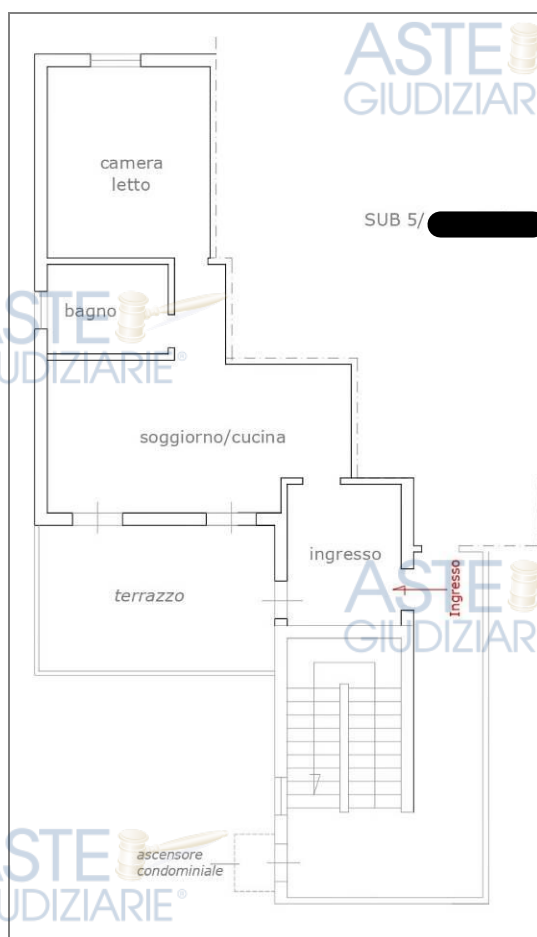
Di dette condizione si terrà conto nella successiva determinazione del valore finale nella misura in cui detto costo sarà scorporato dal valore di mercato medio.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 4 (SUB 6), PIANO 1

All'appartamento in oggetto, ubicato al piano primo (secondo fuori terra), **int.4 (sub 6)**, si ha accesso, dalla prima porta a sinistra, per chi percorre il disimpegno condominiale in direzione sud.

Il bilocale in oggetto presenta una soddisfacente distribuzione degli spazi interni e finiture di media qualità; Questo si compone (come rappresentato nell'elaborato planimetrico - ALL. 7 e nel rilievo fotografico -ALL.5) di **ingresso** di mq 9,30, **zona giorno (con angolo cottura)** di 25,00 mq, **camera** di mq 18,00, **disimpegno** di 3,00 mq e **bagno** di 6,20 mq.

Tutti gli ambienti, a meno dei disimpegni, risultano dotati di finestre e/o balconi;



Planimetria stato di fatto, appartamento int.4 sub6





Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

- ✓ **Pavimenti:** gres porcellanato
- ✓ **Superfici verticali:** idropittura in tutti i vani ad eccezione del bagno e dell'angolo cottura in cui ritroviamo rivestimenti in ceramica;
- ✓ **Infissi:** infissi esterni in PVC bianco e vetrocamera; porte interne in legno.

Impianti

- **Impianto elettrico**, dalle informazioni rilasciate dal proprietario dell'immobile, nel corso del sopralluogo, **non è noto se sia mai stata rilasciata la Dichiarazione di conformità.**

Non avendo reperito documentazione atta a stabilire la data dell'intervento di ristrutturazione all'immobile, stando al DM 37/08, l'impianto elettrico non può ritenersi a norma e pertanto si

procederà a stimare il costo di realizzazione di un nuovo impianto elettrico in base alla dotazione minima indicata nell'Allegato A della norma CEI 64-8/3.

Il costo per la realizzazione dell'intervento sopra descritto è stimato a corpo, secondo i prezzi medi di mercato applicati in zona, in € 800,00 (in c.t.) IVA inclusa calcolata al 10%. I predetti lavori, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b del DPR 380/2001 e s.m.i. si configurano come "interventi di manutenzione straordinaria", realizzabili ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/01, previo presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) il cui costo, comprensivo dell'onorario da corrispondere al professionista abilitato che dovrà asseverare la CILA e dei diritti di segreteria da corrispondere all'Ente comunale, si stima in € 600,00

- **Impianto idrico sanitario** di tipo tradizionale con tubi sottotraccia, gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria.
- **Impianto di riscaldamento** con caldaia singola e radiatori in ferro e climatizzatori.

Attestazione di prestazione energetica

L'immobile pignorato rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90.

Non si rinviene attestato di prestazione energetica dell'appartamento(APE).

Di dette condizione si terrà conto nella successiva determinazione del valore finale nella misura in cui detto costo sarà scorporato dal valore di mercato medio.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 3 (SUB 5), PIANO 1

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

Nel fascicolo del procedimento esecutivo in esame, depositato presso la cancelleria della Sez. Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nola, è presente la seguente documentazione:

- Certificato notarile redatto, dal Notaio [REDACTED], in data 06.07.2022 e depositato in cancelleria il 18.07.2022
- Copia nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili, del 10.05.2022, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 29.06.2022 Registro Particolare 24914 Registro Generale 32639;
- Estratto di Mappa - Comune di Pollena Trocchia, fg.3, p.la 179.

Al fine di verificarne la completezza sono state eseguite indagini presso i Registri Immobiliari e Archivi Catastali mirate alla:

- ✓ Individuazione dell'effettiva titolarità in capo all'esecutato dei diritti pignorati;
- ✓ Conoscenza di tutte le formalità pregiudizievoli gravante sull'immobile;
- ✓ Individuazione di eventuali comproprietari dell'immobile pignorato aventi diritto ad avviso ex art. 599 c.p.c. e 180 disp.att. c.p.c.;

Il tutto come esplicitato nella presente relazione e precisamente nella risposta ai quesiti, nelle visure, nelle copie dei titoli e nei certificati allegati alla presente relazione.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 4 (SUB 6), PIANO 2

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

Nel fascicolo del procedimento esecutivo in esame, depositato presso la cancelleria della Sez. Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nola, è presente la seguente documentazione:

- Certificato notarile redatto, dal Notaio [REDACTED], in data 06.07.2022 e depositato in cancelleria il 18.07.2022
- Copia nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili, del 10.05.2022, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 29.06.2022 Registro Particolare 24914 Registro Generale 32639;
- Estratto di Mappa - Comune di Pollena Trocchia, fg.3, p.lla 179.

Al fine di verificarne la completezza sono state eseguite indagini presso i Registri Immobiliari e Archivi Catastali mirate alla:

- ✓ Individuazione dell'effettiva titolarità in capo all'esecutato dei diritti pignorati;
- ✓ Conoscenza di tutte le formalità pregiudizievoli gravante sull'immobile;
- ✓ Individuazione di eventuali comproprietari dell'immobile pignorato aventi diritto ad avviso ex art. 599 c.p.c. e 180 disp.att. c.p.c.;

Il tutto come esplicitato nella presente relazione e precisamente nella risposta ai quesiti, nelle visure, nelle copie dei titoli e nei certificati allegati alla presente relazione.

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 3(SUB 5), PIANO 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, **appartiene** al seguente esecutato:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: per la quota dell'intero come bene personale di Di Costanzo Giovanni.

L'esecutato risulta coniugato in Regime patrimoniale di separazione dei beni, lo stesso ha contratto matrimonio a Cercola, [REDACTED] Detto certificato, unitamente al certificato anagrafico e di residenza attuale e storico, è allegato alla presente relazione (ALL.2).

Il bene pignorato è giunto al [REDACTED], per la quota intera di piena proprietà, in virtù dell'atto di donazione e divisione, del 22.05.1990, per notaio [REDACTED] (ALL.4).

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 4 (SUB 6), PIANO 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, **appartiene** al seguente esecutato:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: per la quota dell'intero come bene personale di [REDACTED]

L'esecutato risulta coniugato in Regime patrimoniale di separazione legale dei beni, lo stesso ha contratto matrimonio a [REDACTED] *Detto certificato, unitamente al certificato anagrafico e di residenza attuale e storico, è allegato alla presente relazione (ALL. 2).*

Il bene pignorato è giunto al debitore [REDACTED], per la quota intera di piena proprietà, in virtù dell'atto di donazione e divisione, del 22.05.1990, per notaio [REDACTED] (ALL. 4).

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 3 (SUB 5), PIANO 1

L'appartamento posto al piano primo (int.3 – sub 5) confina con ballatoio condominiale e con altro appartamento int.4 (sub 6, anch'esso oggetto del presente pignoramento e di proprietà di [REDACTED]) a Nord, e appartamento int 4 ad est e con via G. Garibaldi ad ovest.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 4 (SUB 6), PIANO 1

L'appartamento posto al piano secondo (int.4 – sub6) confina con area pertinenziale a Nord, Sud ed Est e con altro appartamento int.3 (sub 5, anch'esso oggetto del presente pignoramento e di proprietà di [REDACTED]) ad ovest

CONSISTENZA

Computo delle superfici

Si definisce **Superficie Interna Netta (SIN)** l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri dei terrazzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rileva ad un'altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna include:

- Gli spessori delle zoccolature;
- Le superfici della sottofinestra;
- Le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;

- Le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- Lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili ecc.)

La Superficie commerciale o Superficie convenzionale vendibile, invece, rappresenta la somma:

- Delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- Delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.
- Delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze, cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc. (cfr. D.P.R. n.138, all.c "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria Norma UNI 10750). Ovvero la superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali, (cfr. Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie ABI 2015).

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 3 (SUB 5), PIANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,00 mq	131,00 mq	1	131,00 mq	3,20 m	1
Balcone scoperto (b1)	10,80 mq	10,80 mq	0,25	2,70 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto (b2)	8,15 mq	8,15 mq	0,25	2,04 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto (b3)	6,20 mq	6,20 mq	0,25	1,55 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				137,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva (c.t.):				137,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 4 (SUB 6), PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,50 mq	70,0 mq	1	70,00 mq	3,20 m	1
Balcone scoperto	20,70 mq	20,70 mq	0,25	5,20 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				75,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva (c.t.):				75,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il fabbricato, in cui ricadono gli immobili, è stato edificato sul **terreno** riportato al Catasto Terreni al fg. 3 p.lla 179. In merito al suddetto terreno, si riscontra la seguente evoluzione.

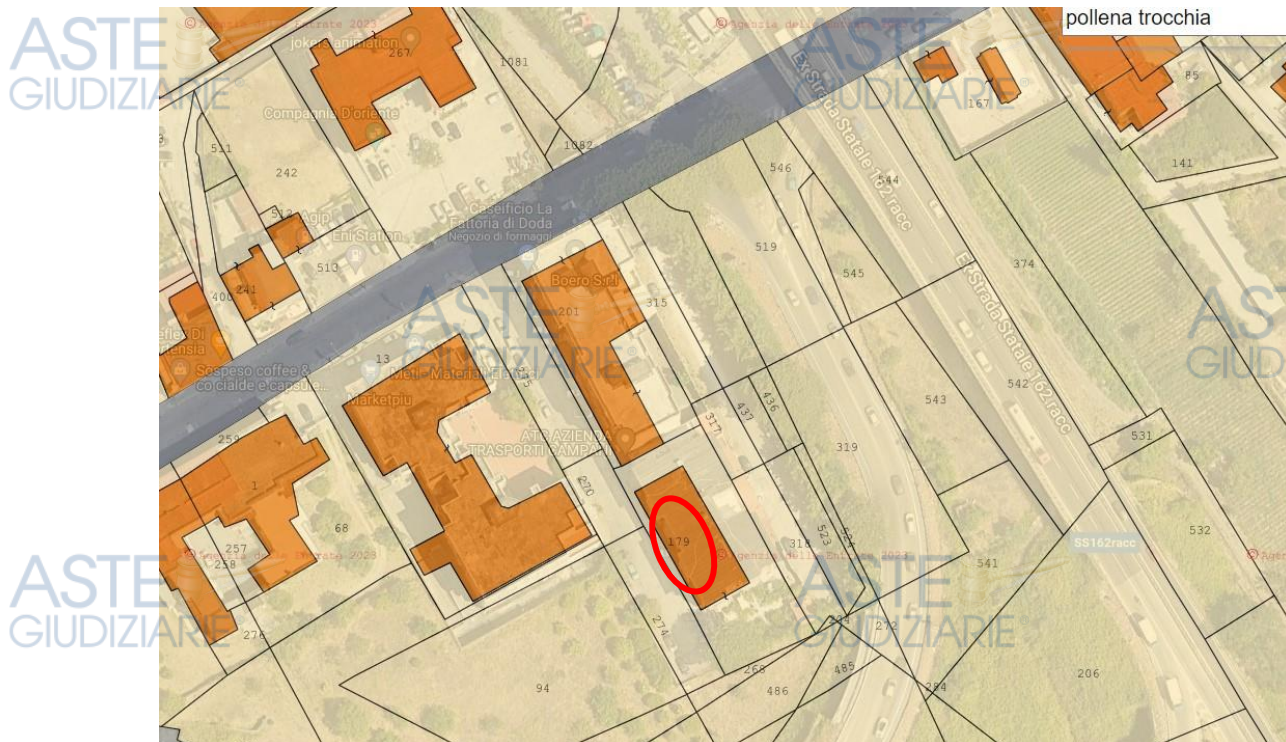
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/04/1974 al 21/09/2012	dall'impianto meccanografico in ditta a [REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 179 Qualità da accertare Cl.da accertare Superficie (ha are ca) 11,08
Dal 21/09/2012	ente urbano correlato al fabbricato fg 3 p.lla 179	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 179 Qualità ente urbano Cl.ente urbano Superficie (ha are ca) 11,08

Sulla scorta di dette informazioni si è provveduto ad estrarre copia della mappa censuaria relativa alla particella terreni 179- fg. 3, come indicato nella visura storica inerente l'immobile pignorato (ALL.1).

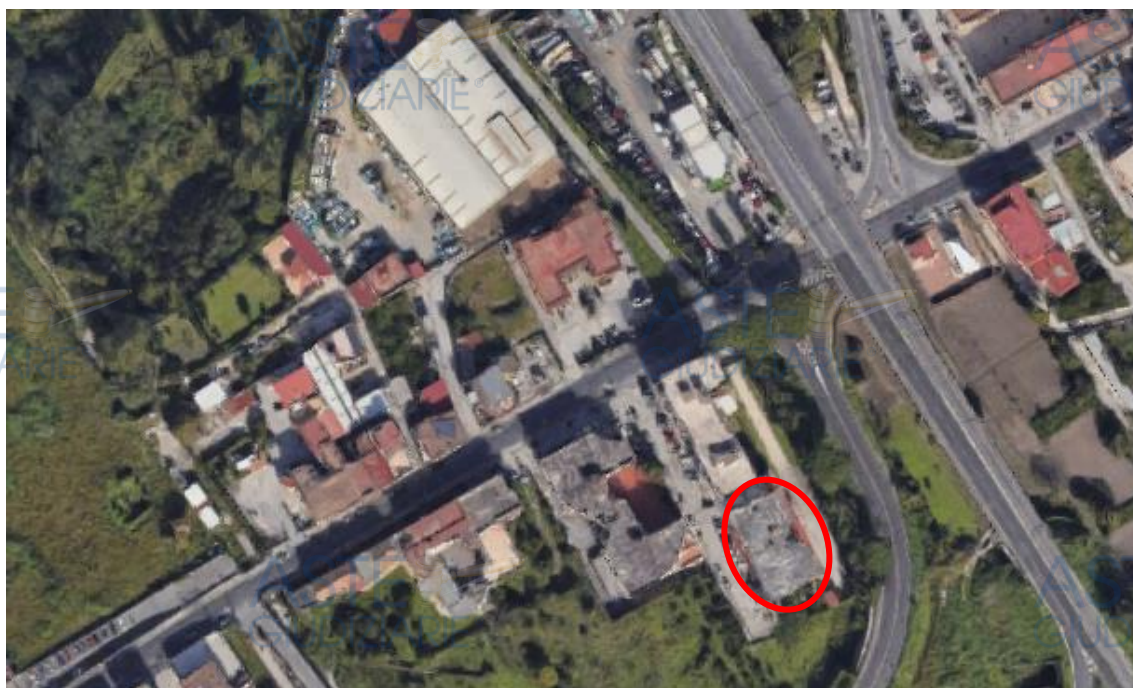


Stralcio estratto di mappa C.T. Comune di Pollena Trocchia fg. 3, part. 179

Dalle suddette notizie si è provveduto a sovrapporre la mappa alla corrispondente ortofoto "Google Maps"



Sovrapposizione mappe



Individuazione immobile - ortofoto "Google Maps"

Detti dati consentono l'univoca identificazione del bene, così come si evince dal raffronto tra le suddette planimetrie.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 3 (SUB 5), PIANO 1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al N.C.E.U del Comune di Pollena Trocchia, al fg. 3, p.lla 179 sub 5.

Questo risulta all'attualità in ditta a [REDACTED]

[REDACTED], Repertorio n. 23595 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Trascrizione n. 37776/49791, da potere di [REDACTED], attuale debitore.

Si precisa che, stando alle ispezioni ipotecarie effettuate (ALL.3), detto atto è stato dichiarato inefficace (annotazione alla suddetta trascrizione nn. 37776/49791), con Sentenza n. 1569/08.

Precedentemente a detto atto, l'immobile in oggetto risulta, dal 22.05.1990 al 21.11.2002, per la quota dell'intero in nuda proprietà all'esecutato, [REDACTED].

In merito al bene in oggetto si riscontra la seguente evoluzione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/05/1990	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 179, Sub. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 0,74 Piano 1
Dal 22/05/1990 al 21/11/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 179, Sub. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 468,68 Piano 1
Dal 21/11/2002 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 179, Sub. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 468,68 Piano 1
Dal 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 179, Sub. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 97,00 mq Rendita € 468,68 Piano 1

Dalle indagini effettuate si ravvisa la corrispondenza tra i dati identificativi catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento, del 16/05/2023, trascritto il 13/06/2023 ai nn. 29963/ 23059.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 4 (SUB 6), PIANO 1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al N.C.E.U del Comune di Pollena Trocchia, al fg. 3, p.lla 179 sub 6.

Questo risulta all'attualità in ditta a [REDACTED], per la quota dell'intero in nuda proprietà, in forza dell'atto del 21/11/2002 Pubblico ufficiale [REDACTED], da potere di [REDACTED]

Si precisa che, stando alle ispezioni ipotecarie effettuate (ALL.3), detto atto è stato dichiarato inefficace (annotazione alla suddetta trascrizione nn. 37776/49791), con Sentenza n. 1569/08.

Precedentemente a detto atto, l'immobile in oggetto risulta, dal 22.05.1990 al 21.11.2002, per la quota dell'intero in nuda proprietà all'esecutato, [REDACTED]

In merito al bene in oggetto si riscontra la seguente evoluzione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/05/1990	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 179, Sub. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 0,74 Piano 1
Dal 22/05/1990 al 21/11/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 179, Sub. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 468,68 Piano 1
Dal 21/11/2002 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 179, Sub. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 468,68 Piano 1
Dal 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 179, Sub. 6 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 109,00 mq Rendita € 468,68 Piano 1

Dalle indagini effettuate si ravvisa la corrispondenza tra i dati identificativi catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento, del 16/05/2023, trascritto il 13/06/2023 ai nn. 29963/ 23059.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 3 (SUB 5), PIANO 1

Sulla scorta delle indagini eseguite presso la banca dati del Catasto, il bene pignorato risulta identificato catastalmente come di seguito indicato (*ALL.1*):

Dati identificativi					Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	3	179	5		A2	5	5,5	Totale: 97,00 m ² Totale escluse aree scoperte: 92,00 m ²	468,68 €	1

Corrispondenza catastale

Per il bene in oggetto si è provveduto ad estrarre copia della planimetria catastale, questa risulta depositata presso il Catasto di Napoli il 10.03.1971 e corrispondono all'ultima planimetria in atti.

Non sussiste corrispondenza catastale, il bene risulta difforme a quanto indicato nella planimetria catastale in atti.

Le difformità riscontrate (evidenziate nel grafico con campiture di colore rosso e verde) coincidono con:

- ✓ diversa distribuzione degli ambienti;

■ Fusione di una porzione dell'appartamento contiguo, int. 4 (SUB 6), corrispondente al "BENE 4" anch'esso oggetto del presente pignoramento ed intestato allo stesso proprietario, ■

- ✓ Realizzazione di una rampa di scale in ferro che immette all'area scoperta che circonda il fabbricato, quest'ultima non è oggetto di pignoramento.

Tali difformità risultano parzialmente sanabili, come particolareggiato al paragrafo "Regolarità edilizia"; Nel merito, risultando sanabile la diversa distribuzione interna e l'accorpamento del vano attiguo.

Pertanto occorrerà procedere alla variazione catastale. I costi per detta variazione, comprensivi dei tributi catastali, si stimano in € 1.500,00.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 4 (SUB 6), PIANO 2

Sulla scorta delle indagini eseguite presso la banca dati del Catasto, il bene pignorato risulta identificato catastalmente come di seguito indicato (ALL. 1):

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	3	179	6		A2	5	5,5	Totale: 109,00 m ² Totale escluse aree scoperte: 104,00 m ²	468,68 €	1

Corrispondenza catastale

Per il bene in oggetto si è provveduto ad estrarre copia della planimetria catastale, questa risulta depositata presso il Catasto di Napoli il 10.03.1971 e corrispondono all'ultima planimetria in atti.

Non sussiste corrispondenza catastale, il bene risulta difforme a quanto indicato nella planimetria catastale in atti.

Le difformità riscontrate (evidenziate nel grafico con campiture di colore verde) coincidono con:

- ✓ diversa distribuzione degli ambienti;
- ✓ Frazionamento/Accorpamento di porzione di appartamento contiguo, int. 3 (SUB 5), corrispondente al "BENE 3" anch'esso oggetto del presente pignoramento ed intestato allo stesso proprietario, [REDACTED]

Le difformità, risultano sanabili, come particolareggiato al paragrafo "Regolarità edilizia".

Pertanto occorrerà procedere alla variazione catastale. I costi per detta variazione, comprensivi dei tributi catastali, si stimano in € 1.300,00.

PRECISAZIONI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 3 (SUB 5), PIANO 1

Come indicato nel corpo della relazione, dal raffronto tra lo stato di fatto, la documentazione catastale (planimetrie e visure), l'atto di donazione/divisione per notaio Santangelo del 22.05.1990 e i grafici annessi alla Licenza edilizia rilasciata il 04.06.1968 al n. 359/68 emerge **che al presente bene è stato fuso, sul piano fisico, una porzione dell'immobile confinante (interno 4 -sub 6), anch'esso oggetto di pignoramento e appartenente allo stesso esecutato, [REDACTED] come confermato da quest'ultimo.**

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 4 (SUB 6), PIANO 1

Come indicato nel corpo della relazione, dal raffronto tra lo stato di fatto, la documentazione catastale (planimetrie e visure), l'atto di donazione/divisione per notaio Santangelo del 22.05.1990 e i grafici annessi alla

Licenza edilizia rilasciata il 04.06.1968 al n. 359/68 emerge che da detto bene è stato scorporato una porzione dell'unità immobiliare (frazionato), unito poi, fondendolo sul piano fisico, con l'immobile confinante (interno 3 -sub 5), anch'esso oggetto di pignoramento e appartenente allo stesso esecutato, [REDACTED] come confermato da quest'ultimo.

PATTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 3 (SUB 5), PIANO 1

L'appartamento, risulta, allo stato, occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

Nel merito risulta doveroso precisare che per detto bene si accertava l'esistenza di contratto di locazione "ultranovenale" [REDACTED]

[REDACTED] veniva dichiarato inefficace (annotazione n. 9983 del 11/12/2008 e annotazione n. 9091 del 07/11/2013 alla TRASCRIZIONE del 25/03/2004 - Registro Particolare 10492 Registro Generale 14423 - CONFERIMENTO IN SOCIETA') (ALL. 3)

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 4 (SUB 6), PIANO 1

L'appartamento, risulta, allo stato, occupato, senza titolo dalla figlia dell'esecutato.

Nel merito risulta doveroso precisare che per detto bene si accertava l'esistenza di contratto di locazione "ultranovenale" [REDACTED] Detto

contratto, Con Sentenza Nr. 1569/08 del 13/02/2008 emessa dal Tribunale Di Napoli, veniva dichiarato inefficace (annotazione n. 9983 del 11/12/2008 e annotazione n. 9091 del 07/11/2013 alla TRASCRIZIONE del 25/03/2004 - Registro Particolare 10492 Registro Generale 14423 - CONFERIMENTO IN SOCIETA')

Pertanto, in ottemperanza al mandato del G.E. si procede di seguito a determinare il canone di locazione di mercato dell'immobile pignorato (int. 5, sub 7).

Detto canone è stato determinato alla luce di quanto emerso dall'analisi del mercato immobiliare per detta zona (si veda il paragrafo Stima/ Formazione dei lotti): potenziale appetibilità, condizioni posizionali intrinseche ed estrinseche.

Determinazione del valore medio di mercato

Dati derivanti da Agenzie immobiliari

La ricerca del valore locativo medio di mercato è stata indirizzata, in prima istanza, con esito negativo, all'area prossima alla zona in cui ricade l'immobile, limitatamente al Comune di Pollena Trocchia; Per detta porzione di territorio, non si rilevano locazioni di abitazioni

Pertanto si è provveduto ad estendere la ricerca al tutto il territorio comunale individuando unicamente due proposte.

Rif. annuncio (*)	Agenzia Immobiliare	Superficie (mq)	Caratteristiche	Offerta mensile richiesta (€)	Valore Unitario (€/mq x mese)
EK-	[REDACTED]	120,00	Ampio e luminoso appartamento posto al quarto	800,00	6,70

108260037			piano (con ascensore) composto da : ingresso, cucina, ampio salone con doppia uscita sul balcone, 3 ampie camere da letto e doppio accessorio.		
EK-95884952		100,00	Appartamento piano terra composto da cucina, salone, 2 camere da letto doppio servizio, doppio posto auto	650,00	6,50
Valore medio unitario mensile (c.t.)					6,6

(*) La ricerca effettuata è riportata in allegato (ALL. 8)

Quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: POLLENA TROCCHIA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE NORD (CORSO GARIBALDI) E SUD (PRIME PENDICI VESUVIO)

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore locativo (€/mq x mese)		
		Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni civili	normale	3,40	4,30	5,20

(*) La ricerca effettuata è riportata in allegato (ALL 8).

Dalle indagini effettuate, si risale ad un valore locativo unitario medio mensile di 6,60 €/mq x mese, tale valore medio risulta sensibilmente più elevato rispetto a quello riportato dall'Agenzia del Territorio per le sole abitazioni civili.

Visto le caratteristiche specifiche, lo stato di finitura e il grado di manutenzione dell'appartamento, nonché delle caratteristiche estrinseche, si ritiene congruo applicare un **valore locativo unitario mensile pari a 6,00€/mq x mese**

Determinazione del Valore locativo mensile

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Coefficiente correttivo*	Valore locativo mensile (€)
Bene N° 4 - Appartamento Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 4, piano 1	75,00 mq	6,00	0,70	320,00 (c.t.)

(*) Il calcolo viene redatto secondo i dettami della tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, dell'Agenzia delle Entrate, che si riporta in allegato (ALL 9).

Questo è redatto in funzione dei seguenti macro parametri: fattori posizionali, caratteristiche interne dell'edificio e caratteristiche intrinseche dell'unità.

Valore locativo mensile (BENE 4 - appartamento int. 4, sub 6) = € 320,00

Valore locativo annuo (BENE 4 - appartamento int. 4, sub 6) = € 3.840,00

Si precisa che in data 12.09.2023, a seguito di formale richiesta da parte del custode giudiziario, avv. A. Coppola, si provvedeva ad indicare, per detto appartamento, **una indennità di occupazione**, da richiedersi al terzo occupante, **pari ad € 300,00**, determinata, in prima analisi, tenendo conto di tutti i fattori che possano ragionevolmente suggerire la richiesta di una indennità in misura ridotta rispetto al canone di locazione di mercato: *durata ridotta e precaria dell'occupazione, la visita all'immobile da parte di eventuali compratori ecc.*

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, in cui ricadono gli immobili, risulta sufficientemente mantenuto e conservato.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 3 (SUB 5), PIANO 1

L'appartamento presenta una soddisfacente distribuzione degli spazi interni e finiture di buona qualità, così come è possibile evincere dal paragrafo "Descrizione" e dal rilievo fotografico (ALL. 5)

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 4 (SUB 6), PIANO 2

Il bilocale in oggetto, recentemente ristrutturato, presenta una buona distribuzione interna e finiture di sufficiente qualità, così come è possibile evincere dal paragrafo "Descrizione" e dal rilievo fotografico (ALL. 5)

PARTI COMUNI

Come indicato all'art 2 dell'atto di donazione e divisione, del 22.05.1990, per notaio dott. Enrico Santangelo di Napoli (NA): *la donazione comprende i connessi diritti accessori, accessioni e pertinenze, nonché la quota condominiale delle cose comuni dei fabbricati di cui i cespiti fanno parte, così come indicate dall'art. 1117 c.c.*

Dalle informazioni assunte non risulta costituito condominio trattandosi di un fabbricato "con gestione condominiale"

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 3 (SUB 5), PIANO 1

Come indicato nel corpo della relazione, **all'appartamento in oggetto risulta accorpato una porzione facente parte** dell'appartamento contiguo, **int. 4 (SUB 6), corrispondente al "BENE 4" anch'esso oggetto del presente pignoramento ed intestato allo stesso proprietario** [REDACTED]

Detto accorpamento/frazionamento è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo (*si veda paragrafo Regolarità edilizia*) ed inoltre non si è mai provveduto alle necessarie variazioni catastali (*si veda paragrafo Dati catastali - Corrispondenza catastale*).

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 4 (SUB 6), PIANO 1

Come indicato nel corpo della relazione, **l'appartamento in oggetto risulta "frazionato": porzione del presente bene, è stato accorpato all'appartamento contiguo, int. 3 (SUB 5), corrispondente al "BENE 3"**

anch'esso oggetto del presente pignoramento ed intestato allo stesso proprietario, [REDACTED]

Detto accorpamento/frazionamento è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo (si veda paragrafo *Regolarità edilizia*) ed inoltre non si è mai provveduto alle necessarie variazioni catastali (si veda paragrafo *Dati catastali – Corrispondenza catastale*).

SERVITÙ, CENSO LIVELLO E USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 3 (SUB 5), PIANO 1

Sul complesso residenziale non sussistono servitù pubbliche.

Dalle indagini effettuate, visure catastali e informazioni assunte presso il Comune di Pollena Trocchia, non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Il terreno sul quale risulta edificato il fabbricato, in cui sono ubicato gli immobili pignorati, non è gravato da usi civici.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 4 (SUB 6), PIANO 1

Sul complesso residenziale non sussistono servitù pubbliche.

Dalle indagini effettuate, visure catastali e informazioni assunte presso il Comune di Pollena Trocchia, non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Il terreno sul quale risulta edificato il fabbricato, in cui sono ubicato gli immobili pignorati, non è gravato da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, realizzato all'incirca negli anni 70', è composto da cinque livelli: piano seminterrato, piano terra e tre piani fuori terra; questo risulta realizzato con struttura portante in cemento armato, con copertura piana.

L'edificio è dotato di scala ed ascensore che collegano tutti i piani.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 3 (SUB 5), PIANO 1

Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

- ✓ Pavimenti: marmo o gres porcellanato
- ✓ Superfici verticali: idropittura in tutti i vani ad eccezione del bagno in cui ritroviamo rivestimenti in ceramica;
- ✓ Infissi: infissi esterni in PVC bianco e vetrocamera; porte interne in legno.

Impianti:

- ✓ Impianto elettrico;
- ✓ Impianto idrico sanitario di tipo tradizionale con tubi sottotraccia, gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria.

- ✓ Impianto di riscaldamento con caldaia singola e radiatori in ferro e climatizzatori.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 4 (SUB 6), PIANO 1

Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

- ✓ Pavimenti: gres porcellanato
- ✓ Superfici verticali: idropittura in tutti i vani ad eccezione del bagno e dell'angolo cottura in cui ritroviamo rivestimenti in ceramica;
- ✓ Infissi: infissi esterni in PVC bianco e vetrocamera; porte interne in legno.

Impianti:

- ✓ Impianto elettrico;
- ✓ Impianto idrico sanitario di tipo tradizionale con tubi sottotraccia, gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria;
- ✓ Impianto di riscaldamento con caldaia singola e radiatori

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 3 (SUB 5), PIANO 1

L'appartamento risulta occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare (si veda il paragrafo "Patti")

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 4 (SUB 6), PIANO 1

L'appartamento, risulta, allo stato, occupato, in assenza di titolo, dalla figlia dell'esecutato

Il canone di locazione di mercato mensile, dell'immobile in oggetto, è stato stimato pari ad **€ 320,00**

L'indennità di occupazione mensile, da richiedersi al terzo occupante, è stato determinato **pari ad € 300,00**.

Per ulteriori chiarimenti si rinvia paragrafo "Patti".

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 3 (SUB 5), PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1990		donazione e successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Santangelo	22/05/1990	12948	3958
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			29/05/1990	18186	13785
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli	08/06/1990		

Con suddetto titolo il debitore [REDACTED] riceveva in donazione, in comproprietà con i fratelli, dal padre [REDACTED], la nuda proprietà di beni immobili tra cui il bene in oggetto. Detta donazione comprende (art. 2) i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, nonché la quota condominiale delle cose comuni dei fabbricati di cui i cespiti in oggetto fanno parte.

Con lo stesso atto i fratelli sciolgono la comunione della nuda proprietà dei beni ricevuti attribuendosi ognuno una quota;

La quota associata all'esecutato [REDACTED] corrisponde alla seconda quota, composta dall'appartamento in oggetto (p. primo, int. 3, sub 5) e da quello attiguo (p. primo, int. 4, sub 6), anch'esso sottoposto al presente pignoramento.

Si precisa inoltre che l'immobile è giunto a [REDACTED]

✓ L'esecutato, [REDACTED], risulta residente, dal 18.07.1970 in [REDACTED]

✓ Questo ha contratto matrimonio, [REDACTED], dall'annotazione si riscontra che i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 4 (SUB 6), PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1990	[REDACTED]	donazione e successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Santangelo	22/05/1990	12948	3958
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			29/05/1990	18186	13785
		Registrazione			

ASTE GIUDIZIARIE®		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli	08/06/1990		

Con suddetto titolo il debitore [REDACTED] riceveva in donazione, in comproprietà con i fratelli, dal padre [REDACTED], la nuda proprietà di beni immobili tra cui il bene in oggetto. Detta donazione comprende (art. 2) i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, nonché la quota condominiale delle cose comuni dei fabbricati di cui i cespiti in oggetto fanno parte.

Con lo stesso atto i fratelli sciolgono la comunione della nuda proprietà dei beni ricevuti attribuendosi ognuno una quota;

La quota associata all'esecutato [REDACTED] corrisponde alla seconda quota, composta dall'appartamento in oggetto (p. primo, int. 4, sub 6) e da quello attiguo (p. primo, int. 3, sub 5), anch'esso sottoposto al presente pignoramento.

Si precisa inoltre che l'immobile è giunto a [REDACTED]

✓ L'esecutato [REDACTED], risulta residente, dal 18.07.1970 in Pollena Trocchia alla via G. Garibaldi 331.

✓ Questo ha contratto matrimonio, a Cercola [REDACTED] la, dall'annotazione si riscontra che i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 3 (SUB 5), PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 27/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Trascritto a Napoli 2 il 13/12/1994

Registro Particolare 5190; Registro Generale 36830

Notaio: TIRONE ANGELO

Repertorio: 46771 del 12/12/1994

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

• **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Trascritto a Napoli 2 il 10/12/1996

Registro Particolare 4536 Registro Generale 33005

Notaio: TIRONE ANGELO

Repertorio: 50843 del 09/12/1996

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Documenti successivi correlati: Iscrizione successiva correlata: n. 6805 del 24/11/2016

• **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Trascritto a Napoli 2 il 22/05/2000

Registro Particolare 3255 Registro Generale 17081

Notaio: TIRONE ANGELO

Repertorio: 59075 del 18/05/2000

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

• **RINNOVAZIONE IPOTECA - CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Trascritto a Napoli 2 il 24/11/2016

Registro Particolare 6805 Registro Generale 49098

Notaio: TIRONE ANGELO

Repertorio: 50843 del 09/12/1996

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4536 del 1996

• **IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO**

Trascritto a Napoli 2 il 30/09/2021

Registro Particolare 6046 Registro Generale 47748

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA

Repertorio 1037 del 06/09/2021

[REDACTED]

[REDACTED]

Quota dell'intero;

Trascrizioni

• **CONFERIMENTO IN SOCIETA'**

Trascritto a Napoli2 il 29/11/2002
Registro Particolare 37776 Registro Generale 49791
Notaio SANTANGELO ENRICO
Repertorio: Repertorio 23595 del 21/11/2002
[REDACTED]
[REDACTED]

Documenti successivi correlati:

- ✓ Annotazione n. 9986 del 11/12/2008 (SENTENZA DI INEFFICACIA)
- ✓ Annotazione n. 9089 del 07/11/2013 (SENTENZA DI REVOCA PARZIALE)

• **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a Napoli2 il 25/03/2004
Registro Particolare 10492 Registro Generale 14423
Notaio FARINARO DOMENICO
Repertorio 43376 del 16/03/2004
[REDACTED]
[REDACTED]

Quota 1/1 di proprietà

Documenti successivi correlati:

- ✓ Annotazione n. 9983 del 11/12/2008 (SENTENZA DI INEFFICACIA)
- ✓ Annotazione n. 9091 del 07/11/2013 (SENTENZA DI REVOCA PARZIALE)

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 19/01/2005
Registro Particolare 1737 Registro Generale 2449
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI
Repertorio 12932/2004 del 11/11/2004
[REDACTED]
[REDACTED]

Quota: ----

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 15/02/2005
Registro Particolare 4294 Registro Generale 7029
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI
Repertorio 483/2005 del 17/01/2005
[REDACTED]
[REDACTED]

Quota: ----

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 04/03/2005
Registro Particolare 6347 Registro Generale 10771
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI

Repertorio 132 del 19/11/2004

[REDACTED]

Quota dell'intero in nuda proprietà

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 08/04/2005

Registro Particolare 10387 Registro Generale 17874

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI

Repertorio 1 del 05/03/2005

[REDACTED]

[REDACTED]

Quota dell'intero

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Napoli2 il 23/09/2005

Registro Particolare 28780 Registro Generale 51009

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO (Nola)

Repertorio 15792/2005 del 14/06/2005

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 02/12/2005

Registro Particolare 37121 Registro Generale 67910

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI

Repertorio 133 del 11/11/2005

[REDACTED]

[REDACTED]

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 15/05/2006

Registro Particolare 18206 Registro Generale 35113

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA

Repertorio 1858 del 10/10/2005

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 29/10/2007

Registro Particolare 35414 Registro Generale 69577

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI

Repertorio 826 del 22/04/2005

[REDACTED]

[REDACTED]

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 29/10/2007
Registro Particolare 35415 Registro Generale 69578
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI
Repertorio 826/2 del 19/05/2006
[REDACTED]
[REDACTED]

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 16/01/2008
Registro Particolare 1768 Registro Generale 2762
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI NAPOLI UFF. GIUDIZIARIO
Repertorio 25239/2007 del 19/11/2007
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

• **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - SENTENZA DI REVOCA PARZIALE**

Trascritto a Napoli2 il 07/11/2013
Registro Particolare 9089 Registro Generale 46217
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI
Repertorio 13809 del 24/10/2012
[REDACTED]
[REDACTED]

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli2 il 13/06/2023
Registro Particolare 23059 Registro Generale 29963
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOLA
Repertorio 2383 del 16/05/2023
[REDACTED]
[REDACTED]

Quota dell'intero

In base alle verifiche effettuate è possibile affermare quanto segue:

- f) Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta in data del 13/06/2023;
- g) Non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura;
- h) I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità;
- i) Non sussistono riserve di usufrutto sui beni pignorati;
- j) Non sussistono provvedimenti di sequestro penale;

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 4 (SUB 6), PIANO 1

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Trascritto a Napoli 2 il 13/12/1994
Registro Particolare 5190; Registro Generale 36830
Notaio: TIRONE ANGELO
Repertorio: 46771 del 12/12/1994
A favore di: INTERBANCA SPA

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Trascritto a Napoli 2 il 10/12/1996
Registro Particolare 4536 Registro Generale 33005
Notaio: TIRONE ANGELO
Repertorio: 50843 del 09/12/1996
A favore di: INTERBANCA SPA

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Documenti successivi correlati: Iscrizione successiva correlata: n. 6805 del 24/11/2016

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Trascritto a Napoli 2 il 22/05/2000
Registro Particolare 3255 Registro Generale 17081
Notaio: TIRONE ANGELO
Repertorio: 59075 del 18/05/2000

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **RINNOVAZIONE IPOTECA - CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Trascritto a Napoli 2 il 24/11/2016
Registro Particolare 6805 Registro Generale 49098
Notaio: TIRONE ANGELO
Repertorio: 50843 del 09/12/1996
A favore di: INTERBANCA SPA

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4536 del 1996

- **IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO**

Trascritto a Napoli 2 il 30/09/2021
Registro Particolare 6046 Registro Generale 47748

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA
Repertorio 1037 del 06/09/202

Quota dell'intero;

Trascrizioni

- **CONFERIMENTO IN SOCIETA'**

Trascritto a Napoli2 il 29/11/2002
Registro Particolare 37776 Registro Generale 49791
Notaio SANTANGELO ENRICO
Repertorio: Repertorio 23595 del 21/11/2002

Documenti successivi correlati:

- ✓ Annotazione n. 9986 del 11/12/2008 (SENTENZA DI INEFFICACIA)
- ✓ Annotazione n. 9089 del 07/11/2013 (SENTENZA DI REVOCA PARZIALE)

- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a Napoli2 il 25/03/2004
Registro Particolare 10492 Registro Generale 14423
Notaio FARINARO DOMENICO
Repertorio 43376 del 16/03/2004

Quota 1/1 di proprietà

Documenti successivi correlati:

- ✓ Annotazione n. 9983 del 11/12/2008 (SENTENZA DI INEFFICACIA)
- ✓ Annotazione n. 9091 del 07/11/2013 (SENTENZA DI REVOCA PARZIALE)

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 19/01/2005
Registro Particolare 1737 Registro Generale 2449
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI
Repertorio 12932/2004 del 11/11/2004

Quota: ----

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 15/02/2005
Registro Particolare 4294 Registro Generale 7029
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI

Repertorio 483/2005 del 17/01/2005

Quota: ----

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 04/03/2005

Registro Particolare 6347 Registro Generale 10771

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI

Repertorio 132 del 19/11/2004

Quota dell'intero in nuda proprietà

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 08/04/2005

Registro Particolare 10387 Registro Generale 17874

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI

Repertorio 1 del 05/03/2005

Quota dell'intero

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Napoli2 il 23/09/2005

Registro Particolare 28780 Registro Generale 51009

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO (Nola)

Repertorio 15792/2005 del 14/06/2005

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 02/12/2005

Registro Particolare 37121 Registro Generale 67910

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI

Repertorio 133 del 11/11/2005

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 15/05/2006

Registro Particolare 18206 Registro Generale 35113

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA

Repertorio 1858 del 10/10/2005

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 29/10/2007
Registro Particolare 35414 Registro Generale 69577
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI
Repertorio 826 del 22/04/2005
[REDACTED]
[REDACTED]

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 29/10/2007
Registro Particolare 35415 Registro Generale 69578
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI
Repertorio 826/2 del 19/05/2006
[REDACTED]
[REDACTED]

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 16/01/2008
Registro Particolare 1768 Registro Generale 2762
Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI NAPOLI UFF. GIUDIZIARIO
Repertorio 25239/2007 del 19/11/2007
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

• **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - SENTENZA DI REVOCA PARZIALE**

Trascritto a Napoli2 il 07/11/2013
Registro Particolare 9089 Registro Generale 46217
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI
Repertorio 13809 del 24/10/2012
[REDACTED]
[REDACTED]

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli2 il 13/06/2023
Registro Particolare 23059 Registro Generale 29963
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOLA
Repertorio 2383 del 16/05/2023
[REDACTED]
[REDACTED]

Quota dell'intero

In base alle verifiche effettuate è possibile affermare quanto segue:

- f) Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta in data del 13/06/2023;
- g) Non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura;

- h) I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità;
- i) Non sussistono riserve di usufrutto sui beni pignorati;
- j) Non sussistono provvedimenti di sequestro penale;

NORMATIVA URBANISTICA

Il Territorio Comune di Pollena Trocchia è soggetto ai seguenti piani e norme urbanistiche:

- ✓ **Piano Regolatore Generale** approvato con D.P.G.R. n.2176 del 15.03.1990 e successive varianti;
- ✓ **Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani** approvato con Decreto del Ministero dei beni e le attività culturali, di concerto con il Ministro dell'Ambiente e la tutela del Territorio, del 04.07.2002;

Inoltre il territorio comunale è inserito nel **comprensorio a rischio Vesuvio**, Legge Regionale n. 21 del 10.12.2003 e successive integrazioni. Si precisa che all'art. 6 viene sancito che: Nei comuni di cui all'articolo 1 è vietato, in deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, ogni mutamento di destinazione d'uso che comporta l'utilizzo a scopo abitativo.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 3 (SUB 5), PIANO 1

Il fabbricato, in cui è sito l'appartamento in oggetto, ricade in **zona B2 - residenziale di completamento a media densità** del P.R.G.;

Stando alle Norme di Attuazione, correlate a detto piano, la sotto-zona B2 comprende quelle aree di completamento edilizio del territorio comunale, a media densità. Per detta zona l'edificazione è consentita con concessioni singole.

Mentre **ricade in zona R.U.A (Recupero Urbanistico-Edilizio Restauro Paesistico-Ambientale) - Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani**.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 4 (SUB 6), PIANO 1

Il fabbricato, in cui è sito l'appartamento in oggetto, ricade in **zona B2 - residenziale di completamento a media densità** del P.R.G.;

Stando alle Norme di Attuazione, correlate a detto piano, la sotto-zona B2 comprende quelle aree di completamento edilizio del territorio comunale, a media densità. Per detta zona l'edificazione è consentita con concessioni singole.

Mentre **ricade in zona R.U.A (Recupero Urbanistico-Edilizio Restauro Paesistico-Ambientale) - Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani**.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, in cui ricadono i beni in oggetto, risulta realizzato in forza dei seguenti atti autorizzativi, come emerge dalla documentazione reperita (*ALL. 6*) presso l'ufficio tecnico:

- a) **Licenza edilizia rilasciata il 04.06.1968 al n. 359/68;**

Dal raffronto tra la i grafici, allegati a detto titolo, e tra questi e lo stato di fatto **si rilevano alcune discrasie** circa l'intero fabbricato per ciò che attiene lo sviluppo altimetrico, nei documenti allegati alla richiesta per il rilascio del titolo edilizio i piani, fuori terra, risultano 5 a fronte dei quattro esistenti, inoltre i prospetti non risultano totalmente corrispondenti ai grafici. Infine si rileva che l'ascensore è collocato in una posizione diversa.

Detti interventi risultano palesemente eseguiti in fase di costruzione ma mai dichiarati, per detti interventi, in quanto variante non essenziale, risulterebbe necessario verificare se queste rientrano nelle tolleranze esecutive, concetto introdotto qualche anno fa nel DPR 380/01 e più di recente collocato in un articolo dedicato (34 bis), in cui sono state fornite delle indicazioni leggermente più circostanziate rispetto a prima.

Di detto aspetto, in via del tutto cautelativa, si terrà debitamente in conto nella determinazione del Valore di mercato dell'immobile

b) Certificato di agibilità rilasciato il 26.03.1971.

Dall'indagini effettuate presso il competente ufficio tecnico del Comune di Pollena Trocchia veniva riscontrato che:

A. [REDACTED] in data 27.02.1995, aveva provveduto a presentare Condono Edilizio ai sensi della Legge 724/94, Pratica n. 164, Prot. 2650.

Con comunicazione del 28.11.97 (Prot. 147319) l'ufficio preposto comunicava, al richiedente, che **la pratica relativa al suddetto condono, era stata asportata** da ignoti in seguito al furto verificatosi nel marzo 1995 e pertanto, al fine di consentire l'esame della domanda di condono si invitava il richiedente a far pervenire l'intera documentazione come prevista per legge, ivi compresa una nuova domanda o copia di quella già inviata. Precisando, inoltre, che allo stato l'Ente risultava impossibilitato a conoscere l'entità e il tipo di abuso oggetto di detta richiesta.

A riscontro a detta comunicazione, il sig. [REDACTED] in qualità di amministratore della [REDACTED] depositava il 27.06.2011, Prot. 10645, documentazione integrativa, composta, esclusivamente, da documentazione fotografica.

Con successiva comunicazione, l'Ente invitava il richiedente a produrre la documentazione necessaria entro due mesi (60 gg), specificando che: decorso, infruttuosamente, tale termine, *la pratica sarà classificata improcedibile e pertanto verrà attuato quanto previsto dalla legge 47/85 e successive integrazioni.*

B. [REDACTED], in data 27.02.1995, aveva provveduto a presentare Condono Edilizio ai sensi della Legge 724/94, Pratica n. 165, Prot. 2651.

Con comunicazione del 28.11.97 (Prot. 147319) l'ufficio preposto comunicava, al richiedente, che **la pratica relativa al suddetto condono, era stata asportata** da ignoti in seguito al furto verificatosi nel marzo 1995 e pertanto, al fine di consentire l'esame della domanda di condono si invitava il richiedente a far pervenire l'intera documentazione come prevista per legge, ivi compresa una nuova domanda o copia di quella già inviata. Precisando, inoltre, che allo stato l'Ente risultava impossibilitato a conoscere l'entità e il tipo di abuso oggetto di detta richiesta.

[REDACTED] depositava il 27.06.2011, Prot. 10645, documentazione integrativa, composta, esclusivamente, da documentazione fotografica.

L'Ufficio competente, in data 14.04.2011, Prot. 6526, comunicava, ai sensi degli art. 7, 8 e 10 bis della legge 241/1990 e s.m.i., l'avvio del procedimento finalizzato al diniego della domanda di condono;

intimando al richiedente di trasmettere, entro 60 giorni, la documentazione necessaria all'istruttoria della pratica, precisando che: *Trascorso tale termine sarà emesso il provvedimento di diniego e saranno attivate le procedure di repressione degli abusi edilizi, come previsto dal DPR 380/21 ARTT. 27 e successivi.*

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 3 (SUB 5), PIANO 1

Dal raffronto tra i grafici, *"pianta piano tipo"*, concorrenti alla Licenza edilizia rilasciata il 04.06.1968 al n. 359/68, e tra questi e lo stato di fatto rilevato **emergono le seguenti difformità** come rappresentato nel grafico allegato (*ALL. 7*):

1. Diversa distribuzione degli spazi interni;
2. Fusione con porzione dell'appartamento contiguo, int. 4 (SUB 6), corrispondente al "BENE 4" anch'esso oggetto del presente pignoramento ed intestato allo stesso proprietario, [REDACTED];
3. Realizzazione di una scala in ferro, in corrispondenza del balcone contiguo alla cucina, di collegamento con l'area sottostante, al piano terra, di altra proprietà e non oggetto di pignoramento.

In merito al terrazzo presente in corrispondenza della zona giorno si rappresenta che queste non risulta riportata nella planimetria *"pianta piano tipo"*, deputata ad esplicitare la distribuzione tipo di tutti i piani.

Dall'analisi dei grafici progettuali nel loro complesso emerge che detto terrazzo coincide con l'estradosso del solaio di copertura del piano terra, quest'ultimo di forma rettangolare, pertanto tenuto conto di ciò e considerato che il grafico rappresenta lo sviluppo tipo, si ritiene che il terrazzo è coevo alla relazione del fabbricato e corrispondente alla Licenza edilizia

Per quanto attiene la **diversa distribuzione degli ambienti**, nella fattispecie trattandosi di opere interne, da sempre consentite dagli strumenti urbanistici comunali previo presentazione della relativa pratica edilizia, in base alle recenti modifiche apportate al DPR 380/01, ai sensi dell'art.6 bis comma 5, **è possibile regolarizzare l'intervento presentando una CILA a lavori ultimati (così detta in sanatoria)** a firma di un professionista abilitato

Nel caso in esame **la fusione di porzione dell'appartamento contiguo** è considerato un intervento di manutenzione straordinaria (Art.3 c.1 del DPR 380/01) in quanto l'accorpamento non ha influito sul volume originario e né tanto meno sulla destinazione d'uso (abitativa).

Inoltre non avendo detto intervento inciso sulle parti strutturali questo potrà essere **regolarizzato presentando una CILA a lavori ultimati (così detta in sanatoria)**.

Risulta doveroso precisare che condizione necessaria per operare una fusione di due o più unità immobiliari, è che queste siano collocate su uno stesso piano o anche su piani diversi ma sovrapposti e che risultino appartenere al medesimo proprietario, come nel caso in esame.

Per quanto riguarda **la realizzazione della scala in ferro**, a prescindere dall'eventuale sanabilità dell'intervento realizzato abusivamente, **questa fungendo da collegamento fra due immobili appartenenti a due distinti proprietari genererà di fatto una fusione delle due proprietà venendo meno il principio sopra evidenziato: appartenenza al medesimo proprietario.**

La rimozione di detto manufatto in ferro potrà essere realizzato, *in forza principio di residualità, cioè il principio che assoggetta certi interventi edilizi ad una procedura qualora non riconducibile in altre, previa presentazione di una CILA.*

✓ **I costi per i soli lavori di rimozione di detto manufatto è stimato, a corpo, pari ad € 3.000,00.**

✓ **I costi da sostenere per la presentazione della CILA a lavori ultimati**, comprensivi della sanzione, di € 1.000,00, dei diritti di segreteria e dell'onorario del professionista abilitato per presentazione CILA, stimato in € 1.800,00, IVA inclusa, **si valutano complessivamente pari a € 2.800,00.**

– Attestazione di prestazione energetica

L'immobile pignorato rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90.

Non si rinviene attestato di prestazione energetica dell'appartamento(APE).

Essendo in essere i presupposti per la necessità di redazione dello stesso, si stima il costo tecnico di detta redazione in euro 150,00.

Di detta condizione si terrà conto nella successiva determinazione del valore finale nella misura in cui detto costo sarà incorporato dal valore di mercato medio.

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 4 (SUB 6), PIANO 1

Dal raffronto tra i grafici, "pianta piano tipo", concorrenti alla Licenza edilizia rilasciata il 04.06.1968 al n. 359/68, e tra questi e lo stato di fatto rilevato emergono le seguenti difformità come rappresentato nel grafico allegato (ALL.7):

■ Frazionamento/Accorpamento di porzione dell'appartamento contiguo, int. 3 (SUB 5), corrispondente al "BENE 3" anch'esso oggetto del presente pignoramento ed intestato allo stesso proprietario, ■
■

2. Diversa distribuzione degli spazi interni;

Nel caso in esame **la fusione di porzione dell'appartamento contiguo** è considerato un intervento di manutenzione straordinaria (Art.3 c.1 del DPR 380/01) in quanto l'accorpamento non ha influito sul volume originario e né tanto meno sulla destinazione d'uso (abitativa).

Inoltre non avendo detto intervento inciso sulle parti strutturali questo potrà essere **regolarizzato presentando una CILA a lavori ultimati (così detta in sanatoria).**

Risulta doveroso precisare che condizione necessaria per operare una fusione di due o più unità immobiliari, è che queste siano collocate su uno stesso piano o anche su piani diversi ma sovrapposti e che risultino appartenere al medesimo proprietario, come nel caso in esame.

Per quanto attiene la **diversa distribuzione degli ambienti**, nella fattispecie trattandosi di opere interne, da sempre consentite dagli strumenti urbanistici comunali previo presentazione della relativa pratica edilizia, in base alle recenti modifiche apportate al DPR 380/01, ai sensi dell'art.6 bis comma 5, **è possibile regolarizzare l'intervento presentando una CILA a lavori ultimati (così detta in sanatoria)** a firma di un professionista abilitato.

✓ **I costi da sostenere per la presentazione della CILA a lavori ultimati**, comprensivi della sanzione, di € 1.000,00, dei diritti di segreteria e dell'onorario del professionista abilitato per presentazione CILA, stimato in € 1.500,00, IVA inclusa, **si valutano complessivamente pari a € 2.800,00.**

Attestazione di prestazione energetica

L'immobile pignorato rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90.

Non si rinviene attestato di prestazione energetica dell'appartamento(APE).

Essendo in essere i presupposti per la necessità di redazione dello stesso, si stima il costo tecnico di detta redazione in euro 150,00.

Di detta condizione si terrà conto nella successiva determinazione del valore finale nella misura in cui detto costo sarà scorporato dal valore di mercato medio.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 6 (SUB 8), PIANO 2

Non trattasi di condominio costituito

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 5 (SUB 7), PIANO 2

Non trattasi di condominio costituito

STIMA DEI BENI**CRITERIO DI STIMA**

Il Criterio di stima adottato è il Valore di mercato, tale criterio viene utilizzato per la determinazione del valore medio di mercato degli immobili oggetto di procedura.

Il più probabile valore commerciale di ogni singolo immobile è valutato considerando il valore dello stesso in una libera contrattazione di compravendita e consiste nella composizione di un certo numero di "classi di valori" ottenuti da beni simili, cui corrisponde una scala di prezzi di mercato noti, e nella successiva verifica dell'appartenenza del valore dell'immobile da stimare a una di queste classi, o almeno a una classe cui il bene possa avvicinarsi in modo più attendibile. Si tratta da ciò di formulare un giudizio di equivalenza, che scaturisce dal confronto con una serie di beni analoghi e di prezzi noti.

Il procedimento adottato sarà del tipo sintetico e si baserà sui parametri tecnici, quali l'estensione della superficie commerciale misurata in mq assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare, quest'ultimo derivante dalla consultazione di pubblicazioni d'intermediazione a carattere nazionale e pubblicazioni O.M.I.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche e intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$SC = SL + xi Ai$$

Dove: Superficie Lorda (SL) = S calpestabile + S muri interni + S muri esterni

Ai : Superfici degli accessori

xi : Coefficienti di ragguaglio

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 3 (SUB 5), PIANO 1**Determinazione del valore medio di mercato****Dati derivanti da Agenzie immobiliari**

La ricerca del valore medio di mercato è stata indirizzata, in prima istanza, con esito negativo, all'area prossima alla zona in cui ricade l'immobile, limitatamente al Comune di Pollena Trocchia; Per detta porzione di territorio, non si rilevano compravendite di abitazioni

Pertanto si è provveduto ad estendere la ricerca al tutto il territorio comunale, in funzione di caratteristiche, intrinseche, similari all'immobile in oggetto.

Rif. annuncio (*)	Agenzia Immobiliare	Superficie (mq)	Caratteristiche	Offerta richiesta (€)	Valore Unitario (€/mq)
60801099	[REDACTED]	116,00	L' appartamento composto da: zona giorno con balcone e annesso ripostiglio verandato, cucina ampia e luminosa, ripostiglio/lavanderia e camino; il disimpegno/corridoio conduce alla zona notte servita da due camere da letto, di cui una con accesso al balcone e con annessi ripostigli e bagno.	139.000	1.200,00
60797903	[REDACTED]	117,00	ampio quadrilocale posto al quarto piano con ascensore, composto da: ingresso cucina abitabile con finestra e accesso al balcone, ampio e luminoso salone, corridoio, tre camere da letto di cui una con balcone, bagno di servizio con doccia ed accesso al balcone/lavanderia, bagno padronale	205.000	1.750,00
EK-10893146	[REDACTED]	101,00	appartamento al secondo piano, senza ascensore servizi, si compone di ingresso, disimpegno con ampio soggiorno, corridoio, cucina, due camere da letto e bagno.	165.000,00	1.630,00
Valore medio unitario (c.t.)					1.500,00

(*) La ricerca effettuata è riportata in allegato (ALL. 8)

Quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: POLLENA TROCCHIA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE NORD (CORSO GARIBALDI) E SUD (PRIME PENDICI VESUVIO)

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato Unitario (€/mq)		
		Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni civili	normale	1.100,00	1.400,00	1.700,00

(*) La ricerca effettuata è riportata in allegato (ALL. 8)

Dati derivanti da vendite forzate (Tribunale di Nola)

La ricerca del valore medio di mercato è stata effettuata consultando il sito astegiudiziarie.it; al momento non risultando bandite vendite per immobili residenziali ricadenti nel comune di Pollena Trocchia.

Per quanto concerne le indagini effettuate, per appartamenti, presso le Agenzie Immobiliari, si risale ad un valore medio unitario di 1.500,00 €/mq, valore molto prossimo con il valore medio per stabili di qualità nella media della zona, pari a 1.433,00€/mq. <https://borsinoimmobiliare.it/pollena-trocchia/via-giuseppe-garibaldi--80040-pollena-trocchia-na--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/1206/20945/>

Lo stesso valore risulta, inoltre, coincidente con quanto indicato nelle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - OMI, infatti, detto valore coincide con il valore medio unitario per le abitazioni civili, pari a 1.400,00 €/mq.

Da quando indicato in studi di settore a gennaio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.477 al metro quadro, con un aumento del 12,32% rispetto a gennaio 2023 (1.315 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pollena Trocchia ha raggiunto il suo massimo nel mese di ottobre 2023, con un valore di € 1.501 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato gennaio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.315 al metro quadro.

Effettuate le indagini di mercato, così come sopra indicate, e tenuto conto del carattere del mercato immobiliare, per beni aventi caratteristiche intrinseche similari a quelli oggetto di stima, si considera ragionevole applicare, un **valore unitario medio di mercato pari a € 1.500,00.**

Determinazione del Valore medio di mercato

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Coefficiente correttivo*	Valore medio di mercato (€)
Bene N° 3 - Appartamento Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 3, piano 1	137,00 mq	1.500,00	0,73	150.000,00 (c.t.)

(*) Il calcolo viene redatto secondo i dettami della tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, dell'Agenzia delle Entrate, che si riporta in allegato (ALL.9).

Questo è redatto in funzione dei seguenti macro parametri: fattori posizionali, caratteristiche interne dell'edificio e caratteristiche intrinseche dell'unità

I valori sopra determinati saranno ulteriormente adeguati sulla scorta dei seguenti elementi, così come rappresentato nel corpo della relazione:

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Entità della correzione (€)
Messa a norma impianto elettrico	2.000,00
Regolarizzazione catastale	1.500,00
Regolarità edilizia	4.400,00
Attestato di Prestazione Energetica	150,00
Assenza di garanzia per i vizi occulti nella misura del 4% sul valore medio di mercato	6.000,00
Totale importo da scorporare	14.000,00

Valore finale di stima (BENE 3 - int. 3, sub 5) = 150.000,00 - 14.000,00 = € 136.000,00 (c.t.)

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A POLLENA TROCCHIA (NA) - VIA G. GARIBALDI 331, SCALA UNICA, INTERNO 5 (SUB 7), PIANO 2

Determinazione del valore medio di mercato

Dati derivanti da Agenzie immobiliari

La ricerca del valore medio di mercato è stata indirizzata, in prima istanza, con esito negativo, all'area prossima alla zona in cui ricade l'immobile, limitatamente al Comune di Pollena Trocchia; Per detta porzione di territorio, non si rilevano compravendite di abitazioni.

Pertanto si è provveduto ad estendere la ricerca al tutto il territorio comunale, in funzione di caratteristiche, intrinseche, similari all'immobile in oggetto.

Rif. annuncio (*)	Agenzia Immobiliare	Superficie (mq)	Caratteristiche	Offerta richiesta (€)	Valore Unitario (€/mq)
60801099	[REDACTED]	116,00	L' appartamento composto da: zona giorno con balcone e annesso ripostiglio verandato, cucina ampia e luminosa, ripostiglio/lavanderia e camino; il disimpegno/corridoio conduce alla zona notte servita da due camere da letto, di cui una con accesso al balcone e con annessi ripostigli e bagno.	139.000	1.200,00
60797903	[REDACTED]	117,00	ampio quadrilocale posto al quarto piano con ascensore, composto da: ingresso cucina abitabile con finestra e accesso al balcone, ampio e luminoso salone, corridoio, tre camere da letto di cui una con balcone, bagno di servizio con doccia ed accesso al balcone/lavanderia, bagno padronale	205.000	1.750,00
EK-10893146	[REDACTED]	101,00	appartamento al secondo piano, senza ascensore servizi, si compone di ingresso, disimpegno con ampio soggiorno, corridoio, cucina, due camere da letto e bagno.	165.000,00	1.630,00
Valore medio unitario (c.t.)					1.500,00

(*) La ricerca effettuata è riportata in allegato (ALL.8)

Quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio - OMI

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: POLLENA TROCCHIA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE NORD (CORSO GARIBALDI) E SUD (PRIME PENDICI VESUVIO)

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato Unitario (€/mq)		
		Minimo	Medio	Massimo
Abitazioni civili	normale	1.100,00	1.400,00	1.700,00

(*) La ricerca effettuata è riportata in allegato (ALL 8)

Dati derivanti da vendite forzate (Tribunale di Nola)

La ricerca del valore medio di mercato è stata effettuata consultando il sito astegiudiziarie.it; al momento non risultando bandite vendite per immobili residenziali ricadenti nel comune di Pollena Trocchia.

Per quanto concerne le indagini effettuate, per appartamenti, presso le Agenzia Immobiliari, si risale ad un valore medio unitario di 1.500,00 €/mq, valore molto prossimo con il valore medio per stabili di qualità nella media della zona, pari a 1.433,00€/mq. <https://borsinoimmobiliare.it/pollena-trocchia/via-giuseppe-garibaldi--80040-pollena-trocchia-na--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/1206/20945/>

Lo stesso valore risulta, inoltre, coincidente con quanto indicato nelle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - OMI, infatti, detto valore coincide con il valore medio unitario per le abitazioni civili, pari a 1.400,00 €/mq.

Da quando indicato in studi di settore a gennaio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.477 al metro quadro, con un aumento del 12,32% rispetto a gennaio 2023 (1.315 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pollena Trocchia ha raggiunto il suo massimo nel mese di ottobre 2023, con un valore di € 1.501 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato gennaio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.315 al metro quadro.

Effettuate le indagini di mercato, così come sopra indicate, e tenuto conto del carattere del mercato immobiliare, per beni aventi caratteristiche intrinseche simili a quelli oggetto di stima, si considera ragionevole **applicare**, un **valore unitario medio di mercato** pari a **€ 1.500,00**.

Determinazione del Valore medio di mercato

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Coefficiente correttivo*	Valore medio di mercato (€)
Bene N° 4 - Appartamento Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 4, piano 1	75,00 mq	1.500,00	0,70	79.000,00 (c.t.)

(*) Il calcolo viene redatto secondo i dettami della tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, dell'Agenzia delle Entrate, che si riporta in allegato (ALL 9).

Questo è redatto in funzione dei seguenti macro parametri: fattori posizionali, caratteristiche interne dell'edificio e caratteristiche intrinseche dell'unità.

I valori sopra determinati saranno ulteriormente adeguati sulla scorta dei seguenti elementi, così come rappresentato nel corpo della relazione:

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Entità della correzione (€)
Messa a norma impianto elettrico	1.400,00
Regolarizzazione catastale	1.300,00

Regolarità edilizia	1.400,00
Attestato di Prestazione Energetica	150,00
Assenza di garanzia per i vizi occulti nella misura del 4 % sul valore medio di mercato	3.160,00
Totale importo da scorporare (c.t.)	7.400,00

Valore finale di stima (BENE 4 - int. 5, sub 7) = 79.000,00 - 7.400,00 = € 72.000,00 (c.t.)

FORMAZIONE DEL LOTTO - LOTTO 2

La scrivente, sulla scorta di quanto emerso dalle indagini di mercato e degli aspetti emersi dall'analisi dei cespiti ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **unico lotto (LOTTO 1)** costituito dai seguenti beni

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 3, piano 1

L'edificio a vocazione prevalentemente residenziale, in cui è sito l'appartamento, è composto da quattro piani fuori terra, il piano terra destinato a negozi e/o garage; i restanti piani destinati ad abitazioni. Su ogni piano sono collocati quattro appartamenti. Il fabbricato è dotato di ascensore. L'appartamento ubicato al piano primo (secondo fuori terra), int.3 (sub 5), si compone di ingresso/soggiorno, disimpegno zona giorno, cucina, due camere, disimpegno zona notte, un bagno e un ripostiglio. Al fabbricato si accede dal civico 331 di via G. Garibaldi, strada senza sbocco, a servizio degli edifici (residenziali) che si sviluppano intorno ad essa e lungo cui è possibile parcheggiare gratuitamente. Detta zona semicentrale del Comune di Pollena Trocchia, adiacente allo svincolo ex SS 162 racc., è sita al confine con il Comune di Cercola, a ridosso di C.so D. Ricciardi, strada caratterizzata da fabbricati prevalentemente storici i cui piano terra ospitano attività commerciali e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 179, Sub. 5, Categoria A2

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

Valore di Stima del bene: € 136.000,00 (c.t.)

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 4, piano 1

L'edificio a vocazione prevalentemente residenziale, in cui è sito l'appartamento, è composto da quattro piani fuori terra, il piano terra destinato a negozi e/o garage; i restanti piani destinati ad abitazioni. Su ogni piano sono collocati quattro appartamenti. Il fabbricato è dotato di ascensore. L'appartamento ubicato al piano primo (secondo fuori terra), int.4 (sub 6), si compone di ingresso, zona giorno (con angolo cottura), camera da letto, disimpegno e bagno. Al fabbricato si accede dal civico 331 di via G. Garibaldi, strada senza sbocco, a servizio degli edifici (residenziali) che si sviluppano intorno ad essa e lungo cui è possibile parcheggiare gratuitamente. Detta zona semicentrale del Comune di Pollena Trocchia, adiacente allo svincolo ex SS 162 racc., è sita al confine con il Comune di Cercola, a ridosso di C.so D. Ricciardi, strada caratterizzata da fabbricati prevalentemente storici i cui piano terra ospitano attività commerciali e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 179, Sub. 6, Categoria A2

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

Valore di Stima del bene: € 72.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore	Quota in vendita	Valore complessivo LOTTO 1
Bene N° 3 - Appartamento Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 3, piano 2	137,00 mq	€ 136.000,00	1/1	€ 208.000,00
Bene N° 4 - Appartamento Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6, piano 2	75,00 mq	€ 72.000,00	1/1	

Valore finale di Stima LOTTO 2: € 208.000,00

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 5 – Negozio, con annessa cantina, ubicato a Cercola (NA)– C.so Domenico, Ricciardi n.248
- Bene N° 6 – Appartamento, con annesso lastrico solare, ubicato a Cercola (NA)– C.so Domenico, Ricciardi n. 250

Il lotto, così composto, corrisponde ad una soluzione totalmente indipendente *del tipo terratetto*.

DESCRIZIONE

Il fabbricato, ricade in zona centrale del comune di Cercola, adiacente allo svincolo ex ss 162 racc., C.so D. Ricciardi, strada caratterizzata da fabbricati prevalentemente storici i cui i piano terra ospitano attività commerciali e servizi.

L'edificio, la cui edificazione risale agli anni 60', è composto da tre livelli: piano cantinato, piano terra destinato per una porzione a negozio, un piano primo destinato ad abitazione e un terrazzo di copertura.

L'intero fabbricato è stato realizzato in struttura mista (muratura e cemento armato)

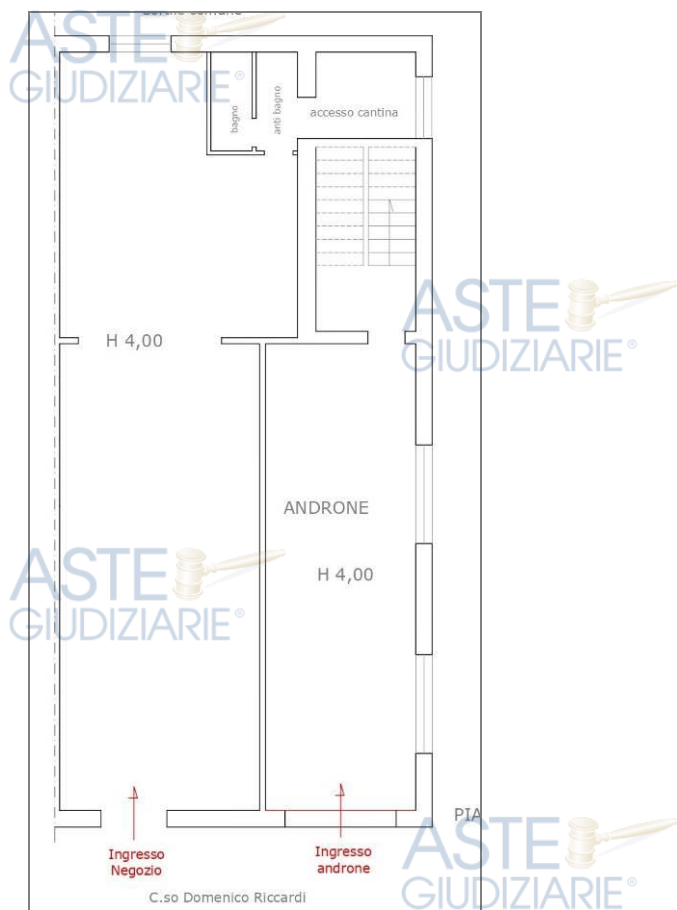




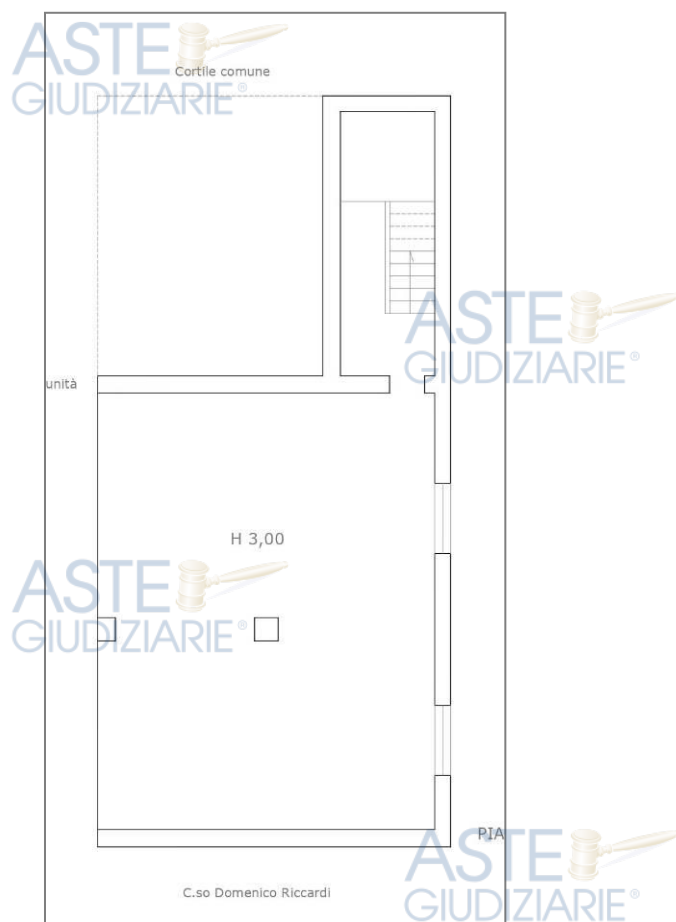
Il fabbricato, nel suo complesso, si presenta in un buono stato di conservazione e manutenzione.

BENE N° 5 – NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T

Il negozio, con accesso da C.so D. Ricciardi, si compone *(come rappresentato nell'elaborato planimetrico – ALL 7 e nel rilievo fotografico – ALL 5)* di due ambienti: l'ambiente destinato alla vendita (di 55,00 mq) e un retro negozio (di 34,50 mq), separati da una porta "antipanico". In corrispondenza del retro negozio risultano ubicati i servizi, igienici con annesso antibagno (di complessivi 4,80 mq) e il vano d'accesso (di 5,10 mq) alla cantina posta al piano seminterrato, avente uno sviluppo complessivo di 97,00 mq al netto delle scale d'accesso.

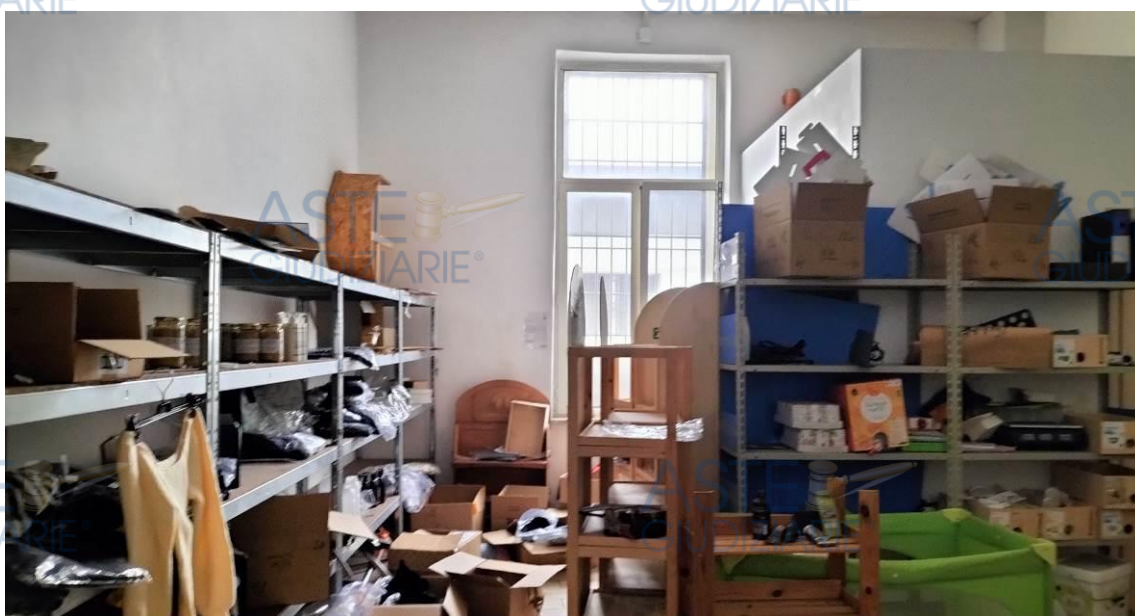


Planimetria stato di fatto, negozio



Planimetria stato di fatto cantina







Caratteristiche descrittive

- ✓ **Pavimenti:** gres porcellanato (effetto legno)
- ✓ **Superfici verticali:** idropittura in tutti i vani ad eccezione del bagno e del ambiente d'accesso alla cantina in cui ritroviamo rivestimenti in ceramica;
- ✓ **Infissi:** in PVC bianco e vetrocamera e serranda elettrica

Impianti

- **Impianto elettrico**, dalle informazioni rilasciate dal proprietario dell'immobile, nel corso del sopralluogo, **non è noto se sia mai stata rilasciata la Dichiarazione di conformità**.

Non avendo reperito documentazione atta a stabilire la data dell'intervento di ristrutturazione all'immobile, stando al DM 37/08, l'impianto elettrico non può ritenersi a norma e pertanto si procederà a stimare il costo di realizzazione di un nuovo impianto elettrico in base alla dotazione minima indicata nell'Allegato A della norma CEI 64-8/3.

Il costo per la realizzazione dell'intervento sopra descritto è stimato a corpo, secondo i prezzi medi di mercato applicati in zona, in € 800,00 (in c.t.) IVA inclusa calcolata al 10%. I predetti lavori, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b del DPR 380/2001 e s.m.i. si configurano come "interventi di manutenzione straordinaria", realizzabili ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/01, previo presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) il cui costo, comprensivo dell'onorario da corrispondere al professionista abilitato che dovrà asseverare la CILA e dei diritti di segreteria da corrispondere all'Ente comunale, si stima in € 600,00

- **Impianto idrico sanitario** di tipo tradizionale con tubi sottotraccia, boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.
- **Impianto di riscaldamento/raffrescamento:** climatizzatori.

Attestazione di prestazione energetica

L'immobile pignorato rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90. Non si rinviene attestato di prestazione energetica dell'appartamento(APE).

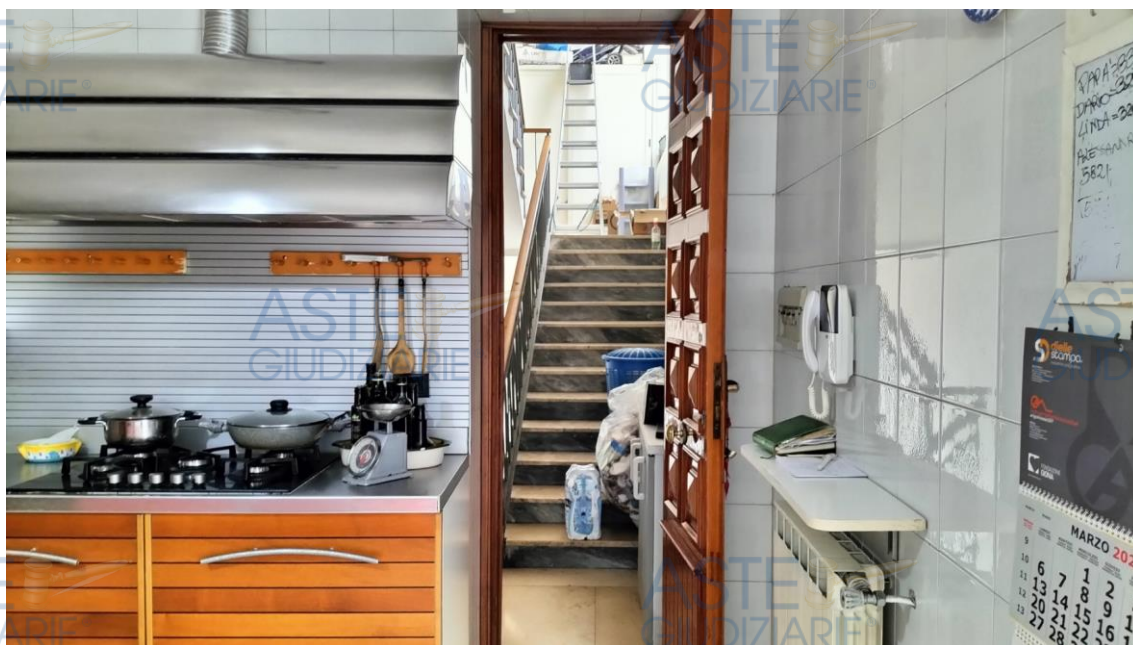
Di dette condizione si terrà conto nella successiva determinazione del valore finale nella misura in cui detto costo sarà scorporato dal valore di mercato medio.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1

All'appartamento in oggetto, ubicato al piano primo (secondo fuori terra), **(sub 1)**, si ha accesso dall'androne posto al piano terra, in corrispondenza di C.so D. Ricciardi, a cui risulta annesso il corpo scale. Allo stato, l'ampio androne (di 41,00 mq) è ad uso esclusivo dei proprietari che lo utilizzano anche come garage/deposito; infatti, il portone in ferro è dotato di apertura pedonale e carrabile.



L'appartamento è dotato di due accessi: in corrispondenza della cucina e dell'ingresso/soggiorno

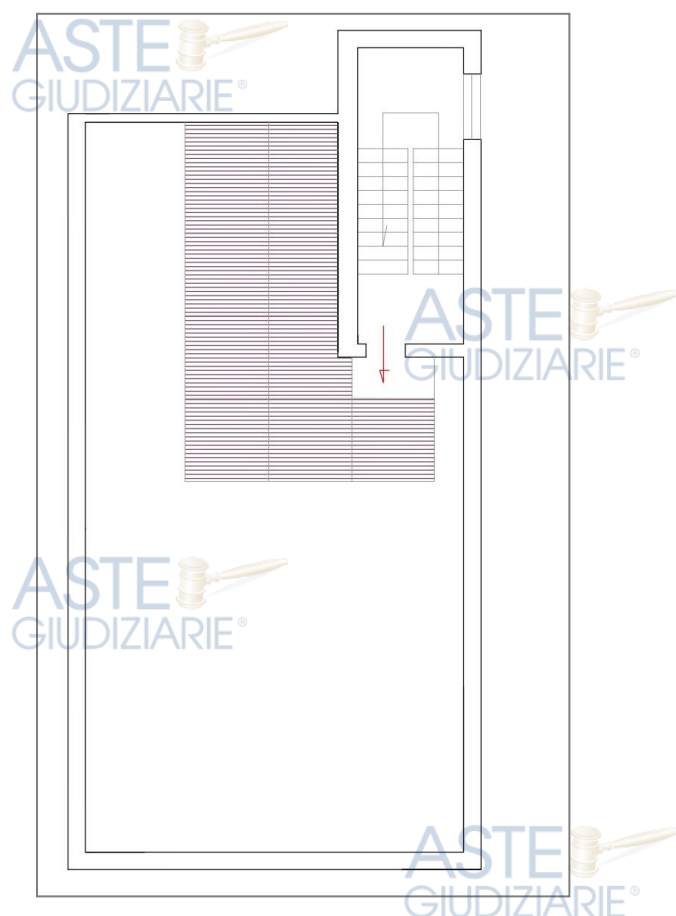


L'unità abitativa, suddivisa in zona giorno e zona notte, si compone di (come rappresentato nell'elaborato planimetrico - ALL. 7 e nel rilievo fotografico - ALL. 5.) di **ingresso/soggiorno** di mq 47,10, **cucina** di 20,70 mq, **due camere rispettivamente** di di mq 8,50 e di 12,50 mq, **un'ulteriore camera**, di 14,30 mq, **dotata di bagno** di 4,00 mq, **disimpegno** di 8,40 mq, **bagno** di 4,90 mq e un **ripostiglio** di 3,90.

Tutti gli ambienti, a meno del disimpegno, del bagno annesso alla camera da letto e del ripostiglio, risultano dotati di finestre e/o balconi; il bagno e il ripostiglio sono dotati di "lucernario" deputato, prevalentemente al ricambio dell'aria.

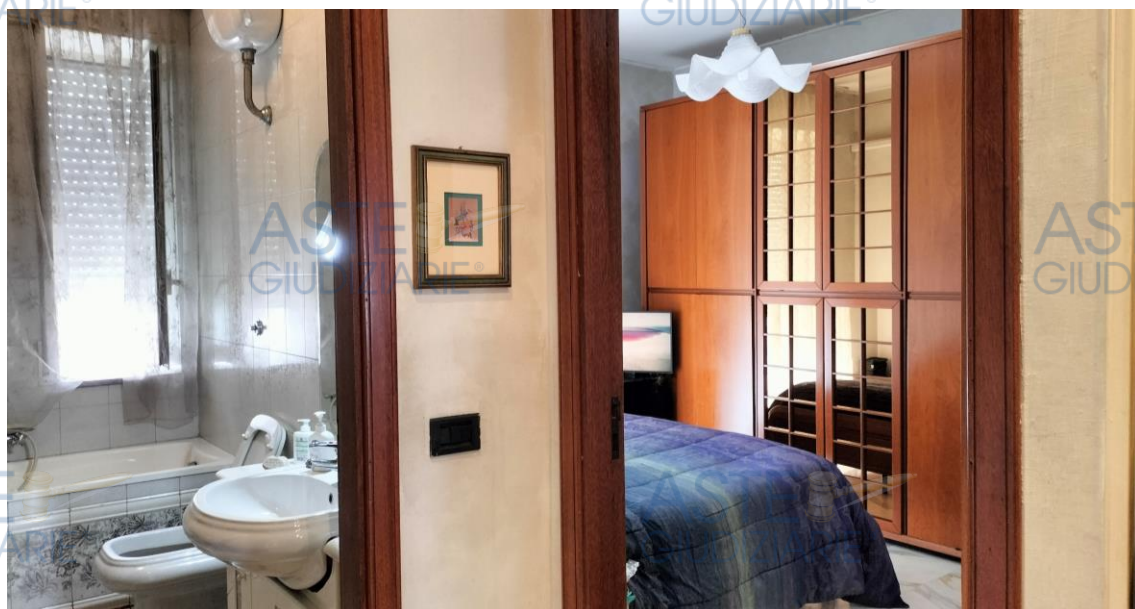


Planimetria stato di fatto, appartamento



Planimetria stato di fatto, terrazzo di copertura





ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal vano scale si ha accesso inoltre al **terrazzo di copertura**, di 129,00 mq, ad uso esclusivo dell'appartamento; questo, completamente recintato e pavimentato, è dotato di una tettoia in legno lamellare e copertura in pannelli coibentati. Risulta inoltre dotato di impianto elettrico e idrico.



Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

- ✓ Pavimenti: marmo in tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni e del ripostiglio
- ✓ Superfici verticali: idropittura in tutti i vani ad eccezione dei bagni e della cucina in cui ritroviamo rivestimenti in ceramica;
- ✓ Infissi: infissi esterni in PVC bianco e vetrocamera; porte interne in legno o porte in legno e vetro colorato

Impianti

- **Impianto elettrico**, dalle informazioni rilasciate dal proprietario dell'immobile, nel corso del sopralluogo, **non è noto se sia mai stata rilasciata la Dichiarazione di conformità**.

Non avendo reperito documentazione atta a stabilire la data dell'intervento di ristrutturazione all'immobile, stando al DM 37/08, l'impianto elettrico non può ritenersi a norma e pertanto si procederà a stimare il costo di realizzazione di un nuovo impianto elettrico in base alla dotazione minima indicata nell'Allegato A della norma CEI 64-8/3.

Il costo per la realizzazione dell'intervento sopra descritto, esteso anche al terrazzo di copertura, è stimato a corpo, secondo i prezzi medi di mercato applicati in zona, in € 1.400,00 (in c.t.) IVA inclusa calcolata al 10%. I predetti lavori, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera b del DPR 380/2001 e s.m.i. si configurano come "interventi di manutenzione straordinaria", realizzabili ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/01, previo presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) il cui costo, comprensivo dell'onorario da corrispondere al professionista abilitato che dovrà asseverare la CILA e dei diritti di segreteria da corrispondere all'Ente comunale, si stima in € 1.000,00

- **Impianto idrico sanitario** di tipo tradizionale con tubi sottotraccia, gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria.
- **Impianto di riscaldamento** con caldaia singola e radiatori in ferro e climatizzatori.

Attestazione di prestazione energetica

L'immobile pignorato rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90.

Non si rinviene attestato di prestazione energetica dell'appartamento(APE).

Di dette condizione si terrà conto nella successiva determinazione del valore finale nella misura in cui detto costo sarà scorporato dal valore di mercato medio.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 5 – NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T

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

Nel fascicolo del procedimento esecutivo in esame, depositato presso la cancelleria della Sez. Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nola, è presente la seguente documentazione:

- Certificato notarile redatto, dal Notaio dott. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, in data 06.07.2022 e depositato in cancelleria il 18.07.2022
- Copia nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili, del 10.05.2022, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 29.06.2022 Registro Particolare 24914 Registro Generale 32639;
- Estratto di Mappa - Comune di Cercola, fg.2, p.lla 179.

Al fine di verificarne la completezza sono state eseguite indagini presso i Registri Immobiliari e Archivi Catastali mirate alla:

- ✓ Individuazione dell'effettiva titolarità in capo all'esecutato dei diritti pignorati;
- ✓ Conoscenza di tutte le formalità pregiudizievoli gravante sull'immobile;

- ✓ Individuazione di eventuali comproprietari dell'immobile pignorato aventi diritto ad avviso ex art. 599 c.p.c. e 180 disp.att. c.p.c.;

Il tutto come esplicitato nella presente relazione e precisamente nella risposta ai quesiti, nelle visure, nelle copie dei titoli e nei certificati allegati alla presente relazione.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1

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

Nel fascicolo del procedimento esecutivo in esame, depositato presso la cancelleria della Sez. Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Nola, è presente la seguente documentazione:

- Certificato notarile redatto, dal Notaio dott. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, in data 06.07.2022 e depositato in cancelleria il 18.07.2022
- Copia nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili, del 10.05.2022, presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Napoli, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 29.06.2022 Registro Particolare 24914 Registro Generale 32639;
- Estratto di Mappa - Comune di Pollena Trocchia, fg.3, p.lla 179.

Al fine di verificarne la completezza sono state eseguite indagini presso i Registri Immobiliari e Archivi Catastali mirate alla:

- ✓ Individuazione dell'effettiva titolarità in capo all'esecutato dei diritti pignorati;
- ✓ Conoscenza di tutte le formalità pregiudizievoli gravante sull'immobile;
- ✓ Individuazione di eventuali comproprietari dell'immobile pignorato aventi diritto ad avviso ex art. 599 c.p.c. e 180 disp.att. c.p.c.;

Il tutto come esplicitato nella presente relazione e precisamente nella risposta ai quesiti, nelle visure, nelle copie dei titoli e nei certificati allegati alla presente relazione.

TITOLARITÀ

BENE N° 5 - NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, **appartiene** al seguente esecutato:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: per la quota dell'intero come bene personale di [REDACTED]

L'esecutato [REDACTED] in data 19/04/1980; *Detto certificato, unitamente al certificato anagrafico e di residenza attuale e storico, è allegato alla presente relazione (ALL 2).*

Il bene pignorato è giunto al debitore [REDACTED]
[REDACTED], Racc. 3958, trascritto il 29.05.1990 - Reg. part. 13785, Reg. gen.18186 (ALL. 4).

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, **appartiene** al seguente esecutato:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: per la quota dell'intero come bene personale di [REDACTED]

L'esecutato risulta coniugato in Regime patrimoniale di comunione dei beni, [REDACTED] in data 19/04/1980; Detto certificato, unitamente al certificato anagrafico e di residenza attuale e storico, è allegato alla presente relazione (ALL 2).

Il bene pignorato è giunto al debitore [REDACTED] Rep. 12948, Racc. 3958, trascritto il 29.05.1990 - Reg. part. 13785, Reg. gen. 18186 (ALL 4).

CONFINI

BENE N° 5 - NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO 1

Il negozio, posto al piano terra, confina con C.so Ricciardi a Nord, con altra p.lle (fg.2 p.la 178) ad est, e con androne e vano scale ad ovest, e con

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1

L'appartamento posto al piano primo confina con confina con C.so Ricciardi a Nord, con altra p.lle (fg.2 p.la 178) ad est, e con strada comune ad ovest

CONSISTENZA

Computo delle superfici

Si definisce **Superficie Interna Netta (SIN)** l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri dei terrazzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rileva ad un'altezza di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie interna include:

- Gli spessori delle zoccolature;
- Le superfici della sottofinestra;
- Le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili;
- Le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi;
- Lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegno ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili ecc.)

La Superficie commerciale o Superficie convenzionale vendibile, invece, rappresenta la somma:

- a) Delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

b) Delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini.

c) Delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze, cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc. (cfr. D.P.R. n.138, all.c "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria Norma UNI 10750). Ovvero la superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali, (cfr. Linee guida per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie ABI 2015).

BENE N° 5 - NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	99,40 mq	109,60 mq	1	109,60 mq	4,00 m	T
Cantina	97,00 mq	97,00 mq	0,25	24,25 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				133,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva (c.t.):				134,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	124,30 mq	140,70 mq	1	140,70 mq	3,50 m	1
Balcone scoperto	8,60 mq	8,60 mq	0,25	2,15 mq	0,00 m	1
Loggia	11,25 mq	11,25 mq	0,25	2,81 mq	0,00 m	1
Terrazzo di copertura	129,00 mq	129,00 mq	15% della superficie fino a 25 m ² ; 5% per la quota eccedente 25 m ² .	8,95 mq		2
Totale superficie convenzionale:				154,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva (c.t.):				155,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il fabbricato, in cui ricadono gli immobili, è stato edificato sul **terreno** riportato al Catasto Terreni al fg. 2 p.lla 179. In merito al suddetto terreno, si riscontra la seguente evoluzione.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

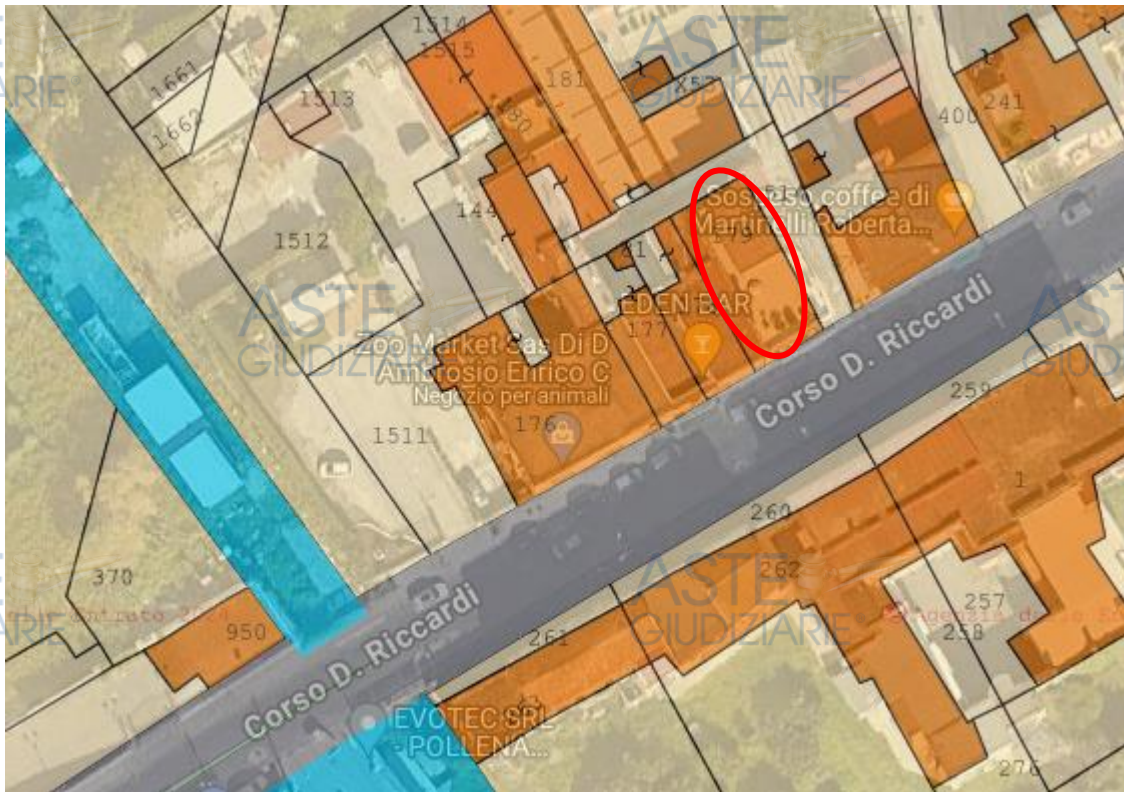
Dal 01/12/1979 al 21/09/2004	Ente urbano correlato al fabbricato fg 2 p.lla 179	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 179 Qualità: ente urbano Superficie (ha are ca) 1,83
Dal 21/09/2004	ente urbano correlato al fabbricato fg 2 p.lla 179	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 179 Qualità: ente urbano Superficie (ha are ca) 1,83

Sulla scorta di dette informazioni si è provveduto ad estrarre copia della mappa censuaria relativa alla particella terreni 179- fg.2, come indicato nella visura storica inerente l'immobile pignorato (ALL.1).



Stralcio estratto di mappa C.T. Comune di Cercola fg.2, part. 179

Dalle suddette notizie si è provveduto a sovrapporre la mappa alla corrispondente ortofoto "Google Maps"



Sovrapposizione mappe



Individuazione immobile - ortofoto "Google Maps"

Detti dati consentono l'univoca identificazione del bene, così come si evince dal raffronto tra le suddette planimetrie.

BENE N° 5 - NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al N.C.E.U del Comune di Cercola, al fg. 2, p.lla 179 sub 1.

Questo risulta all'attualità in ditta a [REDACTED]

[REDACTED] Trascrizione n. 37776/49791, da potere di [REDACTED] attuale debitore.

Si precisa che, stando alle ispezioni ipotecarie effettuate (ALL 3), detto atto è stato dichiarato inefficace (annotazione alla suddetta trascrizione nn. 37776/49791), con Sentenza n. 1569/08.

Precedentemente a detto atto, l'immobile in oggetto risulta, dal 22.05.1990 al 21.11.2002, per la quota dell'intero in nuda proprietà all'esecutato, [REDACTED]

In merito al bene in oggetto si riscontra la seguente evoluzione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/05/1990	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 179, Sub. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 53,00 mq Rendita € 0,48 Piano S1 -T
22/05/1990 al 22/05/1990	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 179, Sub. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 53,00 mq Rendita € 0,48 Piano S1 -T
Dal 22/05/1990 al 21/11/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 179, Sub. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 53,00 mq Rendita 2.284.300 LIRE Piano S1 -T
Dal 21/11/2002 al 13/11/2017	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 179, Sub. 1 Categoria C1 Cl.4, Cons. 53,00 mq Superficie Catastale:106,00 mq Rendita Euro 1.179,74 Piano S1 -T

Dal 13/11/2017

Catasto Fabbricati

Fg. 2, Part. 179, Sub. 1

Categoria C1

Cl.4, Cons. 53,00 mq

Superficie Catastale:142,00 mq

Rendita Euro 1.179,74

Piano S1 -T

Dalle indagini effettuate si ravvisa la corrispondenza tra i dati identificativi catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento, del 10.05.2022, trascritto il 29.06.2022 ai nn. 32639/24914.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta censita al N.C.E.U del Comune di Cercola, al fg. 2, p.la 179 sub 2.

Questo risulta all'attualità in ditta a S. [REDACTED], Repertorio n. 23595 - CONFERIMENTO IN SOCIETÀ Trascrizione n. 37776/49791, da potere di [REDACTED], attuale debitore.

Si precisa che, stando alle ispezioni ipotecarie effettuate (ALL. 3), detto atto è stato dichiarato inefficace (annotazione alla suddetta trascrizione nn. 37776/49791), con Sentenza n. 1569/08.

Precedentemente a detto atto, l'immobile in oggetto risulta, dal 22.05.1990 al 21.11.2002, per la quota dell'intero in nuda proprietà all'esecutato, [REDACTED]

In merito al bene in oggetto si riscontra la seguente evoluzione

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 22/05/1990	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 179, Sub. 2 Categoria A/2 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 0,81 Piano 1
22/05/1990 al 22/05/1990	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 179, Sub. 2 Categoria A/2 Cl.5, Cons. 6 Rendita € 0,81 Piano 1

Dal 22/05/1990 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 179, Sub. 2 Categoria A/2 Cl.5, Cons. 6 Rendita euro464,81 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 21/11/2002	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 179, Sub. 2 Categoria A/2 Cl.5, Cons. 6 Rendita euro464,81 Piano 1
Dal 21/11/2002 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 179, Sub. 2 Categoria A/2 Cl.5, Cons. 6 Superficie 137,00 mq Rendita euro464,81 Piano 1

Dalle indagini effettuate si ravvisa la corrispondenza tra i dati identificativi catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento, del 10.05.2022, trascritto il 29.06.2022 ai nn. 32639/24914.

DATI CATASTALI

BENE N° 5 – NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T

Sulla scorta delle indagini eseguite presso la banca dati del Catasto, il bene pignorato risulta identificato catastalmente come di seguito indicato (*ALL1*):

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	2	179	1		C/1	4	53 mq	Totale: 142,00 mq	1.179,74€	T

Corrispondenza catastale

Per il bene in oggetto si è provveduto ad estrarre copia della planimetria catastale, questa risulta depositata presso il Catasto di Napoli il 06.05.1967 e corrisponde all'ultima planimetria in atti.

Non sussiste corrispondenza catastale, limitatamente al solo negozio, questo risulta difforme a quanto indicato nella planimetria catastale in atti.

Le difformità riscontrate (evidenziate nel grafico con campiture di colore verde) coincidono con la sola realizzazione, in corrispondenza del retro negozio del vano destinato ai servizi igienici.

Tale difformità risulta sanabile, come particolareggiato al paragrafo “Regolarità edilizia”.

Pertanto occorrerà procedere alla variazione catastale. I costi per detta variazione, comprensivi dei tributi catastali, si stimano in € 600,00.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1

Sulla scorta delle indagini eseguite presso la banca dati del Catasto, il bene pignorato risulta identificato catastalmente come di seguito indicato (ALL 1):

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	2	179	2		A/2	5	6	Totale: 137,00 m ² Totale escluse aree scoperte: 132,00 m ²	468,68 €	1

Corrispondenza catastale

Per il bene in oggetto si è provveduto ad estrarre copia della planimetria catastale, questa risulta depositata presso il Catasto di Napoli il 06.05.1967 e corrispondono all'ultima planimetria in atti.

Non sussiste corrispondenza catastale, il bene risulta difforme a quanto indicato nella planimetria catastale in atti.

Le difformità riscontrate (evidenziate nel grafico con campiture di colore verde) coincidono con:

- ✓ diversa distribuzione degli ambienti;
- ✓ La trasformazione dei prospetti, attraverso l'introduzione di una finestra in corrispondenza del bagno, lungo C.so Ricciardi e della modifica del vano finestra e balcone in corrispondenza della loggia posta in corrispondenza del cortile.

Le difformità, risultano sanabili, come particolareggiato al paragrafo "Regolarità edilizia".

In merito alla terrazza di copertura, quale pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, occorre precisare che la stessa deve essere dichiarata assieme a quest'ultima e rappresentata nella stessa planimetria con la quale viene rappresentata l'unità immobiliare stessa. In tale caso la terrazza, quale dipendenza, deve essere tenuto conto nella consistenza apportando un'aggiunta - nei limiti ammessi - al totale dei vani principali e dei vani accessori e provvedendo ad inserirla nei conteggi della superficie catastale secondo i criteri previsti dal D.P.R. n. 138/98

Pertanto occorrerà procedere alla variazione catastale. I costi per detta variazione, comprensivi dei tributi catastali, si stimano in € 1.300,00

PRECISAZIONI

BENE N° 5 - NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO

L'androne, anche se non direttamente accessibile dal negozio risulta essere bene comune agli immobili ricadenti nel fabbricato

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1

L'androne, anche se allo stato di fatto utilizzato esclusivamente dal nucleo familiare questo risulta essere bene comune agli immobili ricadenti nel fabbricato.

PATTI

BENE N° 5 - NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T

L'immobile, risulta, allo stato, non occupato, al momento dell'accesso riscontravamo che nello stesso insistevano ancora arredi ed oggetti attinenti una attività commerciale cessata, di proprietà della figlia dell'esecutato.

Nel merito risulta doveroso precisare che per detto bene si accertava l'esistenza di contratto di locazione "ultranovennale" del 16.03.2004, sottoscritto [REDACTED], veniva dichiarato inefficace (annotazione n. 9980 del 11/12/2008 e annotazione n. 9090 del 07/11/2013 alla TRASCRIZIONE del 25/03/2004 - Registro Particolare 10489 Registro Generale 14420 5264 3092 6696 7871 - CONFERIMENTO IN SOCIETA') (ALL 3)

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1

L'appartamento, risulta, allo stato, occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare

Nel merito risulta doveroso precisare che per detto bene si accertava l'esistenza di contratto di locazione "ultranovennale" del 16.03.2004, sottoscritto da [REDACTED] Detto contratto, Con Sentenza Nr. 1569/08 del 13/02/2008 emessa dal Tribunale Di Napoli, veniva dichiarato inefficace (annotazione n. 9980 del 11/12/2008 e annotazione n. 9090 del 07/11/2013 alla TRASCRIZIONE del 25/03/2004 - Registro Particolare 10489 Registro Generale 14420 5264 3092 6696 7871 - CONFERIMENTO IN SOCIETA') (ALL 3)

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, in cui ricadono gli immobili, risulta sufficientemente mantenuto e conservato.

BENE N° 5 - NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T

L'immobile si presenta in buone condizioni e sufficientemente mantenuto, grazie, all'evidente, recente manutenzione.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1

L'appartamento presenta una soddisfacente distribuzione degli spazi interni e finiture di buona qualità, così come è possibile evincere dal paragrafo "Descrizione" e dal rilievo fotografico.

PARTI COMUNI

Come indicato all'art 2 dell'atto di donazione e divisione, del 22.05.1990, per notaio dott. Enrico Santangelo di Napoli (NA): *la donazione comprende i connessi diritti accessori, accessioni e pertinenze, nonché la quota condominiale delle cose comuni dei fabbricati di cui i cespiti fanno parte, così come indicate dall'art. 1117 c.c.*

Dalle informazioni assunte non risulta costituito condominio trattandosi di un fabbricato utilizzato, di fatto, dall'esecutato e dalla propria famiglia

BENE N° 5 - NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T

Allo stato l'immobile non è collegato all'androne di accesso al vano scale, in quanto non sussistono accessi diretti lungo il suo perimetro. Lungo la parete divisoria, tra il negozio e l'androne, risultano realizzate delle luci (*finestre alte*)

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1

Come indicato nel corpo della relazione, allo stato, l'androne viene utilizzato esclusivamente dal debitore e dal suo nucleo familiare.

SERVITÙ, CENSO LIVELLO E USI CIVICI

BENE N° 5 - NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T

Sul complesso residenziale non sussistono servitù pubbliche.

Dalle indagini effettuate, visure catastali e informazioni assunte presso il Comune di Cercola, non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento. Il terreno sul quale risulta edificato il fabbricato, in cui sono ubicato gli immobili pignorati, non è gravato da usi civici.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1

Sul complesso residenziale non sussistono servitù pubbliche.

Dalle indagini effettuate, visure catastali e informazioni assunte presso il Comune di Cercola, non si sono rinvenute trascrizioni di vincoli demaniali nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento. Il terreno sul quale risulta edificato il fabbricato, in cui sono ubicato gli immobili pignorati, non è gravato da usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, realizzato all'incirca negli anni 60', è composto da tre livelli: piano seminterrato, piano terra e un piano fuori terra; questo risulta realizzato con struttura portante mista, con copertura piana (terrazzo di copertura).

L'edificio è dotato di scala che immette anche alla copertura.

BENE N° 5 - NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T

Caratteristiche descrittive negozio:

Caratteristiche descrittive

- ✓ Pavimenti: gres porcellanato (effetto legno)
- ✓ Superfici verticali: idropittura in tutti i vani ad eccezione del bagno e del ambiente d'accesso alla cantina in cui ritroviamo rivestimenti in ceramica;
- ✓ Infissi: in PVC bianco e vetrocamera e serranda elettrica

Impianti:

- ✓ Impianto elettrico;
- ✓ Impianto idrico sanitario di tipo tradizionale con tubi sottotraccia, boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.
- ✓ Impianto di riscaldamento/raffrescamento: climatizzatori.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1

Caratteristiche descrittive dell'appartamento:

- ✓ **Pavimenti:** marmo in tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni e del ripostiglio
- ✓ **Superfici verticali:** idropittura in tutti i vani ad eccezione dei bagni e della cucina in cui ritroviamo rivestimenti in ceramica;
- ✓ **Infissi:** infissi esterni in PVC bianco e vetrocamera; porte interne in legno o porte in legno e vetro colorato

Impianti:

- ✓ Impianto elettrico;
- ✓ Impianto idrico sanitario di tipo tradizionale con tubi sottotraccia, gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria;
- ✓ Impianto di riscaldamento con caldaia singola e radiatori

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 5 – NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T

L'appartamento non risulta allo stato occupato (si veda il paragrafo "Patti")

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1

L'appartamento, risulta, allo stato, occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare (si veda il paragrafo "Patti").

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 5 – NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1990		donazione e successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Santangelo	22/05/1990	12948	3958
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			29/05/1990	18186	13785

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Napoli	08/06/1990		

Con suddetto titolo il debitore [REDACTED] riceveva in donazione, in comproprietà con i fratelli, dal padre [REDACTED], la nuda proprietà di beni immobili tra cui il bene in oggetto. Detta donazione comprende (art. 2) i connessi diritti, accessori, accessioni e pertinenze, nonché la quota condominiale delle cose comuni dei fabbricati di cui i cespiti in oggetto fanno parte.

Con lo stesso atto i fratelli sciolgono la comunione della nuda proprietà dei beni ricevuti attribuendosi ognuno una quota;

La quota associata all'esecutato [REDACTED] corrisponde alla quinta quota, composta dal negozio con annessa cantina (sub1) e dall'appartamento (p. primo, sub 2), anch'esso sottoposto al presente pignoramento.

Si precisa inoltre che l'immobile è giunto a [REDACTED] per averlo edificato sul terreno acquistato con atto del 05.09.1959, per notaio Pietro Rosanova, registrato a Santa Anastasia e trascritto a Napoli il 14.09.1959 ai nn. 32940/24031.

- ✓ L'esecutato, [REDACTED], risulta residente, dal 11.01.1992 in [REDACTED]
- ✓ Questo ha contratto matrimonio, [REDACTED]
[REDACTED] non si riscontra alcuna annotazione.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/05/1990	[REDACTED]	donazione e successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Enrico Santangelo	22/05/1990	12948	3958
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			29/05/1990	18186	13785
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli	08/06/1990		

Con suddetto titolo il debitore [REDACTED] riceveva in donazione, in comproprietà con i fratelli, dal padre [REDACTED] la nuda proprietà di beni immobili tra cui il bene in oggetto. Detta donazione comprende (art. 2) i connessi diritti, accessori, accessioni e

pertinenze, nonché la quota condominiale delle cose comuni dei fabbricati di cui i cespiti in oggetto fanno parte.

Con lo stesso atto i fratelli sciolgono la comunione della nuda proprietà dei beni ricevuti attribuendosi ognuno una quota;

La quota associata all'esecutato [REDACTED] corrisponde alla quinta quota, composta dal negozio con annessa cantina (sub1) e dall'appartamento (p. primo, sub 2), anch'esso sottoposto al presente pignoramento.

Si precisa inoltre che l'immobile è giunto a [REDACTED]

✓ L'esecutato, [REDACTED] risulta residente, dal 11.01.1992 in [REDACTED]

✓ Questo ha contratto matrimonio [REDACTED]
[REDACTED] non si riscontra alcuna annotazione.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 5 – NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Napoli aggiornate al 27/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Trascritto a Napoli 2 il 13/12/1994
Registro Particolare 5190; Registro Generale 36830
Notaio: TIRONE ANGELO
Repertorio: 46771 del 12/12/1994
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Trascritto a Napoli 2 il 10/12/1996
Registro Particolare 4536 Registro Generale 33005
Notaio: TIRONE ANGELO
Repertorio: 50843 del 09/12/1996
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Documenti successivi correlati: Iscrizione successiva correlata: n. 6805 del 24/11/2016

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Trascritto a Napoli 2 il 22/05/2000
Registro Particolare 3255 Registro Generale 17081
Notaio: TIRONE ANGELO
Repertorio: 59075 del 18/05/2000

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- **RINNOVAZIONE IPOTECA - CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Trascritto a Napoli 2 il 24/11/2016
Registro Particolare 6805 Registro Generale 49098
Notaio: TIRONE ANGELO
Repertorio: 50843 del 09/12/1996

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4536 del 1996

- **IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO**

Trascritto a Napoli 2 il 30/09/2021
Registro Particolare 6046 Registro Generale 47748
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA
Repertorio 1037 del 06/09/202

[REDACTED]
[REDACTED]

Quota dell'intero;

Trascrizioni

- **CONFERIMENTO IN SOCIETA'**

Trascritto a Napoli 2 il 29/11/2002
Registro Particolare 37776 Registro Generale 49791
Notaio SANTANGELO ENRICO
Repertorio: Repertorio 23595 del 21/11/2002

[REDACTED]
[REDACTED]

Documenti successivi correlati:

- ✓ Annotazione n. 9986 del 11/12/2008 (SENTENZA DI INEFFICACIA)
- ✓ Annotazione n. 9089 del 07/11/2013 (SENTENZA DI REVOCA PARZIALE)

• **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a Napoli2 il 25/03/2004
Registro Particolare 10489 Registro Generale 14420
Notaio FARINARO DOMENICO
Repertorio 43376 del 16/03/2004
[REDACTED]
[REDACTED]

Quota 1/1 di proprietà

Documenti successivi correlati:

- ✓ Annotazione n. 9983 del 11/12/2008 (SENTENZA DI INEFFICACIA)
- ✓ Annotazione n. 9091 del 07/11/2013 (SENTENZA DI REVOCA PARZIALE)

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 19/01/2005
Registro Particolare 1737 Registro Generale 2449
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI
Repertorio 12932/2004 del 11/11/2004
[REDACTED]
[REDACTED]

Quota: ----

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 15/02/2005
Registro Particolare 4294 Registro Generale 7029
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI
Repertorio 483/2005 del 17/01/2005
[REDACTED]
[REDACTED]

Quota: ----

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 04/03/2005
Registro Particolare 6347 Registro Generale 10771
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI
Repertorio 132 del 19/11/2004
[REDACTED]
[REDACTED]

Quota dell'intero in nuda proprietà

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 08/04/2005
Registro Particolare 10387 Registro Generale 17874
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI
Repertorio 1 del 05/03/2005
[REDACTED]
[REDACTED]

Quota dell'intero

• **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Napoli2 il 23/09/2005

Registro Particolare 28780 Registro Generale 51009

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO (Nola)

Repertorio 15792/2005 del 14/06/2005

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 02/12/2005

Registro Particolare 37121 Registro Generale 67910

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI

Repertorio 133 del 11/11/2005

[REDACTED]

[REDACTED]

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 15/05/2006

Registro Particolare 18206 Registro Generale 35113

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA

Repertorio 1858 del 10/10/2005

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 29/10/2007

Registro Particolare 35414 Registro Generale 69577

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI

Repertorio 826/2 del 19/05/2006

[REDACTED]

[REDACTED]

• **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 29/10/2007

Registro Particolare 35415 Registro Generale 69578

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI

Repertorio 826/2 del 19/05/2006

[REDACTED]

[REDACTED]

• **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - SENTENZA DI REVOCA PARZIALE**

Trascritto a Napoli2 il 07/11/2013

Registro Particolare 9089 Registro Generale 46217

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI

Repertorio 13809 del 24/10/2012

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli2 il 29/06/2022

Registro Particolare 24914 Registro Generale 32639

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOLA

Repertorio 2453 del 10/05/2022

[REDACTED]

[REDACTED]

Quota dell'intero

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli2 il 13/06/2023

Registro Particolare 23059 Registro Generale 29963

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOLA

Repertorio 2383 del 16/05/2023

[REDACTED]

[REDACTED]

Quota dell'intero

In base alle verifiche effettuate è possibile affermare quanto segue:

- k) Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta in data del 13/06/2023;
- l) Non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura;
- m) I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità;
- n) Non sussistono riserve di usufrutto sui beni pignorati;
- o) Non sussistono provvedimenti di sequestro penale;

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1

Iscrizioni

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Trascritto a Napoli 2 il 13/12/1994

Registro Particolare 5190; Registro Generale 36830

Notaio: TIRONE ANGELO

Repertorio: 46771 del 12/12/1994

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Trascritto a Napoli 2 il 10/12/1996

Registro Particolare 4536 Registro Generale 33005

Notaio: TIRONE ANGELO

Repertorio: 50843 del 09/12/1996
A favore di: INTERBANCA SPA

Documenti successivi correlati: Iscrizione successiva correlata: n. 6805 del 24/11/2016

- **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Trascritto a Napoli 2 il 22/05/2000
Registro Particolare 3255 Registro Generale 17081
Notaio: TIRONE ANGELO
Repertorio: 59075 del 18/05/2000

- **RINNOVAZIONE IPOTECA - CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Trascritto a Napoli 2 il 24/11/2016
Registro Particolare 6805 Registro Generale 49098
Notaio: TIRONE ANGELO
Repertorio: 50843 del 09/12/1996

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4536 del 1996

- **IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO**

Trascritto a Napoli 2 il 30/09/2021
Registro Particolare 6046 Registro Generale 47748
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA
Repertorio 1037 del 06/09/202

Quota dell'intero;

Trascrizioni

- **CONFERIMENTO IN SOCIETA'**

Trascritto a Napoli 2 il 29/11/2002
Registro Particolare 37776 Registro Generale 49791
Notaio SANTANGELO ENRICO
Repertorio: Repertorio 23595 del 21/11/2002

Documenti successivi correlati:

✓ Annotazione n. 9986 del 11/12/2008 (SENTENZA DI INEFFICACIA)

- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE**

Trascritto a Napoli2 il 25/03/2004
Registro Particolare 10489 Registro Generale 14420
Notaio FARINARO DOMENICO
Repertorio 43376 del 16/03/2004

[REDACTED]
[REDACTED]

Quota 1/1 di proprietà

Documenti successivi correlati:

- ✓ Annotazione n. 9983 del 11/12/2008 (SENTENZA DI INEFFICACIA)
- ✓ Annotazione n. 9091 del 07/11/2013 (SENTENZA DI REVOCA PARZIALE)

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 19/01/2005
Registro Particolare 1737 Registro Generale 2449
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI
Repertorio 12932/2004 del 11/11/2004

[REDACTED]
[REDACTED]

Quota: ----

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 15/02/2005
Registro Particolare 4294 Registro Generale 7029
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI
Repertorio 483/2005 del 17/01/2005

[REDACTED]
[REDACTED]

Quota: ----

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 04/03/2005
Registro Particolare 6347 Registro Generale 10771
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI
Repertorio 132 del 19/11/2004

[REDACTED]
[REDACTED]

Quota dell'intero in nuda proprietà

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 08/04/2005
Registro Particolare 10387 Registro Generale 17874
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI

Repertorio 1 del 05/03/2005

[REDACTED]

Quota dell'intero

- **DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Napoli2 il 23/09/2005

Registro Particolare 28780 Registro Generale 51009

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO (Nola)

Repertorio 15792/2005 del 14/06/2005

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 02/12/2005

Registro Particolare 37121 Registro Generale 67910

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI

Repertorio 133 del 11/11/2005

[REDACTED]

[REDACTED] (NA)

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 15/05/2006

Registro Particolare 18206 Registro Generale 35113

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NOLA

Repertorio 1858 del 10/10/2005

A favore di: CAPITALIA SERVICE J.V. SRL

[REDACTED]

[REDACTED]

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 29/10/2007

Registro Particolare 35414 Registro Generale 69577

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI

Repertorio 826/2 del 19/05/2006

[REDACTED]

[REDACTED]

- **DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI**

Trascritto a Napoli2 il 29/10/2007

Registro Particolare 35415 Registro Generale 69578

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI

Repertorio 826/2 del 19/05/2006

[REDACTED]

[REDACTED]

• **ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - SENTENZA DI REVOCA PARZIALE**

Trascritto a Napoli2 il 07/11/2013
Registro Particolare 9089 Registro Generale 46217
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI
Repertorio 13809 del 24/10/2012
[REDACTED]
[REDACTED]

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli2 il 29/06/2022
Registro Particolare 24914 Registro Generale 32639
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOLA
Repertorio 2453 del 10/05/2022
[REDACTED]
[REDACTED]

Quota dell'intero

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Napoli2 il 13/06/2023
Registro Particolare 23059 Registro Generale 29963
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOLA
Repertorio 2383 del 16/05/2023
[REDACTED]
[REDACTED]

Quota dell'intero

In base alle verifiche effettuate è possibile affermare quanto segue:

- p) Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta in data del 13/06/2023;
- q) Non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura;
- r) I beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità;
- s) Non sussistono riserve di usufrutto sui beni pignorati;
- t) Non sussistono provvedimenti di sequestro penale;

NORMATIVA URBANISTICA

Il Territorio Comune di Cercola è soggetto ai seguenti piani e norme urbanistiche:

- ✓ **Piano Regolatore Generale (e annesso Regolamento Edilizio)** adottato con Delibera di C.C. n. 31 dell'8.4.1998 e successiva Delibera n. 24 del 28.4.1999, comprensivo delle modifiche e integrazioni di cui al Decreto n. 453 del 16.4.2002 con cui l'Amministrazione Provinciale ha definitivamente approvato il PRG, in conformità ed in esecuzione delle Delibere n. 30 del 5.6.2001 e n. 107 del 13.11.2001.
- ✓ **Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani** approvato con Decreto del Ministero dei beni e le attività culturali, di concerto con il Ministro dell'Ambiente e la tutela del Territorio, del 04.07.2002;

Inoltre il territorio comunale è inserito nel **comprensorio a rischio Vesuvio**, Legge Regionale n. 21 del 10.12.2003 e successive integrazioni. Si precisa che all'art. 6 viene sancito che: Nei comuni di cui all'articolo 1 è

vietato, in deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, ogni mutamento di destinazione d'uso che comporta l'utilizzo a scopo abitativo.

BENE N° 5 - NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T

Il fabbricato, in cui è sito l'immobile, ricade in **zona omogenea S6- Unità di spazio complessa: Tessuti lineari a fronte su strada discontinuo dell'espansione consolidata**, del suddetto PRG, **equiparata alla zona A -STORICA**, ai sensi del D.M. 1444/68, come espressamente indicato negli allegati alle N.T.A.

Rientrano in detta zona **S6**, art. 38 delle N.T.A., *il tessuto novecentesco e moderno cresciuto lungo la direttrice consolidata di via Don Minzoni, strutturante la relazione in direzione nord-sud tra l'insediamento di Caravita e il centro storico di Cercola; le parti di tessuto cresciuto a tratti lungo il prolungamento di corso Riccardi ad est; il tessuto discontinuo di espansione cresciuto come propaggine del nucleo di Carafa. Tali insediamenti si caratterizzano per la debolezza delle regole dispositivo-aggregative dei tessuti lungo i tracciati generatori e per la eterogeneità ed episodicità dei tessuti stessi.*

Per le unità complessa sono ammesse le categorie della conservazione di cui al capo 1 del titolo VII della Normativa Tecnica; le categorie della trasformazione (Ristrutturazione Edilizia, Ampliamento, Demolizione con ricostruzione) sono consentite solo in casi eccezionali così come definito al capo 1 titolo VII.

Rientrano all'interno della conservazione le seguenti categorie:

- ✓ MO. Manutenzione ordinaria
- ✓ MS. Manutenzione straordinaria
- ✓ RC. Risanamento conservativo e restauro

Mentre ricade in zona R.U.A (Recupero Urbanistico-Edilizio Restauro Paesistico-Ambientale) - Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1

Il fabbricato, in cui è sito l'immobile, ricade in **zona omogenea S6- Unità di spazio complessa: Tessuti lineari a fronte su strada discontinuo dell'espansione consolidata**, del suddetto PRG, **equiparata alla zona A -STORICA**, ai sensi del D.M. 1444/68, come espressamente indicato negli allegati alle N.T.A.

Rientrano in detta zona **S6**, art. 38 delle N.T.A., *il tessuto novecentesco e moderno cresciuto lungo la direttrice consolidata di via Don Minzoni, strutturante la relazione in direzione nord-sud tra l'insediamento di Caravita e il centro storico di Cercola; le parti di tessuto cresciuto a tratti lungo il prolungamento di corso Riccardi ad est; il tessuto discontinuo di espansione cresciuto come propaggine del nucleo di Carafa. Tali insediamenti si caratterizzano per la debolezza delle regole dispositivo-aggregative dei tessuti lungo i tracciati generatori e per la eterogeneità ed episodicità dei tessuti stessi.*

Per le unità complessa sono ammesse le categorie della conservazione di cui al capo 1 del titolo VII della Normativa Tecnica; le categorie della trasformazione (Ristrutturazione Edilizia, Ampliamento, Demolizione con ricostruzione) sono consentite solo in casi eccezionali così come definito al capo 1 titolo VII.

Rientrano all'interno della conservazione le seguenti categorie:

- ✓ MO. Manutenzione ordinaria
- ✓ MS. Manutenzione straordinaria
- ✓ RC. Risanamento conservativo e restauro

Mentre ricade in zona R.U.A (Recupero Urbanistico-Edilizio Restauro Paesistico-Ambientale) – Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, in cui ricadono i beni in oggetto, risulta edificato, *nella sua originaria consistenza*, in epoca anteriore al **01.09.1967**, in forza dei seguenti atti autorizzativi, come emerge dalla documentazione reperita (ALL 6) presso l'ufficio tecnico:

- a) **Licenza edilizia rilasciata il 24.06.1960 dal sindaco di Cercola a seguito della Denuncia di lavoro Murario, agli effetti dell'imposta di Consumo sui materiali di Costruzioni**, presentata, corredata dal progetto, da [REDACTED] il, N. del Registro 115 del 1959;

Detta licenza veniva concessa dal Sindaco con le seguenti prescrizioni:

- 1) Ridurre il fabbricato da costruirsi in maniera tale che il viale comune, posto ad occidente, abbia sempre una larghezza di metri 3, fino ad un'altezza di metri 4 dal piano di campagna;
- 2) Le finestre prospicienti il viale comune debbono essere all'altezza di 1,50;
- 3) La finestra prospiciente il suddetto viale dovrà avere un'altezza dal pavimento di mt. 1,40 dal pavimento ed essere sfornita di sporto e davanzale

- b) **Dichiarazione di abitabilità rilasciata dal sindaco di Cercola nel 04.07.1961, in ottemperanza, molto probabilmente, con quanto indicato dal T.U. LEGGI SANITARIE N. 1265/1934, primo provvedimento normativo che introduceva l'autorizzazione dell'abitabilità, e contemplava la sua mera funzione di autorizzazione sanitaria e non anche edilizia.**

Di fatto dal 1934 fino alla emanazione della Legge Ponte del 1967 non si hanno modifiche sostanziali di questa norma, neppure la successiva emanazione della Legge "Fondamentale" n. 1150/1942 vi entrava in merito, pur introducendo l'obbligo di licenza edilizia nei centri abitati e nelle zone di espansione dei PRG.

BENE N° 5 - NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T

Dal raffronto tra i grafici allegati alla Denuncia di lavoro Murario, agli effetti dell'imposta di Consumo sui materiali di Costruzioni, **emergono alcune difformità circa l'invaso e lo sviluppo dell'edificio, che potrebbero essere frutto delle prescrizioni imposte ai fini del rilascio della suddetta licenza.** Nel merito si rileva la traslazione del corpo scala lungo il lato ovest.

Emergono inoltre le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni ivi compreso la realizzazione dei servizi igienici.

Per quanto attiene la **diversa distribuzione degli ambienti**, nella fattispecie trattandosi di opere interne, da sempre consentite dagli strumenti urbanistici comunali previo presentazione della relativa pratica edilizia, in base alle recenti modifiche apportate al DPR 380/01, ai sensi dell'art.6 bis comma 5, **è possibile regolarizzare l'intervento presentando una CILA a lavori ultimati (così detta in sanatoria)** a firma di un professionista abilitato.

I costi da sostenere per la presentazione della CILA a lavori ultimati, comprensivi della sanzione, di € 1.000,00, dei diritti di segreteria e dell'onorario del professionista abilitato per presentazione CILA, stimato in € 1.200,00, IVA inclusa, **si valutano complessivamente pari a € 2.200,00.**

– Attestazione di prestazione energetica

L'immobile pignorato rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90.

Non si rinviene attestato di prestazione energetica dell'appartamento(APE).

Essendo in essere i presupposti per la necessità di redazione dello stesso, si stima il costo tecnico di detta redazione in euro 150,00.

Di detta condizione si terrà conto nella successiva determinazione del valore finale nella misura in cui detto costo sarà incorporato dal valore di mercato medio.

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) – C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1

Dal raffronto tra i grafici allegati alla Denuncia di lavoro Murario, agli effetti dell'imposta di Consumo sui materiali di Costruzioni, **emergono alcune difformità circa l'invaso e lo sviluppo dell'edificio, che potrebbero essere frutto delle prescrizioni imposte ai fini del rilascio della suddetta licenza.**

Nel merito si rileva la traslazione del corpo scala lungo il lato ovest.

Emergono inoltre le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni;
2. L'apertura di una finestra in corrispondenza del bagno lungo corso Ricciardi;
3. La chiusura di un terrazzo scoperto in corrispondenza dell'attuale ingresso/soggiorno.

Per quanto attiene la **diversa distribuzione degli ambienti**, nella fattispecie trattandosi di opere interne, da sempre consentite dagli strumenti urbanistici comunali previo presentazione della relativa pratica edilizia, in base alle recenti modifiche apportate al DPR 380/01, ai sensi dell'art.6 bis comma 5, **è possibile regolarizzare l'intervento presentando una CILA a lavori ultimati (così detta in sanatoria)** a firma di un professionista abilitato.

Per quanto riguarda invece la trasformazione del terrazzo in un volume, stando alla conformazione originale dell'insula, così come deducibile dai grafici allegati alla, Denuncia di lavoro Murario, e allo stato attuale dell'immobile, si ritiene altamente probabile che la suddetta trasformazione risulti coeva alla realizzazione dello stesso fabbricato (ante 67).

Inoltre, stando alla planimetria catastale, del 06.05.1967, si riscontra una corrispondenza per detta porzione di fabbricato coerente allo stato attuale.

Pertanto, in prima istanza, vista la documentazione reperita, si ritiene probabile che detto intervento sia coevo all'impianto originario.

- ✓ **I costi da sostenere per la presentazione della CILA a lavori ultimati**, comprensivi della sanzione, di € 1.000,00, dei diritti di segreteria e dell'onorario del professionista abilitato per presentazione CILA, stimato in € 1.500,00, IVA inclusa, **si valutano complessivamente pari a € 2.500,00.**

– Attestazione di prestazione energetica

L'immobile pignorato rientra nelle categorie per cui è obbligatorio l'Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con legge 3 agosto 2013 n. 90.

Non si rinviene attestato di prestazione energetica dell'appartamento(APE).

Essendo in essere i presupposti per la necessità di redazione dello stesso, si stima il costo tecnico di detta redazione in euro 150,00.

Di detta condizione si terrà conto nella successiva determinazione del valore finale nella misura in cui detto costo sarà scorporato dal valore di mercato medio.

Terrazzo di Copertura

Per quanto concerne la tettoia posta in corrispondenza del terrazzo di copertura, la sua installazione era autorizzata, **prot. 8832 del 15.04.2010**, a seguito della presentazione da parte della moglie dell'esecutato, di **DIA N. 84/09 presentata il 21.12.2009, prot. 28001 e del rilascio della Autorizzazione Paesaggistica** ai sensi dell'ex D.Lgs 42/04 (ALL 6).

Il progetto assentito attiene alla realizzazione di una **pergola in legno lamellare e non di una tettoia.**

Pertanto al fine di ripristinare il manufatto assentito risulterà necessario provvedere alla rimozione dei sovrastanti pannelli coibentati.

Detto intervento compreso degli oneri di trasporto e discarica viene stimato a corpo in € 5.000,00

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 5 - NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T

Non trattasi di condominio costituito

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1

Non trattasi di condominio costituito

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STIMA DEI BENI**CRITERIO DI STIMA**

Il Criterio di stima adottato è il Valore di mercato, tale criterio viene utilizzato per la determinazione del valore medio di mercato degli immobili oggetto di procedura.

Il più probabile valore commerciale di ogni singolo immobile è valutato considerando il valore dello stesso in una libera contrattazione di compravendita e consiste nella composizione di un certo numero di "classi di valori" ottenuti da beni simili, cui corrisponde una scala di prezzi di mercato noti, e nella successiva verifica dell'appartenenza del valore dell'immobile da stimare a una di queste classi, o almeno a una classe cui il bene possa avvicinarsi in modo più attendibile. Si tratta da ciò di formulare un giudizio di equivalenza, che scaturisce dal confronto con una serie di beni analoghi e di prezzi noti.

Il procedimento adottato sarà del tipo sintetico e si baserà sui parametri tecnici, quali l'estensione della superficie commerciale misurata in mq assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare, quest'ultimo derivante dalla consultazione di pubblicazioni d'intermediazione a carattere nazionale e pubblicazioni O.M.I.

Tenute presenti le caratteristiche estrinseche e intrinseche degli immobili e delle pertinenze annesse, viene stabilito il valore unitario a metro quadrato per Superficie Commerciale che è pari alla Superficie Lorda dell'immobile (somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri perimetrali e/o a metà dei muri di confine) più la Superficie degli accessori opportunamente ragguagliati, con la formula:

$$SC = SL + xi Ai$$

Dove: Superficie Lorda (SL) = S calpestabile + S muri interni + S muri esterni

Ai : Superfici degli accessori

xi : Coefficienti di ragguaglio

BENE N° 5 - NEGOZIO, CON ANNESSA CANTINA, UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 1), PIANO T

Determinazione del valore medio di mercato**Dati derivanti da Agenzie immobiliari**

La ricerca del valore medio di mercato è stata indirizzata, per immobili simili al bene in oggetto, siti a ridosso della direttrice storica di Corso Ricciardi

Rif. annuncio (*)	Agenzia Immobiliare	Superficie (mq)	Caratteristiche	Offerta richiesta (€)	Valore Unitario (€/mq)
60	[REDACTED]	250,00	locale commerciale, disposto su due ampia metratura suddivisa su due livelli	178.000,00	712,00
EK-95258034	[REDACTED]	50,00	Nel tratto basso di via Don Minzoni, al confine con Volla in zona altamente di passaggio, sia veicolare che pedonale	55.000,00	1.100,00
	[REDACTED]	50,00	locale con posto auto interno; palazzo e con spazio esterno	120.000,00	2.400,00

EK-101253781				
Valore medio unitario (c.t.)				1.400,00

(*) La ricerca effettuata è riportata in allegato (ALL 8)

Quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio – OMI

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: CERCOLA

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE SUD: VIA EUROPA, VIA LUCA GIORDANO, CORSO RICCIARDI (PRIMO TRATTO)

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.:0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato Unitario (€/mq)		
		Minimo	Medio	Massimo
Negozio	normale	920,00	1.385,00	1.850,00

(*) La ricerca effettuata è riportata in allegato (ALL 8)

Dati derivanti da vendite forzate (Tribunale di Nola)

La ricerca del valore medio di mercato effettuata sul sito astegiudiziarie.it ha prodotto un unico risultato.

Nrg (*)	Superficie (mq)	Caratteristiche	Prezzo base (€)	Valore Unitario (€/mq)
96/2022	55,00	VIA DON GIOVANNI MINZONI, 219, Cercola (NA)	60.000,00	1.090,00

Per quanto concerne le indagini effettuate, per negozi, presso le Agenzia Immobiliari, si risale ad un valore medio unitario di 1.400,00 €/mq, valore prossimo al valore medio unitario desumibile dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Mentre stando al valore desunto dalle quotazioni derivanti da studi di settore si rileva un valore medio unitario per detta zona pari a 1.223,00 <https://borsinoimmobiliare.it/cercola/corso-d--riccardi--250--80040-cercola-na--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/1175/20809/>

Questo risulta, inoltre, in linea con il valore desunto dalla vendita forzata, in quanto nella prassi tale valore risulta inferiore a quello venale di circa il 15%/20%.

Pertanto si ritiene ragionevole applicare un **valore unitario medio di mercato** pari a **€ 1.250,00**.

Determinazione del coefficiente correttivo:

Questo è stato determinato tenendo conto dei seguenti aspetti, generali e specifici alla destinazione immobiliare:

Caratteristiche intrinseche dell'edificio

- Stato conservativo: Realizzato da più di 30 anni (- 30)
- Livello manutentivo complessivo: Normale (-)
- Finiture: economiche (- 1)
- Caratteristiche architettoniche: normali (-)

Caratteristiche intrinseche dell'unità

- Livello manutentivo: Normale (-)
- Finiture: economiche (- 1)
- Caratteristiche architettoniche: normali (-)
- Luminosità: scarsa (- 0,5)
- Impianti: Normali (-)
- Spazi interni: Spaziosi (+ 1)
- Distribuzione interna: (- 0,5)
- Possibilità di parcheggio (-1)
- Zona con potenziale a livello commerciale (+ 10%)

Il coefficiente risulta pari a 0,75

Determinazione del Valore medio di mercato

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Coefficiente correttivo*	Valore medio di mercato (€)
Bene N° 5 - Negozio Cercola (NA) - C.so Ricciardi 248, piano T e S1	134,00 mq	1.250,00	0,75	126.00,00 (c.t.)

(*) Il calcolo viene redatto secondo i dettami della tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, dell'Agenzia delle Entrate, che si riporta in allegato (ALL 9).

Questo è redatto in funzione dei seguenti macro parametri: fattori posizionali, caratteristiche interne dell'edificio e caratteristiche intrinseche dell'unità

I valori sopra determinati saranno ulteriormente adeguati sulla scorta dei seguenti elementi, così come rappresentato nel corpo della relazione:

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Entità della correzione (€)
Messa a norma impianto elettrico	1.400,00
Regolarizzazione catastale	600,00
Regolarità edilizia	2.200,00
Attestato di Prestazione Energetica	150,00
Assenza di garanzia per i vizi occulti nella misura del 5% sul valore medio di mercato	6.300,00
Totale importo da scorporare	10.650,00

Valore finale di stima (BENE 5 - sub 1) = 126.00,00 - 10.650,00= € 115.000,00 (c.t.)

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CERCOLA (NA) - C.SO D. RICCIARDI (SUB 2), PIANO 1

Determinazione del valore medio di mercato

Dati derivanti da Agenzie immobiliari

La ricerca del valore medio di mercato è stata indirizzata, per immobili simili al bene in oggetto, siti a ridosso della direttrice storica di Corso Ricciardi

Rif. annuncio (*)	Agenzia Immobiliare	Superficie (mq)	Caratteristiche	Offerta richiesta (€)	Valore Unitario (€/mq)
60792766	[REDACTED]	80,00	L'appartamento è così suddiviso: ingresso in salone cucina con doppia finestra, il corridoio ci conduce alla zona notte con comoda cameretta con finestra a seguire la camera da letto, il bagno con doccia e finestra. Di pertinenza un posto auto.	109.000,00	1.300,00
EK-108513009	[REDACTED]	140,00	In via Garibaldi composto da 3 camere, con balcone e terrazzo	239.000	1.700,00
C.so D.Riccardi 90	[REDACTED]	95,00	appartamento di tre vani oltre accessori, situato all'interno di un piccolo e tranquillo contesto d'epoca sul corso Domenico Riccardi. 'immobile è posto al piano primo è composto da ingresso, bagno, ampia zona living e due comode camere da letto.	133.000,00	1.400,00
Valore medio unitario (c.t.)					1.470,00

(*) La ricerca effettuata è riportata in allegato (ALL 8)

Quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio - OMI

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: CERCOLA

Fascia/zona: Centrale/ZONA CENTRALE SUD: VIA EUROPA, VIA LUCA GIORDANO, CORSO RICCIARDI (PRIMO TRATTO)

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.:0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato Unitario (€/mq)		
		Minimo	Medio	Massimo

Abitazioni civili	normale	1.400,00	1.775,00	2.150,00
-------------------	---------	----------	----------	----------

(*) La ricerca effettuata è riportata in allegato (ALL 8)

Dati derivanti da vendite forzate (Tribunale di Nola)

La ricerca del valore medio di mercato è stata effettuata consultando il sito astegiudiziarie.it; al momento non risultando bandite vendite per immobili residenziali ricadenti nel comune di Pollena Trocchia.

Dati derivanti da vendite forzate (Tribunale di Nola)

La ricerca del valore medio di mercato effettuata sul sito astegiudiziarie.it ha prodotto un unico risultato.

Nrg (*)	Superficie (mq)	Caratteristiche	Prezzo base (€)	Valore Unitario (€/mq)
Fall 275/2015	146,00	Via Rubinacci Cercola, composto da composto da cucina, bagno e 3 camere, più cantina condominiale	259.000,00*	1.773,00
96/2022	64,00	Via Don Giovanni Minzoni	89.000,00	1.400,00
Valore medio unitario (c.t.)				1.600,00

Per quanto concerne le indagini effettuate, per appartamenti, presso le Agenzia Immobiliari, si risale ad un valore medio unitario di 1.470,00 €/mq, valore prossimo con il valore medio per stabili di qualità nella media della zona, pari a 1.309,00€/mq. <https://borsinoimmobiliare.it/cercola/corso-d--riccardi--250--80040-cercola-na--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/1175/20809/>, valore prossimo anche al valore minimo desumibile dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI, pari a 1.400,00 €/mq.

Effettuate le indagini di mercato, così come sopra indicate, e tenuto conto del carattere del mercato immobiliare, per beni aventi caratteristiche intrinseche simili a quelli oggetto di stima, si considera ragionevole **applicare**, un **valore unitario medio di mercato** pari a **€ 1.450,00**.

Determinazione del Valore medio di mercato

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Coefficiente correttivo*	Valore medio di mercato (€)
Bene N° 6 - Appartamento Cercola (NA) - C.so Ricciardi 250, piano 1	155,00 mq	1.450,00	0,72	162.000,00 (c.t.)

(*) Il calcolo viene redatto secondo i dettami della tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008, dell'Agenzia delle Entrate, che si riporta in allegato (ALL 9).

Questo è redatto in funzione dei seguenti macro parametri: fattori posizionali, caratteristiche interne dell'edificio e caratteristiche intrinseche dell'unità.

I valori sopra determinati saranno ulteriormente adeguati sulla scorta dei seguenti elementi, così come rappresentato nel corpo della relazione:

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Entità della correzione (€)
Messa a norma impianto elettrico	2.400,00
Regolarizzazione catastale	1.000,00
Regolarità edilizia	7.500,00
Attestato di Prestazione Energetica	150,00
Assenza di garanzia per i vizi occulti nella misura del 5 % sul valore medio di mercato	8.100,00
Totale importo da scorporare (c.t.)	19.250,00

Valore finale di stima (BENE 5 - sub2) = 162.000,00 – 19.250,00= € 143.000,00 (c.t.)

FORMAZIONE DEL LOTTO – LOTTO 3

La scrivente, sulla scorta di quanto emerso dalle indagini di mercato e degli aspetti emersi dall'analisi dei cespiti ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **unico lotto (LOTTO 3)** costituito dai seguenti beni e **costituente un terra tetto**.

- Bene N° 5** - Negozio ubicato a Cercola (NA) – c.so D. Ricciardi n. 248, piano T e S1
 Il fabbricato, ricade in zona centrale del comune di Cercola, adiacente allo svincolo ex ss 162 racc., C.so D. Ricciardi, strada caratterizzata da fabbricati prevalentemente storici i cui i piano terra ospitano attività commerciali e servizi.
 L'edificio, la cui edificazione risale agli anni 60', è composto da tre livelli: piano cantinato, piano terra destinato per una porzione a negozio, un piano primo destinato ad abitazione e un terrazzo di copertura. L'intero fabbricato è stato realizzato in struttura mista (muratura e cemento armato). Il negozio, con accesso da C.so D. Ricciardi, si compone di due ambienti: l'ambiente destinato alla vendita e un retro negozio, In corrispondenza del retro negozio risultano ubicati i servizi, igienici con annesso antibagno e il vano d'accesso alla cantina posta al piano seminterrato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 179, Sub. 1, Categoria C1
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di Stima del bene: € 115.000,00 (c.t.)
- Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Cercola (NA) – c.so D. Ricciardi n. 248, piano 1.
 Il fabbricato, ricade in zona centrale del comune di Cercola, adiacente allo svincolo ex ss 162 racc., C.so D. Ricciardi, strada caratterizzata da fabbricati prevalentemente storici i cui i piano terra ospitano attività commerciali e servizi.
 L'edificio, la cui edificazione risale agli anni 60', è composto da tre livelli: piano cantinato, piano terra destinato per una porzione a negozio, un piano primo destinato ad abitazione e un terrazzo di copertura. L'intero fabbricato è stato realizzato in struttura mista (muratura e cemento armato). L'unità abitativa, suddivisa in zona giorno e zona notte, si compone di ingresso/soggiorno, cucina, due camere, un'ulteriore camera, dotata di bagno in camera, disimpegno, bagno e ripostiglio. Dal vano scale si ha accesso inoltre al terrazzo di copertura, completamente recintato e pavimentato, è dotato di una tettoia in legno lamellare e copertura in pannelli coibentati è inoltre dotato di impianto elettrico e idrico.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg.2, Part. 179, Sub. 2, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di Stima del bene: € 143.000,00

LOTTO 3				
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore	Quota in vendita	Valore complessivo LOTTO 2
Bene N° 5 – Negozio Cercola (NA) - C.so D. Ricciardi n. 248, piano T e S1	134,00 mq	€ 115.000,00	1/1	€ 258.000,00
Bene N° 6 - Appartamento Cercola (NA) - C.so D. Ricciardi n. 250, piano 1	155,00 mq	€ 143.000,00	1/1	

Valore finale di Stima LOTTO 2: € 258.000,00

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

Nocera Superiore, li 09/02/2024

L'Esperto
Arch. Mattiello Luana

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6, piano 2

L'edificio a vocazione prevalentemente residenziale, in cui è sito l'appartamento, è composto da quattro piani fuori terra, il piano terra destinato a negozi e/o garage; i restanti piani destinati ad abitazioni. Su ogni piano sono collocati quattro appartamenti. Il fabbricato è dotato di ascensore. L'appartamento ubicato al piano secondo (terzo fuori terra), int.6 (sub 8), si compone di un ampio soggiorno ingresso, cucina, tre camere, due bagni e ripostiglio. Al fabbricato si accede dal civico 331 di via G. Garibaldi, strada senza sbocco, a servizio degli edifici (residenziali) che si sviluppano intorno ad essa e lungo cui è possibile parcheggiare gratuitamente. Detta zona semicentrale del Comune di Pollena Trocchia, adiacente allo svincolo ex SS 162 racc., è sita al confine con il Comune di Cercola, a ridosso di C.so D. Ricciardi, strada caratterizzata da fabbricati prevalentemente storici i cui piano terra ospitano attività commerciali e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 179, Sub. 8, Categoria A2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 5, piano 2

L'edificio a vocazione prevalentemente residenziale, in cui è sito l'appartamento, è composto da quattro piani fuori terra, il piano terra destinato a negozi e/o garage; i restanti piani destinati ad abitazioni. Su ogni piano sono collocati quattro appartamenti. Il fabbricato è dotato di ascensore. L'appartamento ubicato al piano secondo (terzo fuori terra), int.5 (sub 7), si compone ingresso/disimpegno, cucina con camino, due camere, un bagno e un piccolo ripostiglio. Al fabbricato si accede dal civico 331 di via G. Garibaldi, strada senza sbocco, a servizio degli edifici (residenziali) che si sviluppano intorno ad essa e lungo cui è possibile parcheggiare gratuitamente. Detta zona semicentrale del Comune di Pollena Trocchia, adiacente allo svincolo ex SS 162 racc., è sita al confine con il Comune di Cercola, a ridosso di C.so D. Ricciardi, strada caratterizzata da fabbricati prevalentemente storici i cui piano terra ospitano attività commerciali e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 179, Sub. 7, Categoria A2

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 3, piano 1

L'edificio a vocazione prevalentemente residenziale, in cui è sito l'appartamento, è composto da quattro piani fuori terra, il piano terra destinato a negozi e/o garage; i restanti piani destinati ad abitazioni. Su ogni piano sono collocati quattro appartamenti. Il fabbricato è dotato di ascensore. L'appartamento ubicato al piano primo (secondo fuori terra), int.3 (sub 5), si compone di ingresso/soggiorno, disimpegno zona giorno, cucina, due camere, disimpegno zona notte, un bagno e un ripostiglio. Al fabbricato si accede dal civico 331 di via G. Garibaldi, strada senza sbocco, a servizio degli edifici (residenziali) che si sviluppano intorno ad essa e lungo cui è possibile parcheggiare gratuitamente. Detta zona semicentrale del Comune di Pollena Trocchia, adiacente allo svincolo ex SS 162 racc., è sita al confine con il Comune di Cercola, a ridosso di C.so D. Ricciardi, strada caratterizzata da fabbricati prevalentemente storici i cui piano terra ospitano attività commerciali e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 179, Sub. 5, Categoria A2

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 4, piano 1

L'edificio a vocazione prevalentemente residenziale, in cui è sito l'appartamento, è composto da quattro piani fuori terra, il piano terra destinato a negozi e/o garage; i restanti piani destinati ad abitazioni. Su ogni piano sono collocati quattro appartamenti. Il fabbricato è dotato di ascensore. L'appartamento ubicato al piano primo (secondo fuori terra), int.4 (sub 6), si compone di ingresso, zona giorno (con angolo cottura), camera da letto, disimpegno e bagno. Al fabbricato si accede dal civico 331 di via G. Garibaldi, strada senza sbocco, a servizio degli edifici (residenziali) che si sviluppano intorno ad essa e lungo cui è possibile parcheggiare gratuitamente. Detta zona semicentrale del Comune di Pollena Trocchia, adiacente allo svincolo ex SS 162 racc., è sita al confine con il Comune di Cercola, a ridosso di C.so D. Ricciardi, strada caratterizzata da fabbricati prevalentemente storici i cui piano terra ospitano attività commerciali e servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 179, Sub. 6, Categoria A2

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Cercola (NA) – c.so D. Ricciardi n. 248, piano T e S1

Il fabbricato, ricade in zona centrale del comune di Cercola, adiacente allo svincolo ex ss 162 racc., C.so D. Ricciardi, strada caratterizzata da fabbricati prevalentemente storici i cui i piano terra ospitano attività commerciali e servizi.

L'edificio, la cui edificazione risale agli anni 60', è composto da tre livelli: piano cantinato, piano terra destinato per una porzione a negozio, un piano primo destinato ad abitazione e un terrazzo di copertura. L'intero fabbricato è stato realizzato in struttura mista (muratura e cemento armato). Il negozio, con accesso da C.so D. Ricciardi, si compone di due ambienti: l'ambiente destinato alla vendita e un retro negozio, In corrispondenza del retro negozio risultano ubicati i servizi, igienici con annesso antibagno e il vano d'accesso alla cantina posta al piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 179, Sub. 1, Categoria C1

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Cercola (NA) – c.so D. Ricciardi n. 248, piano 1.

Il fabbricato, ricade in zona centrale del comune di Cercola, adiacente allo svincolo ex ss 162 racc., C.so D. Ricciardi, strada caratterizzata da fabbricati prevalentemente storici i cui i piano terra ospitano attività commerciali e servizi.

L'edificio, la cui edificazione risale agli anni 60', è composto da tre livelli: piano cantinato, piano terra destinato per una porzione a negozio, un piano primo destinato ad abitazione e un terrazzo di copertura. L'intero fabbricato è stato realizzato in struttura mista (muratura e cemento armato). L'unità abitativa, suddivisa in zona giorno e zona notte, si compone di ingresso/soggiorno, cucina, due camere, un'ulteriore camera, dotata di bagno in camera, disimpegno, bagno e ripostiglio. Dal vano scale si ha accesso inoltra al terrazzo di copertura, completamente recintato e pavimentato, è dotato di una tettoia in legno lamellare e copertura in pannelli coibentati è inoltre dotato di impianto elettrico e idrico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg.2, Part. 179, Sub. 2, Categoria A2

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 118/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 179, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	158,09 mq
Descrizione:	L'edificio a vocazione prevalentemente residenziale, in cui è sito l'appartamento, è composto da quattro piani fuori terra, il piano terra destinato a negozi e/o garage; i restanti piani destinati ad abitazioni. Su ogni piano sono collocati quattro appartamenti. Il fabbricato è dotato di ascensore. L'appartamento ubicato al piano secondo (terzo fuori terra), int.6 (sub 8), si compone di un ampio soggiorno ingresso, cucina, tre camere, due bagni e ripostiglio. Al fabbricato si accede dal civico 331 di via G. Garibaldi, strada senza sbocco, a servizio degli edifici (residenziali) che si sviluppano intorno ad essa e lungo cui è possibile parcheggiare gratuitamente. Detta zona semicentrale del Comune di Pollena Trocchia, adiacente allo svincolo ex SS 162 racc. è sita al confine con il Comune di Cercola, a ridosso di C.so D. Ricciardi, strada caratterizzata da fabbricati prevalentemente storici i cui piano terra ospitano attività commerciali e servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 6, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 179, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	158,09 mq
Descrizione:	L'edificio a vocazione prevalentemente residenziale, in cui è sito l'appartamento, è composto da quattro piani fuori terra, il piano terra destinato a negozi e/o garage; i restanti piani destinati ad abitazioni. Su ogni piano sono collocati quattro appartamenti. Il fabbricato è dotato di ascensore. L'appartamento ubicato al piano secondo (terzo fuori terra), int.6 (sub 8), si compone di un ampio soggiorno ingresso, cucina, tre camere, due bagni e ripostiglio. Al fabbricato si accede dal civico 331 di via G. Garibaldi, strada senza sbocco, a servizio degli edifici (residenziali) che si sviluppano intorno ad essa e lungo cui è possibile parcheggiare gratuitamente. Detta zona semicentrale del Comune di Pollena Trocchia, adiacente allo svincolo ex SS 162 racc., è sita al confine con il Comune di Cercola, a ridosso di C.so D. Ricciardi, strada caratterizzata da fabbricati prevalentemente storici i cui piano terra ospitano attività commerciali e servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 2**Bene N° 3 - Appartamento**

Ubicazione:	Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 3, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 179, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	137,00 mq
Descrizione:	L'edificio a vocazione prevalentemente residenziale, in cui è sito l'appartamento, è composto da quattro piani fuori terra, il piano terra destinato a negozi e/o garage; i restanti piani destinati ad abitazioni. Su ogni piano sono collocati quattro appartamenti. Il fabbricato è dotato di ascensore. L'appartamento ubicato al piano primo (secondo fuori terra), int.3 (sub 5), si compone di ingresso/soggiorno, disimpegno zona giorno, cucina, due camere, disimpegno zona notte, un bagno e un ripostiglio. Al fabbricato si accede dal civico 331 di via G. Garibaldi, strada senza sbocco, a servizio degli edifici (residenziali) che si sviluppano intorno ad essa e lungo cui è possibile parcheggiare gratuitamente. Detta zona semicentrale del Comune di Pollena Trocchia, adiacente allo svincolo ex SS 162 racc., è sita al confine con il Comune di Cercola, a ridosso di C.so D. Ricciardi, strada caratterizzata da fabbricati prevalentemente storici i cui piano terra ospitano attività commerciali e servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Appartamento

Ubicazione:	Pollena Trocchia (NA) - via G. Garibaldi 331, scala unica, interno 4, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 179, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	75,00 mq
Descrizione:	L'edificio a vocazione prevalentemente residenziale, in cui è sito l'appartamento, è composto da quattro piani fuori terra, il piano terra destinato a negozi e/o garage; i restanti piani destinati ad abitazioni. Su ogni piano sono collocati quattro appartamenti. Il fabbricato è dotato di ascensore. L'appartamento ubicato al piano secondo (terzo fuori terra), int.6 (sub 8), si compone di un ampio soggiorno ingresso, cucina, tre camere, due bagni e ripostiglio. Al fabbricato si accede dal civico 331 di via G. Garibaldi, strada senza sbocco, a servizio degli edifici (residenziali) che si sviluppano intorno ad essa e lungo cui è possibile parcheggiare gratuitamente. Detta zona semicentrale del Comune di Pollena Trocchia, adiacente allo svincolo ex SS 162 racc., è sita al confine con il Comune di Cercola, a ridosso di C.so D. Ricciardi, strada caratterizzata da fabbricati prevalentemente storici i cui piano terra ospitano attività commerciali e servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

LOTTO 3**Bene N° 5 - Negozio**

Ubicazione:	Cercola (NA) - C.so D. Ricciardi n. 248, piano T e S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 179, Sub. 1, Categoria C1	Superficie	134,00 mq
Descrizione:	Il fabbricato, ricade in zona centrale del comune di Cercola, adiacente allo svincolo ex ss 162 racc., C.so D. Ricciardi, strada caratterizzata da fabbricati prevalentemente storici i cui i piano terra ospitano attività commerciali e servizi. L'edificio, la cui edificazione risale agli anni 60', è composto da tre livelli: piano cantinato, piano terra destinato per una porzione a negozio, un piano primo destinato ad abitazione e un terrazzo di copertura. L'intero fabbricato è stato realizzato in struttura mista (muratura e cemento armato). Il negozio, con accesso da C.so D. Ricciardi, si compone di due ambienti: l'ambiente destinato alla vendita e un retro negozio. In corrispondenza del retro negozio risultano ubicati i servizi, igienici con annesso antibagno e il vano d'accesso alla cantina posta al piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Bene N° 4 - Appartamento

Ubicazione:	Cercola (NA) - C.so D. Ricciardi n. 250, piano 1 e terrazzo di copertura		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 179, Sub. 1, Categoria A2	Superficie	155,00 mq
Descrizione:	Il fabbricato, ricade in zona centrale del comune di Cercola, adiacente allo svincolo ex ss 162 racc., C.so D. Ricciardi, strada caratterizzata da fabbricati prevalentemente storici i cui i piano terra ospitano attività commerciali e servizi. L'edificio, la cui edificazione risale agli anni 60', è composto da tre livelli: piano cantinato, piano terra destinato per una porzione a negozio, un piano primo destinato ad abitazione e un terrazzo di copertura. L'intero fabbricato è stato realizzato in struttura mista (muratura e cemento armato). L'unità abitativa, suddivisa in zona giorno e zona notte, si compone di ingresso/soggiorno, cucina, due camere, un'ulteriore camera, dotata di bagno in camera, disimpegno, bagno e ripostiglio. Dal vano scale si ha accesso inoltre al terrazzo di copertura, completamente recintato e pavimentato, è dotato di una tettoia in legno lamellare e copertura in pannelli coibentati è inoltre dotato di impianto elettrico e idrico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

ELENCO ALLEGATI

ALL. 1	Documentazione catastale - Visura storica terreno p.lla 179 Pollena Trocchia - Visura storica Pollena Trocchia fg. 3 p.la 179 sub 5 - Visura storica Pollena Trocchia fg. 3 p.la 179 sub 6 - Visura storica Pollena Trocchia fg. 3 p.la 179 sub 7 - Visura storica Pollena Trocchia fg. 3 p.la 179 sub 8 - Mappa censuaria Pollena Trocchia - Visura storica terreno p.la 179 Cercola - Visura storica Cercola fg. 3 p.la 179 sub 1 - Visura storica Cercola fg. 3 p.la 179 sub 2 - Mappa censuaria Cercola - Visura storica soggetto - [REDACTED] - Visura storica soggetto - [REDACTED] - Visura storica soggetto - [REDACTED] - Visura storica soggetto - [REDACTED] - Planimetria catastale attuale (ultima planimetria in atti) sub 5 - Planimetria catastale attuale (ultima planimetria in atti) sub 6 - Planimetria catastale attuale (ultima planimetria in atti) sub 7 - Planimetria catastale attuale (ultima planimetria in atti) sub 8 - Planimetria catastale attuale (ultima planimetria in atti) sub 1 - Planimetria catastale attuale (ultima planimetria in atti) sub 2
ALL.2	Certificati stato civile - Certificato di residenza debitori - Estratto di matrimonio debitori
ALL. 3	Ispezioni ipotecarie - Elenco per immobile sub 5 - Elenco per immobile sub 6 - Elenco per immobile sub 7 - Elenco per immobile sub 8 - Elenco per immobile sub 1 - Elenco per immobile sub 2 - Elenco per soggetto - [REDACTED] - Elenco per soggetto - [REDACTED] - Elenco per soggetto - [REDACTED] - iscrizioni - Note e annotazioni
ALL. 4	Atto notarile ventennio - Atto del 1990 - rep 12948
ALL. 5	Documentazione fotografica
ALL.6	Documentazione regolarità urbanistica: - Immobili ricadenti in Pollena Trocchia - Immobili ricadenti in Cercola
ALL.7	Elaborati grafici - Planimetria stato di fatto immobili - Difformità catastali immobili - Difformità Licenza edilizia
ALL.8	Ricerca valore unitario di mercato - Agenzia del Territorio - OMI - Avviso di vendita immobili - Avviso locazioni
ALL.9	Calcolo coefficienti di merito
ALL.10	Ricevute attestanti l'invio della bozza di relazione alle parti