TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. dr.ssa Miriam VALENTI

Procedura RGE 228/2024

promossa da:

contro

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Compendio immobiliare in Sant'Anastasia (NA), alla Via Eduardo Scarpetta, 25

S. Sebastiano al Vesuvio (NA), **28-04-2025**

Con Osservanza

Il c.t.u. dott. arch. Luca Velotti

Arch. Luca Velotti

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d49efdc90d74b2751b55eb8705ab

LOTTO UNICO

Piena e intera proprietà di un appartamento al piano secondo nel Comune di Sant'Anastasia (NA), alla Via Eduardo Scarpetta, 25 (già Via Pomigliano Contrada Pace), sito nel Fabbricato "D", distinto dal numero di interno 7, **con terrazza al piano copertura, garage e corte pertinenziale al piano terra**, **il tutto individuato come segue**:

- **appartamento** con accesso dalla porta a destra salendo le scale, composto da soggiorno-cucina, due camere, due bagni e due balconi, in N.C.E.U. al foglio **7**, p.lla **704**, sub **22**, cat. **A/7** *(abitazione in villini)*, cl. 1, **consistenza** vani 5,5, s.c. mq 122, totale escluse aree scoperte mq 114, r.c. €. 326,66, Via Pomigliano, Ed. "D", Interno 7, p.2, **confinante** con viale comune, corpo scala, altra unità immobiliare distinta dal numero di interno 6 (sub 21) e spazi scoperti per due lati, salvo diversi e altri;
- **terrazza al piano copertura** in N.C.E.U. al foglio **7**, p.lla **704**, sub **24**, cat. **F/5** *(lastrico solare)*, Via Pomigliano, Ed. "D", p.3, **confinante** con corpo scala, altra terrazza (sub 26) e spazi scoperti per due lati, salvo diversi e altri;
- **garage** in N.C.E.U. al foglio **7**, p.lla **704**, sub **13**, cat. **C/6** *(autorimesse)*, cl. 5, consistenza mq 53, s.c. mq 51, r.c. €. 93,07, Via Pomigliano, Ed. "D", p.T, **confinante** con viale comune, corpo scala e corte pertinenziale (sub 16), salvo diversi e altri;
- **corte pertinenziale** in NCEU al foglio **7**, p.lla **704**, sub **16**, bene comune non censibile (b.c.n.c.), Via Pomigliano, Ed. "D", p.T, **confinante** con garage stessa ditta (sub 13), corpo scala e corti distinte con i sub 15 e 17, salvo diversi e altri;

  [La suddetta corte pertinenziale al piano terra, quale bene comune non censibile (b.c.n.c.), di cui al titolo di provenienza, è comune al sub 13 (garage al piano terra) e al sub 22 (appartamento al piano secondo)]

Prezzo base: €. 175.000,00

Offerta minima (prezzo base x 0,75): €. 131.250,00

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

Il sottoscritto arch. Luca Velotti, esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare emarginata, **si pregia di sottoporre** all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Miriam VALENTI **il risultato delle operazioni peritali svolte** in ossequio al provvedimento di nomina del **04-02-2025** e al verbale di giuramento telematico del **05-02-2025**.

* * *

Struttura della relazione di consulenza tecnica

P) - PREMESSA / DATI GENERALI

- **P.1 - Creditore procedente.**
- **P.2 - Debitore pignorato.**
- **P.3 - Regime patrimoniale del debitore.**
- **P.4 - Immobili pignorati.**
- **P.5 - Atto di precetto.**
- **P.6 - Pignoramento.**
- **P.7 - Trascrizione del pignoramento.**
- **P.8 - Istanza di vendita.**
- **P.9 - Avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.**
- **P.10 - Esposizione debitoria.**
- **P.11 - Ragioni del credito.**
- **P.12 - Altri creditori iscritti.**
- **P.13 - Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.**
- **P.14 - Creditori intervenuti.**
- **P.15 - Precedenti pignoramenti trascritti.**
- **P.16 - Procuratore del creditore procedente.**
- **P.17 - Procuratore del debitore.**

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d49efdc90d74b2751b55eb8705ab

- **P.18 - Ausiliari nominati dal Giudice dell'Esecuzione.**

1) - DESCRIZIONE DEI LOTTI PER L'ORDINANZA DI VENDITA

- **1.1 - Riepilogo bando d'asta.**

2) - SCHEDA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- **2.1 - Descrizione sintetica dei beni.**
- **2.2 - Stato di occupazione.**
- **2.3 - Diritti posti in vendita.**
- **2.4 - Lotti oggetto di vendita.**
- **2.5 - Indivisibilità dei beni.**
- **2.6 - Corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento da quelli riportati nella nota di trascrizione, nonché corrispondenza tra i dati indicati nella nota di trascrizione da quelli riportati agli atti del catasto.**
- **2.7 - Dati di identificazione catastali.**
- **2.8 - Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.**
- **2.9 - Cronistoria catastale.**
- **2.10 - Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento.**
- **2.11 - Continuità nelle trascrizioni.**
- **2.12 - Normativa urbanistica.**
- **2.13 - Regolarità edilizia.**
- **2.14 - Certificazioni.**
- **2.15 - Servitù, censo, livello, usi civici.**
- **2.16 - Parti comuni.**
- **2.17 - Formalità pregiudizievoli.**
- **2.18 - Vincoli ed oneri giuridici.**

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

- **2.19 - Oneri condominiali.**

3) - NOTE DI RILIEVO

- **3.1 - Note di rilevo**

4) - VALORE DEI BENI PIGNORATI CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

- **4.1 - Criterio di stima.**
- **4.2 - Prospetto riepilogativo.**

5) - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

- **5.1 - Trasmissione bozza.**

6) - TRASMISSIONE DELLA PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE DEFINITIVA

- **6.1 - Trasmissione perizia di stima immobiliare definitiva.**

7) - ALLEGATI

- **7.1 - Elenco allegati.**

* * *

P) - PREMESSA / DATI GENERALI

- **P.1 - Creditore procedente.**

"[omissis]", **rappresentata da "[omissis]"**, *in persona del procuratore **"[omissis]"**, giusta procura speciale rilasciata dall'Amministratore Delegato di **"[omissis]"**, con atto del **"[omissis]"** autenticato dal Notaio **"[omissis]"**, registrata presso l'ufficio territoriale degli Atti Pubblici di Milano - DP II - in data **"[omissis]"**,* **difesa**, giusta procura in calce all'atto di precetto, **dall'Avv. Francesca Strazzera**, del foro di Napoli, ***"[omissis]"*** (v. fascicolo telematico).

- **P.2 - Debitore pignorato.**

"[omissis]"

- **P.3 - Regime patrimoniale del debitore.**

"[omissis]" legale dei beni.

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

Il debitore esecutato **"[omissis]" ha contratto matrimonio** con **"[omissis]"** in data **"[omissis]"**, **scegliendo il regime della "[omissis]" nei rapporti patrimoniali**.

Il compendio immobiliare, ad ogni modo, **è stato acquistato** dal debitore esecutato **il 13-12-1996**, ovvero **in epoca antecedente al matrimonio "[omissis]"**.

- **P.4 - Immobili pignorati.**

Unità negoziale 1

(per i diritti di 1/1 in capo al debitore esecutato)

***** Nel Comune di Sant'Anastasia (NA) e precisamente:

- **1) Abitazione in villini (A/7)**, in N.C.E.U. al foglio **7**, p.lla **704**, sub **22**, cat. **A/7** *(abitazione in villini)*, cl. 1, consistenza vani 5,5, r.c. €. 326,66, Via Pomigliano, p.2, Ed. "D", Interno 7;

Unità negoziale 2

(per i diritti di 1/1 in capo al debitore esecutato)

***** Nel Comune di Sant'Anastasia (NA) e precisamente:

- **2) Lastrico solare (F/5)**, in N.C.E.U. al foglio **7**, p.lla **704**, sub **24**, cat. **F/5** *(lastrico solare)*, Via Pomigliano, p.3, Ed. "D";

Unità negoziale 3

(per i diritti di 1/1 in capo al debitore esecutato)

***** Nel Comune di Sant'Anastasia (NA) e precisamente:

- **3) Autorimessa (C/6)**, in N.C.E.U. al foglio **7**, p.lla **704**, sub **13**, cat. **C/6** *(autorimesse)*, cl. 5, consistenza mq 53, r.c. €. 93,07, Via Pomigliano, p.T, Ed. "D";

[Si precisa che **alle predette unità negoziali**, ovvero all'appartamento al piano secondo (unità negoziale 1) e all'autorimessa al piano terra (unità negoziale 3), **è annessa** la corte pertinenziale in pianterreno, quale bene comune non censibile (b.c.n.c.), di cui al titolo di provenienza, **distinta** in NCEU al foglio **7**, p.lla **704**, sub **16**, b.c.n.c., Via Pomigliano, Ed.

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

"D", p.T,]

- **P.5 - Atto di precetto.**

Notificato in data **06-11-2024**, tra l'altro, al debitore esecutato, residente in **"[omissis]"**, **per la complessiva somma di "[omissis]" oltre** IVA e CPA come per legge sui compensi, **oltre** il costo della notifica del precetto, spese e compensi successivi ed interessi al tasso convenzionale di mora di cui al D.I. (e comunque nei limiti del tasso soglia ex lege 108/96) sulla somma di **"[omissis]"** dal 01-11-2017 sino al soddisfo (v. fascicolo telematico).

- **P.6 - Pignoramento.**

12-12-2024 rep. 7297/2024 che ha dato origine al presente procedimento **RGE 228/2024** (v. fascicolo telematico).

- **P.7 - Trascrizione del pignoramento**

03-01-2025 a Napoli 2 al **RG 140** e al **RP 103** che ha dato origine al presente procedimento **RGE 228/2024** (v. fascicolo telematico).

- **P.8 - Istanza di vendita.**

22-01-2025 (v. fascicolo telematico).

- **P.9 - Avviso ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.**

Non vi sono comproprietari (v. fascicolo telematico).

- **P.10 - Esposizione debitoria.**

"[omissis]", come da atto di precetto notificato il **06-11-2024** (v. fascicolo telematico).

- **P.11 - Ragioni del credito.**

Sentenza n. 7635/2021 emessa dal Tribunale di Napoli, **Seconda Sezione Civile**, **dott. Ettore Pastore Alinante**, nell'ambito del giudizio RG 12874/2019, **in data 11-09-2021**, **pubblicata il 14-09-2021 e munita di formula esecutiva il 02-12-2022**, **nei confronti** della **"[omissis]"**, nonché **dei coobbligati in solido tra di loro per fideiussione**

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d49efdc90d74b2751b55eb8705ab

"[omissis]" e **"[omissis]"**, entrambi residenti in **"[omissis]"**, all'esito del giudizio di opposizione al D.I. 3080/2018 (rg 6635/2018), la quale ha revocato il decreto ingiuntivo n. 3080/2018 del 04-04-2018 e **ha condannato** gli opponenti, in solido tra di loro **a pagare alla "[omissis]" la somma di "[omissis]"**, **oltre** interessi come da decreto ingiuntivo, **oltre** spese del giudizio di opposizione liquidate in **"[omissis]"**, **oltre** spese generali, iva e cpa, **nonché** le spese della consulenza tecnica d'ufficio per la quota del 50% (v. fascicolo telematico).

In data **23-12-2022** la **"[omissis]" ha iscritto ipoteca giudiziale** presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 per somma di €. 195.995,25, in forza della sentenza di condanna n. 7365/2021 del 11-09-2021 emessa dal Tribunale di Napoli (pubblicata il 14-09-2021 e munita di formula esecutiva il 02-12-2022) **contro "[omissis]"**, reg. gen. 63162 e reg. part. 8578, **gravante** sull'intera proprietà (**1/1**) delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva (v. fascicolo telematico).

- **P.12 - Altri creditori iscritti.**

Risulta **iscritta** presso l'Agenzia delle Entrate di **NAPOLI** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di **NAPOLI 2** il **09-08-2019** ai nn. 41236/5416, l'**ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lecce in data 20-10-2016, **in favore** di **"[omissis]"**, **contro "[omissis]"**, per la somma di **"[omissis]"** (capitale di **"[omissis]"**, interessi **"[omissis]"** e spese **"[omissis]"**), **gravante** sull'intera proprietà (**1/1**) delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

- **P.13 - Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.**

Risulta in atti **avviso al creditore iscritto** ex art. 498 c.p.c., **"[omissis]"** - giusto deposito avviso in atti del 08-04-2025 (v. fascicolo telematico).

- **P.14 - Creditori intervenuti.**

"[omissis]", **nella sua qualità di procuratrice speciale e mandataria di "[omissis]"**,

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

per l'importo di **"[omissis]"** (di cui **"[omissis]"** per capitale ed **"[omissis]"** per interessi legali dal 18-12-2024 al 20-03-2025), oltre interessi maturati e maturandi, spese di intervento, da liquidarsi in favore del procuratore, il tutto fino all'effettivo soddisfo, con riserva di procedere con la precisazione del credito, giusta Sentenza n. 3459/2024 emessa dal Tribunale di Nola, Sezione I Civile, in persona del Giudice Giovanna Astarita, il 18-12-2024, che ha riformato il titolo esecutivo originario dato dal D.I. n. 1537/2016 del Tribunale di Napoli - giusto deposito intervento in atti del 07-04-2025 (v. fascicolo telematico).

- **P.15 - Precedenti pignoramenti trascritti.**

Nessun ulteriore pignoramento, al di fuori di quello che ha originato la presente procedura espropriativa, risulta trascritto ai sensi dell'art. 561 c.p.c. (v. fascicolo telematico).

- **P.16 - Procuratore del creditore procedente.**

Avv. Francesca Strazzera - (pec: **"[omissis]"**)

- **P.17 - Procuratore del debitore.**

Avv. **Antonio Dentice** - (pec: **"[omissis]"**)

- **P.18 - Ausiliari nominati dal Giudice dell'Esecuzione.**

Custode Giudiziario: **Avv. Bruno Parisi** - (pec: **"[omissis]"**)

Esperto Stimatore: **Arch. Luca Velotti** - (pec: **"[omissis]"**)

* * *

1) - DESCRIZIONE DEI LOTTI PER L'ORDINANZA DI VENDITA

- **1.1 - Riepilogo bando d'asta.**

LOTTO UNICO

Piena e intera proprietà di un appartamento al piano secondo nel Comune di Sant'Anastasia (NA), alla Via Eduardo Scarpetta, 25 (già Via Pomigliano Contrada Pace), sito nel Fabbricato "D", distinto dal numero di interno 7, **con terrazza al piano copertura,**

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

garage e corte pertinenziale al piano terra, **il tutto individuato come segue**:

- **appartamento** con accesso dalla porta a destra salendo le scale, composto da soggiorno-cucina, due camere, due bagni e due balconi, in N.C.E.U. al foglio **7**, p.lla **704**, sub **22**, cat. **A/7** *(abitazione in villini)*, cl. 1, consistenza vani 5,5, s.c. mq 122, totale escluse aree scoperte mq 114, r.c. €. 326,66, Via Pomigliano, Ed. "D", Interno 7, p.2, **confinante** con viale comune, corpo scala, altra unità immobiliare distinta dal numero di interno 6 (sub 21) e spazi scoperti per due lati, salvo diversi e altri;
- **terrazza al piano copertura** in N.C.E.U. al foglio **7**, p.lla **704**, sub **24**, cat. **F/5** *(lastrico solare)*, Via Pomigliano, Ed. "D", p.3, **confinante** con corpo scala, altra terrazza (sub 26) e spazi scoperti per due lati, salvo diversi e altri;
- **garage** in N.C.E.U. al foglio **7**, p.lla **704**, sub **13**, cat. **C/6** *(autorimesse)*, cl. 5, consistenza mq 53, s.c. mq 51, r.c. €. 93,07, Via Pomigliano, Ed. "D", p.T, **confinante** con viale comune, corpo scala e corte pertinenziale (sub 16), salvo diversi e altri;
- **corte pertinenziale** in NCEU al foglio **7**, p.lla **704**, sub **16**, bene comune non censibile, Via Pomigliano, Ed. "D", p.T, **confinante** con garage stessa ditta (sub 13), corpo scala e corti distinte con i sub 15 e 17, salvo diversi e altri;

[La suddetta corte pertinenziale al piano terra, quale bene comune non censibile (b.c.n.c.), di cui al titolo di provenienza, è comune al sub 13 (garage al piano terra) e al sub 22 (appartamento al piano secondo)]

* * *

2) - SCHEDA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

- **2.1 - Descrizione sintetica dei beni.**

Il compendio staggito **si compone** di:

Unità negoziale 1

(per i diritti di 1/1 in capo al debitore esecutato)

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

***** Nel Comune di Sant'Anastasia (NA) e precisamente:

- **1) <u>Abitazione in villini</u> (A/7)**, in N.C.E.U. al foglio **<u>7</u>**, p.lla **<u>704</u>**, sub **<u>22</u>**, cat. **A/7** *(abitazione in villini)*, cl. 1, consistenza vani 5,5, r.c. €. 326,66, Via Pomigliano, p.2, Ed. "D", Interno 7;

Unità negoziale 2

(per i diritti di 1/1 in capo al debitore esecutato)

***** Nel Comune di Sant'Anastasia (NA) e precisamente:

- **2) <u>Lastrico solare</u> (F/5)**, in N.C.E.U. al foglio **<u>7</u>**, p.lla **<u>704</u>**, sub **<u>24</u>**, cat. **F/5** *(lastrico solare)*, Via Pomigliano, p.3, Ed. "D";

Unità negoziale 3

(per i diritti di 1/1 in capo al debitore esecutato)

***** Nel Comune di Sant'Anastasia (NA) e precisamente:

- **3) <u>Autorimessa</u> (C/6)**, in N.C.E.U. al foglio **<u>7</u>**, p.lla **<u>704</u>**, sub **<u>13</u>**, cat. **C/6** *(autorimesse)*, cl. 5, consistenza mq 53, r.c. €. 93,07, Via Pomigliano, p.T, Ed. "D";

[Si precisa che **alle predette unità negoziali**, ovvero all'appartamento al piano secondo (unità negoziale 1) e all'autorimessa al piano terra (unità negoziale 3), **è annessa** la corte pertinenziale in pianterreno, quale bene comune non censibile (b.c.n.c.), di cui al titolo di provenienza, **distinta** in NCEU al foglio **<u>7</u>**, p.lla **<u>704</u>**, sub **<u>16</u>**, b.c.n.c., Via Pomigliano, Ed. "D", p.T,]

Il compendio immobiliare in questione **fa parte** di un edificio di due piani fuori terra, distinto catastalmente con la lettera "**<u>D</u>**", con corpo scala di distribuzione ai piani, senza ascensore.

Ad esso **si accede** dalla pubblica strada, denominata Via Eduardo Scarpetta.

Al civico 25, di detta strada, è posto un cancello carraio, con contiguo cancello pedonale, che immettono nel viale comune in cui è posto in fabbricato urbano di cui fa parte la

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d49efdc90d74b2751b55eb8705ab

consistenza immobiliare pignorata.

Al piano terra è presente un **garage** (**sub 13**), della consistenza catastale di mq 53, **composto** di un unico locale, con retrostante **corte pertinenziale** (**sub. 16**).

Dal corpo scala **si accede** all'**appartamento** posto al secondo piano (**sub 22**), *dalla porta a destra per chi giunge sul ballatoio di riposo*, nonché alla **terrazza** posta al terzo piano (**sub. 24**), *dalla porta a destra salendo le scale*.

L'appartamento, della consistenza catastale di vani 5,5, **si compone** di soggiorno-cucina, due camere, due bagni e due balconi, di cui uno prospiciente il viale comune e l'altro afferente allo spazio retrostante.

La terrazza, quale lastrico solare, sovrapposta all'appartamento al piano secondo, della minore estensione di quest'ultimo, **è prospiciente** il confine laterale del corpo scala.

Il compendio staggito, provvisto di impianti primari e di opere di finitura, **si presenta**, complessivamente, in **discrete** condizioni locative e conservative.

[Si vedano le illustrazioni fotografiche allegate per maggiori dettagli]

- **2.2 - Stato di occupazione.**

Il compendio immobiliare **è libero, ovvero è nella disponibilità del debitore esecutato**.

- **2.3 - Diritti posti in vendita.**

In particolare è stata pignorata **la quota di diritto della piena proprietà del compendio immobiliare** in Sant'Anastasia (NA), alla Via Eduardo Scarpetta, 25 (già Via Pomigliano Contrada Pace), **individuato come segue:**

Unità negoziale 1

(per i diritti di 1/1 in capo al debitore esecutato)

***** Nel Comune di Sant'Anastasia (NA) e precisamente:

- **1) Abitazione in villini (A/7)**, in N.C.E.U. al foglio **7**, p.lla **704**, sub **22**, cat. **A/7** *(abitazione in villini)*, cl. 1, consistenza vani 5,5, r.c. €. 326,66, Via Pomigliano, p.2, Ed.

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

"D", Interno 7;

Unità negoziale 2

(per i diritti di 1/1 in capo al debitore esecutato)

***** Nel Comune di Sant'Anastasia (NA) e precisamente:

- **2) <u>Lastrico solare</u> (F/5)**, in N.C.E.U. al foglio **<u>7</u>**, p.lla **<u>704</u>**, sub **<u>24</u>**, cat. **F/5** *(lastrico solare)*, Via Pomigliano, p.3, Ed. "D";

Unità negoziale 3

(per i diritti di 1/1 in capo al debitore esecutato)

***** Nel Comune di Sant'Anastasia (NA) e precisamente:

- **3) <u>Autorimessa</u> (C/6)**, in N.C.E.U. al foglio **<u>7</u>**, p.lla **<u>704</u>**, sub **<u>13</u>**, cat. **C/6** *(autorimesse)*, cl. 5, consistenza mq 53, r.c. €. 93,07, Via Pomigliano, p.T, Ed. "D";

[Si precisa che **alle predette unità negoziali**, ovvero all'appartamento al piano secondo (unità negoziale 1) e all'autorimessa al piano terra (unità negoziale 3) **è annessa** la corte pertinenziale in pianterreno, quale bene comune non censibile (b.c.n.c.), di cui al titolo di provenienza, **distinta** in NCEU al foglio **<u>7</u>**, p.lla **<u>704</u>**, sub **<u>16</u>**, b.c.n.c., Via Pomigliano, Ed. "D", p.T,]

giusto verbale di pignoramento immobili **notificato** dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola (NA) in data **<u>12-12-2024</u>** rep. 7297/2024, **trascritto** a Napoli 2 il **<u>03-01-2025</u>** al RG 140 e al RP 103, **a favore** di **"[omissis]"**, **contro "[omissis]"**, **avente ad oggetto** il diritto di proprietà di **<u>1/1</u>** del compendio immobiliare su indicato.

- **2.4 - Lotti oggetto di vendita.**

Si ritiene di individuare il compendio immobiliare staggito in **un <u>unico lotto</u>** per la vendita (giusto titolo di provenienza in favore del debitore esecutato) **come segue**:

<u>LOTTO UNICO</u>

Piena e intera proprietà di <u>un appartamento al piano secondo</u> nel Comune di

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

Sant'Anastasia (NA), alla Via Eduardo Scarpetta, 25 (già Via Pomigliano Contrada Pace), sito nel Fabbricato "D", distinto dal numero di interno 7, **con terrazza al piano copertura, garage e corte pertinenziale al piano terra**, **il tutto individuato come segue**:

- **appartamento** con accesso dalla porta a destra salendo le scale, composto da soggiorno-cucina, due camere, due bagni e due balconi, in N.C.E.U. al foglio **7**, p.lla **704**, sub **22**, cat. **A/7** *(abitazione in villini)*, cl. 1, consistenza vani 5,5, s.c. mq 122, totale escluse aree scoperte mq 114, r.c. €. 326,66, Via Pomigliano, Ed. "D", Interno 7, p.2, **confinante** con viale comune, corpo scala, altra unità immobiliare distinta dal numero di interno 6 (sub 21) e spazi scoperti per due lati, salvo diversi e altri;
- **terrazza al piano copertura** in N.C.E.U. al foglio **7**, p.lla **704**, sub **24**, cat. **F/5** *(lastrico solare)*, Via Pomigliano, Ed. "D", p.3, **confinante** con corpo scala, altra terrazza (sub 26) e spazi scoperti per due lati, salvo diversi e altri;
- **garage** in N.C.E.U. al foglio **7**, p.lla **704**, sub **13**, cat. **C/6** *(autorimesse)*, cl. 5, consistenza mq 53, s.c. mq 51, r.c. €. 93,07, Via Pomigliano, Ed. "D", p.T, **confinante** con viale comune, corpo scala e corte pertinenziale (sub 16), salvo diversi e altri;
- **corte pertinenziale** in NCEU al foglio **7**, p.lla **704**, sub **16**, bene comune non censibile, Via Pomigliano, Ed. "D", p.T, **confinante** con garage stessa ditta (sub 13), corpo scala e corti distinte con i sub 15 e 17, salvo diversi e altri;

  [La suddetta corte pertinenziale al piano terra, quale bene comune non censibile (b.c.n.c.), di cui al titolo di provenienza, è comune al sub 13 (garage al piano terra) e al sub 22 (appartamento al piano secondo)]

- **2.5 - Indivisibilità dei beni.**

Il complesso immobiliare in oggetto, così come si presenta all'attualità, **non risulta comodamente divisibile in ulteriori cespiti**, senza l'intervento di opere edili ed impiantistiche necessarie a rendere autonome sul piano funzionale le eventuali porzioni

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

immobiliari derivanti dal frazionamento del bene originario; pertanto al fine di ottenere **un maggior ricavo dalla vendita del compendio staggito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, senza ulteriori oneri a carico della procedura, **si esclude l'eventualità di un frazionamento**.

Si precisa, tra l'altro, che **stante la sussistenza di una domanda di condono in itinere**, **nessun tipo di frazionamento (ovvero nessun tipo di intervento edilizio modificativo dello stato di fatto di cui al titolo edilizio / domanda di sanatoria) sarebbe consentito dall'Ente Comunale**, **prima della definizione della pratica stessa**.

Si precisa, inoltre, che **un eventuale ed ipotetico frazionamento**, **con conseguente aumento delle unità immobiliari**, **non sarebbe comunque valutabile dall'Ente Comunale in forza della corretta interpretazione della L.R. n.21 del 10-12-2003**, "Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana", da parte di quest'ultimo, in quanto è vietato, di fatto, il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale.

Pertanto la vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il compendio staggito (appartamento, terrazza, garage e corte pertinenziale).

- **2.6 - Corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento da quelli riportati nella nota di trascrizione, nonché corrispondenza tra i dati indicati nella nota di trascrizione da quelli riportati agli atti del catasto.**

Nell'**atto di pignoramento immobiliare**, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Nola in data **12-12-2024** rep. 7297/2024, **trascritto** a Napoli 2 il **03-01-2025** al RG 140 e al RP 103, **il compendio immobiliare in oggetto è distinto come segue:**

Unità negoziale 1

(per i diritti di 1/1 in capo al debitore esecutato)

***** Nel Comune di Sant'Anastasia (NA) e precisamente:

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

- **1) <u>Abitazione in villini</u> (A/7)**, in N.C.E.U. al foglio **<u>7</u>**, p.lla **<u>704</u>**, sub **<u>22</u>**, cat. **A/7** *(abitazione in villini)*, cl. 1, consistenza vani 5,5, r.c. €. 326,66, Via Pomigliano, p.2, Ed. "D", Interno 7;

Unità negoziale 2

(per i diritti di 1/1 in capo al debitore esecutato)

***** Nel Comune di Sant'Anastasia (NA) e precisamente:

- **2) <u>Lastrico solare</u> (F/5)**, in N.C.E.U. al foglio **<u>7</u>**, p.lla **<u>704</u>**, sub **<u>24</u>**, cat. **F/5** *(lastrico solare)*, Via Pomigliano, p.3, Ed. "D";

Unità negoziale 3

(per i diritti di 1/1 in capo al debitore esecutato)

***** Nel Comune di Sant'Anastasia (NA) e precisamente:

- **3) <u>Autorimessa</u> (C/6)**, in N.C.E.U. al foglio **<u>7</u>**, p.lla **<u>704</u>**, sub **<u>13</u>**, cat. **C/6** *(autorimesse)*, cl. 5, consistenza mq 53, r.c. €. 93,07, Via Pomigliano, p.T, Ed. "D";

[Si precisa che **alle predette unità negoziali**, ovvero all'appartamento al piano secondo (unità negoziale 1) e all'autorimessa al piano terra (unità negoziale 3) **è annessa** la corte pertinenziale in pianterreno, quale bene comune non censibile (b.c.n.c.), di cui al titolo di provenienza, **distinta** in NCEU al foglio **<u>7</u>**, p.lla **<u>704</u>**, sub **<u>16</u>**, b.c.n.c., Via Pomigliano, Ed. "D", p.T - **In particolare l'art. 2912 c.c. prevede l'<u>estensione del pignoramento</u>, oltre che agli accessori e ai frutti della cosa pignorata, <u>anche alle pertinenze</u>, sebbene non menzionate nell'atto di pignoramento; nel caso di specie, però, detta corte, quale bene comune non censibile, <u>ha una sua autonoma identificazione catastale</u>, pertanto se di essa non si fa parola nell'atto di pignoramento, questa potrebbe risultare esclusa dal trasferimento al nuovo acquirente**].

[Qualora detta corte non fosse trasferita resterebbe interclusa, in quanto accessibile dal solo garage in pianterreno]

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

Sussiste corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento (del **12-12-2024**) da quelli riportati nella nota di trascrizione (del **03-01-2025**).

Alla data del pignoramento (del **12-12-2024**) nonché alla data di trascrizione dello stesso (del **03-01-2025**) il compendio immobiliare in esame **risultava riportato agli atti del catasto come segue:**

Unità negoziale 1

(per i diritti di 1/1 in capo al debitore esecutato)

***** Nel Comune di Sant'Anastasia (NA) e precisamente:

- **1) Abitazione in villini (A/7)**, in N.C.E.U. al foglio **7**, p.lla **704**, sub **22**, cat. **A/7** *(abitazione in villini)*, cl. 1, consistenza vani 5,5, s.c. mq 122, totale escluse aree scoperte mq 114, r.c. €. 326,66, Via Pomigliano, p.2, Ed. "D", Interno 7, **giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie**;

Unità negoziale 2

(per i diritti di 1/1 in capo al debitore esecutato)

***** Nel Comune di Sant'Anastasia (NA) e precisamente:

- **2) Lastrico solare (F/5)**, in N.C.E.U. al foglio **7**, p.lla **704**, sub **24**, cat. **F/5** *(lastrico solare)*, Via Pomigliano, p.3, Ed. "D", **giusta variazione nel classamento del 12-09-2012**, pratica n. NA0486339 in atti dal 12-09-2012, variazione di classamento n. 83127.1/2012;

Unità negoziale 3

(per i diritti di 1/1 in capo al debitore esecutato)

***** Nel Comune di Sant'Anastasia (NA) e precisamente:

- **3) Autorimessa (C/6)**, in N.C.E.U. al foglio **7**, p.lla **704**, sub **13**, cat. **C/6** *(autorimesse)*, cl. 5, consistenza mq 53, s.c. mq 51, r.c. €. 93,07, Via Pomigliano, p.T, Ed. "D", **giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie**;

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

[La **corte pertinenziale in pianterreno**, quale bene comune non censibile (b.c.n.c.), di cui al titolo di provenienza, **risulta distinta** in NCEU al foglio **7**, p.lla **704**, sub **16**, b.c.n.c., Via Pomigliano, Ed. "D", p.T, **giusta costituzione del 25-01-1996**, in atti dal 19-02-1996 n. 1280.1/1996 - **di cui non si fa parola nell'atto di pignoramento**]

Sussiste corrispondenza tra i **dati** indicati nella nota di trascrizione del pignoramento (del **12-12-2024**) e quelli riportati agli atti del catasto del **09-11-2015** (quanto ai sub 22 e 13) e del **12-09-2012** (quanto al sub 24).

- **2.7 - Dati di identificazione catastali.**

La consistenza immobiliare pignorata è **attualmente individuata** in mappa al censuario **come segue**:

Unità negoziale 1

(per i diritti di 1/1 in capo al debitore esecutato)

***** Nel Comune di Sant'Anastasia (NA) e precisamente:

- **1) Abitazione in villini (A/7)**, in N.C.E.U. al foglio **7**, p.lla **704**, sub **22**, cat. **A/7** *(abitazione in villini)*, cl. 1, consistenza vani 5,5, s.c. mq 122, totale escluse aree scoperte mq 114, r.c. €. 326,66, Via Pomigliano, p.2, Ed. "D", Interno 7, **giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie**, **in ditta "[omissis]"**, **per la proprietà di 1000/1000**;

Unità negoziale 2

(per i diritti di 1/1 in capo al debitore esecutato)

***** Nel Comune di Sant'Anastasia (NA) e precisamente:

- **2) Lastrico solare (F/5)**, in N.C.E.U. al foglio **7**, p.lla **704**, sub **24**, cat. **F/5** *(lastrico solare)*, Via Pomigliano, p.3, Ed. "D", **giusta variazione nel classamento del 12-09-2012**, pratica n. NA0486339 in atti dal 12-09-2012, variazione di classamento n. 83127.1/2012, **in ditta "[omissis]", per la proprietà di 1000/1000**;

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d49efdc90d74b2751b55eb8705ab

Unità negoziale 3

(per i diritti di 1/1 in capo al debitore esecutato)

***** Nel Comune di Sant'Anastasia (NA) e precisamente:

- **3) Autorimessa (C/6)**, in N.C.E.U. al foglio **7**, p.lla **704**, sub **13**, cat. **C/6** *(autorimesse)*, cl. 5, consistenza mq 53, s.c. mq 51, r.c. €. 93,07, Via Pomigliano, p.T, Ed. "D", **giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie**, **in ditta "[omissis]"**, **per la proprietà di 1000/1000**;

[La **corte pertinenziale in pianterreno**, quale bene comune non censibile (b.c.n.c.), di cui al titolo di provenienza, **risulta distinta** in NCEU al foglio **7**, p.lla **704**, sub **16**, b.c.n.c., Via Pomigliano, Ed. "D", p.T, **giusta costituzione del 25-01-1996**, in atti dal 19-02-1996 n. 1280.1/1996 - **di cui non si fa parola nell'atto di pignoramento**]

Il fabbricato urbano, di cui fa parte il compendio pignorato, **insiste** sulla zona di terreno distinta in NCT al foglio **7**, particella **704**, qualità **ente urbano**, **are 18.80**, **giusto frazionamento** del 21-06-2022 *[pratica n. NA0181532, in atti dal 21-06-2022, presentato il 20-06-2022 (n. 181532.1/2022)]* **della ex** p.lla **704**, della maggiore consistenza di **are 21.28**, **passata all'ente urbano con tipo mappale** del 29-12-1995 *[in atti dal 15-01-1996 (n. 14867.1/1995)]*, **la quale trae origine dalla ex** p.lla **623**, qualità seminativo arboreo, **are 21.28**, **giusto frazionamento** del 16-02-1993 *[in atti dal 17-09-1994 (n. 725.2/1993)]* **della ex** p.lla **183**, della maggiore consistenza di **ha 5.00.55**, **originariamente inserita in mappa al censuario**, prima della variazione d'ufficio del 28-11-1978 *[in atti dal 05-01-1978 (n. 778)],* **con la consistenza di ha 5.77.67**, giusto impianto meccanografico del 18-02-1977.

- **2.8 - Conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.**

Sussiste conformità allo stato di fatto **delle ditte** in atti del catasto.

Sussiste "grossomodo" conformità allo stato di fatto **delle planimetrie** in atti del

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

catasto (del **25-01-1996** quanto ai sub 22, 24 e 13).

[Si precisa che il grafico catastale dell'appartamento al piano secondo, distinto col sub 22, **riporta** sul lato nord **la presenza** di un vano balcone **al posto** di un vano finestra (ambiente wc), **in difformità** dai grafici allegati dalla domanda di condono, **nonché non riporta** sul lato est **la presenza** di una finestra (ambiente wc), **indicata**, **invece**, nei richiamati elaborati grafici di cui alla domanda di condono]

- **2.9 - Cronistoria catastale.**

Dalle visure **storiche** eseguite presso l'Ufficio del Catasto di Napoli **risulta quanto segue**:

Unità negoziale 1

(per i diritti di 1/1 in capo al debitore esecutato)

***** Nel Comune di Sant'Anastasia (NA) e precisamente:

- **1) Abitazione in villini (A/7)**, in N.C.E.U. al foglio **7**, p.lla **704**, sub **22**, cat. **A/7** *(abitazione in villini)*, cl. 1, consistenza vani 5,5, s.c. mq 122, totale escluse aree scoperte mq 114, r.c. €. 326,66, Via Pomigliano, p.2, Ed. "D", Interno 7, giusta variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie, in ditta **"[omissis]"**, per la proprietà di 1000/1000;

  Il sub **22** deriva da:

  - variazione del **09-11-2015** per inserimento in visura dei dati di superficie;
  - istrumento (atto pubblico) del **13-12-1996**, in atti dal 01-07-1997, compravendita (n. 16954.1/1997);
  - costituzione del **25-01-1996**, in atti dal 19-02-1996 (n. 1280.2/1996);

Unità negoziale 2

(per i diritti di 1/1 in capo al debitore esecutato)

***** Nel Comune di Sant'Anastasia (NA) e precisamente:

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

- **2) <u>Lastrico solare</u> (F/5)**, in N.C.E.U. al foglio **<u>7</u>**, p.lla **<u>704</u>**, sub **<u>24</u>**, cat. **F/5** *(lastrico solare)*, Via Pomigliano, p.3, Ed. "D", giusta variazione nel classamento del **<u>12-09-2012</u>**, pratica n. NA0486339 in atti dal 12-09-2012, variazione di classamento n. 83127.1/2012, in ditta **"[omissis]"**, per la proprietà di 1000/1000;

  Il sub **<u>24</u>** deriva da:

  - variazione nel classamento del **<u>12-09-2012</u>**, pratica n. NA0486339, in atti dal 12-09-2012, variazione di classamento (n. 83127.1/2012);
  - costituzione del **<u>25-01-1996</u>**, in atti dal 19-02-1996 (n. 1280.2/1996);

Unità negoziale 3

(per i diritti di 1/1 in capo al debitore esecutato)

***** Nel Comune di Sant'Anastasia (NA) e precisamente:

- **3) <u>Autorimessa</u> (C/6)**, in N.C.E.U. al foglio **<u>7</u>**, p.lla **<u>704</u>**, sub **<u>13</u>**, cat. **C/6** *(autorimesse)*, cl. 5, consistenza mq 53, s.c. mq 51, r.c. €. 93,07, Via Pomigliano, p.T, Ed. "D", giusta variazione del **<u>09-11-2015</u>** per inserimento in visura dei dati di superficie, in ditta **"[omissis]"**, per la proprietà di 1000/1000;

  Il sub **<u>13</u>** deriva da:

  - variazione del **<u>09-11-2015</u>** per inserimento in visura dei dati di superficie;
  - istrumento (atto pubblico) del **<u>13-12-1996</u>**, in atti dal 01-07-1997, compravendita (n. 16954.1/1997);
  - costituzione del **<u>25-01-1996</u>**, in atti dal 19-02-1996 (n. 1280.2/1996);

[La **corte pertinenziale in pianterreno**, quale bene comune non censibile (b.c.n.c.), di cui al titolo di provenienza, **risulta distinta** in NCEU al foglio **<u>7</u>**, p.lla **<u>704</u>**, sub **<u>16</u>**, b.c.n.c., Via Pomigliano, Ed. "D", p.T, giusta costituzione del **<u>25-01-1996</u>**, in atti dal 19-02-1996 n. 1280.1/1996 - **<u>di cui non si fa parola nell'atto di pignoramento</u>**]

- **2.10 - Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del**

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

pignoramento.

Unità negoziale 1 - Unità negoziale 2 - Unità negoziale 3

Gli **immobili** oggetto del pignoramento **sono pervenuti** al debitore esecutato, per la piena proprietà dell'intero, **per atto di compravendita del 13-12-1996**, **rep. 20308**, **racc. 5925**, **autenticato dal Notaio Giustino Rossi**, registrato all'Ufficio del Registro degli Atti Pubblici di Napoli il 02-01-1997 al n. 108, serie 1^, mod. 71/M, nonché trascritto a Napoli 2 il 18-12-1996 ai nn. 34122/25392, dalla **"[omissis]"** (acquistato dal debitore esecutato in epoca **antecedente** al matrimonio celebrato il **"[omissis]"**).

Nel suddetto atto del 13-12-1996 *(in cui gli immobili risultano distinti in NCEU al foglio **7**, p.lla **704**, **sub 22**, cat. A/2, vani 6,5, Via Pomigliano Contrada Pace p.2, interno 7, nonché **sub 24**, cat. L, Via Pomigliano Contrada Pace p.3, infine **sub 13**, cat. C/6, mq 53, Via Pomigliano Contrada Pace, p.T)* **si precisa che** *"[…] l'immobile è così composto: **appartamento** sito nel Fabbricato **"[omissis]"**, ubicato al piano secondo, distinto dal numero interno sette, porta a destra salendo le scale, composto da soggiorno-cucina, due camere, due bagni e due balconi, **nonché terrazza al piano copertura e garage e corte pertinenziale al piano terra** […] la consistenza immobiliare […] viene trasferita a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive, risultanti da giusto titolo, con i proporzionali diritti condominiali a norma di legge sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato, così come all'alienante pervenuto e posseduto, nulla escluso od eccettuato […] sulle aree condominiali è vietata la sosta di automezzi ad eccezione del posto auto di proprietà della venditrice […]".*

Il suolo sul quale insiste il compendio in oggetto **è pervenuto**, **a sua volta**, a **"[omissis]"**, **con atto di vendita del 14-04-1993**, **autenticato dal Notaio Giancarlo Laurini**, registrato a Napoli - Atti Pubblici - il 03-05-1993 al n. 1771/V, nonché trascritto presso la

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

Conservatoria dei Registri dei Registri Immobiliari di Napoli 2 in data 28-04-1993 ai nn. 13791/10807.

- **2.11 - Continuità nelle trascrizioni.**

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. **risulta completa**.

- **2.12 - Normativa urbanistica.**

L'intero territorio del Comune di Sant'Anastasia (Na) **è assoggettato** al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 0323 del 14-12-1994 e pubblicato sul BURC n.4 del 23-01-1995.

Con deliberazione n.57 del 29-07-2002 dell'Amministrazione Provinciale di Napoli **è stata approvata** la Variante alle norme di Attuazione del vigente P.R.G.

Con Decreto n.78 del 17.01.2003 dell'Amministrazione Provinciale di Napoli **è stata approvata** la Variante alle norme di Attuazione del vigente P.R.G. pubblicata sul BURC n.8 del 17-02-2003.

Con Decreto n.1411 dell'01-12-2005 pubblicato sul BURC n.3 del 16-01-2006 **è stata approvata** la Variante al P.R.G. inerente alla reiterazione dei vincoli per le zone "D5" di Via Romani e Via Pomigliano **adottata** con deliberazione consiliare n.6 del 13-02-2002 in conformità ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Provinciale n.50 del 07-03-2005.

Con Delibera di Giunta Comunale n.150 del 29-07-2022 **è stato adottato** il Piano Strutturale del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).

Contestualmente all'adozione della proposta di P.U.C. sono state attivate le procedure per la pubblicazione del Piano sul BURC n.72 del 22-08-2022.

Con delibera n.14 del 31-10-1999 del Comitato dell'Autorità di Bacino Nord-Occidentale della Campania, pubblicata sul BURC supplemento al n.77 del 29-11-1999, **è stato approvato** il Piano Straordinario ex comma 2 art. 9 legge 17-07-1999 n.226, come

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

integrato dal piano stralcio adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n.11 del 10-05-2002, pubblicata sul BURC n.26 del 27-05-2002 diretto a rimuovere le situazioni a rischio più alto presenti sul territorio di competenza della propria autorità, interessante anche il territorio di Sant'Anastasia (Na).

Inoltre, l'intero territorio del Comune di Sant'Anastasia (Na) **rientra** tra i Comuni della "**zona rossa**" ad alto rischio vulcanico di cui alla legge regionale n.21 del 10-12-2003, per cui **è vietato** il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale.

Infine, l'intero territorio del Comune di Sant'Anastasia (Na) **è vincolato** ai sensi del D.L. n.42 del 22-01-2004, Parte Terza - Beni paesaggistici ex legge 29-06-1939 n.1497.

Nelle predette **Tavole** del P.U.C. **gli immobili sono così definiti**:

- TAV.QC2.6/a-b - Stato di attuazione del PRG vigente - **Zona** "**F3**" (**Attrezzature di interesse collettivo**) - ***Zona territoriale omogenea non attuata dal P.R.G.***;
- TAV.QC6.0/a-b - Stratificazione storica e processo di espansione degli insediamenti - **Stratificazione storica dell'edificato** "**1998/2003**";
- TAV.QC.7/a-b - Classificazione degli insediamenti per tipologie urbane - **Diffusione insediativa**;
- TAV.QC.11/a-b - Perimetrazione del centro abitato e centro edificato ai sensi dell'art.3 della L.R. 17/82 - **Delimitazione del centro abitato** - **Aggiornamento ai sensi dell'art. 5, comma 6, del Decreto del Presidente della Repubblica 16-12-1992**;
- TAV.QC.12/a-b - Perimetrazione degli insediamenti abusivi - **Istanza di condono in istruttoria afferente ad un intero fabbricato o parte di esso ai sensi della L. 724/94**.

[Per maggiori ed ulteriori approfondimenti si rimanda al sito ufficiale dell'Ente Comunale]

- **2.13 - Regolarità edilizia.**

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

Unità negoziale 1 - Unità negoziale 2 - Unità negoziale 3

Gli immobili di cui è causa fanno parte di un fabbricato urbano **costruito in assenza di concessione edilizia,** per cui **è stata presentata** (da **"[omissis]"**) al Sig. Sindaco del Comune di Sant'Anastasia **domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 28-02-1995**, **protocollo n. 3087 (Pratica n. 316/724)**, **avente ad oggetto**, detta ultima, **due appartamenti al piano secondo e due locali garage al piano terra**.

In particolare risulta versato il pagamento dell'intera oblazione (in due soluzioni, la prima rata di lire 7.000.000 e seconda rata a saldo di lire 24.536.000) e degli oneri concessori (in due soluzioni, la prima rata di lire 11.000.000 e la seconda rata a saldo di lire 2.511.568), ai sensi della legge 724/94 (cd. secondo condono).

[Detta domanda di condono si compone, dunque, di **due istanze**, che riguardano, rispettivamente un appartamento al piano secondo e un locale garage al piano terra (ovvero la **prima afferente ai subalterni 22 p.2 e 16 p.T** e **la seconda afferente ai subalterni 21 p.2 e 11 p.T**), mentre gli altri due appartamenti al primo piano e gli ulteriori due locali garage al piano terra sono oggetto di altra domanda di condono (presentata da **"[omissis]"**)]

Tenuto conto degli importi già versati (ovvero in ordine all'oblazione autodeterminata e agli oneri concessori autodeterminati) si stimano, previsionalmente, le ulteriori somme in danaro da dover corrispondere per la definizione della suddetta pratica (afferente ai subalterni 22 e 16, oggetto di pignoramento).

Pratica n. 316/724 - (presentata ai sensi della L. 724/94)

Calcolo oblazione

Si valuta quella autodeterminata nella domanda di condono edilizio.

Superficie dichiarata: **mq 146,00**

[ovvero: S.U. mq 97,43 + (S.n.r. mq 80,95 x 0,60) = mq 146,00]

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d49efdc90d74b2751b55eb8705ab

Calcolo oblazione = mq 146,00 x Lire 108.000 = Lire 15.768.000 (per opere eseguite in assenza della licenza edilizia o concessione - tipologia 1)

Oblazione autodeterminata = **Lire 15.768.000 x 2 = Lire 31.536.000 ovvero €. 16.286,98**

Sommano oblazione già versata = Lire 31.536.000 ovvero €. 16.286,98

Costi di costruzione

Contributo costo di costruzione: **C = Vb x Sc x Q**

Vb *= valore base risultante dall'applicazione del D.M. 10-05-1977 n.801 aggiornato all'attualità, ossia corrispondente ad* ***€. 244,41/mq***

Sc *= superficie complessiva determinata ai sensi del D.M. 10-05-1977, ossia* ***146,00 mq*** *(****si considera quella riportata nella domanda di condono****)*

Q *= quota percentuale che si ottiene sommando i punti indicati nella tabella di calcolo per ciascuno dei tre parametri in relazione alla classe del Comune in base alla tabella di cui al D.M. 10-05-1977:*

- caratteristiche tipologiche 2 (medie), classe comune da 5.001 e fino a 50.000 abitanti, segue ***2,50%***

- destinazione residenziale, segue ***2,00%***

- ubicazione, comuni di pianura a collina non costieri, (a scopo cautelativo) zona diversa da A-B-C, segue ***2,0***

- si ottiene: ***Q = 2,50 + 2,00 + 2,00 = 6,50%***

C = Vb x Sc x Q = **€. 244,41/mq** x **146,00 mq** x **6,50%** = **€. 2.319,45 (A)**

Oneri di urbanizzazione

Oneri di urbanizzazione: **U = K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x C x V**

K1 *= coefficiente correttivo per classi di comuni da 20.000 e fino a 50.000 abitanti, segue* ***1,00***

K2 *= coefficiente in relazione alle caratteristiche geografiche del territorio, da 20.000 e fino*

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

*a 50.000 abitanti, comuni di pianura non costieri, segue **0,76***

***K3** = coefficiente in funzione della destinazione di zona per nuove costruzioni residenziali, segue **1,00** (a scopo cautelativo)*

K4** = coefficiente relativo ai limiti e rapporti minimi fissati in applicazione dell'art. 4 della L. 10/77, per classi di comuni da 20.000 e fino a 50.000 abitanti, segue **0,83

K5** = coefficiente in relazione alle caratteristiche geografiche del territorio, classificazione sismica S=3, segue **0,75

C** = costo unitario per mc (costo di urbanizzazione) di cui al prospetto allegato alla Delibera del Consiglio Regionale n. 208/5 adeguato all'attualità, per classi di comuni da 20.000 e fino a 50.000 abitanti, segue lire 22.500 attualizzato ad **€. 29,40 (presunto)

V = ***594,00 mc** (**volume lordo a scopo cautelativo**) - [(mq 120,00 x 3,30) + (mq 60,00 x 3,30) = mc 594,00 (**sulla scorta dello stato di fatto - per eccesso**)] - rispetto a quella di mc 565,92 (ovvero mc 1.131,85 : 2 = mc 565,92) di cui alla relazione tecnica illustrativa allegata alla domanda di condono.*

Da cui segue: **U = K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x C x V**

Ottenendo: **U** = **1,00** x **0,76** x **1,00** x **0,83** x **0,75** x **29,40** x **594,00 mc** = **€. 8.262,03 (B)**

Impatto Ambientale

R.c. [€. 326,66 (p.2) + €. 93,07 (pT) - v. visure catastali] x 125 = €. 52.466,25

€. 52.466,25 x 3% = €. 1.574,00

€. 1.573,98 x 75% = €. 1.180,50

Sommano = €. 1.574,00 + €. 1.180,50 = **€. 2.754,50 (C)**

Sommano complessivamente:

- costi di costruzione	**€. 2.319,45 (A)**
- oneri di urbanizzazione	**€. 8.262,03 (B)**
- impatto ambientale	**€. 2.754,50 (C)**

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d49efdc90d74b2751b55eb8705ab

- totale €. 13.335,98 (A + B + C)

Oneri concessori già versati = Lire 13.511.658 ovvero €. 6.978,19

Differenza ancora da corrispondere (presumibilmente) = €. 13.335,98 - €. 6.978,19 = €. 6.357,79 *che si approssima a* €. 6.500,00

[Si osserva che detto importo è solo presunto, in quanto al momento della definizione della pratica edilizia l'Ente Comunale provvederà a determinare la cifra esatta (ovvero quella dovuta)]

[Si osserva, altresì, che dalla pratica di condono in oggetto, n. 316/724, si evince il pagamento dell'oblazione autodeterminata afferente ad una sola istanza, nonché il pagamento degli oneri concessori afferenti alle due istanze, aventi ad oggetto, ognuna di esse, un appartamento al secondo piano e un locale garage al piano terra, distinti rispettivamente nella prima istanza con i subalterni 22 e 16, mentre nella seconda istanza con i subalterni 21 e 11; nella suddetta pratica, però, veniva depositata da "[omissis]" un'integrazione dei soli oneri concessori per la somma di ulteriori lire 13.511.658 (riguardanti una delle due istanze), dando quindi per assodato e corrisposto il versamento dell'oblazione autodeterminata per entrambe le istanze - Ad ogni modo al titolo di provenienza in favore del debitore esecutato sono allegate la ricevute di pagamento delle oblazioni e degli oneri concessori per l'istanza afferente ai subalterni 22 (p.2) e 16 (p.T)]

Sommano totale per definizione pratica di condono (importo presunto) = €. 6.500,00

Dunque, **occorrerà detrarre dal valore del compendio immobiliare a base d'asta i costi per la definizione della domanda di condono edilizio**, **con tutte le relative spese accessorie** (**presunte**) - (salvo altre ed ulteriori spese che dovesse richiedere l'UTC per l'istruttoria della pratica in questione - cd. somme dovute).

[Ad ogni modo la pratica di condono edilizio potrà ritenersi conclusa solo dopo

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

l'istruttoria da parte dell'UTC, nonché a seguito del parere favorevole da parte dell'Ente preposto alla tutela del vincolo paesaggistico (giusta pratica di compatibilità paesaggistica)].

Il compendio immobiliare pignorato dunque risulta commerciabile, stante la sussistenza degli estremi del titolo edilizio abilitativo (domanda di sanatoria), unitamente alle ricevute dell'oblazione versata e degli oneri concessori corrisposti.

- **2.14 - Certificazioni.**

La consistenza immobiliare pignorata **non risulta dotata** di certificazione di agibilità/abitabilità (*) - o quantomeno non reperita in atti.

*(*) **NOTA**: Occorre precisare che la certificazione di agibilità e/o abitabilità **si rende obbligatoria**, tra l'altro, **per le nuove costruzioni realizzate in forza del DPR 380/01 e ss.mm.ii.** - (**non necessaria nel caso di specie - trattasi della certificazione SCA - Segnalazione Certificata di Agibilità**)*

Inoltre, la predetta consistenza immobiliare, **non risulta dotata** di Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. (**) - di cui al D.L.vo 192/2005 modificato dal D.L. 63/2013 e convertito con modificazioni dalla L. 90/2013 - (validità 10 anni / edifici residenziali) - o quantomeno non reperito in atti - [**Necessaria** detta certificazione **per immobili di** "**Cat. A/7**" (abitazione in villini) ovvero categoria "**E.1(1)**" o "**E.1(2)**" - "*Edifici adibiti a residenza e assimilabili"*, in particolare **(1)** *"abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pene, caserme"* e **(2)** *"abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili"* - di cui all'art. 3 del DPR 412/93 - **non necessaria**, invece, **per immobili di** "**Cat. C/6**" (autorimesse)].

*(**) **NOTA**: Occorre precisare che dall'analisi della disciplina contenuta nel D.lgs.192 del 2005, di derivazione comunitaria, si ricava che la ratio dell'intervento legislativo è quella di*

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

sollecitare il mercato a considerare il livello energetico dell'immobile tra le qualità dello stesso; pertanto la norma non si applica ai trasferimenti immobiliari che avvengono in sede di esecuzione forzata, in quanto la normativa comunitaria di riferimento non ha l'obiettivo di disciplinare anche le vendite coattive, perché è destinata alla regolazione dei rapporti negoziali (e tale non è la vendita forzata); ***dunque non si rende necessario provvedere all'acquisizione della certificazione energetica A.P.E.*** *- (****come nel caso di specie****)*

Infine, la suddetta consistenza immobiliare (da indagini eseguite), **non risulta dotata** di certificazione di conformità degli impianti posti a servizio del bene stesso di cui all'ex D.M. 37/2008 e ss.mm.ii - o quantomeno non reperita in atti.

Mentre **risulta dotata** di certificato di idoneità statica, ai sensi dell'art. 35, legge 28-02-1985, n. 47, rilasciato in data 05-03-1998, avente ad oggetto l'intero edifico per civile abitazione di cui fanno parte i cespiti pignorati, composto di piano terra e due piani in elevazione.

- **2.15 - Servitù, censo, livello, usi civici.**

Non si rileva la presenza di **servitù** sul compendio staggito, identificato con gli attuali dati catastali.

Non si rileva, **inoltre**, che il compendio staggito sia **gravato da pesi** quali censo, livello o uso civico, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

Non si rileva, **altresì**, che **il diritto** sul compendio immobiliare del debitore pignorato sia costituito a favore di un soggetto privato *(persone fisiche, istituti religiosi privati quali mense vescovili e relativi successori)* o a favore di un soggetto pubblico *(amministrazione statale o azienda autonoma dello Stato).*

Non si rileva, **infine**, dalle visure catastali storiche della zona di terreno sulla quale

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

insiste il complesso immobiliare di cui fa parte il compendio staggito, **che detta ultima** (ovvero che la predetta zona di terreno) **risulti essere stata in ditta di un livellario e/o di un concedente** (sin dall'impianto meccanografico).

- **2.16 - Parti comuni.**

Per le parti comuni degli edifici **dovrà farsi riferimento** all'art. 1117 del c.c. **nonché** a quanto riportato nei titoli di provenienza e nelle note di trascrizione degli stessi.

Dal titolo di provenienza del 13-12-1996, in favore del debitore esecutato, **si rileva che** *"[…] la consistenza immobiliare […] viene trasferita a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive, risultanti da giusto titolo, con i proporzionali diritti condominiali a norma di legge sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato, così come all'alienante pervenuto e posseduto, nulla escluso od eccettuato […]"* **inoltre si rileva che** *"[…] sulle aree condominiali è vietata la sosta di automezzi ad eccezione del posto auto di proprietà della venditrice […]".*

- **2.17 - Formalità pregiudizievoli.**

Sulla base della relazione notarile in atti (del 20-01-2025), nonché sulla scorta di ulteriori verifiche ipotecarie effettuate dal sottoscritto architetto, **sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli** (presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Napoli 2**):

ISCRIZIONI (N.2)

- **(N.1) Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lecce in data 20-10-2016, numero di repertorio 2618/2016, **iscritta** presso l'Agenzia delle Entrate di **NAPOLI** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di **NAPOLI 2** il **09-08-2019** ai nn. 41236/5416, **in favore** di **"[omissis]"**, **contro "[omissis]"**, per la somma di **"[omissis]"** (capitale di **"[omissis]"**, interessi **"[omissis]"** e spese **"[omissis]"**), **gravante** sull'intera proprietà (**1/1**) delle unità immobiliari oggetto della

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

presente procedura esecutiva;

*[Nella Sezione D (Ulteriori informazioni) della nota di iscrizione è riportato quanto segue: "CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO B CON TUTTE LE ACCESSIONI, PERTINENZE, NUOVE COSTRUZIONI ERETTE O DA ERIGERE, SI PROCEDE AD ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE, IN VIRTU' DI DECRETO INGIUNTIVO N. 2618/2016 EMESSO IN DATA 20 OTTOBRE 2016 DAL TRIBUNALE DI LECCE, CON IL QUALE VENIVA INGIUNTO A **"[omissis]"**, DI PAGARE IN FAVORE DI **"[omissis]"**, LA SOMMA DI EURO **"[omissis]"**, GLI INTERESSI COME DA DOMANDA, LE SPESE DI QUESTA PROCEDURA DI INGIUNZIONE, LIQUIDATE IN EURO **"[omissis]"** PER SPESE ED IN EURO **"[omissis]"** PER COMPETENZE, OLTRE IL 15% PER RIMBORSO SPESE FORFETTARIO ED ACCESSORI DI LEGGE. ISCRIZIONE PER L'IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO **"[omissis]"**, DI CUI EURO **"[omissis]"** PER INTERESSI AL TASSO CONVENZIONALE DEL 6% SULLA SOMMA DI EURO **"[omissis]"** ED EURO **"[omissis]"** PER INTERESSI AL TASSO DELL'8% SULLA SOMMA DI EURO **"[omissis]""**]*

- **(N.2) Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Napoli in data 11-09-2021, numero di repertorio 7365/2022, **iscritta** presso l'Agenzia delle Entrate di **NAPOLI** - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di **NAPOLI 2** il **23-12-2022** ai nn. 63162/8578, **in favore** di **"[omissis]"**, **contro "[omissis]"**, per la somma di **"[omissis]"** (capitale di **"[omissis]"**), **gravante** sull'intera proprietà (**1/1**) delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva;

[Nella Sezione D (Ulteriori informazioni) della nota di iscrizione è riportato quanto segue: "SI ESONERA ESPRESSAMENTE IL CONSERVATORE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI NAPOLI 2, IN MERITO AI DATI DEI SOGGETTI INDICATI NEL QUADRO C"]

TRASCRIZIONI (N.1)

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

- **(N.1) <u>Pignoramento immobiliare</u>** notificato dall'UNEP del Tribunale di Nola (NA) in data 12-12-2024 rep. 7297/2024, **trascritto** a Napoli 2 il **<u>03-01-2025</u>** ai nn. 140/103, **a favore** di **"[omissis]"**, **contro "[omissis]"**, **avente ad oggetto** il diritto di piena proprietà di (**1/1**) del compendio immobiliare della presente procedura esecutiva;

  [Nella Sezione D (Ulteriori informazioni) della nota di trascrizione non è riportato nulla]

Le formalità pregiudizievoli saranno cancellate nel corso della procedura ed i relativi costi, non prevedibili e non quantificabili, saranno posti a carico del soggetto acquirente.

- **2.18 - Vincoli ed oneri giuridici.**

<u>Non</u> si rileva la presenza di trascrizioni di **pignoramenti** diversi da quello originante la presente procedura espropriativa.

<u>Non</u> si rileva, **inoltre**, **la presenza di trascrizioni di domande giudiziali e/o di atti impositivi di servitù**, **<u>mentre</u> si rileva la presenza di <u>due ipoteche giudiziali</u>**, **la prima derivante da decreto ingiuntivo**, iscritta il **<u>09-08-2019</u>** ai nn. 41236/5416 *(a favore di **"[omissis]"**, contro il debitore esecutato)* **e la seconda derivante da sentenza di condanna**, iscritta il **<u>23-12-2022</u>** ai nn. 140/103 *(a favore di **"[omissis]"**, contro il debitore esecutato)*, gravanti sull'intera proprietà (**1/1**) delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva (si veda a tal proposito il paragrafo precedente "**2.17 - Formalità pregiudizievoli**").

- **2.19 - Oneri condominiali.**

<u>Non</u> si rileva la sussistenza di spese condominiali scadute e non pagate, inerenti alla gestione ordinaria e straordinaria ("mancato pagamento degli oneri condominiali ordinari e straordinari"), **in quanto non risulta costituito il condominio.**

* * *

3) - NOTE DI RILIEVO

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d49efdc90d74b2751b55eb8705ab

- **3.1 - Note di rilevo**

Punto N.1)

Si precisa che all'appartamento posto al piano secondo (unità negoziale 1 - rif. **sub 22**) e all'autorimessa al piano terra (unità negoziale 3 - rif. **sub 13**) **è annessa la corte pertinenziale in pianterreno**, quale bene comune non censibile (b.c.n.c.), di cui al titolo di provenienza, **distinta** in NCEU al foglio **7**, p.lla **704**, sub **16**, b.c.n.c., Via Pomigliano, Ed. "D", p.T.

In particolare l'art. 2912 c.c. prevede l'estensione del pignoramento, oltre che agli accessori e ai frutti della cosa pignorata, anche alle pertinenze, sebbene non menzionate nell'atto di pignoramento; nel caso di specie, però, detta corte, quale bene comune non censibile (b.c.n.c.), ha una sua autonoma identificazione catastale, pertanto se di essa non si fa parola nell'atto di pignoramento, questa potrebbe risultare esclusa dal trasferimento al nuovo acquirente.

[Qualora detta corte non fosse trasferita resterebbe interclusa, in quanto accessibile dal solo garage in pianterreno]

* * *

4) - VALORE DEI BENI PIGNORATI CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

- **4.1 - Criterio di stima**

Osservazioni preliminari in merito alla valutazione degli immobili oggetto di pignoramento

Dal sopralluogo effettuato è stato possibile eseguire un rilievo planimetrico (sulla scorta della documentazione tecnica e catastale già reperita presso gli uffici preposti) e fotografico della **consistenza immobiliare oggetto di pignoramento**, **individuata**, quest'ultima, **come segue:**

LOTTO UNICO

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

Piena e intera proprietà di <u>un appartamento al piano secondo</u> nel Comune di Sant'Anastasia (NA), alla Via Eduardo Scarpetta, 25 (già Via Pomigliano Contrada Pace), sito nel Fabbricato "D", distinto dal numero di interno 7, **<u>con terrazza al piano copertura, garage e corte pertinenziale al piano terra</u>, il tutto individuato come segue**:

- **<u>appartamento</u>** con accesso dalla porta a destra salendo le scale, composto da soggiorno-cucina, due camere, due bagni e due balconi, in N.C.E.U. al foglio **<u>7</u>**, p.lla **<u>704</u>**, sub **<u>22</u>**, cat. **A/7** *(abitazione in villini)*, cl. 1, consistenza vani 5,5, s.c. mq 122, totale escluse aree scoperte mq 114, r.c. €. 326,66, Via Pomigliano, Ed. "D", Interno 7, p.2, **confinante** con viale comune, corpo scala, altra unità immobiliare distinta dal numero di interno 6 (sub 21) e spazi scoperti per due lati, salvo diversi e altri;
- **<u>terrazza al piano copertura</u>** in N.C.E.U. al foglio **<u>7</u>**, p.lla **<u>704</u>**, sub **<u>24</u>**, cat. **F/5** *(lastrico solare)*, Via Pomigliano, Ed. "D", p.3, **confinante** con corpo scala, altra terrazza (sub 26) e spazi scoperti per due lati, salvo diversi e altri;
- **<u>garage</u>** in N.C.E.U. al foglio **<u>7</u>**, p.lla **<u>704</u>**, sub **<u>13</u>**, cat. **C/6** *(autorimesse)*, cl. 5, consistenza mq 53, s.c. mq 51, r.c. €. 93,07, Via Pomigliano, Ed. "D", p.T, **confinante** con viale comune, corpo scala e corte pertinenziale (sub 16), salvo diversi e altri;
- **<u>corte pertinenziale</u>** in NCEU al foglio **<u>7</u>**, p.lla **<u>704</u>**, sub **<u>16</u>**, bene comune non censibile, Via Pomigliano, Ed. "D", p.T, **confinante** con garage stessa ditta (sub 13), corpo scala e corti distinte con i sub 15 e 17, salvo diversi e altri;

  [La suddetta corte pertinenziale al piano terra, quale bene comune non censibile, di cui al titolo di provenienza, è comune al sub 13 (garage al piano terra) e al sub 22 (appartamento al piano secondo)]

Valore dei beni immobili con indicazione del criterio di stima

Le procedure di stima si differenziano per la natura del bene da valutare e per le metodologie da adottare.

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

Il criterio di valutazione va scelto selezionando quello più idoneo ad individuare il valore dell'oggetto specifico.

I due metodi fondamentali della disciplina estimativa possono essere così identificati:

- metodo diretto

- metodo indiretto.

Nel caso in esame si ritiene opportuno adottare un ***criterio di stima diretto***.

Per applicare tale metodo si deve individuare il **valore medio unitario** di riferimento (**Vm**), che si ricava dalla media dei prezzi unitari di mercato, di beni aventi caratteristiche analoghe a quello da stimare.

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

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

Vu = **Vm** x **A B C**

Vm = *valore medio unitario di riferimento*

A = *coefficiente correttivo relativo alla zona*

B = *coefficiente correttivo relativo all'edificio*

C = *coefficiente correttivo relativo all'unità immobiliare*

Successivamente bisognerà calcolare la **superficie commerciale complessiva** (**Sc**), che è data dalla somma della **superficie lorda** (del cespite da stimare) e delle **superfici accessorie** (balconi, terrazzi, cortili, etc.), anch'esse corrette con opportuni **coefficienti**.

Sc = **Sp** + **Sommatoria (Kn** x **Sn)**

Sp = *superficie della proprietà*

Sn = *superficie accessori*

Kn = *coeff. correttivi superf. acc.*

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d49efdc90d74b2751b55eb8705ab

Il valore "**Va**" del compendio oggetto della stima sarà determinato con la seguente formula:

Va = **Vu** x **Sc**

Per l'individuazione dei coefficienti si considerano le tabelle allegate, riportate in *"Stima degli Immobili"* di Graziano Castello (**v. allegati**).

Pertanto, sulla scorta della documentazione agli atti, **si procede** alla determinazione del valore del lotto unico all'attualità.

---------- VALUTAZIONE ----------

---------- LOTTO UNICO ----------

Piena e intera proprietà di <u>un appartamento al piano secondo</u> nel Comune di Sant'Anastasia (NA), alla Via Eduardo Scarpetta, 25 (già Via Pomigliano Contrada Pace), sito nel Fabbricato "D", distinto dal numero di interno 7, **<u>con terrazza al piano copertura, garage e corte pertinenziale al piano terra</u>**, **il tutto individuato come segue**:

- **<u>appartamento</u>** con accesso dalla porta a destra salendo le scale, composto da soggiorno-cucina, due camere, due bagni e due balconi, in N.C.E.U. al foglio **<u>7</u>**, p.lla **<u>704</u>**, sub **<u>22</u>**, cat. **A/7** *(abitazione in villini)*, cl. 1, consistenza vani 5,5, s.c. mq 122, totale escluse aree scoperte mq 114, r.c. €. 326,66, Via Pomigliano, Ed. "D", Interno 7, p.2, **confinante** con viale comune, corpo scala, altra unità immobiliare distinta dal numero di interno 6 (sub 21) e spazi scoperti per due lati, salvo diversi e altri;
- **<u>terrazza al piano copertura</u>** in N.C.E.U. al foglio **<u>7</u>**, p.lla **<u>704</u>**, sub **<u>24</u>**, cat. **F/5** *(lastrico solare)*, Via Pomigliano, Ed. "D", p.3, **confinante** con corpo scala, altra terrazza (sub 26) e spazi scoperti per due lati, salvo diversi e altri;
- **<u>garage</u>** in N.C.E.U. al foglio **<u>7</u>**, p.lla **<u>704</u>**, sub **<u>13</u>**, cat. **C/6** *(autorimesse)*, cl. 5, consistenza mq 53, s.c. mq 51, r.c. €. 93,07, Via Pomigliano, Ed. "D", p.T, **confinante** con viale comune, corpo scala e corte pertinenziale (sub 16), salvo diversi e altri;

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

- **corte pertinenziale** in NCEU al foglio **7**, p.lla **704**, sub **16**, bene comune non censibile, Via Pomigliano, Ed. "D", p.T, **confinante** con garage stessa ditta (sub 13), corpo scala e corti distinte con i sub 15 e 17, salvo diversi e altri;

  [La suddetta corte pertinenziale al piano terra, quale bene comune non censibile (b.c.n.c.), di cui al titolo di provenienza, è comune al sub 13 (garage al piano terra) e al sub 22 (appartamento al piano secondo)]

1. Calcolo della superficie complessiva

Sc = **Sp** + **Sommatoria (Kn** x **Sn)**

Sp = *superficie della proprietà*

Sn = *superficie accessori*

Kn = *coeff. correttivi superf. acc.*

La superficie **lorda** dell'immobile:

Superficie dell'appartamento al piano secondo	**Sp1** = **108,00** mq

Le superfici **accessorie** dell'immobile:

Balconi a livello al piano secondo	**Sn1** = **25,00** mq
Terrazza / lastrico solare al piano terzo	**Sn2** = **60,00** mq
Autorimessa al piano terra	**Sn3** = **50,00** mq
Corte pertinenziale al piano terra	**Sn4** = **50,00** mq

Coefficiente di ragguaglio :

Balcone	**Kn1** = **0,25**
Terrazza / lastrico solare	**Kn2** = **0,10**
Autorimessa	**Kn3** = **0,40**
Corte / Area scoperta	**Kn4** = **0,05**

segue:

Sc = **Sp1** + (**Sn1** x **Kn1**) + (**Sn2** x **Kn2**) + (**Sn3** x **Kn3**) + (**Sn4** x **Kn4**)

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

Sc = 108,00 + (25,00 x 0,25) + (60,00 x 0,10) + (50,00 x 0,40) + (50,00 x 0,05)

Sc = 108,00 + (6,25) + (6,00) + (20,00) + (2,50)

Sc = **142,75 mq** (***Superficie Commerciale***)

2. Valore medio unitario di riferimento

Vm = 1.560,00 €./mq - *zona semiperiferica-periferica / Sant'Anastasia / residenziale*

Fonti di informazione:

- **O.M.I.** [Osservatorio del mercato immobiliare / **valore massimo €./mq 1.450,00** (ovvero da €./mq 940,00 a €./mq 1.450,00 al 28-04-2025) - abitazioni civili / tipologia prevalente / residenziale / Zona periferica / Guadagni, Romani, Ponte di Ferro, Starzavecchia, Masseria Coscialunga];
- **O.M.I.** [Osservatorio del mercato immobiliare / **valore massimo €./mq 1.500,00** (ovvero da €./mq 980,00 a €./mq 1.500,00 al 28-04-2025) - ville e villini / residenziale / Zona periferica / Guadagni, Romani, Ponte di Ferro, Starzavecchia, Masseria Coscialunga];
- **Borsino Immobiliare** [Quotazioni immobiliari / **valore massimo €./mq 1.779,00** - abitazioni in stabili di prima fascia / Zona semiperiferica, Guadagni, Romani, Ponte di Ferro, Starzavecchia, Masseria Coscialunga (da €./mq 1.072,00 ad €./mq 1.779,00) al 28-04-2025];
- **Borsino Immobiliare** [Quotazioni immobiliari / **valore massimo €./mq 1.460,00** - abitazioni in stabili di qualità nella media di zona / Zona semiperiferica, Guadagni, Romani, Ponte di Ferro, Starzavecchia, Masseria Coscialunga (da €./mq 885,00 ad €./mq 1.460,00) al 28-04-2025];
- **Immobiliare.it** [Mercato immobiliare interinale / **valore di riferimento €./mq 1.900,00/€. 2.000,00** - **"[omissis]"** – [**"[omissis]"**]
- **Stima Borsino Immobiliare (on-line)** [Valore di riferimento attribuito €. 182.071,00 -

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d49efdc90d74b2751b55eb8705ab

ovvero **€./mq 1.275,45**)]

Determinazione valore di riferimento:

€./mq 1.450,00 (OMI abitazioni civili)

€./mq 1.500,00 (OMI ville e villini)

€./mq 1.779,00 (Borsino Immobiliare stabili in prima fascia)

€./mq 1.460,00 (Borsino Immobiliare stabili nella media di zona)

€./mq 1.900,00 (Immobiliare.it)

€./mq 1.275,45 (Borsino Immobiliare - stima on-line)

€./mq 1.560,00

3. Individuazione dei coefficienti

A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (*Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5):*

A1 x **A2** x **A3**

Caratteristiche posizionali **A1** = 1,00 *(entro il Km)*

Caratteristiche funzionali **A2** = 1,00 *(presenza di servizi primari)*

Caratteristiche estetiche **A3** = 1,00 *(assenza di elemento naturale)*

A = (1,00 x 1,00 x 1,00) = **1,00**

A = **1,00**

Coefficiente correttivo relativo all'edificio (*Tab. 5/6 – 5/7 – 5/8 – 5/9):*

B1 x **B2** x **B3** x **B4**

Caratteristiche funzionali **B1** = 1,00 *(presenza dei servizi primari nella zona)*

Caratteristiche estetiche **B2** = 1,00 *(facciata e decori normale)*

Caratteristiche sociali **B3** = 1,00

Caratteristiche di conservazione **B4** = **0,99** *(manutenzione leggera su parti comuni)*

B (1,00 x 1,00 x 1,00 x **0,99**) = **0,99**

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

B = 0,99

Coefficiente correttivo relativo all'unità immobiliare (*Tab. 5/10 fino a 5/15)*:

C1 x **C2 x C3 x C4 x C5**

Aspetti funzionali **C1** = 1,00 *(normale)*

Aspetti funzionali **C2** = 1,00 *(altre rifiniture normali)*

Varianti posizionali **C3** = **0,98** *(alloggio posto al piano secondo)*

Varianti dimensionali **C4** = 1,00 *(taglio dimensionale dell'alloggio = 100 mq)*

Varianti di conservazione **C5** = **0,95** *(manutenzione ordinaria generale)*

C (1,00 x 1,00 x **0,98** x 1,00 x **0,95**) = **0,93**

C = 0,93

4. Determinazione del Valore Unitario

Vu = **Vm** x **A B C**

Vm = 1.560,00 €./mq

A x B x C = 1,00 x 0,99 x 0,93 = 0,92

Vu = 1.560,00 €./mq x **0,92** = **1.435,20 €./mq a. x d. (adeguatamente ragguagliato)**

5. Valore complessivo del bene

Va = **Vu** x **Sc**

Va = 1.435,20 €./mq x 142,75 mq = €. 204.874,80 *che si approssima a* **€. 205.000,00**

Va = €. 205.000,00

6.1. Detrazioni per definizione domanda di condono edilizio.

Ulteriori oneri concessori - (presunti)	€.	6.500.00
Oblazione pari al 50% di €. 16.286,98 - a scopo cautelativo (presunta)	€.	8.143,49

[Si provvede a detrarre il 50% in forza del (presunto) mancato reperimento delle ricevute]

Spese tecniche e amministrative - a corpo (presunte)	€.	5.000,00
Spese amministrative impreviste - a corpo (presunte)	€.	2.500,00

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

Sommano (previsionalmente) **€. 22.143,49**

6.2. Detrazioni per spese condominiali insolute

Spese pregresse (ordinarie e straordinarie): **€. 0,00**

6.3. Detrazioni per stato di occupazione del bene (L. 132/2015 e ss.mm.ii.)

Il 2,0% segue: **€. 4.100,00**

[L'immobile è libero, a scopo cautelativo si detrae cmq il 2%]

6.4. Detrazioni per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata (L. 132/2015 e ss.mm.ii.)

Il 2,0% segue: **€. 4.100,00**

[Con esenzione di qualsivoglia responsabilità in capo al Tribunale e agli Ausiliari]

7. Valore del bene al netto delle detrazioni di cui alle voci precedenti

€. 205.000,00 - [€. 22.143,49 (6.1) + €. 0,00 (6.2) + €. 4.100,00 (6.3) + €. 4.100,00 (6.4)] = €. 205.000,00 - [€. 30.343,49 (6.1 + 6.2 + 6.3 + 6.4)] = €. 174.656,51 *che si approssima a* **€. 175.000,00**

Segue = €. 175.000,00

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà (1/1) = €. 175.000,00

9. Prezzo base

LOTTO UNICO

Valore della quota di 1/1 = €. 175.000,00 - (QUOTA 1/1 PIGNORATA)

La valutazione attribuita al compendio pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del complesso immobiliare, nonché delle spese urbanistiche (ovvero delle spese tecniche ed amministrative calcolate previsionalmente a scopo cautelativo) per la definizione della domanda di condono edilizio ed infine la valutazione del bene tiene conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d49efdc90d74b2751b55eb8705ab

operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata.

- **4.2 - Prospetto riepilogativo**

LOTTO UNICO (quota di 1/1)	**€. 175.000,00**
SOMMANO	**€. 175.000,00**

* * *

5) - TRASMISSIONE DELLA BOZZA DI PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

- **5.1 - Trasmissione bozza.**

La bozza di perizia di stima immobiliare è stata trasmessa in data **28-03-2025** a:

- **Avv. Francesca Strazzera** - (pec: **"[omissis]"**)
- **Avv. Bruno Parisi** - (pec: **"[omissis]"**)
- **Sig./Dott. "[omissis]"** - (pec.: **"[omissis]"**)
- **Avv. Antonio Dentice** (pec: **"[omissis]"**)

* * *

6) - TRASMISSIONE DELLA PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE DEFINITIVA

- **6.1 - Trasmissione della perizia di stima immobiliare definitiva.**

La perizia di stima immobiliare è stata trasmessa in data **28-04-2025** a:

- **Avv. Francesca Strazzera (n.s.q. di procuratore di "[omissis]")**

  Recapito digitale - pec: **"[omissis]"**
- **Avv. Bruno Parisi (n.s.q. di custode giudiziario)**

  Recapito digitale - pec: **"[omissis]"**
- **Sig./Dott. "[omissis]" (n.s.q. di debitore esecutato)**

  Recapito digitale - pec: **"[omissis]"**
- **Avv. Antonio Dentice (n.s.q. di procuratore del Sig./Dott. "[omissis]")**

  Recapito digitale - pec: **"[omissis]"**
- **"[omissis]" (n.s.q. di creditore iscritto) giusta notifica al creditore del 08-04-2025**

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab

Recapito digitale - pec: **"[omissis]"**

- **Avv. Pierluigi Federici (n.s.q. di procuratore del creditore intervenuto "[omissis]" per "[omissis]") giusto intervento del 07-04-2025**

  Recapito digitale - pec: **"[omissis]"**

* * *

7) - ALLEGATI

- **7.1 - Elenco allegati**

Allegato n° 1 - Stralcio aerofotogrammetrico

Allegato n° 2 - Rilievi metrici

Allegato n° 3 - Illustrazioni fotografiche

Allegato n° 4 - Documentazione catastale

S. Sebastiano al Vesuvio (NA), **28-04-2025**

Con Osservanza

Il c.t.u. dott. arch. Luca Velotti

Arch. Luca Velotti

Firmato Da: LUCA VELOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2094d449efdc90d74b2751b55eb8705ab