

TRIBUNALE DI NOLA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E. dr.ssa Lorella Triglione

Procedura n. 242/2017 RGE - (Udienza 29-01-2019)

promossa da:

Nuova Cassa di Risparmio di Cento S.p.A.

contro



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

- 1 - DESCRIZIONE DEI LOTTI PER L'ORDINANZA DI VENDITA
- 2 - SCHEDA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO
- 3 - VALORE DEI BENI PIGNORATI CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA
- 4 - ALLEGATI

S. Sebastiano al Vesuvio,

Il c.t.u.

(dott. arch. Luca Velotti)

Studio Tecnico in Via Michelangelo n.3
S. Sebastiano al Vesuvio (Na)
tel./fax. 081 771.19.16 – cel. 338.26.89.851
e-mail: luca.velotti@tin.it
pec: luca.velotti@archiworldpec.it

1 - DESCRIZIONE DEI LOTTI PER L'ORDINANZA DI VENDITA

1.1 - Riepilogo bando d'asta.

2 - SCHEDE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

2.1 - Elenco dei beni.

2.2 - Stato di occupazione.

2.3 - Diritti posti in vendita.

2.4 - Indivisibilità dei beni.

2.5 - Lotti oggetto di vendita.

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 - Corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

2.9 - Cronistoria catastale.

2.10 - Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento.

2.11 - Regime patrimoniale.

2.12 - Comproprietà dei beni.

2.13 - Continuità nelle trascrizioni.

2.14 - Normativa urbanistica.

2.15 - Regolarità edilizia.

2.16 - Certificazioni.

2.17 - Servitù, censo, livello, usi civici.

2.18 - Parti comuni.

2.19 - Formalità pregiudizievoli.

2.20 - Vincoli ed oneri condominiali.

2.21 - Esposizione debitoria.

2.22 - Ragioni del credito.

2.23 - Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c..

3 - VALORE DEI BENI PIGNORATI CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

3.1 - Criterio di stima.

3.2 - Prospetto riepilogativo.

3.3 - Quadro di sintesi.

3.4 - Note pervenute, osservazioni e conclusioni definitive in merito al valore dei lotti

3.5 - Nuovo quadro di sintesi

4 - ALLEGATI

4.1 - Elenco allegati.

1 - DESCRIZIONE DEI LOTTI PER L'ORDINANZA DI VENDITA

1.1 - Riepilogo bando d'asta.

In ACERRA (NA) al Corso Italia, località "Ponte di Napoli"

LOTTO N.1

Piena proprietà di un locale terraneo nel Comune di Acerra (Na) al Corso Italia snc, alla contrada "Ponte di Napoli", della consistenza catastale di mq 24,00, **con adiacente fondo agricolo**, in C.F. al foglio **46**, p.lla **470**, sub **2**, cat. C/2, r.c. €. 44,62, *quanto al terraneo* e in C.T. al foglio **46**, p.lla **474**, are 52.12, r.d. €. 177,66, r.a. €. 44,41, *quanto all'attiguo fondo*.

PREZZO BASE: €. 83.037,72

In CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) alla contrada "Povero Iesu Christi"

LOTTO N.2

Piena proprietà di un fondo rustico nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla contrada "Povero Iesu Christi", dell'estensione catastale di are 12.50, in C.T. al foglio **11**, p.lla **683**, are 12.50, r.d. €. 37,44, r.a. €. 10,01.

PREZZO BASE: €. 14.062,50

Trattandosi di un fondo intercluso si suggerisce di escluderlo dalla vendita dei beni.

In POMIGLIANO D'ARCO (NA) alla Via Principe di Piemonte nn.125 e 135

LOTTO N.3

Piena proprietà di un appartamento al piano terra nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.135, della consistenza catastale di 2 vani, in C.F. al foglio **6**, p.lla **895**, sub **1** **graffato** alla p.lla **897**, sub **3** (ex p.lle **599/3**, **897/1** e **897/2**), cat. A/3, r.c. €. 134,28.

PREZZO BASE: €. 64.139,98

LOTTO N.4

Piena proprietà di un appartamento articolantesi ai piani terra e primo nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.135, della consistenza catastale di 4 vani,

in C.F. al foglio **6**, p.lla **897**, sub **4** (ex p.lle **599/3**, **897/1** e **897/2**), cat. A/2, r.c. €. 247,90.

PREZZO BASE: €. 107.231,86

LOTTO N.5

Piena proprietà di un appartamento articolantesi ai piani primo e secondo nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.135, della consistenza catastale di 6 vani, in C.F. al foglio **6**, p.lla **895**, sub **2 graffato** alla p.lla **897**, sub **5** (ex p.lle **599/5** e **599/6**), cat. A/2, r.c. €. 433,82.

PREZZO BASE: €. 176.317,77

LOTTO N.6

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano terra nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.125, della consistenza catastale di mq 20,00, in C.F. al foglio **6**, p.lla **898**, sub **1**, cat. C/6, r.c. €. 50,61.

PREZZO BASE: €. 11.256,00

LOTTO N.7

Piena proprietà di un locale deposito al piano terra nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.125, della consistenza catastale di mq 10,00, **con annesso cinerario sottoposto al forno comune**, in C.F. al foglio **6**, p.lla **899**, sub **3**, cat. C/2, r.c. €. 25,31, *quanto al locale deposito* e sub **1**, cat. C/2, r.c. €. 10,12, *quanto al cinerario*.

PREZZO BASE: €. 2.847,04

LOTTO N.8

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano terra nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.125, della consistenza catastale di mq 81,00, **con annessa corte**, in C.F. al foglio **6**, p.lla **901**, sub **1**, cat. C/6, r.c. €. 280,28, *quanto all'autorimessa* e in C.T. al foglio **6**, p.lla **901**, *quanto alla contigua corte*.

PREZZO BASE: €. 44.529,76

In POMIGLIANO D'ARCO (NA) alla Via Principe di Piemonte n.220

LOTTO N.9

Piena proprietà di un appartamento al piano primo distinto con l'interno 4 nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.220, della consistenza catastale di 7 vani, **unitamente al locale deposito e all'autorimessa al piano seminterrato, con diritti di comproprietà sulle aree urbane al p.T e sull'area di manovra al p.S1**, in C.F. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **8**, cat. A/2, r.c. €. 596,51, *quanto all'appartamento*, sub **115**, cat. C/2, r.c. €. 11,78, *quanto al locale deposito*, sub **15**, cat. C/6, r.c. €. 79,48, *quanto all'autorimessa* e in C.T. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **102** (quota di 1/6), sub **104** (quota di 1/6) e sub **126** (quota di 1/1), *quanto alle aree urbane* e in C.T. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **119** (quota di 1/6), *quanto all'area di manovra*.

PREZZO BASE: €. 231.869,20

LOTTO N.10

Piena proprietà di un locale deposito al piano terra nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.220, della consistenza catastale di mq 74,00, in C.F. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **110**, cat. C/2, r.c. €. 217,84.

PREZZO BASE: €. 36.060,00

In CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) alla Via Benevento

LOTTO N.11

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 2 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 17,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **161**, cat. C/6, r.c. €. 31,61.

PREZZO BASE: €. 18.662,40

LOTTO N.12

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 4 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 14,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **163**, cat. C/6, r.c. €. 26,03.

PREZZO BASE: €. 16.588,80

LOTTO N.13

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 6 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 12,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **165**, cat. C/6, r.c. €. 22,31.

PREZZO BASE: €. 12.515,20

LOTTO N.14

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 7 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 14,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **166**, cat. C/6, r.c. €. 26,03.

PREZZO BASE: €. 12.515,20

LOTTO N.15

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 8 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 13,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **167**, cat. C/6, r.c. €. 24,17.

PREZZO BASE: €. 12.515,20

LOTTO N.16

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 9 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 13,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **168**, cat. C/6, r.c. €. 24,17.

PREZZO BASE: €. 11.515,20

LOTTO N.17

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 10 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 14,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **169**, cat. C/6, r.c. €. 26,03.

PREZZO BASE: €. 15.552,00

LOTTO N.18

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 11 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della

consistenza catastale di mq 14,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **170**, cat. C/6, r.c. €. 26,03.

PREZZO BASE: €. 15.552,00

LOTTO N.19

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 12 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 15,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **171**, cat. C/6, r.c. €. 27,89.

PREZZO BASE: €. 16.588,80

LOTTO N.20

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 14 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 20,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **173**, cat. C/6, r.c. €. 37,18.

PREZZO BASE: €. 21.772,80

LOTTO N.21

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 15 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 16,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **174**, cat. C/6, r.c. €. 29,75.

PREZZO BASE: €. 17.625,60

LOTTO N.22

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 16 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 20,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **175**, cat. C/6, r.c. €. 37,18.

PREZZO BASE: €. 19.699,20

LOTTO N.23

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 17 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 20,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **176**, cat. C/6, r.c. €. 37,18.

PREZZO BASE: €. 17.736,00

LOTTO N.24

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 20 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 30,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **179**, cat. C/6, r.c. €. 55,78.

PREZZO BASE: €. 25.920,00

LOTTO N.25

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 23 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 16,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **182**, cat. C/6, r.c. €. 29,75.

PREZZO BASE: €. 17.625,60

LOTTO N.26

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 27 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 29,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **186**, cat. C/6, r.c. €. 53,92.

PREZZO BASE: €. 24.883,20

LOTTO N.27

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 29 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 20,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **188**, cat. C/6, r.c. €. 37,18.

PREZZO BASE: €. 20.736,00

LOTTO N.28

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 31 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 18,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **190**, cat. C/6, r.c. €. 33,47.

PREZZO BASE: €. 16.699,20

In CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) alla Via Iazzetta n.21

LOTTO N.29

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Iazzetta n.21, della consistenza catastale di mq 49,00, in C.F. al foglio **14**, p.lla **462**, sub **39**, cat. C/6, r.c. €. 75,92.

PREZZO BASE: €. 32.400,00

LOTTO N.30

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Iazzetta n.21, della consistenza catastale di mq 39,00, in C.F. al foglio **14**, p.lla **462**, sub **40**, cat. C/6, r.c. €. 60,43.

PREZZO BASE: €. 25.920,00

In NOLA (NA) alla Via Strada Statale 7/Bis

LOTTO N.31

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano terra distinto con l'interno 25, scala B, lotto 3, nel Comune di Nola (Na) alla Via Strada Statale 7/Bis, della consistenza catastale di mq 24,00, in C.F. al foglio **16**, p.lla **647**, sub **107**, cat. C/6, r.c. €. 116,51.

PREZZO BASE: €. 22.428,75

LOTTO N.32

Piena proprietà di un appartamento al piano sesto distinto con l'interno 23/A, scala B, lotto 3, nel Comune di Nola (Na) alla Via Strada Statale 7/Bis, della consistenza catastale di 3,5 vani, in C.F. al foglio **16**, p.lla **647**, sub **110**, cat. A/2, r.c. €. 388,63.

PREZZO BASE: €. 102.758,30

LOTTO N.33

Piena proprietà di un appartamento al piano sesto distinto con l'interno 23/B, scala B, lotto 3, nel Comune di Nola (Na) alla Via Strada Statale 7/Bis, della consistenza catastale di 2,5 vani, in C.F. al foglio **16**, p.lla **647**, sub **111**, cat. A/2, r.c. €. 277,60.

PREZZO BASE: €. 71.407,70

In POMIGLIANO D'ARCO (NA) alla Via Palermo n.1

LOTTO N.34

Piena proprietà di un appartamento al piano primo, nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Palermo n.1, della consistenza catastale di 7,5 vani, **con la comunione dell'area esterna pertinenziale**, quale area comune non censibile, di 1.600 mq circa sulla quale insistono alcuni manufatti (una tettoia di 150 mq ca, un ricovero per animali di 50 mq ca, un deposito di 100 mq ca e un ufficio di 90 mq ca), in C.F. al foglio **3**, p.lla **312**, sub **102**, cat. A/2, r.c. €. 639,12, *quanto all'appartamento* e al foglio **3**, p.lla **312**, sub **1**, *quanto all'area comune non censibile*.

PREZZO BASE: €. 318.835,00

2 - SCHEDA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

2.1 - Elenco dei beni.

La consistenza immobiliare pignorata **si compone** di:

(A1) Quota di 1/1 dei beni in Acerra di proprietà di [REDACTED]

- **Locale depositato al piano terra categoria C/2** nel Comune di Acerra (Na) al Corso Italia snc, della consistenza catastale di 24,00 mq, riportato in N.C.E.U. al foglio **46**, p.lla **470**, sub **2**, cat. C/2, mq 24,00, r.c. €. 44,62;
- **Fondo rustico** nel Comune di Acerra (Na) al Corso Italia snc, della consistenza catastale di are 52.12, riportato in N.C.T. al foglio **46**, p.lla **474**, qualità seminativo irriguo, are 52.12;

(A2) Quota di 1/1 dei beni in Casalnuovo di Napoli di proprietà di [REDACTED]

- **Fondo rustico** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Scolo Santo Spirito, della consistenza catastale di are 12.50, riportato in N.C.T. al foglio **11**, p.lla **683**, qualità seminativo irriguo, are 12.50, r.d. €. 37,44, r.a. €. 10,01;

(A3) Quota di 1/1 dei beni in Pomigliano d'Arco di proprietà di [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni [REDACTED]

- **Appartamento al piano terra** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.57, della originaria consistenza catastale di vani 1, riportato in N.C.E.U. al foglio **6**, p.lla **599**, sub **3**, cat. A/5, vani 1, r.c. €. 28,92 (**attualmente soppresso**);
- **Appartamento al piano primo** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.125, della originaria consistenza catastale di vani 2,5, riportato in N.C.E.U. al foglio **6**, p.lla **599**, sub **5**, cat. A/4, vani 2,5, r.c. €. 129,11 (**attualmente soppresso**);
- **Locale depositato al piano secondo categoria C/2** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.125, della consistenza catastale di mq 33,00, riportato in N.C.E.U. al foglio **6**, p.lla **599**, sub **6**, cat. C/2, mq 33,00, r.c. €. 83,51 (**attualmente soppresso**);
- **Locale depositato al piano terra categoria C/2** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.125, della consistenza catastale di mq 55,00, riportato in N.C.E.U. al foglio **6**, p.lla **897**, sub **1**, cat. C/2, mq 55,00, r.c. €. 161,91 (**attualmente soppresso**);
- **Locale depositato al piano terra categoria C/2** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.125, della consistenza catastale di mq 17,00, riportato in N.C.E.U. al foglio **6**, p.lla **897**, sub **2**, cat. C/2, mq 17,00, r.c. €. 58,82 (**attualmente soppresso**);
- **Locale autorimessa al piano terra categoria C/6** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.125, della consistenza catastale di mq 20,00, riportato in

N.C.E.U. al foglio **6**, p.lla **898**, sub **1**, cat. C/6, mq 20,00, r.c. €. 50,61;

- **Cinerario sottoposto al forno comune categoria C/2** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.125, della consistenza catastale di mq 4,00, riportato in N.C.E.U. al foglio **6**, p.lla **899**, sub **1**, cat. C/2, mq 4,00, r.c. €. 10,12;
- **Locale deposito al piano terra categoria C/2** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.125, della consistenza catastale di mq 10,00, riportato in N.C.E.U. al foglio **6**, p.lla **899**, sub **3**, cat. C/2, mq 10,00, r.c. €. 25,31;
- **Locale autorimessa al piano terra categoria C/6** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.125, della consistenza catastale di mq 81,00, riportato in N.C.E.U. al foglio **6**, p.lla **901**, sub **1**, cat. C/6, mq 81,00, r.c. €. 280,28, **con annessa corte esclusiva** della consistenza catastale di are 4.63, riportata in N.C.T. al foglio **6**, p.lla **901**, qualità Ente Urbano, are 4.63;

Si precisa che alcune consistenze immobiliari sono variate (ovvero sono state soppresse) e risultano attualmente distinte in Catasto come segue:

- **Appartamento al piano terra** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.135, della consistenza catastale di vani 2, riportato in N.C.E.U. al foglio **6**, p.lla **895**, sub **1** **graffato** alla p.lla **897**, sub **3**, cat. A/3, vani 2, r.c. €. 134,28 (*derivante dalla soppressione delle p.lle 599/3, 897/1 e 897/2*);
- **Appartamento ai piani terra e primo** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.135, della consistenza catastale di vani 4, riportato in N.C.E.U. al foglio **6**, p.lla **897**, sub **4**, cat. A/2, vani 4, r.c. €. 247,90 (*derivante dalla soppressione delle p.lle 599/3, 897/1 e 897/2*);
- **Appartamento ai piani primo e secondo** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.135, della consistenza catastale di vani 6, riportato in N.C.E.U. al foglio **6**, p.lla **895**, sub **2** **graffato** alla p.lla **897**, sub **5**, cat. A/2, vani 6, r.c. €. 433,82 (*derivante dalla soppressione delle p.lle 599/5 e 599/6*);

(A4.1) Quota di 1/1 dei beni in Pomigliano d'Arco di proprietà di ██████████

- **Appartamento al piano primo interno 4** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.220, della consistenza catastale di vani 7, riportato in N.C.E.U. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **8**, cat. A/2, vani 7, r.c. €. 596,51;
- **Locale autorimessa al piano seminterrato categoria C/6** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.220, della consistenza catastale di mq 27,00, riportato in N.C.E.U. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **15**, cat. C/6, mq 27,00, r.c. €. 79,48;

- **Locale deposito al piano terra categoria C/2** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.220, della consistenza catastale di mq 74,00, riportato in N.C.E.U. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **110**, cat. C/2, mq 74,00, r.c. €. 217,84;
- **Locale deposito al piano seminterrato categoria C/2** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.220, della consistenza catastale di mq 4,00, riportato in N.C.E.U. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **115**, cat. C/2, mq 4,00, r.c. €. 11,78;
- **Area urbana al piano terra** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.220, della consistenza catastale di mq 38,00, riportata in N.C.T. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **126**, qualità Area Urbana, mq 38,00;

(A4.2) Quota di 1/6 dei beni in Pomigliano d'Arco di proprietà di [REDACTED]

- **Area urbana al piano terra** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.220, riportata in N.C.T. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **102**, qualità Area Urbana;
- **Area urbana al piano terra** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.220, riportata in N.C.T. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **104**, qualità Area Urbana;
- **Area di manovra al piano seminterrato** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.220, della consistenza di mq 92,00, riportata in N.C.T. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **119**, qualità Lastrico Solare, mq 92,00;

(B1) Quota di 1/1 dei beni in Casalnuovo di Napoli di proprietà [REDACTED]

- **Locale autorimessa al piano seminterrato interno 2 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, della consistenza catastale di mq 17,00, riportato in N.C.E.U. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **161**, cat. C/6, mq 17,00, r.c. €. 31,61;
- **Locale autorimessa al piano seminterrato interno 4 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, della consistenza catastale di mq 14,00, riportato in N.C.E.U. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **163**, cat. C/6, mq 14,00, r.c. €. 26,03;
- **Locale autorimessa al piano seminterrato interno 6 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, della consistenza catastale di mq 12,00, riportato in N.C.E.U. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **165**, cat. C/6, mq 12,00, r.c. €. 22,31;
- **Locale autorimessa al piano seminterrato interno 7 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, della consistenza catastale di mq 14,00, riportato in N.C.E.U. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **166**, cat. C/6, mq 14,00, r.c. €. 26,03;
- **Locale autorimessa al piano seminterrato interno 8 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, della consistenza catastale di mq 13,00,

riportato in N.C.E.U. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **167**, cat. C/6, mq 13,00, r.c. €. 24,17;

- **Locale autorimessa al piano seminterrato interno 9 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, della consistenza catastale di mq 13,00, riportato in N.C.E.U. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **168**, cat. C/6, mq 13,00, r.c. €. 24,17;
- **Locale autorimessa al piano seminterrato interno 10 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, della consistenza catastale di mq 14,00, riportato in N.C.E.U. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **169**, cat. C/6, mq 14,00, r.c. €. 26,03;
- **Locale autorimessa al piano seminterrato interno 11 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, della consistenza catastale di mq 14,00, riportato in N.C.E.U. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **170**, cat. C/6, mq 14,00, r.c. €. 26,03;
- **Locale autorimessa al piano seminterrato interno 12 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, della consistenza catastale di mq 15,00, riportato in N.C.E.U. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **171**, cat. C/6, mq 15,00, r.c. €. 27,89;
- **Locale autorimessa al piano seminterrato interno 14 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, della consistenza catastale di mq 20,00, riportato in N.C.E.U. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **173**, cat. C/6, mq 20,00, r.c. €. 37,18;
- **Locale autorimessa al piano seminterrato interno 15 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, della consistenza catastale di mq 16,00, riportato in N.C.E.U. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **174**, cat. C/6, mq 16,00, r.c. €. 29,75;
- **Locale autorimessa al piano seminterrato interno 16 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, della consistenza catastale di mq 20,00, riportato in N.C.E.U. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **175**, cat. C/6, mq 20,00, r.c. €. 37,18;
- **Locale autorimessa al piano seminterrato interno 17 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, della consistenza catastale di mq 20,00, riportato in N.C.E.U. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **176**, cat. C/6, mq 20,00, r.c. €. 37,18;
- **Locale autorimessa al piano seminterrato interno 20 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, della consistenza catastale di mq 30,00, riportato in N.C.E.U. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **179**, cat. C/6, mq 30,00, r.c. €. 55,78;
- **Locale autorimessa al piano seminterrato interno 23 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, della consistenza catastale di mq 16,00, riportato in N.C.E.U. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **182**, cat. C/6, mq 16,00, r.c. €. 29,75;
- **Locale autorimessa al piano seminterrato interno 27 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, della consistenza catastale di mq 29,00,

riportato in N.C.E.U. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **186**, cat. C/6, mq 29,00, r.c. €. 53,92;

- **Locale autorimessa al piano seminterrato interno 29 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, della consistenza catastale di mq 20,00, riportato in N.C.E.U. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **188**, cat. C/6, mq 20,00, r.c. €. 37,18;
- **Locale autorimessa al piano seminterrato interno 31 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, della consistenza catastale di mq 18,00, riportato in N.C.E.U. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **190**, cat. C/6, mq 18,00, r.c. €. 33,47;

(B2) Quota di 1/1 dei beni in Casalnuovo di Napoli di proprietà [REDACTED]

- **Locale autorimessa al piano seminterrato categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Iazzetta n.21, della consistenza catastale di mq 49,00, riportato in N.C.E.U. al foglio **14**, p.lla **462**, sub **39**, cat. C/6, mq 49,00, r.c. €. 75,92;
- **Locale autorimessa al piano seminterrato categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Iazzetta n.21, della consistenza catastale di mq 39,00, riportato in N.C.E.U. al foglio **14**, p.lla **462**, sub **40**, cat. C/6, mq 39,00, r.c. €. 60,43;

(B3) Quota di 1/1 dei beni in Nola di proprietà della [REDACTED]

- **Locale autorimessa al piano terra categoria C/6** nel Comune di Nola (Na) alla Via Strada Statale 7 Bis n.7/Bis, della consistenza catastale di mq 24,00 riportato in N.C.E.U. al foglio **16**, p.lla **647**, sub **107**, cat. C/6, mq 24,00, r.c. €. 116,51;
- **Appartamento al piano sesto interno 23/A** nel Comune di Nola (Na) alla Via Strada Statale 7 Bis n.121, della consistenza catastale di vani 3,5, riportato in N.C.E.U. al foglio **16**, p.lla **647**, sub **110**, cat. A/2, vani 3,5, r.c. €. 388,63;
- **Appartamento al piano sesto interno 23/B** nel Comune di Nola (Na) alla Via Strada Statale 7 Bis n.121, della consistenza catastale di vani 2,5, riportato in N.C.E.U. al foglio **16**, p.lla **647**, sub **111**, cat. A/2, vani 2,5, r.c. €. 277,60;

(C) Quota di 1/1 dei beni in Pomigliano d'Arco di proprietà di [REDACTED]

- **Appartamento al piano primo interno 1** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Palermo n.1, della consistenza catastale di vani 7,5, riportato in N.C.E.U. al foglio **3**, p.lla **312**, sub **102**, cat. A/2, vani 7,5, r.c. €. 639,12, **con la comunione dell'area esterna pertinenziale**, quale area comune non censibile, di 1.600 mq circa sulla quale insistono: una tettoia di 150 mq circa, un ricovero per animali di 50 mq circa, un deposito di 100 mq circa e

un ufficio di 90 mq circa, riportata (detta area) in N.C.E.U. al foglio 3, p.lla 312, sub 1.

2.2 - Stato di occupazione.

I beni oggetto di pignoramento **risultano occupati** come segue:

(A1) Beni in Acerra di proprietà di [REDACTED]

- Il locale deposito al piano terra categoria C/2 nel Comune di Acerra (Na) al Corso Italia snc, foglio 46, p.lla 470, sub 2, è nella **disponibilità** del debitore esecutato;
- Il fondo rustico nel Comune di Acerra (Na) al Corso Italia snc, foglio 46, p.lla 474, are 52.12 è nella **disponibilità** del debitore esecutato;

(A2) Beni in Casalnuovo di Napoli di proprietà [REDACTED]

- Il fondo rustico nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Scolo Santo Spirito, al foglio 11, p.lla 683, di are 12.50 è nella **disponibilità** del debitore esecutato;

(A3) Beni in Pomigliano d'Arco di proprietà di [REDACTED] legale dei beni [REDACTED]

- Il locale autorimessa al piano terra categoria C/6 nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.125, al foglio 6, p.lla 898, sub 1, è **occupato** da terzi;
- Il cinerario sottoposto al forno comune categoria C/2 nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.125, al foglio 6, p.lla 899, sub 1, è nella **disponibilità** del debitore (ma di fatto è inutilizzato);
- Il locale deposito al piano terra categoria C/2 nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.125, al foglio 6, p.lla 899, sub 3, è nella **disponibilità** del debitore;
- Il locale autorimessa al piano terra categoria C/6 nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.125, al foglio 6, p.lla 901, sub 1, **con annessa corte esclusiva** al foglio 6, p.lla 901, di are 4.63 è nella **disponibilità** del debitore esecutato;
- L'appartamento al piano terra nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.135, al foglio 6, p.lla 895, sub 1 **graffato** alla p.lla 897, sub 3, (ex p.lle 599/3, 897/1 e 897/2) è **occupato** da terzi con contratto (a nome di [REDACTED]);
- L'appartamento ai piani terra e primo nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.135, al foglio 6, p.lla 897, sub 4 (ex p.lle 599/3, 897/1 e 897/2) è **occupato** da terzi (con contratto a nome di [REDACTED]);
- L'appartamento ai piani primo e secondo nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.135, al foglio 6, p.lla 895, sub 2 **graffato** alla p.lla 897, sub 5 (ex p.lle 599/5 e 599/6) è **occupato** da terzi (con contratto a nome di [REDACTED]);

(A4.1) Beni in Pomigliano d'Arco di proprietà [REDACTED]

- **L'appartamento al piano primo interno 4** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.220, al foglio **3**, p.lla **837**, sub **8**, è **occupato** dal debitore esecutato;
 - **Il locale autorimessa al piano S1 categoria C/6** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.220, al foglio **3**, p.lla **837**, sub **15** è **occupato** dal debitore esecut.;
 - **Il locale deposito al piano terra categoria C/2** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.220, al foglio **3**, p.lla **837**, sub **110** è **occupato** dal debitore esecut.;
 - **Il locale deposito al piano S1 categoria C/2** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.220, al foglio **3**, p.lla **837**, sub **115** è **occupato** dal debitore esecutato;
 - **L'area urbana al piano terra** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.220, al foglio **3**, p.lla **837**, sub **126**, è nella **disponibilità** del debitore esecutato;
- (A4.2) Beni in Pomigliano d'Arco di proprietà di [REDACTED] per la quota 1/6**
- **L'area urbana al piano terra** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.220, al foglio **3**, p.lla **837**, sub **102**, è nella libera disponibilità dei comproprietari;
 - **L'area urbana al piano terra** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.220, al foglio **3**, p.lla **837**, sub **104**, è nella libera disponibilità dei comproprietari;
 - **L'area di manovra al piano S1** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.220, al foglio **3**, p.lla **837**, sub **119**, è nella libera disponibilità dei comproprietari;
- (B1) Beni in Casalnuovo di Napoli di proprietà della [REDACTED]**
- **Il locale autorimessa al piano S1 interno 2 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, al foglio **11**, p.lla **2**, sub **161**, è nella disponibilità del "Condominio Caudio" di Via Caudio n.6;
 - **Il locale autorimessa al piano S1 interno 4 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, al foglio **11**, p.lla **2**, sub **163**, è nella disponibilità del "Condominio Caudio" di Via Caudio n.6;
 - **Il locale autorimessa al piano S1 interno 6 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, al foglio **11**, p.lla **2**, sub **165**, è nella disponibilità del "Condominio Caudio" di Via Caudio n.6;
 - **Il locale autorimessa al piano S1 interno 7 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, al foglio **11**, p.lla **2**, sub **166**, nella disponibilità del "Condominio Caudio" di Via Caudio n.6;
 - **Il locale autorimessa al piano S1 interno 8 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, al foglio **11**, p.lla **2**, sub **167**, è nella disponibilità del

“Condominio Caudio” di Via Caudio n.6;

- **Il locale autorimessa al piano S1 interno 9 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, al foglio **11**, p.lla **2**, sub **168**, è nella disponibilità del “Condominio Caudio” di Via Caudio n.6;
- **Il locale autorimessa al piano S1 interno 10 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, al foglio **11**, p.lla **2**, sub **169**, è nella disponibilità del “Condominio Caudio” di Via Caudio n.6;
- **Il locale autorimessa al piano S1 interno 11 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, al foglio **11**, p.lla **2**, sub **170**, è nella disponibilità del “Condominio Caudio” di Via Caudio n.6;
- **Il locale autorimessa al piano S1 interno 12 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, al foglio **11**, p.lla **2**, sub **171**, è nella disponibilità del “Condominio Caudio” di Via Caudio n.6;
- **Il locale autorimessa al piano S1 interno 14 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, al foglio **11**, p.lla **2**, sub **173**, è nella disponibilità del “Condominio Caudio” di Via Caudio n.6;
- **Il locale autorimessa al piano S1 interno 15 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, al foglio **11**, p.lla **2**, sub **174**, è nella disponibilità del “Condominio Caudio” di Via Caudio n.6;
- **Il locale autorimessa al piano S1 interno 16 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, al foglio **11**, p.lla **2**, sub **175**, è nella disponibilità del “Condominio Caudio” di Via Caudio n.6;
- **Il locale autorimessa al piano S1 interno 17 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, al foglio **11**, p.lla **2**, sub **176**, è nella disponibilità del “Condominio Caudio” di Via Caudio n.6;
- **Il locale autorimessa al piano S1 interno 20 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, al foglio **11**, p.lla **2**, sub **179**, è nella disponibilità del “Condominio Caudio” di Via Caudio n.6;
- **Il locale autorimessa al piano S1 interno 23 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, al foglio **11**, p.lla **2**, sub **182**, è nella disponibilità del “Condominio Caudio” di Via Caudio n.6;
- **Il locale autorimessa al piano S1 interno 27 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, al foglio **11**, p.lla **2**, sub **186**, è nella disponibilità del

“Condominio Caudio” di Via Caudio n.6;

- **Il locale autorimessa al piano S1 interno 29 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, al foglio **11**, p.lla **2**, sub **188**, è nella disponibilità del “Condominio Caudio” di Via Caudio n.6;
- **Il locale autorimessa al piano S1 interno 31 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento snc, al foglio **11**, p.lla **2**, sub **190**, è nella disponibilità del “Condominio Caudio” di Via Caudio n.6;

(B2) Beni in Casalnuovo di Napoli di proprietà della [REDACTED]

- **Il locale autorimessa al piano S1 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Iazzetta n.21, al foglio **14**, p.lla **462**, sub **39**, è nella **disponibilità** di terzi;
- **Il locale autorimessa al piano S1 categoria C/6** nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Iazzetta n.21, al foglio **14**, p.lla **462**, sub **40**, è nella **disponibilità** di terzi;

(B3) Beni in Nola di proprietà della [REDACTED]

- **Il locale autorimessa al piano terra categoria C/6** nel Comune di Nola (Na) alla Via Strada Statale 7 Bis n.7/Bis, al foglio **16**, p.lla **647**, sub **107**, è **libero**;
- **L'appartamento al piano sesto interno 23/A** nel Comune di Nola (Na) alla Via Strada Statale 7 Bis n.121, al foglio **16**, p.lla **647**, sub **110**, è **occupato** da terzi con contratto di fitto (v. allegato);
- **L'appartamento al piano sesto interno 23/B** nel Comune di Nola (Na) alla Via Strada Statale 7 Bis n.121, al foglio **16**, p.lla **647**, sub **111**, è **libero**;

(C) Beni in Pomigliano d'Arco di proprietà di [REDACTED]

- **L'appartamento al piano primo interno 1** nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Palermo n.1, al foglio **3**, p.lla **312**, sub **102**, **con la comunione dell'area esterna pertinenziale**, al foglio **3**, p.lla **312**, sub **1**, è **occupato** dal debitore esecutato;

2.3 - Diritti posti in vendita.

I beni di cui ai punti **A1**, **A2** e **A4.1** risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

I beni di cui al punto **A3** risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]

I beni di cui al punto **A4.2** risultano pignorati per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

I beni di cui ai punti **B1**, **B2** e **B3** risultano pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena

proprietà della [redacted]

Il bene di cui al punto C risulta pignorato per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [redacted]

2.4 - Indivisibilità dei beni.

Non risulta conveniente dividere gli immobili pignorati in ulteriori cespiti, in quanto si ritiene di ottimizzare i ricavi con la vendita dei beni in lotti unici nello stato di fatto in cui si trovano, evitando, a tal proposito, eventuali ed ulteriori costi per le opere di divisione urbanistica e catastale (nonché fattuale) dei beni stessi.

2.5 - Lotti oggetto di vendita.

Si ritiene di individuare i beni immobili pignorati in **distinti lotti** per la vendita dopo averne stimato il valore commerciale.

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* in data **13-08-2017** rep. 4153 e trascritto in data **01-09-2017** presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 ai numeri 38550/30036 e trascritto in data **01-09-2017** presso la Conservatoria dei RR.II. di Caserta-SMCV ai numeri 28200/21681, nonché nel successivo atto di pignoramento immobiliare in rettifica, *notificato* in data **09-07-2018** rep. 4608 e trascritto in data **18-07-2018** presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 ai numeri 33324/25689, il compendio immobiliare in oggetto è distinto come segue:

(A1) In Acerra (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [redacted]

- foglio **46**, p.lla **470**, sub **2**;
- foglio **46**, p.lla **474**;

(A2) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà [redacted]

- foglio **11**, p.lla **683**;


(A3) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [redacted]

- foglio **6**, p.lla **898**, sub **1**;
- foglio **6**, p.lla **899**, sub **1**;
- foglio **6**, p.lla **899**, sub **3**;


- foglio 6, p.lla 901, sub 1,
- foglio 6, p.lla 901 (che rappresenta la corte annessa al mappale 901/1);
- foglio 6, p.lla 599, sub 3 (soppresso il 30-01-2018 in data anteriore al pign. in rettifica);
- foglio 6, p.lla 599, sub 5 (soppresso il 30-01-2018 in data anteriore al pign. in rettifica);
- foglio 6, p.lla 599, sub 6 (soppresso il 30-01-2018 in data anteriore al pign. in rettifica);
- foglio 6, p.lla 897, sub 1 (soppresso il 30-01-2018 in data anteriore al pign. in rettifica);
- foglio 6, p.lla 897, sub 2 (soppresso il 30-01-2018 in data anteriore al pign. in rettifica);

(A4.1) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà 


- foglio 3, p.lla 837, sub 8;
- foglio 3, p.lla 837, sub 15;
- foglio 3, p.lla 837, sub 110;
- foglio 3, p.lla 837, sub 115;
- foglio 3, p.lla 837, sub 126;

(A4.2) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà di 

- foglio 3, p.lla 837, sub 102;
- foglio 3, p.lla 837, sub 104;
- foglio 3, p.lla 837, sub 119;
- foglio 3, p.lla 837, sub 105 (escluso dalla procedura con provv. del G.E. del 21-05-2018)


(B1) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di 

- foglio 11, p.lla 2, sub 161;
- foglio 11, p.lla 2, sub 163;
- foglio 11, p.lla 2, sub 165;
- foglio 11, p.lla 2, sub 166;
- foglio 11, p.lla 2, sub 167;
- foglio 11, p.lla 2, sub 168;
- foglio 11, p.lla 2, sub 169;
- foglio 11, p.lla 2, sub 170;
- foglio 11, p.lla 2, sub 171;
- foglio 11, p.lla 2, sub 173;
- foglio 11, p.lla 2, sub 174;

- foglio 11, p.lla 2, sub 175;
- foglio 11, p.lla 2, sub 176;
- foglio 11, p.lla 2, sub 179;
- foglio 11, p.lla 2, sub 182;
- foglio 11, p.lla 2, sub 186;
- foglio 11, p.lla 2, sub 188;
- foglio 11, p.lla 2, sub 190;

(B2) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di 


- foglio 14, p.lla 462, sub 39;
- foglio 14, p.lla 462, sub 40;

(B3) In Nola (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di 

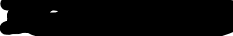
- foglio 16, p.lla 647, sub 107;
- foglio 16, p.lla 647, sub 110;
- foglio 16, p.lla 647, sub 111;

(C) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di 

- foglio 3, p.lla 312, sub 102;

(D) In Pomigliano d'Arco (NA)


Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di 

- foglio 3, p.lla 4044 (**escluso dalla procedura con provv. del G.E. del 27-09-2018**)

Sussiste corrispondenza tra i dati indicati nell'atto di pignoramento del 13-08-2017 e nel successivo in rettifica del 09-07-2018 da quelli riportati nelle relative note di trascrizione (dell'01-09-2017 e del 18-07-2018).

Alla data dei pignoramenti nonché alla data di trascrizione degli stessi il compendio immobiliare in esame risultava riportato agli atti del catasto come segue:

(A1) In Acerra (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di 

- C.T. al foglio 46, p.lla 470, sub 2, cat. C/2, cl. 2, mq 24,00, s.c. mq 31,00, r.c. €. 44,62, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.T. al foglio 46, p.lla 474, qualità seminativo irriguo, cl. 1, are 52.12, r.d. €. 177,66, r.a. €. 44,41, giusta variazione d'ufficio del 19-02-2013 n.967.1/2013;

(A2) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- C.T. al foglio **11**, p.lla **683**, qualità seminativo irriguo, cl. 2, are 12.50, r.d. €. 37,44, r.a. €. 10,01, giusta frazionamento del 10-05-2001 n.2671.1/1997;

(A3) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- C.F. al foglio **6**, p.lla **898**, sub **1**, cat. C/6, cl. 2, mq 20,00, r.c. €. 50,61, Via P. di Piemonte n.125, p.T, giusta variazione del 28-01-1993 n.R98.1/1993;
- C.F. al foglio **6**, p.lla **899**, sub **1**, cat. C/2, cl. 1, mq 4,00, r.c. €. 10,12, Via P. di Piemonte n.125, p.T, giusta variazione del 28-01-1993 n.R98.1/1993;
- C.F. al foglio **6**, p.lla **899**, sub **3**, cat. C/2, cl. 1, mq 10,00, r.c. €. 25,31, Via P. di Piemonte n.125, p.T, giusta variazione del 28-01-1993 n.R98.1/1993;
- C.F. al foglio **6**, p.lla **901**, sub **1**, cat. C/6, cl. 4, mq 81,00, s.c. mq 52,00, r.c. €. 280,28, Via P. di Piemonte n.125, p.T, giusta variazione del 27-04-2017 n.51879.1/2017,
- C.T. al foglio **6**, p.lla **901**, qualità Ente Urbano, are 4.63, giusta tipo mappale del 25-01-2018 n.23670.2/2018; (che rappresenta la corte annessa al mappale 901/1);
- C.F. al foglio **6**, p.lla **895**, sub **1** **graffato** alla p.lla **897**, sub **3**, cat. A/3, cl. 1, vani 2, s.c. mq 50,00, r.c. €. 134,28, Via P. di Piemonte n.135, p.T, giusta variazione del 30-01-2018 n.7640.1/2018 (ex p.lle **599/3**, **897/1** e **897/2**);
- C.F. al foglio **6**, p.lla **897**, sub **4**, cat. A/2, cl. 2, vani 4, s.c. mq 96,00, r.c. €. 247,90, Via P. di Piemonte n.135, p.T-1, giusta variazione del 30-01-2018 n.7640.1/2018 (ex p.lle **599/3**, **897/1** e **897/2**);
- C.F. al foglio **6**, p.lla **895**, sub **2** **graffato** alla p.lla **897**, sub **5**, cat. A/2, cl. 3, vani 6, s.c. mq 163,00, r.c. €. 433,82, Via P. di Piemonte n.135, p.1-2, giusta variazione del 30-01-2018 n.7661.1/2018 (ex p.lle **599/5** e **599/6**);

(A4.1) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- C.F. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **8**, cat. A/2, cl. 4, vani 7, s.c. mq 170,00, r.c. €. 596,51, Via P. di Piemonte n.220, p.1, int.4, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **15**, cat. C/6, cl. 3, mq 27,00, r.c. €. 79,48, Via P. di Piemonte n.220, p.S1, giusta istrumento del 17-06-1998 n.27013.1/1998;
- C.F. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **110**, cat. C/2, cl. 2, mq 74,00, s.c. mq 21,00, r.c. €. 217,84, Via P.

di Piemonte n.220, p.T, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

- C.F. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **115**, cat. C/2, cl. 2, mq 4,00, s.c. mq 6,00, r.c. €. 11,78,84, Via P. di Piemonte n.220, p.S1, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. foglio **3**, p.lla **837**, sub **126**, cat. Area Urbana, mq 38,00, giusta variazione del 25-03-2009 n.19435.1/2009;

(A4.2) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- C.F. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **102**, Area Urbana, Via P. di Piemonte n.220, p.T, giusta variazione del 23-04-1997 n.4541.1/1997;
- C.F. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **104**, Area Urbana, Via P. di Piemonte n.220, p.T, giusta variazione del 23-04-1997 n.4541.1/1997;
- C.F. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **119**, Lastrico Solare, Via P. di Piemonte n.220, p.S1, giusta variazione del 23-04-1997 n.4545.1/1997;
- C.F. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **105**, Area Urbana, Via P. di Piemonte n.220, p.T, giusta variazione del 23-04-1997 n.4541.1/1997 (**escluso dalla procedura con successivo provvedimento del G.E. del 21-05-2018**)

(B1) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **161**, cat. C/6, cl. 4, mq 17,00, s.c. mq 19,00, r.c. €. 31,61, Via Benevento snc, p.S1, int.2, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **163**, cat. C/6, cl. 4, mq 14,00, s.c. mq 16,00, r.c. €. 26,03, Via Benevento snc, p.S1, int.4, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **165**, cat. C/6, cl. 4, mq 12,00, s.c. mq 14,00, r.c. €. 22,31, Via Benevento snc, p.S1, int.6, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **166**, cat. C/6, cl. 4, mq 14,00, s.c. mq 16,00, r.c. €. 26,03, Via Benevento snc, p.S1, int.7, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **167**, cat. C/6, cl. 4, mq 13,00, s.c. mq 15,00, r.c. €. 24,17, Via

Benevento snc, p.S1, int.8, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **168**, cat. C/6, cl. 4, mq 13,00, s.c. mq 15,00, r.c. €. 24,17, Via Benevento snc, p.S1, int.9, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **169**, cat. C/6, cl. 4, mq 14,00, s.c. mq 16,00, r.c. €. 26,03, Via Benevento snc, p.S1, int.10, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **170**, cat. C/6, cl. 4, mq 14,00, s.c. mq 16,00, r.c. €. 26,03, Via Benevento snc, p.S1, int.11, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **171**, cat. C/6, cl. 4, mq 15,00, s.c. mq 17,00, r.c. €. 27,89, Via Benevento snc, p.S1, int.12, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **173**, cat. C/6, cl. 4, mq 20,00, s.c. mq 22,00, r.c. €. 37,18, Via Benevento snc, p.S1, int.14, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **174**, cat. C/6, cl. 4, mq 16,00, s.c. mq 18,00, r.c. €. 29,75, Via Benevento snc, p.S1, int.15, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **175**, cat. C/6, cl. 4, mq 20,00, s.c. mq 21,00, r.c. €. 37,18, Via Benevento snc, p.S1, int.16, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **176**, cat. C/6, cl. 4, mq 20,00, s.c. mq 25,00, r.c. €. 37,18, Via Benevento snc, p.S1, int.17, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **179**, cat. C/6, cl. 4, mq 30,00, s.c. mq 33,00, r.c. €. 55,78, Via Benevento snc, p.S1, int.20, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **182**, cat. C/6, cl. 4, mq 16,00, s.c. mq 18,00, r.c. €. 29,75, Via Benevento snc, p.S1, int.23, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **186**, cat. C/6, cl. 4, mq 29,00, s.c. mq 31,00, r.c. €. 53,92, Via

Benevento snc, p.S1, int.27, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **188**, cat. C/6, cl. 4, mq 20,00, s.c. mq 22,00, r.c. €. 37,18, Via Benevento snc, p.S1, int.29, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **190**, cat. C/6, cl. 4, mq 18,00, s.c. mq 21,00, r.c. €. 33,47, Via Benevento snc, p.S1, int.31, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

(B2) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- C.F. al foglio **14**, p.lla **462**, sub **39**, cat. C/6, cl. 3, mq 49,00, s.c. mq 52,00, r.c. €. 75,92, Via Iazzetta n.21, p.S1, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **14**, p.lla **462**, sub **40**, cat. C/6, cl. 3, mq 39,00, s.c. mq 43,00, r.c. €. 60,43, Via Iazzetta n.21, p.S1, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

(B3) In Nola (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- C.F. al foglio **16**, p.lla **647**, sub **107**, cat. C/6, cl. 7, mq 24,00, s.c. mq 30,00, r.c. €. 116,51, Via Strada Statale 7 Bis n.7/Bis, p.T, int.25, scala B, lotto 3, giusta variazione toponomastica del 03-07-2017 n.116994.1/2017;
- C.F. al foglio **16**, p.lla **647**, sub **110**, cat. A/2, cl. 7, vani 3,5, s.c. mq 96,00, r.c. €. 388,63, Via Strada Statale 7 Bis n.121, p.6, int.23/A, scala B, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **16**, p.lla **647**, sub **111**, cat. A/2, cl. 7, vani 2,5, s.c. mq 62,00, r.c. €. 277,60, Via Strada Statale 7 Bis n.121, p.6, int.23/B, scala B, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

(C) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- C.F. al foglio **3**, p.lla **312**, sub **102**, cat. A/2, cl. 4, vani 7,5, s.c. mq 202,00, r.c. €. 639,12, Via Palermo n.1, p.1, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

(D) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- C.T. al foglio **3**, p.lla **4044**, qualità seminativo irriguo, cl. 1, are 7.76, r.d. €. 24,85, r.a. €. 6,61, giusta frazionamento del 07-09-2004 n.463641.1/2004 (**escluso dalla procedura con successivo provvedimento del G.E. del 21-05-2018**).

Sussiste corrispondenza tra i dati indicati nelle note di trascrizione dei pignoramenti (dell' 01-09-2017 e del 18-07-2018) da quelli riportati agli atti del catasto alla data delle trascrizioni medesime, ad eccezione dei seguenti beni:

- foglio **6**, p.lla **895**, sub **1** graffato alla p.lla **897**, sub **3** (*ex p.lle 599/3, 897/1 e 897/2*);
- foglio **6**, p.lla **897**, sub **4** (*ex p.lle 599/3, 897/1 e 897/2*);
- foglio **6**, p.lla **895**, sub **2** graffato alla p.lla **897**, sub **5** (*ex p.lle 599/5 e 599/6*).

Dalle visure catastali storiche in atti al censuario si rileva la riconducibilità degli attuali dati di identificazione catastali dei richiamati cespiti (895/1-897/3; 897/4; 895/2-897-5) con i dati di identificazione catastali dei cespiti staggiti (599/3, 897/1, 897/2, 599/5, 599/6) riportati negli atti di pignoramento immobiliare.

La variazione catastale intervenuta prima del pignoramento e della sua trascrizione (ovvero in data 30-01-2018) ha avuto "carattere sostanziale", nel senso che ha comportato la variazione degli identificativi catastali dei beni per fusione, divisione, ampliamento e cambio di destinazione.

2.7 - Dati di identificazione catastali.

La consistenza immobiliare pignorata è **attualmente** riportata in Catasto come segue:

(A1) In Acerra (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- C.T. al foglio **46**, p.lla **470**, sub **2**, cat. C/2, cl. 2, mq 24,00, s.c. mq 31,00, r.c. €. 44,62, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.T. al foglio **46**, p.lla **474**, qualità seminativo irriguo, cl. 1, are 52.12, r.d. €. 177,66, r.a. €. 44,41, giusta variazione d'ufficio del 19-02-2013 n.967.1/2013;

(A2) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- C.T. al foglio **11**, p.lla **683**, qualità seminativo irriguo, cl. 2, are 12.50, r.d. €. 37,44, r.a. €. 10,01, giusta frazionamento del 10-05-2001 n.2671.1/1997;

(A3) In Pomigliano d'Arco (NA)


Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- C.F. al foglio **6**, p.lla **898**, sub **1**, cat. C/6, cl. 2, mq 20,00, r.c. €. 50,61, Via P. di Piemonte

n.125, p.T, giusta variazione del 28-01-1993 n.R98.1/1993;

- C.F. al foglio **6**, p.lla **899**, sub **1**, cat. C/2, cl. 1, mq 4,00, r.c. €. 10,12, Via P. di Piemonte n.125, p.T, giusta variazione del 28-01-1993 n.R98.1/1993;
- C.F. al foglio **6**, p.lla **899**, sub **3**, cat. C/2, cl. 1, mq 10,00, r.c. €. 25,31, Via P. di Piemonte n.125, p.T, giusta variazione del 28-01-1993 n.R98.1/1993;
- C.F. al foglio **6**, p.lla **901**, sub **1**, cat. C/6, cl. 4, mq 81,00, s.c. mq 52,00, r.c. €. 280,28, Via P. di Piemonte n.125, p.T, giusta variazione del 27-04-2017 n.51879.1/2017,
- C.T. al foglio **6**, p.lla **901**, qualità Ente Urbano, are 4.63, giusta tipo mappale del 25-01-2018 n.23670.2/2018; **(che rappresenta la corte annessa al mappale 901/1)**;
- C.F. al foglio **6**, p.lla **895**, sub **1** **graffato** alla p.lla **897**, sub **3**, cat. A/3, cl. 1, vani 2, s.c. mq 50,00, r.c. €. 134,28, Via P. di Piemonte n.135, p.T, giusta variazione del 30-01-2018 n.7640.1/2018 **(ex p.lle 599/3, 897/1 e 897/2)**;
- C.F. al foglio **6**, p.lla **897**, sub **4**, cat. A/2, cl. 2, vani 4, s.c. mq 96,00, r.c. €. 247,90, Via P. di Piemonte n.135, p.T-1, giusta variazione del 30-01-2018 n.7640.1/2018 **(ex p.lle 599/3, 897/1 e 897/2)**;
- C.F. al foglio **6**, p.lla **895**, sub **2** **graffato** alla p.lla **897**, sub **5**, cat. A/2, cl. 3, vani 6, s.c. mq 163,00, r.c. €. 433,82, Via P. di Piemonte n.135, p.1-2, giusta variazione del 30-01-2018 n.7661.1/2018 **(ex p.lle 599/5 e 599/6)**;

(A4.1) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di 

- C.F. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **8**, cat. A/2, cl. 4, vani 7, s.c. mq 170,00, r.c. €. 596,51, Via P. di Piemonte n.220, p.1, int.4, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **15**, cat. C/6, cl. 3, mq 27,00, r.c. €. 79,48, Via P. di Piemonte n.220, p.S1, giusta istrumento del 17-06-1998 n.27013.1/1998;
- C.F. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **110**, cat. C/2, cl. 2, mq 74,00, s.c. mq 21,00, r.c. €. 217,84, Via P. di Piemonte n.220, p.T, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **115**, cat. C/2, cl. 2, mq 4,00, s.c. mq 6,00, r.c. €. 11,78,84, Via P. di Piemonte n.220, p.S1, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. foglio **3**, p.lla **837**, sub **126**, cat. Area Urbana, mq 38,00, giusta variazione del 25-03-2009 n.19435.1/2009;

(A4.2) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- C.F. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **102**, Area Urbana, Via P. di Piemonte n.220, p.T, giusta variazione del 23-04-1997 n.4541.1/1997;
- C.F. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **104**, Area Urbana, Via P. di Piemonte n.220, p.T, giusta variazione del 23-04-1997 n.4541.1/1997;
- C.F. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **119**, Lastrico Solare, Via P. di Piemonte n.220, p.S1, giusta variazione del 23-04-1997 n.4545.1/1997;

(B1) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **161**, cat. C/6, cl. 4, mq 17,00, s.c. mq 19,00, r.c. €. 31,61, Via Benevento snc, p.S1, int.2, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **163**, cat. C/6, cl. 4, mq 14,00, s.c. mq 16,00, r.c. €. 26,03, Via Benevento snc, p.S1, int.4, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **165**, cat. C/6, cl. 4, mq 12,00, s.c. mq 14,00, r.c. €. 22,31, Via Benevento snc, p.S1, int.6, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **166**, cat. C/6, cl. 4, mq 14,00, s.c. mq 16,00, r.c. €. 26,03, Via Benevento snc, p.S1, int.7, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **167**, cat. C/6, cl. 4, mq 13,00, s.c. mq 15,00, r.c. €. 24,17, Via Benevento snc, p.S1, int.8, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **168**, cat. C/6, cl. 4, mq 13,00, s.c. mq 15,00, r.c. €. 24,17, Via Benevento snc, p.S1, int.9, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **169**, cat. C/6, cl. 4, mq 14,00, s.c. mq 16,00, r.c. €. 26,03, Via Benevento snc, p.S1, int.10, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **170**, cat. C/6, cl. 4, mq 14,00, s.c. mq 16,00, r.c. €. 26,03, Via Benevento snc, p.S1, int.11, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati

- C.F. al foglio **14**, p.lla **462**, sub **39**, cat. C/6, cl. 3, mq 49,00, s.c. mq 52,00, r.c. €. 75,92, Via Iazzetta n.21, p.S1, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **14**, p.lla **462**, sub **40**, cat. C/6, cl. 3, mq 39,00, s.c. mq 43,00, r.c. €. 60,43, Via Iazzetta n.21, p.S1, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

(B3) In Nola (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [redacted]

- C.F. al foglio **16**, p.lla **647**, sub **107**, cat. C/6, cl. 7, mq 24,00, s.c. mq 30,00, r.c. €. 116,51, Via Strada Statale 7 Bis n.7/Bis, p.T, int.25, scala B, lotto 3, giusta variazione toponomastica del 03-07-2017 n.116994.1/2017;
- C.F. al foglio **16**, p.lla **647**, sub **110**, cat. A/2, cl. 7, vani 3,5, s.c. mq 96,00, r.c. €. 388,63, Via Strada Statale 7 Bis n.121, p.6, int.23/A, scala B, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- C.F. al foglio **16**, p.lla **647**, sub **111**, cat. A/2, cl. 7, vani 2,5, s.c. mq 62,00, r.c. €. 277,60, Via Strada Statale 7 Bis n.121, p.6, int.23/B, scala B, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

(C) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà [redacted]

- C.F. al foglio **3**, p.lla **312**, sub **102**, cat. A/2, cl. 4, vani 7,5, s.c. mq 202,00, r.c. €. 639,12, Via Palermo n.1, p.1, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

2.8 - Corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

(A1) In Acerra (NA)

(Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [redacted])

- foglio **46**, p.lla **470**, sub **2** - sussiste corrispondenza con l'estratto catastale
- foglio **46**, p.lla **474** - sussiste corrispondenza con l'estratto catastale

(A2) In Casalnuovo di Napoli (NA)

(Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [redacted])

- foglio **11**, p.lla **683** - sussiste corrispondenza con l'estratto catastale


(A3) In Pomigliano d'Arco (NA)

(Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [redacted])

- foglio **6**, p.lla **898**, sub **1** - **non risulta associata la planimetria catastale**


- foglio 11, p.lla 2, sub 171 - sussiste grossomodo corrispondenza con l'estratto catastale
- foglio 11, p.lla 2, sub 173 - sussiste grossomodo corrispondenza con l'estratto catastale
- foglio 11, p.lla 2, sub 174 - sussiste grossomodo corrispondenza con l'estratto catastale
- foglio 11, p.lla 2, sub 175 - sussiste grossomodo corrispondenza con l'estratto catastale
- foglio 11, p.lla 2, sub 176 - sussiste grossomodo corrispondenza con l'estratto catastale
- foglio 11, p.lla 2, sub 179 - sussiste grossomodo corrispondenza con l'estratto catastale
- foglio 11, p.lla 2, sub 182 - sussiste grossomodo corrispondenza con l'estratto catastale
- foglio 11, p.lla 2, sub 186 - sussiste grossomodo corrispondenza con l'estratto catastale
- foglio 11, p.lla 2, sub 188 - sussiste grossomodo corrispondenza con l'estratto catastale
- foglio 11, p.lla 2, sub 190 - sussiste grossomodo corrispondenza con l'estratto catastale

(B2) In Casalnuovo di Napoli (NA)

(Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di )


- foglio 14, p.lla 462, sub 39 - sussiste grossomodo corrispondenza con l'estratto catastale
- foglio 14, p.lla 462, sub 40 - sussiste grossomodo corrispondenza con l'estratto catastale

(B3) In Nola (NA)

(Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di )

- foglio 16, p.lla 647, sub 107 - sussiste grossomodo corrispondenza con l'estratto catastale
- foglio 16, p.lla 647, sub 110 - sussiste corrispondenza con l'estratto catastale
- foglio 16, p.lla 647, sub 111 - sussiste corrispondenza con l'estratto catastale

(C) In Pomigliano d'Arco (NA)

(Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di )

- foglio 3, p.lla 312, sub 102 - non sussiste corrispondenza con l'estratto catastale

2.9 - Cronistoria catastale.

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

(A1) In Acerra (NA)

- C.T. al foglio 46, p.lla 470, sub 2, cat. C/2, cl. 2, mq 24,00, s.c. mq 31,00, r.c. €. 44,62, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
[Deriva dal mappale 470/1, cat. C/2, mq 84,00, giusta variazione del 29-01-2013 n.6538.1/2013]
- C.T. al foglio 46, p.lla 474, qualità seminativo irriguo, cl. 1, are 52.12, r.d. €. 177,66, r.a. €. 44,41, giusta variazione d'ufficio del 19-02-2013 n.967.1/2013;
[Deriva dal mappale 320, giusta tipo mappale del 17-01-2013 n.21435.1/2013, nonché dall'originario mappale 249, giusta frazionamento del 10-05-2001 n.2672.1/1997 e a sua volta dal più antico mappale 20, giusta frazionamento del 10-11-1988 n.11358.F01/1989]

(A2) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- C.T. al foglio **11**, p.lla **683**, qualità seminativo irriguo, cl. 2, are 12.50, r.d. €. 37,44, r.a. €. 10,01, giusta frazionamento del 10-05-2001 n.2671.1/1997;
[Deriva dal mappale **284**, giusta frazionamento del 10-05-2001 n.2671.1/1997, nonché dall'originario mappale **17**, giusta frazionamento del 03-03-1979 n.5482]

(A3) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- C.F. al foglio **6**, p.lla **898**, sub **1**, cat. C/6, cl. 2, mq 20,00, r.c. €. 50,61, Via P. di Piemonte n.125, p.T, giusta variazione del 28-01-1993 n.R98.1/1993;
[Risulta già presente in atti del Catasto dal 28-01-1993 col n.98.3/1993]
- C.F. al foglio **6**, p.lla **899**, sub **1**, cat. C/2, cl. 1, mq 4,00, r.c. €. 10,12, Via P. di Piemonte n.125, p.T, giusta variazione del 28-01-1993 n.R98.1/1993;
[Risulta già presente in atti del Catasto dal 28-01-1993 col n.98.4/1993]
- C.F. al foglio **6**, p.lla **899**, sub **3**, cat. C/2, cl. 1, mq 10,00, r.c. €. 25,31, Via P. di Piemonte n.125, p.T, giusta variazione del 28-01-1993 n.R98.1/1993;
[Risulta già presente in atti del Catasto dal 28-01-1993 col n.98.5/1993]
- C.F. al foglio **6**, p.lla **901**, sub **1**, cat. C/6, cl. 4, mq 81,00, s.c. mq 52,00, r.c. €. 280,28, Via P. di Piemonte n.125, p.T, giusta variazione del 27-04-2017 n.51879.1/2017,
[Risulta già presente in atti del Catasto dal 30-01-2007 col n.740.1/2007]
- C.T. al foglio **6**, p.lla **901**, qualità Ente Urbano, are 4.63, giusta tipo mappale del 25-01-2018 n.23670.2/2018; **(che rappresenta la corte annessa al mappale 901/1)**;
[Deriva dal mappale **901** della maggiore estensione, giusta frazionamento del 26-09-1988 n.3035.1/1988]
- C.F. al foglio **6**, p.lla **895**, sub **1** **graffato** alla p.lla **897**, sub **3**, cat. A/3, cl. 1, vani 2, s.c. mq 50,00, r.c. €. 134,28, Via P. di Piemonte n.135, p.T, giusta variazione del 30-01-2018 n.7640.1/2018 (ex p.lle **599/3**, **897/1** e **897/2**);
[Deriva dalla soppressione dei mappali **599/3**, **897/1**, **897/2**, giusta variazione per fusione, divisione, ampliamento e cambio di destinazione del 30-01-2018 n.7640.1/2018]
- C.F. al foglio **6**, p.lla **897**, sub **4**, cat. A/2, cl. 2, vani 4, s.c. mq 96,00, r.c. €. 247,90, Via P. di Piemonte n.135, p.T-1, giusta variazione del 30-01-2018 n.7640.1/2018 (ex p.lle **599/3**, **897/1** e **897/2**);
[Deriva dalla soppressione dei mappali **599/3**, **897/1**, **897/2**, giusta variazione per fusione,

divisione, ampliamento e cambio di destinazione del 30-01-2018 n.7640.1/2018]

- C.F. al foglio **6**, p.lla **895**, sub **2** **graffato** alla p.lla **897**, sub **5**, cat. A/2, cl. 3, vani 6, s.c. mq 163,00, r.c. €. 433,82, Via P. di Piemonte n.135, p.1-2, giusta variazione del 30-01-2018 n.7661.1/2018 (ex p.lle **599/5** e **599/6**);

[Deriva dalla soppressione dei mappali **599/5**, **599/6**, giusta variazione per fusione, divisione, ampliamento e cambio di destinazione del 30-01-2018 n.7661.1/2018]

(A4.1) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- C.F. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **8**, cat. A/2, cl. 4, vani 7, s.c. mq 170,00, r.c. €. 596,51, Via P. di Piemonte n.220, p.1, int.4, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

[Risulta già presente all'impianto meccanografico del 30-06-1987]

- C.F. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **15**, cat. C/6, cl. 3, mq 27,00, r.c. €. 79,48, Via P. di Piemonte n.220, p.S1, giusta istrumento del 17-06-1998 n.27013.1/1998;

[Deriva dalla scheda **10519/91**, già mappale **837/11**, giusta sostituzione dei riferimenti in mappa del 10-07-1991 n.10519.1/1991, nonché giusta frazionamento del 24-01-1997 n.10516.1/1991, il quale era già presente all'impianto meccanografico del 30-06-1987]

- C.F. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **110**, cat. C/2, cl. 2, mq 74,00, s.c. mq 21,00, r.c. €. 217,84, Via P. di Piemonte n.220, p.T, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

[Deriva dai mappali **837/2-3-4**, giusta divisione e fusione del 23-04-1997 n.4541.1/1997]

- C.F. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **115**, cat. C/2, cl. 2, mq 4,00, s.c. mq 6,00, r.c. €. 11,78,84, Via P. di Piemonte n.220, p.S1, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

[Risulta già presente in atti del Catasto dal 23-04-1997 col n.4543.1/1997]

- C.F. foglio **3**, p.lla **837**, sub **126**, cat. Area Urbana, mq 38,00, giusta variazione per demolizione totale del 25-03-2009 n.19435.1/2009;

[Deriva dal mappale **837/122**, giusta variazione per edificazione su area di corte del 25-03-2009 n.19435.1/2009, nonché dal mappale **837/108**, giusta divisione e fusione del 23-04-1997 n.4541.1/1997]

(A4.2) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- C.F. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **102**, Area Urbana, Via P. di Piemonte n.220, p.T, giusta

variazione del 23-04-1997 n.4541.1/1997;

[Deriva dai mappali **837/2-3-4**, giusta divisione e fusione del 23-04-1997 n.4541.1/1997]


- C.F. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **104**, Area Urbana, Via P. di Piemonte n.220, p.T, giusta variazione del 23-04-1997 n.4541.1/1997;

[Deriva dai mappali **837/2-3-4**, giusta divisione e fusione del 23-04-1997 n.4541.1/1997]

- C.F. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **119**, Lastrico Solare, Via P. di Piemonte n.220, p.S1, giusta variazione del 23-04-1997 n.4545.1/1997;

[Deriva dalla scheda **10528/91**, già mappale **837/11**, giusta frazionamento del 23-04-1997 n.4541.1/1997, il quale era già presente all'impianto meccanografico del 30-06-1987]

(B1) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di 

- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **161**, cat. C/6, cl. 4, mq 17,00, s.c. mq 19,00, r.c. €. 31,61, Via Benevento snc, p.S1, int.2, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

[Deriva dal mappale **2/129**, giusta variazione della destinazione del 04-07-2006 n.35156.1/2006, nonché dal mappale **2/107** giusta variazione di destinazione da box a cantina del 15-02-2006 n.8907.1/2006, a sua volta dall'originario mappale **2/5** giusta variazione del classamento del 02-10-1991 n.1601.1/1991, il quale fu oggetto di costituzione in pari data]

- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **163**, cat. C/6, cl. 4, mq 14,00, s.c. mq 16,00, r.c. €. 26,03, Via Benevento snc, p.S1, int.4, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

[Deriva dal mappale **2/131**, giusta variazione della destinazione del 04-07-2006 n.35159.1/2006, nonché dal mappale **2/107** giusta variazione di destinazione da box a cantina del 15-02-2006 n.8907.1/2006, a sua volta dall'originario mappale **2/5** giusta variazione del classamento del 02-10-1991 n.1601.1/1991, il quale fu oggetto di costituzione in pari data]

- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **165**, cat. C/6, cl. 4, mq 12,00, s.c. mq 14,00, r.c. €. 22,31, Via Benevento snc, p.S1, int.6, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

[Deriva dal mappale **2/133**, giusta variazione della destinazione del 04-07-2006 n.35162.1/2006 nonché dal mappale **2/107** giusta variazione di destinazione da box a cantina del 15-02-2006 n.8907.1/2006, a sua volta dall'originario mappale **2/5** giusta variazione del classamento del 02-10-1991 n.1601.1/1991, il quale fu oggetto di costituzione in pari data]

- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **166**, cat. C/6, cl. 4, mq 14,00, s.c. mq 16,00, r.c. €. 26,03, Via

Benevento snc, p.S1, int.7, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

[Deriva dal mappale **2/134**, giusta variazione della destinazione del 04-07-2006 n.35164.1/2006, nonché dal mappale **2/107** giusta variazione di destinazione da box a cantina del 15-02-2006 n.8907.1/2006, a sua volta dall'originario mappale **2/5** giusta variazione del classamento del 02-10-1991 n.1601.1/1991, il quale fu oggetto di costituzione in pari data]

- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **167**, cat. C/6, cl. 4, mq 13,00, s.c. mq 15,00, r.c. €. 24,17, Via Benevento snc, p.S1, int.8, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

[Deriva dal mappale **2/135**, giusta variazione della destinazione del 04-07-2006 n.35165.1/2006, nonché dal mappale **2/107** giusta variazione di destinazione da box a cantina del 15-02-2006 n.8907.1/2006, a sua volta dall'originario mappale **2/5** giusta variazione del classamento del 02-10-1991 n.1601.1/1991, il quale fu oggetto di costituzione in pari data]

- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **168**, cat. C/6, cl. 4, mq 13,00, s.c. mq 15,00, r.c. €. 24,17, Via Benevento snc, p.S1, int.9, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

[Deriva dal mappale **2/136**, giusta variazione della destinazione del 04-07-2006 n.35166.1/2006, nonché dal mappale **2/107** giusta variazione di destinazione da box a cantina del 15-02-2006 n.8907.1/2006, a sua volta dall'originario mappale **2/5** giusta variazione del classamento del 02-10-1991 n.1601.1/1991, il quale fu oggetto di costituzione in pari data]

- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **169**, cat. C/6, cl. 4, mq 14,00, s.c. mq 16,00, r.c. €. 26,03, Via Benevento snc, p.S1, int.10, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

[Deriva dal mappale **2/137**, giusta variazione della destinazione del 04-07-2006 n.35167.1/2006, nonché dal mappale **2/107** giusta variazione di destinazione da box a cantina del 15-02-2006 n.8907.1/2006, a sua volta dall'originario mappale **2/5** giusta variazione del classamento del 02-10-1991 n.1601.1/1991, il quale fu oggetto di costituzione in pari data]

- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **170**, cat. C/6, cl. 4, mq 14,00, s.c. mq 16,00, r.c. €. 26,03, Via Benevento snc, p.S1, int.11, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

[Deriva dal mappale **2/138**, giusta variazione della destinazione del 04-07-2006 n.35169.1/2006, nonché dal mappale **2/107** giusta variazione di destinazione da box a cantina del 15-02-2006 n.8907.1/2006, a sua volta dall'originario mappale **2/5** giusta variazione del

classamento del 02-10-1991 n.1601.1/1991, il quale fu oggetto di costituzione in pari data]

- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **171**, cat. C/6, cl. 4, mq 15,00, s.c. mq 17,00, r.c. €. 27,89, Via Benevento snc, p.S1, int.12, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

[Deriva dal mappale **2/139**, giusta variazione della destinazione del 04-07-2006 n.35171.1/2006, nonché dal mappale **2/107** giusta variazione di destinazione da box a cantina del 15-02-2006 n.8907.1/2006, a sua volta dall'originario mappale **2/5** giusta variazione del classamento del 02-10-1991 n.1601.1/1991, il quale fu oggetto di costituzione in pari data]

- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **173**, cat. C/6, cl. 4, mq 20,00, s.c. mq 22,00, r.c. €. 37,18, Via Benevento snc, p.S1, int.14, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

[Deriva dal mappale **2/141**, giusta variazione della destinazione del 04-07-2006 n.35174.1/2006, nonché dal mappale **2/107** giusta variazione di destinazione da box a cantina del 15-02-2006 n.8907.1/2006, a sua volta dall'originario mappale **2/5** giusta variazione del classamento del 02-10-1991 n.1601.1/1991, il quale fu oggetto di costituzione in pari data]

- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **174**, cat. C/6, cl. 4, mq 16,00, s.c. mq 18,00, r.c. €. 29,75, Via Benevento snc, p.S1, int.15, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

[Deriva dal mappale **2/142**, giusta variazione della destinazione del 04-07-2006 n.35178.1/2006, nonché dal mappale **2/107** giusta variazione di destinazione da box a cantina del 15-02-2006 n.8907.1/2006, a sua volta dall'originario mappale **2/5** giusta variazione del classamento del 02-10-1991 n.1601.1/1991, il quale fu oggetto di costituzione in pari data]

- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **175**, cat. C/6, cl. 4, mq 20,00, s.c. mq 21,00, r.c. €. 37,18, Via Benevento snc, p.S1, int.16, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

[Deriva dal mappale **2/143**, giusta variazione della destinazione del 04-07-2006 n.35179.1/2006, nonché dal mappale **2/107** giusta variazione di destinazione da box a cantina del 15-02-2006 n.8907.1/2006, a sua volta dall'originario mappale **2/5** giusta variazione del classamento del 02-10-1991 n.1601.1/1991, il quale fu oggetto di costituzione in pari data]

- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **176**, cat. C/6, cl. 4, mq 20,00, s.c. mq 25,00, r.c. €. 37,18, Via Benevento snc, p.S1, int.17, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

[Deriva dal mappale **2/144**, giusta variazione della destinazione del 04-07-2006 n.35181.1/

2006, nonché dal mappale **2/107** giusta variazione di destinazione da box a cantina del 15-02-2006 n.8907.1/2006, a sua volta dall'originario mappale **2/5** giusta variazione del classamento del 02-10-1991 n.1601.1/1991, il quale fu oggetto di costituzione in pari data]

- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **179**, cat. C/6, cl. 4, mq 30,00, s.c. mq 33,00, r.c. €. 55,78, Via Benevento snc, p.S1, int.20, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

[Deriva dal mappale **2/147**, giusta variazione della destinazione del 04-07-2006 n.35186.1/2006, nonché dal mappale **2/107** giusta variazione di destinazione da box a cantina del 15-02-2006 n.8907.1/2006, a sua volta dall'originario mappale **2/5** giusta variazione del classamento del 02-10-1991 n.1601.1/1991, il quale fu oggetto di costituzione in pari data]

- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **182**, cat. C/6, cl. 4, mq 16,00, s.c. mq 18,00, r.c. €. 29,75, Via Benevento snc, p.S1, int.23, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

[Deriva dal mappale **2/150**, giusta variazione della destinazione del 04-07-2006 n.35201.1/2006, nonché dal mappale **2/107** giusta variazione di destinazione da box a cantina del 15-02-2006 n.8907.1/2006, a sua volta dall'originario mappale **2/5** giusta variazione del classamento del 02-10-1991 n.1601.1/1991, il quale fu oggetto di costituzione in pari data]

- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **186**, cat. C/6, cl. 4, mq 29,00, s.c. mq 31,00, r.c. €. 53,92, Via Benevento snc, p.S1, int.27, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

[Deriva dal mappale **2/154**, giusta variazione della destinazione del 04-07-2006 n.35207.1/2006, nonché dal mappale **2/107** giusta variazione di destinazione da box a cantina del 15-02-2006 n.8907.1/2006, a sua volta dall'originario mappale **2/5** giusta variazione del classamento del 02-10-1991 n.1601.1/1991, il quale fu oggetto di costituzione in pari data]

- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **188**, cat. C/6, cl. 4, mq 20,00, s.c. mq 22,00, r.c. €. 37,18, Via Benevento snc, p.S1, int.29, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

[Deriva dal mappale **2/156**, giusta variazione della destinazione del 04-07-2006 n.35211.1/2006, nonché dal mappale **2/107** giusta variazione di destinazione da box a cantina del 15-02-2006 n.8907.1/2006, a sua volta dall'originario mappale **2/5** giusta variazione del classamento del 02-10-1991 n.1601.1/1991, il quale fu oggetto di costituzione in pari data]

- C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **190**, cat. C/6, cl. 4, mq 18,00, s.c. mq 21,00, r.c. €. 33,47, Via Benevento snc, p.S1, int.31, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati

di superficie;

[Deriva dal mappale **2/158**, giusta variazione della destinazione del 04-07-2006 n.35214.1/2006, nonché dal mappale **2/107** giusta variazione di destinazione da box a cantina del 15-02-2006 n.8907.1/2006, a sua volta dall'originario mappale **2/5** giusta variazione del classamento del 02-10-1991 n.1601.1/1991, il quale fu oggetto di costituzione in pari data]

(B2) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- C.F. al foglio **14**, p.lla **462**, sub **39**, cat. C/6, cl. 3, mq 49,00, s.c. mq 52,00, r.c. €. 75,92, Via Iazzetta n.21, p.S1, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

[Deriva dai mappali **462/30-31-34**, giusta frazionamento e fusione del 19-10-2007 n.45554.1/2007, i quali derivano a loro volta dall'originario mappale **462/13**, giusta variazione n.2240.1/1993 in atti dal 28-09-1998]

- C.F. al foglio **14**, p.lla **462**, sub **40**, cat. C/6, cl. 3, mq 39,00, s.c. mq 43,00, r.c. €. 60,43, Via Iazzetta n.21, p.S1, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

[Deriva dai mappali **462/30-31-34**, giusta frazionamento e fusione del 19-10-2007 n.45554.1/2007, i quali derivano a loro volta dall'originario mappale **462/13**, giusta variazione n.2240.1/1993 in atti dal 28-09-1998]

(B3) In Nola (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- C.F. al foglio **16**, p.lla **647**, sub **107**, cat. C/6, cl. 7, mq 24,00, s.c. mq 30,00, r.c. €. 116,51, Via Strada Statale 7 Bis n.7/Bis, p.T, int.25, scala B, lotto 3, giusta variazione toponomastica del 03-07-2017 n.116994.1/2017;

[Deriva dal mappale **647/104**, giusta variazione per divisione del 10-12-2004 n.37315.1/2004, il quale deriva a sua volta dall'originario mappale **647 (senza subalterno)**, giusta costituzione in atti del Catasto il 18-07-1980]

- C.F. al foglio **16**, p.lla **647**, sub **110**, cat. A/2, cl. 7, vani 3,5, s.c. mq 96,00, r.c. €. 388,63, Via Strada Statale 7 Bis n.121, p.6, int. 23/A, scala B, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

[Deriva dal mappale **647/54**, giusta variazione per divisione, diversa distribuzione, ristrutturazione del 17-09-2007 n.38943.1/2007, il quale era già vigente all'impianto meccanografico del 30-06-1987]

- C.F. al foglio **16**, p.lla **647**, sub **111**, cat. A/2, cl. 7, vani 2,5, s.c. mq 62,00, r.c. €. 277,60, Via Strada Statale 7 Bis n.121, p.6, int.23/B, scala B, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

[Deriva dal mappale **647/54**, giusta variazione per divisione, diversa distribuzione, ristruttur. del 17-09-2007 n.38943.1/2007, il quale era già vigente all'impianto meccanografico del 30-06-1987]

(C) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [redacted]

- C.F. al foglio **3**, p.lla **312**, sub **102**, cat. A/2, cl. 4, vani 7,5, s.c. mq 202,00, r.c. €. 639,12, Via Palermo n.1, p.1, giusta variazione del 09-11-2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

[Deriva dal mappale **312/101**, giusta variazione per unità afferenti edificate in sopraelevazione del 24-04-2006 n.23312.1/2006, a sua volta oggetto di variazione per costituzione di unità afferente del 21-03-1995 n.5024.1/1995]

2.10 - Situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento.

Gli immobili di cui al punto che segue:

(A1) In Acerra (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [redacted]

- foglio **46**, p.lla **470**, sub **2**;
- foglio **46**, p.lla **474**;

sono pervenuti ad [redacted] (città di Pomigliano d'Arco - NA) in diversa consistenza per donazione della nuda proprietà ricevuta dal padre [redacted] a [redacted] (città di Pomigliano d'Arco - NA) con atto del **17-06-1998** rep. 7623 per Notar Aniello Colucci, trascritto a Caserta-SMCV il

16-07-1998 al n.13176 del r.p. (cui risulta aver fatto seguito il consolidamento d'usufrutto avvenuto in morte dei donanti, come da certificazione prodotta, rispettivamente in data **22-02-2000** per [redacted] e in data **29-08-2008** per [redacted])

[Col citato atto è pervenuta la zona di terreno della maggiore consistenza di are 52.43 distinta con la p.lla 320, da cui hanno avuto origine le p.lle 474 (are 52.12) e 470 (are 0.31), passata quest'ultima all'ente urbano sulla quale insiste attualmente il manufatto distinto con la p.lla 470, sub 2, s.c. mq 31,00].

Ai predetti [redacted] gli immobili erano pervenuti per acquisto

fattone in maggior consistenza da [redacted] (n. 00-00-1924) in forza di **atto di compravendita del 29-09-1989 rep. 36637 per Notar Aldo Guerra**, trascritto a Caserta-SMCV il 12-10-1989 al n. 18381 del r.p.

[Col citato atto è pervenuta la zona di terreno della maggiore consistenza di ha 1.21.21 distinta con la p.lla 249, da cui ha avuto origine, tra l'altro, la p.lla 320]

L'immobile di cui al punto che segue:

(A2) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà [redacted]

▪ foglio **11**, p.lla **683**;
è pervenuto ad [redacted] (Pomigliano d'Arco il 20-06-1997) per donazione della nuda proprietà ricevuta dal padre [redacted] (Pomigliano d'Arco il 20-11-1926), con **atto del 17-06-1998 rep. 7623 per Notar Aniello Colucci**, trascritto a Napoli 2 il 15-07-1998 al n.17070 del r.p. (cui risulta aver fatto seguito il consolidamento d'usufrutto avvenuto in morte del donante, come da certificazione prodotta, in data **29-08-2008** per [redacted]).

[Col citato atto è pervenuta la zona di terreno di are 12.50 distinta con la p.lla 683 (ex p.lla 284)]

Al predetto [redacted] l'area di terreno pervenne in maggior consistenza per assegnazione avutane da [redacted] (Pomigliano d'Arco il 15-02-1992), [redacted] (Pomigliano d'Arco il 15-02-1992) ed [redacted] (Pomigliano d'Arco il 15-02-1992) in forza di **atto di divisione del 03-03-1979 rep. 123744 per Notar Salvatore Terracciano**, trascritto a Napoli il 26-03-1979 al n.6639 del r.p..

[Col citato atto è pervenuta la zona di terreno di are 37.11 distinta con la p.lla 284 (ex 17/c)]

Gli immobili di cui al punto che segue:

(A3) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [redacted] in comunione dei beni

- foglio **6**, p.lla **898**, sub **1**;
- foglio **6**, p.lla **899**, sub **1**;
- foglio **6**, p.lla **899**, sub **3**;
- foglio **6**, p.lla **901**, sub **1**,
- foglio **6**, p.lla **901** (quale corte annessa al mappale 901/1);
- foglio **6**, p.lla **895**, sub **1** **graffato** alla p.lla **897**, sub **3** (ex p.lle **599/3**, **897/1** e **897/2**);
- foglio **6**, p.lla **897**, sub **4** (ex p.lle **599/3**, **897/1** e **897/2**);
- foglio **6**, p.lla **895**, sub **2** **graffato** alla p.lla **897**, sub **5** (ex p.lle **599/5** e **599/6**).

sono pervenuti ad [redacted] (nato a Pomigliano d'Arco il 02-02-1942) in regime di **comunione legale** per acquisto fattone (con intervento in atto del solo [redacted] da [redacted] il 19-03-1997) [redacted] [redacted] ed [redacted] (nata a Pomigliano d'Arco [redacted]) in forza di **atto di compravendita del 20-02-1997 rep. 9429 per Notar Antonio Terracciano**, trascritto a Napoli 2 il 20-03-1997 al n.8291 del r.p.

[Col citato atto sono pervenuti i seguenti mappali 898/1, 899/1, 899/3, 901, 599/3, 599/5, 599/6, 897/1, 897/2 - trattasi di un fabbricato di vecchia costruzione in pessime condizioni statiche composto di un vano terraneo a fronte strada a sinistra entrando dall'androne, tettoia con copertura di lamiera in prosieguo al terraneo interno cortile condominiale di circa mq 63,00, piccolo terraneo in prosieguo alla tettoia, porcile in fondo al cortile comune della dimensione di circa mq 14,00, cinerario sottostante il forno comune, la metà dello stallone in fondo al cortile e precisamente quella parte ubicata ad est del varco d'accesso al giardino a descriversi, due camere a primo piano prospicienti via P. di Piemonte n.125 in verticale del terraneo ed androne innanzi descritto ed altresì sottotetto al 2[^] piano con annesso lastrico solare in verticale delle due camere a 1[^] piano ed annessa pertinente zonetta di terreno di mq 453, adibita a giardino retrostante il fabbricato innanzi descritto, con accesso da via P. di Piemonte n.125 e precisamente dall'interno cortile comune e riportata in Catasto Terreni di Pomigliano d'Arco alla partita 10374 foglio 6 p.lla 901 di mq 570 nella stessa ancora compresa la superficie di mq 117 espropriati dal CIPE con legge 219 con ordinanze n. 202 e 869 (oggi distinta con la p.lla 1885 di are 1.17)]

Gli immobili di cui al punto che segue:

(A4.1) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [redacted]

- foglio 3, p.lla **837**, sub **8**;
- foglio 3, p.lla **837**, sub **15**;
- foglio 3, p.lla **837**, sub **110**;
- foglio 3, p.lla **837**, sub **115**;
- foglio 3, p.lla **837**, sub **126**;

(A4.2) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà di [redacted]

- foglio 3, p.lla **837**, sub **102**;
- foglio 3, p.lla **837**, sub **104**;

- foglio 3, p.lla 837, sub 119;

sono pervenuti ad [redacted] per donazione della nuda proprietà ricevuta dal padre [redacted] e dalla madre [redacted] con **atto del 17-06-1998 rep. 7623 per Notar Aniello Colucci**, trascritto a Napoli 2 il 15-07-1998 al n.17070 del r.p. (cui risulta aver fatto seguito il consolidamento d'usufrutto avvenuto in morte dei donanti, come da certificazione prodotta, rispettivamente in data **22-02-2000** per [redacted] e in data **29-08-2008** per [redacted]).

[Col citato atto sono pervenuti per la piena proprietà i seguenti mappali 837/8, 837/15 (già scheda 10519/1991), 837/110, 837/115, 837/126 (già 837/108 della maggiore consistenza) unitamente alle ragioni di comproprietà di 1/6 sulle aree urbane distinte con i mappali 837/102 e 837/104 e sull'area di manovra distinta con il mappale 837/119]

Ai predetti [redacted] gli immobili erano pervenuti in ragione della quota pari a **582/1000** al solo [redacted] in forza di assegnazione avutane dai comproprietari [redacted]

[redacted] ed [redacted]

[redacted] in forza di **atto di divisione del 03-03-1979 rep. 123744 per Notar Salvatore Terracciano**, trascritto a Napoli il 26-03-1979 al n.6639 del r.p. e per la residua quota pari a **418/1000** ad [redacted] in **regime di comunione legale dei beni**, per acquisto fattone da [redacted] il 16-09-1928) in forza di **atto di compravendita del 03-03-1979 rep. 123744 per Notar Salvatore Terracciano**, trascritto a Napoli il 26-03-1979 al n.6640 del r.p.

[Col citato atto è pervenuta la piena proprietà della zona di terreno di are 15.34 distinta con la p.lla 837 - si precisa che nella nota di trascrizione r.p. 6640 la p.lla 837 è indicata come p.lla 387]

Gli immobili di cui al punto che segue:

(B1) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [redacted]

- foglio 11, p.lla 2, sub 161;
- foglio 11, p.lla 2, sub 163;
- foglio 11, p.lla 2, sub 165;
- foglio 11, p.lla 2, sub 166;
- foglio 11, p.lla 2, sub 167;
- foglio 11, p.lla 2, sub 168;

- foglio 11, p.lla 2, sub 169;
- foglio 11, p.lla 2, sub 170;
- foglio 11, p.lla 2, sub 171;
- foglio 11, p.lla 2, sub 173;
- foglio 11, p.lla 2, sub 174;
- foglio 11, p.lla 2, sub 175;
- foglio 11, p.lla 2, sub 176;
- foglio 11, p.lla 2, sub 179;
- foglio 11, p.lla 2, sub 182;
- foglio 11, p.lla 2, sub 186;
- foglio 11, p.lla 2, sub 188;
- foglio 11, p.lla 2, sub 190;

sono pervenuti alla Società [redacted] in maggiore e diversa consistenza a seguito di aggiudicazione avutane nei confronti della [redacted] [redacted] forza di **decreto emesso dal Tribunale di Nola rep. 433 del 07-07-2005**, trascritto a Napoli 2 il 28-07-2005 al n.24607 del r.p. (oggetto di annotamento in rettifica in forza di successivo **decreto rep. 439 del 23-09-2005**, trascritto a Napoli 2 il 21-10-2005 al n.31642 del r.p., per errata indicazione dei dati catastali nella precedente formalità, avendo indicato l'errato sub 86 in luogo del corretto sub 107).

[Col citato decreto è pervenuta la piena proprietà della p.lla 2, sub 107, da cui hanno avuto origine i predetti subalterni 161-163-165-166-167-168-169-170-171-173-174-175-176-179-182-186-188-190]

A sua volta alla predetta [redacted] gli immobili erano pervenuti, in maggiore e diversa consistenza, per acquisto fattone dalla [redacted] [redacted] forza di **scrittura privata autenticata nelle firme del 16-10-1991 rep. 49352 per Notar Nicola Capuano**, trascritta a Napoli 2 il 30-10-1991 al n.26989 del r.p..

[Col citato atto è pervenuto l'intero piano cantinato distinto con il foglio 11, p.lla 2, sub 107, del fabbricato in corso di ultimazione individuato con il Lotto N.ro 5-6]

Gli immobili di cui al punto che segue:

(B2) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [redacted]

- foglio 14, p.lla 462, sub 39;
- foglio 14, p.lla 462, sub 40;

sono pervenuti alla Società [redacted] in maggiore e diversa consistenza a seguito di aggiudicazione avutane nei confronti di [redacted] in forza di **decreto emesso dal Tribunale di Nola rep. 288 del 28-04-2005**, trascritto a Napoli 2 il 20-05-2005 al n.15778 del r.p.

[Col citato decreto sono pervenuti i mappali 462/30, 462/31, 462/34, da cui hanno avuto origine gli attuali mappali 462/39 e 462/40]

Al predetto [redacted] gli immobili erano pervenuti, in maggiore e diversa consistenza, per acquisto fattone da [redacted] in forza di **atto di compravendita del 29-03-1989** per Notar Raffaele Luigi Caprioli, trascritto a Napoli 2 il 03-04-1989 al n.7447 del r.p.

[Col citato atto è pervenuto, tra l'altro, il piano seminterrato (scheda n. 26153 del 23-11-1983) del corpo di fabbrica formato di un quartino al piano rialzato di quattro vani e accessori e relativi lastrici solari di copertura, nonché da pennatone ed adiacente vano terraneo che trovansi separati da detto corpo di fabbrica da cortile e di annesse aree cortilizie]

Gli immobili di cui al punto che segue:

(B3) In Nola (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [redacted]

- foglio 16, p.lla **647**, sub **107**;
- foglio 16, p.lla **647**, sub **110**;
- foglio 16, p.lla **647**, sub **111**;

sono pervenuti alla Società [redacted] in diversa consistenza a seguito di aggiudicazione avutane nei confronti di [redacted] in forza di **decreti emessi dal Tribunale di Nola con rep. 3444 del 02-08-2006**, trascritto a Caserta-SMCV il 20-11-2006 al n.33962 del r.p. (con riferimento al sub 107) e **con rep. 3445 del 02-08-2006**, trascritto a Caserta-SMCV il 20-11-2006 al n.33963 del r.p. (con riferimento al sub 54 da cui hanno avuto origine i subalterni 110 e 111).

[Coi citati decreti sono pervenuti l'attuale mappale 647/107 e il mappale 647/54 della maggiore consistenza, dal quale sono stati originati, a sua volta, gli attuali mappali 647/110 e 647/111]

Alla predetta [redacted] le porzioni immobiliari in oggetto erano pervenute, per quanto concerne l'abitazione (p.lla 647/54), in maggiore e diversa consistenza, per acquisto fattone da [redacted]

forza di **atto di compravendita del 14-06-1984 rep. 10001 per Notar Benedetto Paladini**, trascritto a Caserta-SMCV il 06-07-1984 al n.14195 del r.p. (oggetto di rettifica in forza di **atto del 19-11-1984 rep. 10825 per Notar Benedetto Paladini**, trascritto a Caserta-SMCV il 26-11-1984 al n.23005 del r.p.) e per quanto concerne l'autorimessa (p.lla 647/107) per acquisto fattone da [redacted]

[redacted] in forza di **atto di compravendita del 21-01-1986 per Notar Emilio Ruocco**, trascritto a Caserta-SMCV il 30-01-1986 al n.1843 del r.p.

[Con l'atto del 14-06-1984 e l'atto di rettifica del 19-11-1984 è pervenuto il mappale 647/54 della maggiore consistenza da cui sono stati originati i mappali 647/110 e 647/111; mentre con l'atto del 21-01-1986 è pervenuto il box auto al piano terra distinto con il numero interno 4 non ancora censito in Catasto (attuale mappale 647/107)]

L'immobile di cui al punto che segue:

(C) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [redacted]

- foglio 3, p.lla **312**, sub **102**;

è pervenuto ad [redacted] a seguito di edificazione su lastrico solare acquistato da [redacted] in forza di **atto di donazione del 02-06-1995 rep. 7705 per Notar Antonio Terracciano**, trascritto a Napoli 2 il 30-06-1995 al n.13417 del r.p.

[Col predetto atto è pervenuto il lastrico solare in primo piano dell'immobile distinto con il mappale 312/101 (sul quale è stato edificato in sopraelevazione l'immobile distinto con il sub 102)]

2.11 - Regime patrimoniale.

Il Sig. [redacted] coniugato con [redacted] dal **10-06-1989 in regime di comunione legale dei beni** e in data 10-05-2012 con atto a rogito del Notaio Giuseppe Lallo i coniugi hanno costituito un fondo patrimoniale.

Il Sig. [redacted] dal **07-11-1998 in regime di comunione legale dei beni.**

2.12 - Comproprietà dei beni.

Gli immobili di cui alla lettera **A3** risultano di proprietà di [redacted] in **regime di comunione legale dei beni** con [redacted]

Gli immobili di cui alla lettera **A4.2** risultano di proprietà di [redacted] per la quota di 1/6 in **comproprietà** con i Sig.ri [redacted]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Non risultano in atti (previa più attenta verifica da parte del custode giudiziario) gli avvisi ai comproprietari ex art. 599 c.p.c., ovvero mancano gli avvisi ai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]

2.13 - Continuità nelle trascrizioni.

Sussiste **continuità** nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione dei pignoramenti (dell' **01-09-2017** e del **18-07-2018**).

Cronistoria delle trascrizioni:

(A1) In Acerra (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio **46**, p.lla **470**, sub **2**;
- foglio **46**, p.lla **474**;
- **Nota di trascrizione (Caserta-SMCV) del 16-07-1998 al n.13176 del r.p. dell'atto del 17-06-1998 rep.7623 per Notar Aniello Colucci, con il quale i suddetti immobili sono pervenuti ad [REDACTED] in diversa consistenza per donazione della nuda proprietà ricevuta dal padre [REDACTED]**

Si precisa che risulta aver fatto seguito il consolidamento d'usufrutto avvenuto in morte dei donanti [REDACTED].

- **Nota di trascrizione del 12-10-1989 al n. 18381 del r.p. dell'atto di compravendita del 29-09-1989 rep.36637 per Notar Aldo Guerra, con il quale gli immobili in oggetto erano pervenuti ai predetti [REDACTED] per acquisto fattone in maggior consistenza da [REDACTED]**

Dunque la documentazione risulta completa ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

Cronistoria delle trascrizioni:

(A2) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio **11**, p.lla **683**;
- **Nota di trascrizione (Napoli 2) del 15-07-1998 al n.17070 del r.p. dell'atto del 17-06-1998 rep. 7623 per Notar Aniello Colucci, con il quale il suddetto immobile è pervenuto ad [REDACTED] per donazione della nuda**

proprietà ricevuta dal padre [redacted],
Si precisa che risulta aver fatto seguito il consolidamento d'usufrutto avvenuto in morte del donante [redacted]

- **Nota di trascrizione (Napoli 2) del 26-03-1979 al n.6639 del r.p.** dell'atto di divisione del 03-03-1979 rep. 123744 per Notar Salvatore Terracciano, con il quale l'immobile in oggetto era pervenuto in maggiore consistenza al predetto [redacted] assegnazione avutane da [redacted]
[redacted]
[redacted]

Dunque la documentazione risulta completa ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

Cronistoria delle trascrizioni:

(A3) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [redacted]

- foglio 6, p.lla 898, sub 1;
- foglio 6, p.lla 899, sub 1;
- foglio 6, p.lla 899, sub 3;
- foglio 6, p.lla 901, sub 1,
- foglio 6, p.lla 901 (quale corte annessa al mappale 901/1);
- foglio 6, p.lla 895, sub 1 **graffato** alla p.lla 897, sub 3 (ex p.lle 599/3, 897/1 e 897/2);
- foglio 6, p.lla 897, sub 4 (ex p.lle 599/3, 897/1 e 897/2);
- foglio 6, p.lla 895, sub 2 **graffato** alla p.lla 897, sub 5 (ex p.lle 599/5 e 599/6).

- **Nota di trascrizione (Napoli 2) del 20-03-1997 al n.8291 del r.p.** dell'atto di compravendita del 20-02-1997 rep. 9429 per Notar Antonio Terracciano, con il quale i suddetti immobili sono pervenuti ad [redacted]
[redacted] **1962) in regime di comunione legale** per acquisto fattone (con intervento in atto del solo [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Dunque la documentazione risulta completa ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

Cronistoria delle trascrizioni:

Gli immobili di cui al punto che segue:

(A4.1) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio 3, p.lla 837, sub 8;
- foglio 3, p.lla 837, sub 15;
- foglio 3, p.lla 837, sub 110;
- foglio 3, p.lla 837, sub 115;
- foglio 3, p.lla 837, sub 126;

(A4.2) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio 3, p.lla 837, sub 102;
- foglio 3, p.lla 837, sub 104;
- foglio 3, p.lla 837, sub 119;

➤ **Nota di trascrizione (Napoli 2) del 15-07-1998 al n.17070 del r.p.** dell'atto del 17-06-1998 rep. 7623 per Notar Aniello Colucci, con il quale i suddetti immobili sono pervenuti ad [REDACTED] per donazione della nuda proprietà ricevuta [REDACTED] e dalla madre [REDACTED];

Si precisa che risulta aver fatto seguito il consolidamento d'usufrutto avvenuto in morte dei donanti [REDACTED]

➤ **Nota di trascrizione (Napoli 2) del 26-03-1979 al n.6639 del r.p.** dell'atto di divisione del 03-03-1979 rep.123744 per Notar S. Terracciano, con il quale gli immobili in oggetto erano pervenuti al predetto [REDACTED] in ragione della quota di 582/1000 in forza di assegnazione avutane dai comproprietari [REDACTED]

➤ **Nota di trascrizione (Napoli 2) del 26-03-1979 al n.6640 del r.p.** dell'atto di compravendita del 03-03-1979 rep.123744 per Notar Salvatore Terracciano, con il quale gli immobili in oggetto erano pervenuti al predetto [REDACTED], **in regime di comunione legale dei beni**, in ragione della quota residua pari a 418/1000 per acquisto fattone da [REDACTED]

Dunque la documentazione risulta completa ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

Cronistoria delle trascrizioni:

(B1) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio 11, p.lla 2, sub 161;
- foglio 11, p.lla 2, sub 163;
- foglio 11, p.lla 2, sub 165;
- foglio 11, p.lla 2, sub 166;
- foglio 11, p.lla 2, sub 167;
- foglio 11, p.lla 2, sub 168;
- foglio 11, p.lla 2, sub 169;
- foglio 11, p.lla 2, sub 170;
- foglio 11, p.lla 2, sub 171;
- foglio 11, p.lla 2, sub 173;
- foglio 11, p.lla 2, sub 174;
- foglio 11, p.lla 2, sub 175;
- foglio 11, p.lla 2, sub 176;
- foglio 11, p.lla 2, sub 179;
- foglio 11, p.lla 2, sub 182;
- foglio 11, p.lla 2, sub 186;
- foglio 11, p.lla 2, sub 188;
- foglio 11, p.lla 2, sub 190;

- **Nota di trascrizione (Napoli 2) del 21-10-2005 al n.31642 del r.p.** del decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Nola rep. 439 del 23-09-2005, in rettifica del precedente decreto (n.433/2005 del 07-07-2005) per errata indicazione dei dati catastali, con il quale i suddetti immobili sono pervenuti alla Società [REDACTED] **Srl** in maggiore e diversa consistenza a seguito di aggiudicazione avutane nei confronti della [REDACTED]
- **Nota di trascrizione (Napoli 2) del 28-07-2005 al n.24607 del r.p.** del decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Nola rep. 433 del 07-07-2005, con il quale i suddetti immobili sono pervenuti alla Società [REDACTED] maggiore e diversa consistenza a seguito di aggiudicazione avutane nei confronti della Società [REDACTED]
- **Nota di trascrizione (Napoli 2) del 30-10-1991 al n.26989 del r.p.** della scrittura privata autenticata nelle firme del 16-10-1991 rep. 49352 per Notar Nicola Capuano, con la quale gli immobili in oggetto erano pervenuti alla [REDACTED] in maggiore e diversa consistenza, per acquisto fattone dalla [REDACTED]

➤ [REDACTED]

Dunque la documentazione risulta completa ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

Cronistoria delle trascrizioni:

(B2) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio 14, p.lla 462, sub 39;
- foglio 14, p.lla 462, sub 40;
- **Nota di trascrizione (Napoli 2) del 20-05-2005 al n.15778 del r.p.** del decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Nola rep. 288 del 28-04-2005, con il quale i suddetti immobili sono pervenuti alla Società [REDACTED] maggiore e diversa consistenza a seguito di aggiudicazione avutane nei confronti di [REDACTED] [REDACTED]
- **Nota di trascrizione (Napoli 2) del 03-04-1989 al n.7447 del r.p.** dell'atto di compravendita del 29-03-1989 per Notar Raffaele Luigi Caprioli, con il quale gli immobili in oggetto erano pervenuti al predetto [REDACTED] in maggiore e diversa consistenza, per acquisto fattone da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Dunque la documentazione risulta completa ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

Cronistoria delle trascrizioni:

(B3) In Nola (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio 16, p.lla 647, sub 107;
- foglio 16, p.lla 647, sub 110;
- foglio 16, p.lla 647, sub 111;
- **Nota di trascrizione (Caserta-SMCV) del 20-11-2006 al n.33962 del r.p.** del decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Nola rep. 3444 del 02-08-2006, con il quale l'immobile di cui al sub 107 è pervenuto alla [REDACTED] [REDACTED] in diversa consistenza a seguito di aggiudicazione avutane nei confronti di [REDACTED] [REDACTED]
- **Nota di trascrizione (Caserta-SMCV) del 20-11-2006 al n.33963 del r.p.** del decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Nola rep. 3445 del 02-08-2006, con il quale l'immobile di cui al sub 54 (da cui hanno avuto origine i sub 110 e 111) è pervenuto alla

Società [redacted] a seguito di aggiudicazione avutane nei confronti di [redacted]

- **Nota di trascrizione (Caserta-SMCV) del 30-01-1986 al n.1843 del r.p.** dell'atto di compravendita del 21-01-1986 per Notar Emilio Ruocco, con il quale il sub 107 era pervenuto alla predetta [redacted] per acquisto fattone da [redacted]
- **Nota di trascrizione (Caserta-SMCV) del 26-11-1984 al n.23005 del r.p.** dell'atto di compravendita del 19-11-1984 rep. 10825 per Notar Benedetto Paladini, di rettifica dei dati catastali del cespite in questione (sub 54) di cui al precedente atto del 14-06-1984 rep.10001;
- **Nota di trascrizione (Caserta-SMCV) del 06-07-1984 al n.14195 del r.p.** dell'atto di compravendita del 14-06-1984 rep. 10001 per Notar Benedetto Paladini, con il quale il sub 54 (erroneamente individuato catastalmente) era pervenuto alla predetta [redacted] in maggiore e diversa consistenza, per acquisto fattone da [redacted]

Dunque la documentazione risulta completa ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

Cronistoria delle trascrizioni:

(C) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [redacted]

- foglio 3, p.lla 312, sub 102;
- **Nota di trascrizione (Napoli 2) del 30-06-1995 al n.13417 del r.p.** dell'atto di donazione del 02-06-1995 rep.7705 per Notar Antonio Terracciano, con il quale il lastrico solare in primo piano è pervenuto ad [redacted] dal [redacted]

Dunque la documentazione risulta completa ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

2.14 - Normativa urbanistica.

(A1) In Acerra (NA) al Corso Italia snc

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [redacted]

- foglio 46, p.lla 470, sub 2;
- foglio 46, p.lla 474;

Il fondo rustico in Acerra (NA) alla contrada "Ponte di Napoli" distinto con la p.lla 474, sul quale insiste il manufatto individuato con la p.lla 470, sub 2, ricade per la maggior parte in Zona "E" - **agricola** - del vigente P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di Acerra approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 8462 del 16.10.1982.

(A2) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio **11**, p.lla **683**;

Il fondo rustico in Casalnuovo di Napoli (NA) alla contrada “Povero Iesu Christi” distinto con la p.lla 683 secondo il P.R.G. coordinato ed integrato con le modifiche apportate con D.P.A.P. n. 546 del 05-08-1997, ricade in zona “E - Agricola”.

(A3) In Pomigliano d’Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio **6**, p.lla **898**, sub **1**;
- foglio **6**, p.lla **899**, sub **1**;
- foglio **6**, p.lla **899**, sub **3**;
- foglio **6**, p.lla **901**, sub **1**,
- foglio **6**, p.lla **901** (quale corte annessa al mappale 901/1);
- foglio **6**, p.lla **895**, sub **1** **graffato** alla p.lla **897**, sub **3** (ex p.lle **599/3**, **897/1** e **897/2**);
- foglio **6**, p.lla **897**, sub **4** (ex p.lle **599/3**, **897/1** e **897/2**);
- foglio **6**, p.lla **895**, sub **2** **graffato** alla p.lla **897**, sub **5** (ex p.lle **599/5** e **599/6**).

Il complesso immobiliare in Pomigliano D’Arco alla Via Principe di Piemonte n.125 ricade in **zona “A” - Interesse storico architettonico e paesistico** - del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) e relative Norme di Attuazione, approvato con Decreto del Presidente dell’Amministrazione Provinciale n.810 del 19-07-2005, pubblicato sul BURC n.41 del 22-08-2005. Mentre la zona di terreno distinta con la p.lla 901, quale corte annessa all’immobile individuato con la p.lla 901, sub 1, nella parte esposta a sud ricade parzialmente in fascia di rispetto.

(A4.1) In Pomigliano d’Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio **3**, p.lla **837**, sub **8**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **15**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **110**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **115**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **126**;

(A4.2) In Pomigliano d’Arco (NA)

Per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio **3**, p.lla **837**, sub **102**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **104**;

- foglio **3**, p.lla **837**, sub **119**;

Il complesso immobiliare in Pomigliano D'Arco alla Via Principe di Piemonte n.220, angolo Via Salerno, ricade in **zona "B1" - Completamento saturo** - del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) e relative Norme di Attuazione, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n.810 del 19-07-2005, pubblicato sul BURC n.41 del 22-08-2005.

(B1) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio **11**, p.lla **2**, sub **161**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **163**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **165**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **166**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **167**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **168**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **169**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **170**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **171**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **173**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **174**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **175**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **176**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **179**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **182**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **186**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **188**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **190**;

Gli immobili in Casalnuovo di Napoli (NA) alla Via Benevento, località "Capomazzo", facenti parte del fabbricato urbano individuato con il lotto 5-6, secondo il P.R.G. coordinato ed integrato con le modifiche apportate con D.P.A.P. n. 546 del 05-08-1997, ricade in zona "**B1 - Residenziale di completamento saturo**".

(B2) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio **14**, p.lla **462**, sub **39**;
- foglio **14**, p.lla **462**, sub **40**;

Gli immobili in Casalnuovo di Napoli (NA) alla Via Iazzetta, secondo il P.R.G. coordinato ed integrato con le modifiche apportate con D.P.A.P. n. 546 del 05-08-1997, ricade in zona "B2 - Residenziale di completamento".

(B3) In Nola (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio 16, p.lla **647**, sub **107**;
- foglio 16, p.lla **647**, sub **110**;
- foglio 16, p.lla **647**, sub **111**;

Il fabbricato urbano, di cui fanno parte gli immobili in oggetto, in Nola alla Via Strada Statale 7 Bis, ricade in zona territoriale "B1 - Edificata saturo" - della Variante al Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.P. n.125 del 07-06-1995.

(C) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio 3, p.lla **312**, sub **102**;

Il fabbricato urbano in Pomigliano D'Arco alla Via Palermo n.1, traversa di Via Principe di Piemonte, di cui fa parte l'immobile in oggetto, ricade in zona "B1" - Completamento saturo - del P.R.G. (Piano Regolatore Generale) e relative Norme di Attuazione, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n.810 del 19-07-2005, pubblicato sul BURC n.41 del 22-08-2005.

L'area esterna pertinenziale individuata con il mappale 312/1, quale *area comune non censibile*, graffata al fabbricato urbano di cui fa parte, tra l'altro, l'immobile pignorato, ricade in parte in zona "B1" - Completamento saturo - ed in parte in zona "B2" - Completamento lotti zone urbanizzate - di cui al richiamato P.R.G. vigente.

2.15 - Regolarità edilizia.

(A1) In Acerra (NA) al Corso Italia snc

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio **46**, p.lla **470**, sub **2**;
- foglio **46**, p.lla **474**;

Il fondo rustico in Acerra (NA) alla contrada "Ponte di Napoli" distinto con la p.lla **474** ricade in zona agricola del vigente Piano Regolatore Generale.

Non sono state rinvenute pratiche edilizie da cui rilevare la legittimità urbanistica del contiguo manufatto mono-piano distinto con il mappale **470/2** (già mappale 470/1) stante la sua recente costituzione in mappa al censuario in data 22-11-2011.

Il manufatto in questione, della superficie lorda di mq 31,00 (are 0.31), risulta funzionale all'uso del vicino fondo distinto con il mappale **474** dell'estensione catastale di are 52.12.

A scopo cautelativo si considereranno i costi di demolizione del succitato manufatto scorporandoli dal valore commerciale del lotto composto, di fatto, dal predetto immobile (mappale **470/2**) e dall'attiguo fondo rustico (mappale **474**).

(A2) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio **11**, p.lla **683**;

Il fondo rustico in Casalnuovo di Napoli (NA) alla contrada "Povero Iesu Christi" distinto con la p.lla **683** ricade in zona agricola del vigente Piano Regolatore Generale.

Trattasi di un fondo intercluso il quale è privo di manufatti ivi insistenti.

(A3) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio **6**, p.lla **898**, sub **1**;
- foglio **6**, p.lla **899**, sub **1**;
- foglio **6**, p.lla **899**, sub **3**;
- foglio **6**, p.lla **901**, sub **1**,
- foglio **6**, p.lla **901** (quale corte annessa al mappale 901/1);
- foglio **6**, p.lla **895**, sub **1** **graffato** alla p.lla **897**, sub **3** (ex p.lle **599/3**, **897/1** e **897/2**);
- foglio **6**, p.lla **897**, sub **4** (ex p.lle **599/3**, **897/1** e **897/2**);
- foglio **6**, p.lla **895**, sub **2** **graffato** alla p.lla **897**, sub **5** (ex p.lle **599/5** e **599/6**).

Il complesso immobiliare in Pomigliano D'Arco alla Via Principe di Piemonte n.125 rientra in zona di interesse storico architettonico e paesistico del vigente Piano Regolatore Generale.

Detto complesso immobiliare non risulta sottoposto ai vincoli di cui al D.L.vo n.42/2004.

Trattasi di un complesso immobiliare di vecchia costruzione, originariamente in pessime condizioni statiche (di cui al titolo di provenienza del 20-02-1997 in favore di [REDACTED], che risulta essere stato oggetto di lavori di ristrutturazione e di ammodernamento.

In particolare il suddetto complesso immobiliare risultava composto di un vano terraneo a fronte strada a sinistra entrando dall'androne (trattasi del presunto mappale **895/1**, ex mappali 599/3, 897/1 e 897/2), tettoia con copertura di lamiera in prosieguo al terraneo interno cortile condominiale di circa mq 63,00 (trattasi del presunto mappale **897/4**, ex mappali 599/3, 897/1 e 897/2), piccolo terraneo in prosieguo alla tettoia (trattasi sempre del presunto mappale **897/4**), porcile in fondo al cortile comune della dimensione di circa mq 14,00 (trattasi del presunto

mappale **899/3**), cinerario sottostante il forno comune (trattasi del presunto mappale **899/1**), la metà dello stallone in fondo al cortile (trattasi del presunto mappale **898/1**) e precisamente quella parte ubicata ad est del varco d'accesso al giardino a descriversi, due camere a primo piano prospicienti via P. di Piemonte n.125 in verticale del terraneo ed androne innanzi descritto (trattasi del presunto mappale **895/2**, ex mappali 599/5 e 599/6) ed altresì sottotetto al 2[^] piano con annesso lastrico solare in verticale delle due camere a 1[^] piano (trattasi sempre del presunto mappale **895/2**, ex mappali 599/5 e 599/6) ed annessa pertinente zonetta di terreno di mq 453, adibita a giardino retrostante il fabbricato innanzi descritto, con accesso da via P. di Piemonte n.125 e precisamente dall'interno cortile comune (trattasi del presunto mappale **901** di are 4.63, al netto del mappale 1885 di are 1.17 espropriato dal CIPE con Legge 219, sul quale insiste il manufatto distinto con il mappale **901/1** della superficie lorda di mq 45,00).

I mappali **895/1** e **895/2** fanno parte di una costruzione di epoca remota oggetto di C.E. n.49 del 2001 rilasciata al Sig. ██████████ in data 29-01-2002 per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché per il recupero abitativo del sottotetto esistente e per conseguenziali modifiche interne.

Alla predetta pratica risulta allegato il grafico del piano secondo-sottotetto oggetto di recupero abitativo **cui risulta parzialmente conforme l'attuale stato di fatto.**

A scopo cautelativo occorrerà richiedere **un accertamento di conformità** ai sensi dell'ex art.36 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. al fine di regolarizzare l'attuale stato di fatto (stante il mancato reperimento delle planimetrie del piano primo).

Il mappale **897/4** è oggetto di P.d.C. in Sanatoria n.191 del 07-03-2013 rilasciato al Sig. Errichiello Luigi riguardante il mutamento di destinazione d'uso da deposito ad abitazione, **cui risulta conforme l'attuale stato di fatto.**

Il mappale **901/1** è oggetto di P.d.C. in Sanatoria n.343 del 16-07-2015 (Pratica 477) rilasciato al Sig. ██████████ riguardante la costruzione di una tettoia pertinenziale al fabbricato esistente adibita a deposito auto e materiali edili, **cui risulta grossomodo conforme l'attuale stato di fatto.**

Il mappale **898/1** si compone di un manufatto ad uso autorimessa, originariamente adibito a stalla, per il quale non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia, stante la natura di vecchio immobile, e pertanto occorrerà richiedere **un accertamento di conformità** ai sensi dell'ex art.36 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

Infine i mappali **899/1** e **899/2** si compongono di un locale deposito (ex porcile) e di un cinerario sottostante il forno comune, per i quali non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia, stante la

natura di vecchi immobili e pertanto occorrerà richiedere **un accertamento di conformità** ai sensi dell'ex art.36 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

(A4.1) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio **3**, p.lla **837**, sub **8**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **15**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **110**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **115**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **126**;

(A4.2) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio **3**, p.lla **837**, sub **102**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **104**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **119**;

Il complesso immobiliare in Pomigliano D'Arco alla Via Principe di Piemonte n.220, angolo Via Salerno, ricade in zona di completamento saturo del vigente Piano Regolatore Generale.

La costruzione del fabbricato urbano di cui fanno parte gli immobili in oggetto (sub **8-15-115-119**) risulta oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della ex L. 47/85.

In particolare l'appartamento distinto con il sub **8** è oggetto di concessione edilizia in sanatoria n.853 del 29.04.1999 (Pratica n.1851 - ex L. 47/85), rilasciata al Sig. [REDACTED] per la costruzione di un appartamento al primo piano int.4 con porzione di 1/6 del piano cantinato (originariamente distinto con il sub 11, da cui traggono origine, tra l'altro, gli attuali sub **15-115-119**, quest'ultimo quale area di manovra), **cui risulta parzialmente conforme l'attuale stato di fatto.**

Occorrerà richiedere **un accertamento di conformità** ai sensi dell'ex art.36 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. al fine di regolarizzare l'attuale stato di fatto del piano seminterrato, oggetto di successiva divisione interna.

Le aree scoperte distinte con i sub **102-104-126** risultano prive di manufatti ivi esistenti.

Il locale deposito di cui al sub **110** fa parte di un manufatto mono-piano oggetto di concessione edilizia in sanatoria n.777 (Pratica n.1814 - ex L. 47/85) rilasciata al Sig. [REDACTED] **cui risulta parzialmente conforme l'attuale stato di fatto**, in particolare per la mancata realizzazione di divisioni interne tali da delimitarne l'effettiva consistenza, per cui occorrerà richiedere **un accertamento di conformità** ai sensi dell'ex art.36 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. al

fine di regolarizzare l'attuale stato di fatto

(B1) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio **11**, p.lla **2**, sub **161**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **163**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **165**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **166**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **167**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **168**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **169**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **170**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **171**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **173**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **174**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **175**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **176**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **179**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **182**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **186**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **188**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **190**;

Gli immobili in Casalnuovo di Napoli (NA) alla Via Benevento, località "Capomazzo", fanno parte di un fabbricato urbano ricadente in zona residenziale di completamento saturo del vigente Piano Regolatore Generale.

Con C.E. n.126 del 18-07-1991, variante alla C.E. assentita in data 28-07-1989 prot. 23695 e successiva variante n.35 del 23-03-1990 lotto 5-6, rilasciata alla società [REDACTED] è stata autorizzata la costruzione del complesso immobiliare in oggetto e con precisione quella del Lotto n.ro 5-6 di cui fanno parte i locali autorimessa pignorati.

In particolare il piano seminterrato è stato oggetto di successivo P.d.C. n.173 dell'11-11-2005 rilasciato alla società [REDACTED] per la divisione del locale di sgombero in più unità immobiliari (ovvero in più box auto) nonché per la sanatoria della rampa di accesso a detto locale da Via Benevento, traversa Via Caudio, lotto n.5, **cui risulta parzialmente conforme l'attuale stato di fatto.**

Si rappresenta che alcuni box auto hanno un soppalco interno (sub 168-176), mentre altri box auto risultano leggermente arretrati rispetto al viale interno di manovra (sub 165-166-167-168) ed un altro ancora risulta ricavato da uno più grande (sub 190).

Per questi box auto occorrerà richiedere **un accertamento di conformità** ai sensi dell'ex art.36 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. al fine di regolarizzare l'attuale stato di fatto.

(B2) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio 14, p.lla 462, sub 39;
- foglio 14, p.lla 462, sub 40;

Gli immobili in Casalnuovo di Napoli (NA) alla Via Iazzetta, fanno parte di un fabbricato urbano ricadente in zona residenziale di completamento del vigente Piano Regolatore Generale.

In particolare il piano seminterrato è stato oggetto di P.d.C. n.18 del 13-04-2007 (pratica n.222/2005) rilasciato alla società [REDACTED] per la sanatoria e il cambio di destinazione d'uso con opere finalizzate alla realizzazione di box auto, avente ad oggetto, tra l'altro, i sub 30-31-34 dai quali traggono origine gli attuali sub 39-40 oggetto di causa, **cui risulta conforme l'attuale stato di fatto** (ad eccezione del solo tramezzo del box sub 40).

(B3) In Nola (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio 16, p.lla 647, sub 107;
- foglio 16, p.lla 647, sub 110;
- foglio 16, p.lla 647, sub 111;

Il fabbricato urbano, di cui fanno parte gli immobili in oggetto, in Nola alla Via Strada Statale 7 Bis n.121, ricade in zona edificata saturo del vigente Piano Regolatore Generale.

La predetta costruzione denominata "Lotto 3", composta di interrato, piano terra e sei piani sovrastanti, risulta costruita con L.E. n.157 rilasciata in data 25-07-1963 e successiva L.E. n. 427 rilasciata in data 05-10-1968 per variazioni della distribuzione interna degli ambienti.

In particolare gli appartamenti posti al sesto piano traggono origine, a sua volta, da un intervento di frazionamento di un appartamento di maggiore consistenza, giusta pratica DIA n.1026/PG del 16-01-2007 integrata con pratica DIA n.8558/PG del 10-05-2007, presentata quest'ultima per la diversa ubicazione delle porte di ingresso dei due appartamenti in oggetto (int.23/A e int.23/B) all'interno dello spazio d'ingresso comune con accesso diretto dal ballatoio del sesto piano, giusta determina dell'UTC del 12-07-2007.

Lo stato di fatto **risulta conforme** all'elaborato grafico allegato alla predetta DIA n.8558/PG del

10-05-2007.

In merito al locale terraneo occorrerà richiedere un **accertamento di conformità** ai sensi dell'ex art.36 del DPR 380/01 e ss.mm.ii. al fine di regolarizzare l'attuale stato dei luoghi, stante l'impossibilità di accertare la conformità urbanistica del bene sulla base degli elaborati grafici rinvenuti, sostanzialmente carenti della rappresentazione grafica del piano terra.

(C) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio **3**, p.lla **312**, sub **102**;

Il fabbricato urbano in Pomigliano D'Arco alla Via Palermo n.1, traversa di Via Principe di Piemonte, di cui fa parte l'immobile in oggetto, posto al piano primo, ricade in zona di completamento saturo del vigente Piano Regolatore Generale.

L'area esterna pertinenziale individuata con il mappale **312/1**, quale *area comune non censibile*, graffata al fabbricato urbano di cui fa parte, tra l'altro, l'immobile pignorato, ricade in parte in zona di completamento saturo ed in parte in zona di completamento lotti di aree urbanizzate di cui al richiamato P.R.G. vigente.

Il fabbricato urbano composto di due piani fuori terra, in Pomigliano d'Arco (NA) alla Via Palermo n.1, traversa di Via Principe di Piemonte, di cui fa parte il cespite pignorato posto al piano primo (ed ultimo) risulta edificato con Licenza Edilizia n. 204/67 del 13-06-1967, la quale autorizzava la costruzione di "un quartino a piano rialzato composto di 4 vani ed accessori".

Mentre l'appartamento al primo piano, in sopraelevazione al piano rialzato, risulta oggetto di domanda di condono edilizio prot. n. 27969 del 10-12-2004 (Pratica 396) richiesto ai sensi della L.326/03, **cui risulta parzialmente conforme l'attuale stato di fatto**.

Occorre versare ulteriori importi in danaro per la definizione della suddetta domanda di condono, stante l'avvio della procedura di diniego giusta nota dell'UTC del 12-10-2009 prot. n. 10242.

Invece sull'area esterna sono presenti dei manufatti come segue:

- tettoia aperta su tutti e quattro i lati di circa 150,00 mq, di altezza interna di 3,50 mt circa, realizzata **senza** autorizzazione edilizia (si rileva il mancato rispetto delle distanze minime dal fondo del vicino dettate dal C.C., nonché il mancato rispetto delle distanze minime dagli edifici fronti-stanti dettate dalla L. n. 1444/1968);
- ricovero per animali di circa 50,00 mq, di altezza interna di 1,60 mt circa, realizzato **senza** autorizzazione edilizia (si rileva il mancato rispetto delle distanze minime dal fondo del vicino dettate dal C.C.);
- deposito di circa 100,00 mq, di altezza interna di 3,50 mt circa, realizzato senza autorizzazione

edilizia (si rileva il mancato rispetto delle distanze minime dal fondo del vicino dettate dal C.C.);

- ufficio di circa 90,00 mq, di altezza interna di 2,90 mt circa, realizzato senza autorizzazione edilizia (si rileva il mancato rispetto delle distanze minime dal fondo del vicino dettate dal C.C.).

I primi due manufatti ricadono in zona “**B1**” di completamento saturo, destinata prevalentemente alla residenza, privi di indici di urbanizzazione per nuove edificazioni di cui alle norme tecniche di attuazione del Prg vigente.

Dunque occorrerà rimuovere detti manufatti realizzati in assenza di titolo edilizio autorizzativo a mezzo di **accertamento di conformità** ai sensi dell’art.36 del Dpr n.380/01 e s.m.i.

Gli altri due manufatti ricadono in zona “**B2**” di completamento lotti di zone urbanizzate.

La superficie del lotto che rientra in quest’ultima zona ha una estensione di circa 953,50 mq (così determinato: $1.907 \text{ mq} / 2 = 953,50 \text{ mq}$) e tenuto conto che l’indice da osservare è U_f (utilizzo fondiaria) = $0,285 \text{ mq/mq}$, segue: $953,50 \text{ mq} \times 0,285 = 271,75 \text{ mq}$ di superficie coperta assentibile.

Dunque, detti manufatti ricadenti in zona “**B2**” risulterebbero assentibili previo **accertamento di conformità** ai sensi dell’art.36 del Dpr n.380/01 s.m.i. e previa corresponsione di relative sanzioni e oneri concessori (a scopo cautelativo, in caso di un eventuale diniego della concessione in sanatoria per il mancato rispetto delle distanze del C.C., si valutano i costi per la demolizione).

2.16 - Certificazioni.

Gli immobili **non risultano dotati** di certificazione di abitabilità/agibilità.

Non risultano dotati, inoltre, di certificazione di conformità degli impianti posti a servizio del bene stesso di cui all’ex D.M. 37/2008 e ss.mm.ii. e **non risultano dotati**, infine, di certificazione energetica A.P.E. di cui al D.M. 26.06.2015 (ovvero di attestato di certificazione energetica ex D.Lgs 311/2006).

2.17 - Servitù, censo, livello, usi civici.

Non risultano trascritte servitù direttamente sugli immobili staggiti, identificati con gli attuali dati catastali.

Inoltre, sulla base delle indagini esperite, **non si rileva** che attualmente i beni pignorati siano gravati da pesi quali censo, livello o uso civico, ovvero che il diritto sui beni dei debitori pignorati sia di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti richiamati.

Non si rileva, altresì, che il diritto sui beni dei debitori esecutati 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*).

In particolare dalle visure catastali storiche degli immobili distinti con gli attuali mappali e dalle visure storiche delle zone di terreno sulle quali insistono i beni pignorati **non si rileva che detti beni risultino in ditta di un livellario e/o di un concedente.**

Per maggiori approfondimenti si rinvia ai titoli di provenienza.

2.18 - Parti comuni.

(A1) In Acerra (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio **46**, p.lla **470**, sub **2**;
- foglio **46**, p.lla **474**;

Dall'atto di compravendita per Notaio Aldo Guerra del **29-09-1989** con il quale era pervenuto ai danti causa del debitore esecutato il fondo della maggiore estensione distinto, tra l'altro, con la p.lla 249 (di ha 1.21.21) si rileva che il bene era stato venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, con ogni accessorio, pertinenza e comunione con tutte le servitù attive e passive.

Mentre sulla p.lla 250 (di are 10.00), distaccata, tra l'altro, dall'originaria p.lla 249 della maggiore consistenza di ha 1.67.30, non oggetto della presente procedura esecutiva, posta nelle immediate vicinanze del fondo in questione, è stata occupata dal Comune di Casalnuovo di Napoli per la costruzione del collettore pluviale e fecale della Frazione Licignano, giusta decreto di occupazione provvisoria prot.40835/IV del Prefetto di Napoli del 07-05-1981, opera peraltro già realizzata.

(A2) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio **11**, p.lla **683**;

Dall'atto di divisione per Notaio Salvatore Terracciano del **03-03-1979** con il quale era pervenuto al dante causa del debitore esecutato il fondo della maggiore consistenza distinto con la p.lla 284 (ex 17/c) di are 37.11 si rileva che il bene era stato attribuito nello stato di fatto in cui si trovava con tutti i diritti e servitù inerenti.

(A3) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED] in comunione dei beni

- foglio **6**, p.lla **898**, sub **1**;
- foglio **6**, p.lla **899**, sub **1**;
- foglio **6**, p.lla **899**, sub **3**;
- foglio **6**, p.lla **901**, sub **1**,
- foglio **6**, p.lla **901** (quale corte annessa al mappale 901/1);
- foglio **6**, p.lla **895**, sub **1** graffata alla p.lla **897**, sub **3** (ex p.lle **599/3**, **897/1** e **897/2**);

- foglio **6**, p.lla **897**, sub **4** (ex p.lle **599/3**, **897/1** e **897/2**);
- foglio **6**, p.lla **895**, sub **2** **graffato** alla p.lla **897**, sub **5** (ex p.lle **599/5** e **599/6**).

Dall'atto di compravendita del Notaio Antonio Terracciano del **20-02-1997**, rep. 9429, si rileva al debitore esecutato è pervenuto, in regime di comunione dei beni, un fabbricato di vecchia costruzione in pessime condizioni statiche composto di un vano terraneo a fronte strada a sinistra entrando dall'androne, tettoia con copertura di lamiera in prosieguo al terraneo interno cortile condominiale di circa mq 63,00, piccolo terraneo in prosieguo alla tettoia, porcile in fondo al cortile comune della dimensione di circa mq 14,00, cinerario sottostante il forno comune, la metà dello stallone in fondo al cortile e precisamente quella parte ubicata ad est del varco d'accesso al giardino a descriversi, due camere a primo piano prospicienti via P. di Piemonte n.125 in verticale del terraneo ed androne innanzi descritto ed altresì sottotetto al 2[^] piano con annesso lastrico solare in verticale delle due camere a 1[^] piano ed annessa pertinente zonetta di terreno di mq 453, adibita a giardino retrostante il fabbricato innanzi descritto, con accesso da via P. di Piemonte n.125 e precisamente dall'interno del cortile comune e riportata in Catasto Terreni di Pomigliano d'Arco alla partita 10374 foglio 6 p.lla 901 di mq 570 nella stessa ancora compresa la superficie di mq 117 espropriata dal CIPE con legge 219 con ordinanze n. 202 e n. 869 (oggi distinta con la p.lla 1885 di are 1.17)].

(A4.1) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio **3**, p.lla **837**, sub **8**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **15**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **110**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **115**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **126**;

(A4.2) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio **3**, p.lla **837**, sub **102**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **104**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **119**;


Dall'atto di donazione del Notaio Aniello Colucci del **17-06-1998**, rep. 7623, si rileva che al debitore esecutato sono pervenute, tra l'altro, nella porzione di 1/6, le due aree esclusive comuni anche all'appartamento sub 8 distinte (le suddette aree) con la p.lla 837 sub 102 e sub 104, di circa 79 mq ciascuna, nonché lo spazio di manovra interno al piano S1 distinto con la p.lla 837 sub

119.

Inoltre dal medesimo atto si rileva, altresì, che sulle aree rimaste in proprietà dei donanti i donatari avranno il diritto di passaggio solo pedonale, con divieto assoluto di sosta sulle aree rimaste in proprietà dei donanti individuate con la p.lla 837 sub 101 e sub 112.

Mentre dall'atto di divisione e vendita del Notaio Salvatore Terracciano del **03-03-1979** con il quale erano pervenute al dante causa del debitore esecutato le quote di 582/1000 *per assegnazione* e di 418/1000 *per acquisto fattone in comunione dei beni* del fondo distinto con la p.lla 837 di are 15.34, si rileva che l'immobile è attribuito nello stato di fatto in cui si trova con tutti i diritti e servitù inerenti.

(B1) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di 

- foglio 11, p.lla 2, sub 161;
- foglio 11, p.lla 2, sub 163;
- foglio 11, p.lla 2, sub 165;
- foglio 11, p.lla 2, sub 166;
- foglio 11, p.lla 2, sub 167;
- foglio 11, p.lla 2, sub 168;
- foglio 11, p.lla 2, sub 169;
- foglio 11, p.lla 2, sub 170;
- foglio 11, p.lla 2, sub 171;
- foglio 11, p.lla 2, sub 173;
- foglio 11, p.lla 2, sub 174;
- foglio 11, p.lla 2, sub 175;
- foglio 11, p.lla 2, sub 176;
- foglio 11, p.lla 2, sub 179;
- foglio 11, p.lla 2, sub 182;
- foglio 11, p.lla 2, sub 186;
- foglio 11, p.lla 2, sub 188;
- foglio 11, p.lla 2, sub 190;

Dall'atto di compravendita del Notaio Nicola Capuano del **16-10-1991**, rep. 49352, con il quale il complesso immobiliare in questione era pervenuto ai danti causa della società esecutata, si rileva che la vendita è fatta a corpo con ogni diritto, ragione ed azione, con tutte le annessioni, accessioni, comunioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti.

Inoltre col medesimo atto viene costituita, tra l'altro, a favore del lotto 5-6 in oggetto (del quale fanno parte i cespiti staggiti), servitù di attraversamento con condutture di elettricità, gas, telefono, fognatura ed acqua potabile a carico dei lotti 7-8, 9 e 10-11.

(B2) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio 14, p.lla **462**, sub **39**;
- foglio 14, p.lla **462**, sub **40**;

Dall'atto di compravendita del Notaio Raffaele Luigi Caprioli del **29-03-1989**, con il quale gli immobili in questione, facenti parte di un fabbricato urbano composto di piano seminterrato, piano rialzato e lastrici solari di copertura erano pervenuti ai danti causa della società esecutata, si rileva che detti beni sono pervenuti con ogni azione e ragione.

(B3) In Nola (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio 16, p.lla **647**, sub **107**;
- foglio 16, p.lla **647**, sub **110**;
- foglio 16, p.lla **647**, sub **111**;

Dall'atto di compravendita del Notaio Benedetto Paladini del **14-06-1984**, rep. 10001, con il quale erano pervenuti gli immobili in oggetto alla dante causa della società debitrice si rileva che la vendita è seguita a corpo con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, con la quota proporzionale di comproprietà su tutte le parti comuni del fabbricato, quali risultano per legge, destinazione, o per il Regolamento di Condominio esistente depositato negli atti del Notaio Giuseppe Ariola con verbale in data 28-08-1968, trascritto il 16-09-1968 al n.30257 [(per maggiori dettagli si veda la nota di trascrizione del medesimo atto (del 14-06-1984 per Notar Benedetto Paladini), nonché la nota di trascrizione dell'atto del Notaio Emilio Ruocco del 21-01-1986)].

C) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio 3, p.lla **312**, sub **102**;

Dall'atto di donazione del Notaio Antonio Terracciano del **02-06-1995**, rep. 7705, con il quale è pervenuto l'immobile in questione al debitore esecutato si rileva che il suddetto bene viene donato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, onere, diritto, obbligo, servitù attiva e passiva inerenti, niente escluso od eccettuato.

Inoltre, dall'atto di divisione del Notaio Giuseppe Cioffi dell'**01-07-2009**, rep. 38136, con il quale sono stati donati al debitore esecutato i diritti di nuda proprietà dell'appartamento al piano

rialzato con sottostante locale seminterrato, facenti parte del fabbricato urbano di cui è parte, a sua volta, l'immobile pignorato, si rileva che “[...] sono parte del fabbricato sito in Pomigliano d’Arco alla Via Palermo n.1 **i beni comuni non censibili identificati nel N.C.E.U. del Comune di Pomigliano d’Arco al foglio 3, p.lla 312, sub 1 [...]**”.

Dunque, **costituisce pertinenza** del fabbricato urbano di cui fa parte il suddetto cespite pignorato **l’area comune non censibile** distinta con il mappale **312/1** (scala coperta e area esterna pertinenziale con manufatti ivi insistenti).

2.19 - Formalità pregiudizievoli.

Dalla relazione notarile in atti si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) - TRASCRIZIONE

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Napoli 2 il **18-07-2018** ai numeri 33324/25689, notificato in data 09-07-2018 con rep. 4608, **a favore** di “Cassa di Risparmio di Cento S.p.A.”, **contro** [REDACTED] **gravante** sui seguenti immobili:

A3) In Pomigliano d’Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED] in comunione dei beni

- foglio **6**, p.lla **599**, sub **3**,
- foglio **6**, p.lla **599**, sub **5**,
- foglio **6**, p.lla **599**, sub **6**,
- foglio **6**, p.lla **897**, sub **1**,
- foglio **6**, p.lla **897**, sub **2**,
- foglio **6**, p.lla **898**, sub **1**;
- foglio **6**, p.lla **899**, sub **1**;
- foglio **6**, p.lla **899**, sub **3**;
- foglio **6**, p.lla **901**, sub **1**,

2) - TRASCRIZIONE

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Napoli 2 l’**01-09-2017** ai numeri 38550/30036, notificato in data 13-08-2017 con rep. 4153, **a favore** di “Cassa di Risparmio di Cento S.p.A.”, **contro** [REDACTED]

[REDACTED] **gravante** sui seguenti immobili:

(D) In Pomigliano d’Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio **3**, p.lla **4044**;

(C) In Pomigliano d’Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio 3, p.lla 312, sub 102;

(A3) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio 6, p.lla 901 (quale attuale corte annessa al mappale 901/1);

(A2) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio 11, p.lla 683;

(A4.1) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio 3, p.lla 837, sub 8;
- foglio 3, p.lla 837, sub 15;
- foglio 3, p.lla 837, sub 110;
- foglio 3, p.lla 837, sub 115;
- foglio 3, p.lla 837, sub 126;

A3) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED] in comunione dei beni

- foglio 6, p.lla 599, sub 3,
- foglio 6, p.lla 599, sub 5,
- foglio 6, p.lla 599, sub 6,
- foglio 6, p.lla 897, sub 1,
- foglio 6, p.lla 897, sub 2,
- foglio 6, p.lla 898, sub 1;
- foglio 6, p.lla 899, sub 1;
- foglio 6, p.lla 899, sub 3;
- foglio 6, p.lla 901, sub 1,

(A4.2) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/6 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio 3, p.lla 837, sub 102;
- foglio 3, p.lla 837, sub 104;
- foglio 3, p.lla 837, sub 119;
- foglio 3, p.lla 837, sub 105;

(B1) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio 11, p.lla 2, sub 161;
- foglio 11, p.lla 2, sub 163;
- foglio 11, p.lla 2, sub 165;
- foglio 11, p.lla 2, sub 166;
- foglio 11, p.lla 2, sub 167;
- foglio 11, p.lla 2, sub 168;
- foglio 11, p.lla 2, sub 169;
- foglio 11, p.lla 2, sub 170;
- foglio 11, p.lla 2, sub 171;
- foglio 11, p.lla 2, sub 173;
- foglio 11, p.lla 2, sub 174;
- foglio 11, p.lla 2, sub 175;
- foglio 11, p.lla 2, sub 176;
- foglio 11, p.lla 2, sub 179;
- foglio 11, p.lla 2, sub 182;
- foglio 11, p.lla 2, sub 186;
- foglio 11, p.lla 2, sub 188;
- foglio 11, p.lla 2, sub 190;

(B2) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio 14, p.lla 462, sub 39;
- foglio 14, p.lla 462, sub 40;

3) - TRASCRIZIONE

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Caserta-SMCV l'01-09-2017 ai numeri 28200/21681, notificato in data 13-08-2017 con rep. 4153, a favore di "Cassa di Risparmio di Cento S.p.A.", contro [REDACTED], gravante sui seguenti immobili:

(A1) In Acerra (NA) al Corso Italia snc

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio 46, p.lla 470, sub 2;
- foglio 46, p.lla 474;

(B3) In Nola (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio 16, p.lla 647, sub 107;
- foglio 16, p.lla 647, sub 110;
- foglio 16, p.lla 647, sub 111;

4) - ISCRIZIONE

Ipoteca giudiziale iscritta a Napoli 2 il 03-09-2015 ai numeri 32485/4202, per la somma di €. 100.000,00, a garanzia di un credito di €. 187.500,00, nascente da **D.I.** del Tribunale di Ferrara in data 03-07-2014 rep. n. **81/2015** a favore di “Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.”, contro “[REDACTED]” gravante sui seguenti immobili:

(D) In Pomigliano d’Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio 3, p.lla 4044;

(C) In Pomigliano d’Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio 3, p.lla 312, sub 102;

5) - ISCRIZIONE

Ipoteca giudiziale iscritta a Caserta-SMCV il 26-02-2015 ai numeri 5807/498, per la somma di €. 47.000,00, a garanzia di un credito di €. 35.978,70, nascente da **D.I.** del Tribunale di Firenze in data 28-05-2014 rep. n. **3259/2014** a favore di “Banca Italease S.p.A.”, contro “[REDACTED]” gravante sui seguenti immobili:

(A1) In Acerra (NA) al Corso Italia snc

Per la quota di 1/1 del diritto di **nuda proprietà** di [REDACTED]

- foglio 46, p.lla 470, sub 2;
- foglio 46, p.lla 474;

6) - ISCRIZIONE

Ipoteca giudiziale iscritta a Napoli 2 il 24-02-2015 ai numeri 6427/671, per la somma di €. 47.000,00, a garanzia di un credito di €. 35.978,70, nascente da **D.I.** del Tribunale di Firenze in data 28-05-2014 rep. n. **3259/2014** a favore di “Banca Italease S.p.A.”, contro “[REDACTED]” gravante sui seguenti immobili:

(D) In Pomigliano d’Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio 3, p.lla 4044;

(C) In Pomigliano d’Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio **3**, p.lla **312**, sub **102**;

(A2) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **nuda proprietà** di [REDACTED]

- foglio **11**, p.lla **683** (limitatamente alla nuda proprietà);

(A4.1) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **nuda proprietà** di [REDACTED]

- foglio **3**, p.lla **837**, sub **8**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **15**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **110**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **115**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **126**;

(tutti limitatamente alla nuda proprietà)

(A3) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED] *comunione dei beni*

- foglio **6**, p.lla **599**, sub **3**,
- foglio **6**, p.lla **599**, sub **5**,
- foglio **6**, p.lla **599**, sub **6**,
- foglio **6**, p.lla **897**, sub **1**,
- foglio **6**, p.lla **897**, sub **2**,
- foglio **6**, p.lla **898**, sub **1**;
- foglio **6**, p.lla **899**, sub **1**;
- foglio **6**, p.lla **899**, sub **3**;
- foglio **6**, p.lla **901**, sub **1**,

(A4.2) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/6 del diritto di **nuda proprietà** di [REDACTED]

- foglio **3**, p.lla **837**, sub **102** (limitatamente alla nuda proprietà di 1/6);
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **104** (limitatamente alla nuda proprietà di 1/6);
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **119** (limitatamente alla nuda proprietà di 1/6);
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **105** (limitatamente alla nuda proprietà di 1/4);

7) - TRASCRIZIONE

Domanda giudiziale trascritta a Napoli 2 il **06-06-2013** ai numeri 23536/17939, nascente da **atto di citazione** depositato presso il Tribunale di Nola in data 30-04-2013 rep. n. **2662**, avente

ad oggetto la revoca di atti soggetti a trascrizione, a **favore** di “Cassa di Risparmio di Cento S.p.A.”, **contro** [REDACTED] **gravante** sui seguenti immobili:

(A4.1) In Pomigliano d’Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio **3**, p.lla **837**, sub **8**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **15**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **110**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **115**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **126**;

(A4.2) In Pomigliano d’Arco (NA)

Per la quota di 1/6 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio **3**, p.lla **837**, sub **102**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **104**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **119**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **105**;

(A2) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED] **in comunione dei beni**

- foglio **11**, p.lla **683**;

(A3) In Pomigliano d’Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED] **in comunione dei beni**

- foglio **6**, p.lla **599**, sub **3**,
- foglio **6**, p.lla **599**, sub **5**,
- foglio **6**, p.lla **599**, sub **6**,
- foglio **6**, p.lla **897**, sub **1**,
- foglio **6**, p.lla **897**, sub **2**,
- foglio **6**, p.lla **898**, sub **1**;
- foglio **6**, p.lla **899**, sub **1**;
- foglio **6**, p.lla **899**, sub **3**;
- foglio **6**, p.lla **901**, sub **1**,

(Il giorno di nascita di [REDACTED])

8) - TRASCRIZIONE

Domanda giudiziale trascritta a Caserta-SMCV il **29-05-2013** ai numeri 18426/13794, nascente da **Atto di citazione** depositato presso il Tribunale di Nola in data 30-04-2013 rep. n. **2662**,

avente ad oggetto la revoca di atti soggetti a trascrizione, a **favore** di “Cassa di Risparmio di Cento S.p.A.”, **contro** [REDACTED] **gravante** sui seguenti immobili:

(A1) In Acerra (NA) al Corso Italia snc

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio **46**, p.lla **320**, (ora C.F. foglio 46, p.lla 470, sub 2 e C.T. foglio 46, p.lla 474);

9) - ISCRIZIONE

Ipoteca giudiziale iscritta a Caserta-SMCV il **19-03-2013** ai numeri 9619/783, per la somma di €. 800.000,00, a garanzia di un credito di €. 713.027,71, nascente da **D.I.** del Tribunale di Ferrara in data 20-12-2012 rep. n. **3415** a **favore** di “Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A.”, **contro** [REDACTED] **gravante** sui seguenti immobili:

(B3) In Nola (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio **16**, p.lla **647**, sub **110**;
- foglio **16**, p.lla **647**, sub **111**;

10) - ISCRIZIONE

Ipoteca giudiziale iscritta a Caserta-SMCV il **25-02-2013** ai numeri 6686/521, per la somma di €. 60.000,00, a garanzia di un credito di €. 57.450,83, nascente da **D.I.** del Tribunale di Ferrara in data 20-12-2012 rep. n. **3415** a **favore** di “Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A.”, **contro** [REDACTED] **gravante** sui seguenti immobili:

(B3) In Nola (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio **16**, p.lla **647**, sub **110**;
- foglio **16**, p.lla **647**, sub **111**;

11) - ISCRIZIONE

Ipoteca giudiziale iscritta a Napoli 2 il **07-02-2013** ai numeri 5767/508, per la somma di €. 60.000,00, a garanzia di un credito di €. 50.000,00, nascente da **D.I.** del Tribunale di Ferrara in data 20-12-2012 rep. n. **3415** a **favore** di “Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A.”, **contro** [REDACTED] **gravante** sui seguenti immobili:

(D) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio **3**, p.lla **4044**;

(A2) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio 11, p.lla 683;

(A3) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio 6, p.lla 599, sub 3,
- foglio 6, p.lla 599, sub 5,
- foglio 6, p.lla 599, sub 6,
- foglio 6, p.lla 897, sub 1,
- foglio 6, p.lla 897, sub 2,
- foglio 6, p.lla 898, sub 1;
- foglio 6, p.lla 899, sub 1;
- foglio 6, p.lla 899, sub 3;
- foglio 6, p.lla 901, sub 1,

(A4.1) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio 3, p.lla 837, sub 8;
- foglio 3, p.lla 837, sub 15;
- foglio 3, p.lla 837, sub 110;
- foglio 3, p.lla 837, sub 115;
- foglio 3, p.lla 837, sub 126;

(A4.2) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/6 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio 3, p.lla 837, sub 102;
- foglio 3, p.lla 837, sub 104;
- foglio 3, p.lla 837, sub 119;
- foglio 3, p.lla 837, sub 105;

12) - ISCRIZIONE

Ipoteca giudiziale iscritta a Napoli 2 il **07-02-2013** ai numeri 5766/507, per la somma di €. 60.000,00, a garanzia di un credito di €. 57.450,83, nascente da **D.I.** del Tribunale di Ferrara in data 20-12-2012 rep. n. 3415 a favore di "Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A.", contro "[REDACTED]", gravante sui seguenti immobili:

(B1) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio 11, p.lla 2, sub 129;

- foglio 11, p.lla 2, sub 133;
- foglio 11, p.lla 2, sub 134;
- foglio 11, p.lla 2, sub 135;
- foglio 11, p.lla 2, sub 141;
- foglio 11, p.lla 2, sub 143;
- foglio 11, p.lla 2, sub 150;
- foglio 11, p.lla 2, sub 154;
- foglio 11, p.lla 2, sub 156;
- foglio 11, p.lla 2, sub 158;

13) - ISCRIZIONE

Ipoteca giudiziale iscritta a Napoli 2 il 07-02-2013 ai numeri 5765/506, per la somma di €. 200.000,00, a garanzia di un credito di €. 170.628,52, nascente da **D.I.** del Tribunale di Ferrara in data 20-12-2012 rep. n. **3415** a favore di “Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A.”, contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante sui seguenti immobili:

(D) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio 3, p.lla 4044;

(A2) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio 11, p.lla 683;

(A3) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio 6, p.lla 599, sub 3,
- foglio 6, p.lla 599, sub 5,
- foglio 6, p.lla 599, sub 6,
- foglio 6, p.lla 897, sub 1,
- foglio 6, p.lla 897, sub 2,
- foglio 6, p.lla 898, sub 1;
- foglio 6, p.lla 899, sub 1;
- foglio 6, p.lla 899, sub 3;
- foglio 6, p.lla 901, sub 1,

(A4.1) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio **3**, p.lla **837**, sub **8**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **15**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **110**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **115**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **126**;

(A4.2) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/6 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio **3**, p.lla **837**, sub **102**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **104**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **119**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **105**;

14) - ISCRIZIONE

Ipoteca giudiziale iscritta a Napoli 2 il **07-02-2013** ai numeri 5764/505, per la somma di €. 800.000,00, a garanzia di un credito di €. 713.027,71, nascente da **D.I.** del Tribunale di Ferrara in data 20-12-2012 rep. n. **3415** a favore di “Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A.” contro “[REDACTED]”, **gravante** sui seguenti immobili:

(B1) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio **11**, p.lla **2**, sub **129**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **133**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **134**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **135**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **141**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **143**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **150**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **154**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **156**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **158**;

15) - ISCRIZIONE

Ipoteca giudiziale iscritta a Caserta-SMCV il **29-08-2012** ai numeri 33030/2532, per la somma di €. 150.000,00, a garanzia di un credito di €. 105.585,07, nascente da **D.I.** del Tribunale di Ferrara in data 03-08-2012 rep. n. **2462** a favore di “Cassa di Risparmio di Cento S.p.A.”, **contro** [REDACTED] **gravante** sui seguenti immobili:

(B3) In Nola (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio **16**, p.lla **647**, sub **107**;
- foglio **16**, p.lla **647**, sub **110**;
- foglio **16**, p.lla **647**, sub **111**;

(A1) In Acerra (NA) al Corso Italia snc

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio **46**, p.lla **470**, sub **1** (ora sub 2);
- foglio **46**, p.lla **320** (ora p.lle 470 e 474);

16) - ISCRIZIONE

Ipoteca giudiziale iscritta a Napoli 2 il **08-08-2012** ai numeri 35171/3517, per la somma di €. 80.000,00, a garanzia di un credito di €. 41.935,83, nascente da **D.I.** del Tribunale di Ferrara in data 03-08-2012 rep. n. **2463** a **favore** di “Cassa di Risparmio di Cento S.p.A.”, **contro** [REDACTED] **gravante** sui seguenti immobili:

(C) In Pomigliano d’Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio **3**, p.lla **312**, sub **102**;

17) - ISCRIZIONE

Ipoteca giudiziale iscritta a Napoli 2 il **08-08-2012** ai numeri 35170/3516, per la somma di €. 150.000,00, a garanzia di un credito di €. 105.585,07, nascente da **D.I.** del Tribunale di Ferrara in data 03-08-2012 rep. n. **2462** a **favore** di “Cassa di Risparmio di Cento S.p.A.”, **contro** [REDACTED]

S.r.l.”, **gravante** sui seguenti immobili:

(D) In Pomigliano d’Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio **3**, p.lla **4044**;

(A4.2) In Pomigliano d’Arco (NA)

Per la quota di 1/6 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio **3**, p.lla **837**, sub **102**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **104**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **119**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **105**;

(A4.1) In Pomigliano d’Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio **3**, p.lla **837**, sub **8**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **15**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **110**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **115**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **126**;

(A2) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio **11**, p.lla **683**

(A3) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED] *in comunione dei beni*

- foglio **6**, p.lla **599**, sub **3**,
- foglio **6**, p.lla **599**, sub **5**,
- foglio **6**, p.lla **599**, sub **6**,
- foglio **6**, p.lla **897**, sub **1**,
- foglio **6**, p.lla **897**, sub **2**,
- foglio **6**, p.lla **898**, sub **1**;
- foglio **6**, p.lla **899**, sub **1**;
- foglio **6**, p.lla **899**, sub **3**;
- foglio **6**, p.lla **901**, sub **1**,

(C) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio **3**, p.lla **312**, sub **102**;

(B2) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio **14**, p.lla **462**, sub **39**;
- foglio **14**, p.lla **462**, sub **40**;

(B1) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio **11**, p.lla **2**, sub **161**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **163**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **165**;
- foglio **11**, p.lla **2**, sub **166**;

- foglio 11, p.lla 2, sub 167;
- foglio 11, p.lla 2, sub 168;
- foglio 11, p.lla 2, sub 169;
- foglio 11, p.lla 2, sub 170;
- foglio 11, p.lla 2, sub 171;
- foglio 11, p.lla 2, sub 173;
- foglio 11, p.lla 2, sub 174;
- foglio 11, p.lla 2, sub 175;
- foglio 11, p.lla 2, sub 176;
- foglio 11, p.lla 2, sub 179;
- foglio 11, p.lla 2, sub 182;
- foglio 11, p.lla 2, sub 186;
- foglio 11, p.lla 2, sub 188;
- foglio 11, p.lla 2, sub 190;

18) - TRASCRIZIONE

Fondo patrimoniale trascritto a Napoli 2 il 15-05-2012 ai numeri 20145/15462, nascente da **atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Lallo** del 10-05-2012 rep. 87526 racc. 14246 a **favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] **avente ad oggetto** i seguenti immobili:

(A4.1) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio 3, p.lla 837, sub 8;
- foglio 3, p.lla 837, sub 15;
- foglio 3, p.lla 837, sub 110;
- foglio 3, p.lla 837, sub 115;
- foglio 3, p.lla 837, sub 126;

(A2) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio 11, p.lla 683;

(A3) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà di [REDACTED]

- foglio 6, p.lla 599, sub 3,
- foglio 6, p.lla 599, sub 5,

- foglio **6**, p.lla **599**, sub **6**,
- foglio **6**, p.lla **897**, sub **1**,
- foglio **6**, p.lla **897**, sub **2**,
- foglio **6**, p.lla **898**, sub **1**;
- foglio **6**, p.lla **899**, sub **1**;
- foglio **6**, p.lla **899**, sub **3**;
- foglio **6**, p.lla **901**, sub **1**,

(A4.2) In Pomigliano d'Arco (NA)

Per la quota di 1/12 del diritto di **piena proprietà di** [REDACTED]

- foglio **3**, p.lla **837**, sub **102**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **104**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **119**;
- foglio **3**, p.lla **837**, sub **105**;

(Risulta annotata in data 18-12-2014 al n.12212 del r.p. domanda giudiziale di revocazione e successiva revocazione annotata in data 14-02-2018 al n. 609 del r.p.)

19) - TRASCRIZIONE

Fondo patrimoniale trascritto a Caserta-SMCV il **14-05-2012** ai numeri 17301/12615, nascente da atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Lallo del 10-05-2012 rep. 87526 racc. 14246 a favore di [REDACTED] avente ad oggetto i seguenti immobili:

(A1) In Acerra (NA) al Corso Italia snc

Per la quota di 1/2 del diritto di **piena proprietà di** [REDACTED]

- foglio **46**, p.lla **320** (ora p.lle 470/2 e 474);

(risulta annotata in data 9-12-2014 al n.11226 del r.p. domanda giudiziale di revocazione e inefficacia relativa annotata in data 13-02-2018 al n. 503 del r.p.)

20) - ISCRIZIONE

Ipoteca volontaria iscritta a Caserta-SMCV il **23-07-2008** ai numeri 34797/5833, per la somma di €. 445.500,00, a garanzia di un'apertura di credito fino all'importo massimo di €. 297.000,00 concessa dalla "Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A." alla Società "[REDACTED] con atto del Notaio Giuseppe Cioffi del 16-07-2008 rep. 36423 racc. 13671, a favore di "Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A.", contro [REDACTED], gravante sui seguenti immobili:

(B3) In Nola (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio 16, p.lla **647**, sub **110**;
- foglio 16, p.lla **647**, sub **111**;

21) - ISCRIZIONE

Ipoteca volontaria iscritta a Napoli 2 il **23-05-2006** ai numeri 37527/13348, per la somma di €. 750.000,00, a garanzia di un'apertura di credito fino all'importo massimo di €. 500.000,00 concessa dalla "Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A." alla Società "[REDACTED] con atto del Notaio Giuseppe Cioffi del 15-05-2006 rep. 30923, a **favore** di "Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A.", **contro** [REDACTED], gravante sui seguenti immobili:

(B1) In Casalnuovo di Napoli (NA)

Per la quota di 1/1 del diritto di **piena proprietà** di [REDACTED]

- foglio 11, p.lla **2**, sub **129**;
- foglio 11, p.lla **2**, sub **133**;
- foglio 11, p.lla **2**, sub **134**;
- foglio 11, p.lla **2**, sub **135**;
- foglio 11, p.lla **2**, sub **141**;
- foglio 11, p.lla **2**, sub **143**;
- foglio 11, p.lla **2**, sub **150**;
- foglio 11, p.lla **2**, sub **154**;
- foglio 11, p.lla **2**, sub **156**;
- foglio 11, p.lla **2**, sub **158**;

[Risultano annotate restrizioni di ipoteca in data 22-02-2007 al n. 2405 del r.p. (portante liberazione dei sub 161 e 172), in data 15-05-2008 al n. 3927 del r.p. (portante liberazione del sub 157) e in data 05-05-2009 al n. 3126 del r.p. (portante liberazione della p.lla 984/36 del foglio 6)]

2.20 - Vincoli ed oneri condominiali.

Sulla base delle indagini effettuate sulla maggior parte dei beni **non si rileva la sussistenza** di spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla redazione della perizia (2016-2017).

Mentre per quanto riguarda il Condominio Parco Napolitano Lotti 2 e 3, di cui fanno parte i cespiti in Nola, alla Via Strada Statale 7/bis, si rileva la sussistenza di rate condominiali pregresse insolte per l'importo complessivo di €. 3.000,00 di cui al relativo decreto ingiuntivo

notificato alla [redacted] (come dichiarato dall'amministratrice [redacted]), pertanto detto importo, ricadente su entrambi gli immobili distinti con i subalterni 110 e 111, sarà ricompreso nella detrazione per assenza di garanzia derivante dalla vendita all'asta dei beni in oggetto.

(Si precisa che l'amministratrice di condominio ha riferito che agli appartamenti distinti con i sub 110 e 111 risulta pertinenziale un box auto al piano seminterrato, sotto il fabbricato, ma detta circostanza non emerge dal titolo di provenienza allegato; invece risulta di proprietà della società debitrice il box auto al piano terra distinto col sub 107 regolarmente pignorato e oggetto di stima).

A scopo cautelativo si applicherà, per ogni immobile, una maggiore detrazione per la mancata operatività della garanzia derivante dalla vendita forzata di cui alla L.132/2015

2.21 - Esposizione debitoria.

Euro 156.428,35 oltre interessi contrattuali e moratori maturati e maturandi.

2.22 - Ragioni del credito.

Decreto Ingiuntivo n. 1158/12, munito di formula esecutiva in data **06-08-2012**, emesso dal Tribunale di Ferrara contro la società Compagnia Immobiliare Ferrarese S.r.l. ed ai suoi garanti Sg.ri Errichiello Luigi, Errichiello Arcangelo e De Falco Carmine, in forza di contratto di mutuo chirografario a medio lungo termine n. 07/60029454 stipulato in data 16-02-2010, oltre interessi contrattuali e moratori maturati e maturandi dal 25-07-2012.

Sentenza n. 49/2015 rep. 109, munita di formula esecutiva in data **06-12-2016**, notificata unitamente a pedissequo atto di precetto per la somma di **Euro 156.428,35** oltre agli interessi contrattuali e moratori maturati e maturandi.

2.23 - Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c..

Risulta in atti l'avviso ai creditori iscritti:

- **Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.** sede di Siena (SI), c.f. 00884060526;
- **Banco BPM Gruppo Bancario** (già **Banca Italease S.p.A.**), sede di Milano (MI), c.f. 09722490969;
- **BPER Banca S.p.A.** (già **Nuova Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A.**, già **Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A.**), sede di Modena (Mo), c.f. 01153230360

3 - VALORE DEI BENI PIGNORATI CON INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

3.1 - Criterio di stima

Osservazioni preliminari la valutazione degli immobili oggetto di pignoramento

Dai sopralluoghi effettuati è stato possibile eseguire un accurato rilievo metrico e fotografico della **massa immobiliare oggetto di pignoramento**, ubicata nei Comuni di Acerra, Pomigliano d'Arco, Casalnuovo di Napoli e Nola ed **individuata in DISTINTI LOTTI come segue:**

In ACERRA (NA) al Corso Italia, località "Ponte di Napoli"

LOTTO N.1

Piena proprietà di un locale terraneo nel Comune di Acerra (Na) al Corso Italia snc, alla contrada "Ponte di Napoli", della consistenza catastale di mq 24,00, **con adiacente fondo agricolo**, in C.F. al foglio **46**, p.lla **470**, sub **2**, cat. C/2, r.c. €. 44,62, *quanto al terraneo* e in C.T. al foglio **46**, p.lla **474**, are 52.12, r.d. €. 177,66, r.a. €. 44,41, *quanto all'attiguo fondo*.

In CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) alla contrada "Povero Iesu Christi"

LOTTO N.2

Piena proprietà di un fondo rustico nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla contrada "Povero Iesu Christi", dell'estensione catastale di are 12.50, in C.T. al foglio **11**, p.lla **683**, are 12.50, r.d. €. 37,44, r.a. €. 10,01.

In POMIGLIANO D'ARCO (NA) alla Via Principe di Piemonte nn.125 e 135

LOTTO N.3

Piena proprietà di un appartamento al piano terra nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.135, della consistenza catastale di 2 vani, in C.F. al foglio **6**, p.lla **895**, sub **1** **graffato** alla p.lla **897**, sub **3** (ex p.lle **599/3**, **897/1** e **897/2**), cat. A/3, r.c. €. 134,28.

LOTTO N.4

Piena proprietà di un appartamento articolantesi ai piani terra e primo nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.135, della consistenza catastale di 4 vani,

in C.F. al foglio **6**, p.lla **897**, sub **4** (ex p.lle **599/3**, **897/1** e **897/2**), cat. A/2, r.c. €. 247,90.

LOTTO N.5

Piena proprietà di un appartamento articolantesi ai piani primo e secondo nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.135, della consistenza catastale di 6 vani, in C.F. al foglio **6**, p.lla **895**, sub **2** **graffato** alla p.lla **897**, sub **5** (ex p.lle **599/5** e **599/6**), cat. A/2, r.c. €. 433,82.

LOTTO N.6

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano terra nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.125, della consistenza catastale di mq 20,00, in C.F. al foglio **6**, p.lla **898**, sub **1**, cat. C/6, r.c. €. 50,61.

LOTTO N.7

Piena proprietà di un locale deposito al piano terra nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.125, della consistenza catastale di mq 10,00, **con annesso cinerario sottoposto al forno comune**, in C.F. al foglio **6**, p.lla **899**, sub **3**, cat. C/2, r.c. €. 25,31, *quanto al locale deposito* e sub **1**, cat. C/2, r.c. €. 10,12, *quanto al cinerario*.

LOTTO N.8

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano terra nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.125, della consistenza catastale di mq 81,00, **con annessa corte**, in C.F. al foglio **6**, p.lla **901**, sub **1**, cat. C/6, r.c. €. 280,28, *quanto all'autorimessa* e in C.T. al foglio **6**, p.lla **901**, *quanto alla contigua corte*.

In POMIGLIANO D'ARCO (NA) alla Via Principe di Piemonte n.220

LOTTO N.9

Piena proprietà di un appartamento al piano primo distinto con l'interno 4 nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.220, della consistenza catastale di 7 vani, **unitamente al locale deposito e all'autorimessa al piano seminterrato, con diritti di comproprietà sulle aree urbane al p.T e sull'area di manovra al p.S1**, in C.F. al foglio **3**,

p.lla **837**, sub **8**, cat. A/2, r.c. €. 596,51, *quanto all'appartamento*, sub **115**, cat. C/2, r.c. €. 11,78, *quanto al locale deposito*, sub **15**, cat. C/6, r.c. €. 79,48, *quanto all'autorimessa* e in C.T. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **102** (quota di 1/6), sub **104** (quota di 1/6) e sub **126** (quota di 1/1), *quanto alle aree urbane* e in C.T. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **119** (quota di 1/6), *quanto all'area di manovra*.

LOTTO N.10

Piena proprietà di un locale deposito al piano terra nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.220, della consistenza catastale di mq 74,00, in C.F. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **110**, cat. C/2, r.c. €. 217,84.

In CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) alla Via Benevento

LOTTO N.11

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 2 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 17,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **161**, cat. C/6, r.c. €. 31,61.

LOTTO N.12

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 4 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 14,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **163**, cat. C/6, r.c. €. 26,03.

LOTTO N.13

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 6 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 12,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **165**, cat. C/6, r.c. €. 22,31.

LOTTO N.14

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 7 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 14,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **166**, cat. C/6, r.c. €. 26,03.

LOTTO N.15

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 8 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 13,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **167**, cat. C/6, r.c. €. 24,17.

LOTTO N.16

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 9 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 13,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **168**, cat. C/6, r.c. €. 24,17.

LOTTO N.17

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 10 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 14,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **169**, cat. C/6, r.c. €. 26,03.

LOTTO N.18

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 11 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 14,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **170**, cat. C/6, r.c. €. 26,03.

LOTTO N.19

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 12 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 15,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **171**, cat. C/6, r.c. €. 27,89.

LOTTO N.20

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 14 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 20,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **173**, cat. C/6, r.c. €. 37,18.

LOTTO N.21

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno

15 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 16,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **174**, cat. C/6, r.c. €. 29,75.

LOTTO N.22

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno
16 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 20,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **175**, cat. C/6, r.c. €. 37,18.

LOTTO N.23

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno
17 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 20,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **176**, cat. C/6, r.c. €. 37,18.

LOTTO N.24

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno
20 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 30,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **179**, cat. C/6, r.c. €. 55,78.

LOTTO N.25

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno
23 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 16,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **182**, cat. C/6, r.c. €. 29,75.

LOTTO N.26

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno
27 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 29,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **186**, cat. C/6, r.c. €. 53,92.

LOTTO N.27

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno
29 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 20,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **188**, cat. C/6, r.c. €. 37,18.

LOTTO N.28

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 31 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, traversa Via Caudio n.6, della consistenza catastale di mq 18,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **190**, cat. C/6, r.c. €. 33,47.

In CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) alla Via Iazzetta n.21

LOTTO N.29

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Iazzetta n.21, della consistenza catastale di mq 49,00, in C.F. al foglio **14**, p.lla **462**, sub **39**, cat. C/6, r.c. €. 75,92.

LOTTO N.30

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Iazzetta n.21, della consistenza catastale di mq 39,00, in C.F. al foglio **14**, p.lla **462**, sub **40**, cat. C/6, r.c. €. 60,43.

In NOLA (NA) alla Via Strada Statale 7/Bis

LOTTO N.31

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano terra distinto con l'interno 25, scala B, lotto 3, nel Comune di Nola (Na) alla Via Strada Statale 7/Bis, della consistenza catastale di mq 24,00, in C.F. al foglio **16**, p.lla **647**, sub **107**, cat. C/6, r.c. €. 116,51.

LOTTO N.32

Piena proprietà di un appartamento al piano sesto distinto con l'interno 23/A, scala B, lotto 3, nel Comune di Nola (Na) alla Via Strada Statale 7/Bis, della consistenza catastale di 3,5 vani, in C.F. al foglio **16**, p.lla **647**, sub **110**, cat. A/2, r.c. €. 388,63.

LOTTO N.33

Piena proprietà di un appartamento al piano sesto distinto con l'interno 23/B, scala B, lotto 3, nel Comune di Nola (Na) alla Via Strada Statale 7/Bis, della consistenza catastale di 2,5

vani, in C.F. al foglio **16**, p.lla **647**, sub **111**, cat. A/2, r.c. €. 277,60.

In POMIGLIANO D'ARCO (NA) alla Via Palermo n.1

LOTTO N.34

Piena proprietà di un appartamento al piano primo, nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Palermo n.1, della consistenza catastale di 7,5 vani, **con la comunione dell'area esterna pertinenziale**, quale area comune non censibile, di 1.600 mq circa sulla quale insistono alcuni manufatti (una tettoia di 150 mq ca, un ricovero per animali di 50 mq ca, un deposito di 100 mq ca e un ufficio di 90 mq ca), in C.F. al foglio **3**, p.lla **312**, sub **102**, cat. A/2, r.c. €. 639,12, *quanto all'appartamento* e al foglio **3**, p.lla **312**, sub **1**, *quanto all'area comune non censibile*.

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.

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** e **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 (**V_m**), che si ricava dalla media dei prezzi unitari di mercato, di beni aventi caratteristiche analoghe a quello da stimare.

Successivamente il **V_m** 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** (**V_u**) dell'immobile:

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

V_m = valore medio unitario di riferimento

A = coefficiente correttivo relativo alla zona

B = coefficiente correttivo relativo all'edificio

C = coefficiente correttivo relativo all'unità immob.

Successivamente bisognerà calcolare la **superficie commerciale complessiva** (**S_c**), 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.

Il valore “**Va**” del bene 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 dei lotti all'attualità.

In ACERRA (NA) al Corso Italia, località “Ponte di Napoli”

VALUTAZIONE

LOTTO N.1

Piena proprietà di un locale terraneo nel Comune di Acerra (Na) al Corso Italia snc, alla contrada “Ponte di Napoli”, della consistenza catastale di mq 24,00, **con adiacente fondo agricolo**, in C.F. al foglio **46**, p.lla **470**, sub **2**, cat. C/2, r.c. €. 44,62, quanto al terraneo e in C.T. al foglio **46**, p.lla **474**, are 52.12, r.d. €. 177,66, r.a. €. 44,41, *quanto all'attiguo fondo*.

La zona di terreno in oggetto è caratterizzata CATASTALMENTE dalla seguente coltura:

- *seminativo irriguo are 52.12 (superficie catastale)*

Valore agricolo medio desunto dell'O.M.I. (anno di riferimento 2011):

- *seminativo irriguo €/mq 6,60 x 1,50 = €/mq 9,90 = €/mq 10,00 (+ 50%) al 2018*

Detta zona di terreno ricade in zona agricola del PRG

*Il valore di terreni simili in detta zona, di **medie** dimensioni, non ubicati di fronte alla strada corrisponde ad €/mq 20,00*

Dunque si adotterà detto valore unitario

1. Calcolo della superficie complessiva

$$S_c = S_p + \text{Somatoria (Kn x Sn)}$$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

Kn = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie dell'immobile:

risultata dalla mappa catastale

$$S_p = 5.212 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

segue:

$$S_c = S_p = 5.212,00 \text{ mq (S. Commerciale)}$$

2. Valore medio unitario di riferimento

$V_m = 20,00 \text{ €/mq}$ - valore medio della zona per suolo di medie dimensioni

Fonti di informazione:

- Indagini di mercato €/mq 15,00 - 20,00

3. Individuazione dei coefficienti A C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): $A = A_1 \times A_2 \times A_3$

Caratteristiche posizionali $A_1 = 1,00$ (oltre il Km)

Caratteristiche funzionali $A_2 = 1,00$ (presenza di servizi primari)

Caratteristiche estetiche $A_3 = 1,00$ (assenza di elemento naturale predominante)

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = 1,00$$

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) $C_1 \times C_5$

Aspetti funzionali $C_1 = 1,00$ (normale)

Varianti di conservazione $C_5 = 0,99$ (opere di sistemazione varie)

$$C (1,00 \times 0,99) = 0,99$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times C$$

$$V_m = 20,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,99 = 0,99$$

$$Vu = 20,00 \text{ €/mq} \times 0,99 = \underline{19,80 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore del bene

$$Va = Vu \times Sc$$

$$Va = \underline{19,80 \text{ €/mq}} \times 5.212,00 \text{ mq} = \text{€. } 103.197,60$$

(Non si valuta a scopo cautelativo la superficie lorda di mq 31,00 dell'area di sedime del manufatto da demolire di cui al punto successivo)

6.1. Detrazioni per opere di demolizione del manufatto mono-piano esistente.

Si valutano le opere di demolizione del manufatto ivi esistente a scopo cautelativo.

Opere edili, a corpo	Euro	10.000,00
Spese tecniche, a corpo	Euro	3.000,00
Diritti di istruttoria pratica, a corpo	<u>Euro</u>	<u>2.000,00</u>
Sommano	Euro	15.000,00

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

Il 5,00 % segue: **€. 5.159,88**

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

$$\text{€. } 103.197,60 - [\text{€. } 15.000,00 - \text{€. } 5.159,88] =$$

$$\text{€. } 103.197,60 - [\text{€. } 20.159,88] = \text{€. } 83.037,72$$

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

$$\text{Valore proprietà} = \text{€. } 83.037,72$$

La valutazione attribuita al bene tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione dell'immobile, nonché della destinazione urbanistica del bene e delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.1

$$\text{PREZZO BASE} = \underline{\text{€. } 83.037,72}$$

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 cpc nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	5.212,00 mq
Valore commerciale per mq:	19,80 €/mq (valore medio lordo in ragione della destinazione urbanistica)
Valore commerciale:	€. 103.197,60
Correzioni di stima (1):	- €. 15.000,00 / per messa in pristino stato dei luoghi originario
Correzioni di stima (2):	- €. <u>5.159,88</u> / per mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 83.037,72

In CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) alla contrada "Povero Iesu Christi"

VALUTAZIONE

LOTTO N.2

Piena proprietà di un fondo rustico nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla contrada "Povero Iesu Christi", dell'estensione catastale di are 12.50, in C.T. al foglio **11**, p.lla **683**, are 12.50, r.d. €. 37,44, r.a. €. 10,01.

La zona di terreno in oggetto è caratterizzata **CATASTALMENTE** dalla seguente coltura:

- seminativo irriguo are 12.50 (superficie catastale)

Valore agricolo medio desunto dell'O.M.I. (anno di riferimento 2011):

- seminativo irriguo €/mq 6,60 x 1,50 = €/mq 9,90 = €/mq 10,00 (+ 50%) al 2018

Detta zona di terreno ricade in zona agricola del PRG

Il valore di terreni simili in detta zona, di **medio-piccole** dimensioni, non ubicati di fronte alla strada principale, corrisponde ad €/mq 25,00

Dunque si adotterà detto valore unitario

1. Calcolo della superficie complessiva

$$S_c = S_p + \text{Sommatória (K}_n \times S_n)$$

S_p = superficie della proprietà

Sn = superficie accessori

Kn = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie dell'immobile:

risultata dalla mappa catastale

Sp = 1.250,00 mq (**S**uperficie **L**orda)

segue:

Sc = Sp = 1.250,00 mq (**S**. **C**ommerci**a**le)

2. Valore medio unitario di riferimento

Vm = 25,00 €/mq - valore medio della zona per suolo di medie dimensioni

Fonti di informazione:

- Indagini di mercato €/mq 20,00 - 25,00

3. Individuazione dei coefficienti **A C**

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

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

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

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

A = (1,00x1,00x1,00) = **1,00**

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) **C1 x C5**

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

Varianti di conservazione **C5** = 1,00 (normale)

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

4. Determinazione del Valore Unitario

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

Vm = 25,00 €/mq

A x B x C = 1,00 x 1,00 = 1,00

Vu = 25,00 €/mq x 1,00 = 25,00 €/mq a. x d.

5. Valore del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = \underline{25,00} \text{ €/mq} \times 1.250,00 \text{ mq} = \text{€. } 31.250,00$$

6.1 Detrazioni per fondo intercluso.

Il 50,00% segue: **€. 15.625,00**

6.2 Detrazioni per mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata

Il 5,00% segue: **€. 1.562,50**

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

$$\text{€. } 31.250,00 - [\text{€. } 15.625,00 + \text{€. } 1.562,50] = \text{€. } 29.687,50$$

$$\text{€. } 31.250,00 - [\text{€. } 17.187,50] = \text{€. } 14.062,50$$

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 14.062,50

La valutazione attribuita al bene tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione dell'immobile, nonché della destinazione urbanistica del bene e delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per la mancata operatività della garanzia.

Trattandosi di un fondo intercluso si suggerisce di escluderlo dalla vendita dei beni.

9. Prezzo base

LOTTO N.2

PREZZO BASE = €. 14.062,50

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 cpc nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	1.250,00 mq
Valore commerciale per mq:	25,00 €/mq (valore medio lordo in ragione della destinazione urbanistica)
Valore commerciale:	€. 31.250,00
Correzioni di stima (1):	- <u>€. 15.625,00 / per fondo intercluso</u>

Correzioni di stima (2):	- €. <u>1.562,50</u> / per mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 14.062,50

In POMIGLIANO D'ARCO (NA) alla Via Principe di Piemonte nn.125 e 135

VALUTAZIONE

LOTTO N.3

Piena proprietà di un appartamento al piano terra nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.135, della consistenza catastale di 2 vani, in C.F. al foglio **6**, p.lla **895**, sub **1** **graffato** alla p.lla **897**, sub **3** (ex p.lle **599/3**, **897/1** e **897/2**), cat. A/3, r.c. €. 134,28.

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 dell'immobile:

abitazione al piano terra

Sp = 46,90 mq (Superficie Lorda)

Le superfici accessorie sono date:

nessuna

Sn = 0,00 mq (Superficie Lorda)

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

nessuno

Kn = 0,00 - Norme UNI

segue:

Sc = Sp

Sc = 46,90 mq (Superficie Commerciale)

2. Valore medio unitario di riferimento Vm = 1.800,00 €/mq - zona centro storico

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 2.050,00 - abitazioni);

- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.761,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.500,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti **A B C**

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

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

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

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \mathbf{1,00}$$

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*)

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

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,98** (*lavori generali su parti comuni*)

$$B (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

Coeff. 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 caratteristiche normali*)

Varianti posizionali **C3 = 0,97** (*alloggio posto al piano terra*)

Varianti dimensionali **C4 = 1,20** (*taglio dimensionale dell'alloggio < 40 mq*)

Varianti di conservazione **C5 = 0,80** (*opere di manutenzione straordinaria*)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,97 \times 1,20 \times 0,80) = \mathbf{0,93}$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = \mathbf{1.800,00 \text{ €/mq}}$$

$$A \times B \times C = \mathbf{1,00 \times 0,98 \times 0,93 = 0,91}$$

$$V_u = \mathbf{1.800,00 \text{ €/mq} \times 0,91 = \underline{1.638,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$Va = Vu \times Sc$$

$$Va = 1.638,00 \text{ €/mq} \times 46,90 \text{ mq} = \text{€. 76.822,20}$$

6.1. Detrazioni per accertamento di conformità.

Spese tecniche, a corpo	Euro 3.000,00
Diritti di istruttoria	<u>Euro 2.000,00</u>
Sommano	Euro 5.000,00

6.2. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene.

Il 5% segue: **€. 3.841,11**

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

Il 5% segue: **€. 3.841,11**

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

$$\text{€. 76.822,20} - [\text{€. 5.000,00} + \text{€. 3.841,11} + \text{€. 3.841,11}] =$$

$$\text{€. 76.822,20} - [\text{€. 12.682,22}] = \text{€. 64.139,98}$$

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

$$\text{Valore proprietà} = \text{€. 64.139,98}$$

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di accertamento di conformità ed infine la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.3

$$\text{PREZZO BASE} = \text{€. 64.139,98}$$

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	46,90 mq
Valore per mq:	1.638,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 76.822,20
Correzioni di stima (1):	- €. 5.000,00 / per spese tecniche e amministrative
Correzioni di stima (2):	- €. 3.841,11 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (3):	- €. <u>3.841,11</u> / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 64.139,98

VALUTAZIONE

LOTTO N.4

Piena proprietà di un appartamento articolantesi ai piani terra e primo nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.135, della consistenza catastale di 4 vani, in C.F. al foglio 6, p.lla 897, sub 4 (ex p.lle 599/3, 897/1 e 897/2), cat. A/2, r.c. €. 247,90.

1. Calcolo della superficie complessiva

$$S_c = S_p + \text{Sommatória (K}_n \times S_n)$$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie dell'immobile:

abitazione al piano terra

$$S_p = 71,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Le superfici accessorie sono date:

terrazzo di copertura

$$S_{n1} = 35,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

terrazzo

$$K_{n1} = 0,25 - \text{Norme UNI}$$

segue:

$$S_c = S_p + (S_{n1} \times K_{n1})$$

$$S_c = 71,00 + (35,00 \times 0,25)$$

$S_c = 79,75$ mq *Superficie Commerciale*)

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.800,00$ €/mq - zona centro storico

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 2.050,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.761,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.500,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

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

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

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \mathbf{1,00}$$

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)

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

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,98** (lavori generali su parti comuni)

$$B = (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

Coeff. 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 caratteristiche normali)

Varianti posizionali **C3 = 0,97** (alloggio posto al piano terra)

Varianti dimensionali **C4 = 1,10** (taglio dimensionale dell'alloggio da 61mq a 80 mq)

Varianti di conservazione **C5 = 0,80** (opere di manutenzione straordinaria)

$$C = (1,00 \times 1,00 \times 0,97 \times 1,10 \times 0,80) = \mathbf{0,85}$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = 1.800,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 0,85 = 0,83$$

$$V_u = 1.800,00 \text{ €/mq} \times 0,83 = \underline{1.494,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 1.494,00 \text{ €/mq} \times 79,75 \text{ mq} = \text{€. } 119.146,50$$

6.1. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene.

Il 5% segue: **€. 5.957,32**

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

Il 5% segue: **€. 5.957,32**

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

$$\text{€. } 119.146,50 - [\text{€. } 5.957,32 + \text{€. } 5.957,32] =$$

$$\text{€. } 119.146,50 - [\text{€. } 11.914,64] = \text{€. } 107.231,86$$

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

$$\text{Valore proprietà} = \text{€. } 107.231,86$$

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, inoltre la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.4

$$\text{PREZZO BASE} = \underline{\text{€. } 107.231,86}$$

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	79,75 mq
Valore per mq:	1.494,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 119.146,50
Correzioni di stima (1):	- €. 5.957,32 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (2):	- €. <u>5.957,32</u> / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 107.231,86

VALUTAZIONE

LOTTO N.5

Piena proprietà di un appartamento articolantesi ai piani primo e secondo nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.135, della consistenza catastale di 6 vani, in C.F. al foglio **6**, p.lla **895**, sub **2** **graffato** alla p.lla **897**, sub **5** (ex p.lle **599/5** e **599/6**), cat. A/2, r.c. €. 433,82.

1. Calcolo della superficie complessiva

$$S_c = S_p + \text{Somatoria } (K_n \times S_n)$$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie dell'immobile:

abitazione al piano primo

$$S_p = 89,90 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Le superfici accessorie sono date:

sottotetto al piano secondo

$$S_{n1} = 46,90 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

terrazzo al piano primo

$$S_{n2} = 66,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

terrazzo al piano secondo

$$S_{n3} = 46,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

sottotetto (di cui al titolo di provenienza)

$$K_{n1} = 0,40$$

terrazzi

$$K_{n2/3} = 0,25 - \text{Norme UNI}$$

segue:

$$S_c = S_p + (S_{n1} \times K_{n1}) + [(S_{n2} + S_{n3}) \times K_{n2/3}] =$$

$$S_c = 89,90 + (46,90 \times 0,40) + [(66,00 + 46,00) \times 0,25] =$$

$$S_c = 89,90 + 18,76 + 28,00 =$$

$$S_c = 136,66 \text{ mq } \textit{Superficie Commerciale}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.800,00 \text{ €/mq}$ - zona centro storico

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 2.050,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.761,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.500,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

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

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

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \mathbf{1,00}$$

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)

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

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,98** (lavori generali su parti comuni)

$$B = (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

Coeff. 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 caratteristiche normali)

Varianti posizionali **C3 = 0,95** (alloggio posto al piano primo-secondo)

Varianti dimensionali **C4 = 1,00** (taglio dimensionale dell'alloggio tra 81 mq e 100 mq)

Varianti di conservazione C5 = 0,98 (opere leggere di manutenzione ordinaria)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,98) = 0,93$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = 1.800,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 0,93 = 0,91$$

$$V_u = 1.800,00 \text{ €/mq} \times 0,91 = \underline{1.638,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 1.638,00 \text{ €/mq} \times 136,66 \text{ mq} = \text{€. } 223.849,08$$

Detrazione del 10% per articolazione del cespite su due livelli per cui si ottiene = **€. 201.464,17**

6.1. Detrazioni per accertamento di conformità.

Spese tecniche, a corpo	Euro 3.000,00
Diritti di istruttoria	<u>Euro 2.000,00</u>
Somma	Euro 5.000,00

6.2. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene.

Il 5% segue: **€. 10.073,20**

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

Il 5% segue: **€. 10.073,20**

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

$$\text{€. } 201.464,17 - [\text{€. } 5.000,00 + \text{€. } 10.073,20 + \text{€. } 10.073,20] =$$

$$\text{€. } 201.464,17 - [\text{€. } 25.146,40] = \text{€. } 176.317,77$$

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = **€. 176.317,77**

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di accertamento di conformità ed infine la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.5

PREZZO BASE = €. 176.317,77

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	136,66 mq
Valore per mq:	1.638,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 201.464,17 (così ottenuto: €. 223.849,08 x 0,90 = €. 201.464,17)
Correzioni di stima (1):	- €. 5.000,00 / per spese tecniche e amministrative
Correzioni di stima (2):	- €. 10.073,20 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (3):	- €. 10.073,20 / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 176.317,77

VALUTAZIONE

LOTTO N.6

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano terra nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.125, della consistenza catastale di mq 20,00, in C.F. al foglio **6**, p.lla **898**, sub **1**, cat. C/6, r.c. €. 50,61.

1. Calcolo della superficie complessiva

$$S_c = S_p + \text{Sommatória (K}_n \times S_n)$$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

Le superfici accessorie sono date:

dall'autorimessa

Sn = 20,00 mq (*Superficie Lorda*)

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

autorimessa

Kn = 0,50

segue:

Sc = Sn x Kn

Sc = 20,00 x 0,50

Sc = 10,00 mq *Superficie Commerciale*)

2. Valore medio unitario di riferimento **Vm = 1.800,00 €/mq** - zona centro storico

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 2.050,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.761,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.500,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti

A B C

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

A = A1 x A2 x A3

Caratteristiche posizionali

A1 = 1,00 (*oltre il Km*)

Caratteristiche funzionali

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

Caratteristiche estetiche

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

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

Caratteristiche estetiche

B2 = 1,00 (*facciata e decori nell'insieme normale*)

Caratteristiche sociali

B3 = 1,00

Caratteristiche di conservazione

B4 = 0,98 (*lavori generali su parti comuni*)

B (1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,98) = 0,98

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) C1 x C2 x C5

Aspetti funzionali C1 = 1,00 (normale)

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

Varianti di conservazione C5 = 0,90 (opere di manutenzione ordinaria)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,90) = 0,90$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = 1.800,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 0,90 = 0,88$$

$$V_u = 1.800,00 \text{ €/mq} \times 0,88 = \underline{1.584,00 \text{ €/mq}} \text{ a. x d.}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 1.584,00 \text{ €/mq} \times 10,00 \text{ mq} = \text{€. } 15.840,00$$

6.1. Detrazioni per accertamento di conformità.

Spese tecniche, a corpo Euro 2.000,00

Diritti di istruttoria Euro 1.000,00

Somma Euro **3.000,00**

6.2. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene.

Il 5% segue: €. **792,00**

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

Il 5% segue: €. **792,00**

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

$$\text{€. } 15.840,00 - [\text{€. } 3.000,00 + \text{€. } 792,00 + \text{€. } 792,00] =$$

$$\text{€. } 15.840,00 - [\text{€. } 4.584,00] = \text{€. } 11.256,00$$

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 11.256,00

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di accertamento di conformità ed infine la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.6

PREZZO BASE = €. 11.256,00

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	10,00 mq
Valore per mq:	1.584,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 15.840,00
Correzioni di stima (1):	- €. 3.000,00 / <i>per spese tecniche e amministrative</i>
Correzioni di stima (2):	- €. 792,00 / <i>per lo stato di occupazione del bene</i>
Correzioni di stima (3):	- <u>€. 792,00</u> / <i>per la mancata operatività della garanzia</i>
Prezzo a base d'asta:	€. 11.256,00

VALUTAZIONE

LOTTO N.7

Piena proprietà di un locale deposito al piano terra nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.125, della consistenza catastale di mq 10,00, **con annesso cinerario sottoposto al forno comune**, in C.F. al foglio **6**, p.lla **899**, sub **3**, cat. C/2, r.c. €. 25,31, *quanto al locale deposito* e sub **1**, cat. C/2, r.c. €. 10,12, *quanto al cinerario*.

1. Calcolo della superficie complessiva

$S_c = S_p + \text{Sommatória (K}_n \times S_n)$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

Kn = coeff. correttivi superf. acc.

Le superfici accessorie sono date:

dal locale deposito

Sn1 = 10,00 mq (*Superficie Lorda*)

dal cinerario

Sn2 = 4,00 mq (*Superficie Lorda*)

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

locale deposito

Kn1 = 0,30

cinerario

Kn2 = 0,10

segue:

$$S_c = (S_{n1} \times K_{n1}) + (S_{n2} \times K_{n2})$$

$$S_c = (10,00 \times 0,30) + (4,00 \times 0,10)$$

$$S_c = 3,00 + 0,40$$

$$S_c = 3,40 \text{ mq } \textit{Superficie Commerciale}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.800,00 \text{ €/mq}$ - zona centro storico

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 2.050,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.761,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.500,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

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

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

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = 1,00$$

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*)

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

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,98 (lavori generali su parti comuni)**

B (1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,98) = **0,98**

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) **C1 x C2 x C5**

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

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

Varianti di conservazione **C5 = 0,90 (opere di manutenzione ordinaria)**

C (1,00 x 1,00 x 0,90) = **0,90**

4. Determinazione del Valore Unitario

$V_u = V_m \times A \times B \times C$

$V_m = 1.800,00 \text{ €/mq}$

$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 0,90 = 0,88$

$V_u = 1.800,00 \text{ €/mq} \times 0,88 = \underline{1.584,00 \text{ €/mq}}$ a. x d.

5. Valore complessivo del bene

$V_a = V_u \times S_c$

$V_a = 1.584,00 \text{ €/mq} \times 3,40 \text{ mq} = \text{€. } 5.385,60$

6.1. Detrazioni per accertamento di conformità.

Spese tecniche, a corpo Euro 1.000,00

Diritti di istruttoria Euro 1.000,00

Sommano **Euro 2.000,00**

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

Il 5% segue: **€. 269,28**

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

Il 5% segue:

€. 269,28

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

€. 5.385,60 – [€. 2.000,00 + €. 269,28 + €. 269,28] =

€. 5.385,60 – [€. 2.538,56] = €. 2.847,04

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 2.847,04

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di accertamento di conformità ed infine la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.7

PREZZO BASE = €. 2.847,04

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	3,40 mq
Valore per mq:	1.584,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 5.385,60
Correzioni di stima (1):	- €. 2.000,00 / per spese tecniche e amministrative
Correzioni di stima (2):	- €. 269,28 / per la mancata operatività della garanzia
Correzioni di stima (3):	- €. 269,28 / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 2.847,04

VALUTAZIONE

LOTTO N.8

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano terra nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.125, della consistenza catastale di mq 81,00, con annessa

corte, in C.F. al foglio **6**, p.lla **901**, sub **1**, cat. C/6, r.c. €. 280,28, quanto all'autorimessa e in C.T. al foglio **6**, p.lla **901**, quanto alla contigua corte.

1. Calcolo della superficie complessiva

$$S_c = S_p + \text{Somatoria (Kn x Sn)}$$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

Kn = coeff. correttivi superf. acc.

Le superfici accessorie sono date:

tettoia al p.terra

$$S_{n1} = 45,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

corte pertinenziale

$$S_{n2} = 463,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

tettoia

$$K_{n1} = 0,30$$

corte pertinenziale

$$K_{n2} = 0,05 - \text{Norme UNI}$$

segue:

$$S_c = (S_{n1} \times K_{n1}) + (S_{n2} \times K_{n2}) =$$

$$S_c = (45,00 \times 0,30) + (463,00 \times 0,05) =$$

$$S_c = 13,50 + 23,15 =$$

$$S_c = 36,65 \text{ mq (Superficie Commerciale)}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.800,00 \text{ €/mq}$ - zona centro storico

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 2.050,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.761,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.500,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti A B C

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

$$A = A_1 \times A_2 \times A_3$$

Caratteristiche posizionali

$$A_1 = 1,00 \text{ (oltre il Km)}$$

Caratteristiche funzionali

$$A_2 = 1,00 \text{ (presenza di servizi primari)}$$

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \mathbf{1,00}$$

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*)

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

Caratteristiche sociali **B3** = 1,00

Caratteristiche di conservazione **B4** = 0,98 (*lavori generali su parti comuni*)

$$B (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) **C1 x C2 x C5**

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

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

Varianti di conservazione **C5** = 0,77 (*opere generali di completamento*)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,77) = \mathbf{0,77}$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = 1.800,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 0,77 = 0,75$$

$$V_u = 1.800,00 \text{ €/mq} \times 0,758 = \mathbf{1.350,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 1.350,00 \text{ €/mq} \times 36,65 \text{ mq} = \mathbf{€. 49.477,50}$$

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

Il 5% segue:

€. 2.473,87

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

Il 5% segue:

€. 2.473,87

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

€. 49.477,50 – [€. 2.473,87 + €. 2.473,87] = €. 44.529,76

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 44.529,76

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.8

PREZZO BASE = €. 44.529,76

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	36,65 mq
Valore per mq:	1.350,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 49.477,50
Correzioni di stima (1):	- €. 2.473,87 / per la mancata operatività della garanzia
Correzioni di stima (2):	- €. 2.473,87 / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 44.529,76

In POMIGLIANO D'ARCO (NA) alla Via Principe di Piemonte n.220

VALUTAZIONE

LOTTO N.9

Piena proprietà di un appartamento al piano primo distinto con l'interno 4 nel Comune

di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.220, della consistenza catastale di 7 vani, **unitamente al locale deposito e all'autorimessa al piano seminterrato, con diritti di comproprietà sulle aree urbane al p.T e sull'area di manovra al p.S1**, in C.F. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **8**, cat. A/2, r.c. €. 596,51, *quanto all'appartamento*, sub **115**, cat. C/2, r.c. €. 11,78, *quanto al locale deposito*, sub **15**, cat. C/6, r.c. €. 79,48, *quanto all'autorimessa* e in C.T. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **102** (quota di 1/6), sub **104** (quota di 1/6) e sub **126** (quota di 1/1), *quanto alle aree urbane* e in C.T. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **119** (quota di 1/6), *quanto all'area di manovra*.

1. Calcolo della superficie complessiva

$$S_c = S_p + \text{Somatoria } (K_n \times S_n)$$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie dell'immobile:

abitazione al piano primo

$$S_p = 147,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Le superfici accessorie sono date:

balcone al piano primo

$$S_{n1} = 55,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

locale deposito al piano S1

$$S_{n2} = 6,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

locale autorimessa al piano S1

$$S_{n3} = 20,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

balconi

$$K_{n1} = 0,25 - \text{Norme UNI}$$

deposito

$$K_{n2} = 0,40 - \text{Norme UNI}$$

autorimessa

$$K_{n3} = 0,50 - \text{Norme UNI}$$

segue:

$$S_c = S_p + (S_{n1} \times K_{n1}) + (S_{n2} \times K_{n2}) + (S_{n3} \times K_{n3}) =$$

$$S_c = 147,00 + (55,00 \times 0,25) + (6,00 \times 0,40) + (20,00 \times 0,50) =$$

$$S_c = 147,00 + 13,75 + 2,40 + 10,00 =$$

$$S_c = 173,15 \text{ mq Superficie Commerciale)}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 2.000,00 \text{ €/mq}$ - zona centro moderno

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 2.350,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.888,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.600,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

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

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

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \mathbf{1,00}$$

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)

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

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,99** (lavori generali di ordinaria manutenzione)

$$B = (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,99) = \mathbf{0,99}$$

Coeff. 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 caratteristiche normali)

Varianti posizionali **C3 = 0,95** (alloggio posto al piano primo)

Varianti dimensionali **C4 = 0,90** (taglio dimensionale dell'alloggio da 121 mq a 150 mq)

Varianti di conservazione **C5 = 0,90** (opere generali di manutenzione ordinaria)

$$C = (1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,90) = \mathbf{0,77}$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = 2.000,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,99 \times 0,77 = 0,76$$

$$V_u = 2.000,00 \text{ €/mq} \times 0,76 = \underline{1.520,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 1.520,00 \text{ €/mq} \times 173,15 \text{ mq} = \text{€. } 263.188,00$$

6.1. Detrazioni per accertamento di conformità (del piano S1).

Spese tecniche, a corpo	Euro	3.000,00
Diritti di istruttoria	<u>Euro</u>	<u>2.000,00</u>
Sommano	Euro	5.000,00

6.2. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene.

Il 5% segue: **€. 13.159,40**

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

Il 5% segue: **€. 13.159,40**

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

$$\text{€. } 263.188,00 - [\text{€. } 5.000,00 + \text{€. } 13.159,40 + \text{€. } 13.159,40] =$$

$$\text{€. } 263.188,00 - [\text{€. } 31.318,80] = \text{€. } 231.869,20$$

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

$$\text{Valore proprietà} = \text{€. } 231.869,20$$

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di accertamento di conformità ed infine la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.9

PREZZO BASE = €. 231.869,20

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	173,15 mq
Valore per mq:	1.520,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 263.188,00
Correzioni di stima (1):	- €. 5.000,00 / per spese tecniche e amministrative
Correzioni di stima (2):	- €. 13.159,40 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (3):	- <u>€. 13.159,40</u> / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 231.869,20

VALUTAZIONE

LOTTO N.10

Piena proprietà di un locale deposito al piano terra nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Principe di Piemonte n.220, della consistenza catastale di mq 74,00, in C.F. al foglio **3**, p.lla **837**, sub **110**, cat. C/2, r.c. €. 217,84.

1. Calcolo della superficie complessiva

$S_c = S_p + \text{Sommatória (K}_n \times S_n)$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

Le superfici accessorie sono date:

dal locale deposito

$S_n = 75,00$ mq (Superficie Lorda)

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

deposito

$K_{n2} = 0,40$ - Norme UNI

segue:

$$S_c = (S_{n1} \times K_{n1}) =$$

$$S_c = 75,00 \times 0,40 =$$

$$S_c = 30,00 \text{ mq } \textit{Superficie Commerciale}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 2.000,00 \text{ €/mq}$ - zona centro moderno

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 2.350,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.888,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.600,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

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

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

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \mathbf{1,00}$$

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)

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

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,99** (lavori generali di ordinaria manutenzione)

$$B = (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,99) = \mathbf{0,99}$$

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) **C1 x C2 x C5**

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

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

Varianti di conservazione **C5 = 0,90** (opere generali di manutenzione ordinaria)

$$C = (1,00 \times 1,00 \times 0,90) = \mathbf{0,90}$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = 2.000,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,99 \times 0,90 = 0,89$$

$$V_u = 2.000,00 \text{ €/mq} \times 0,89 = \underline{1.780,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 1.780,00 \text{ €/mq} \times 30,00 \text{ mq} = \text{€. } 53.400,00$$

6.1. Detrazioni per accertamento di conformità (piano S1).

Spese tecniche, a corpo	Euro	2.000,00
Diritti di istruttoria	Euro	<u>2.000,00</u>
Somma	Euro	4.000,00

6.2. Detrazioni per opere di divisione interna.

A corpo: **€. 8.000,00**

6.3. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene.

Il 5% segue: **€. 2.670,00**

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

Il 5% segue: **€. 2.670,00**

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

$$\text{€. } 53.400,00 - [\text{€. } 4.000,00 + \text{€. } 8.000,00 + \text{€. } 2.670,00 + \text{€. } 2.670,00] =$$

$$\text{€. } 53.400,00 - [\text{€. } 17.340,00] = \text{€. } 36.060,00$$

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

$$\text{Valore proprietà} = \text{€. } 36.060,00$$

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di

accertamento di conformità e di divisione interna ed infine la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.10

PREZZO BASE = €. 36.060,00

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	30,00 mq
Valore per mq:	1.780,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 53.400,00
Correzioni di stima (1):	- €. 4.000,00 / per spese tecniche e amministrative
Correzioni di stima (2):	- €. 8.000,00 / per opere di divisione interna
Correzioni di stima (3):	- €. 2.670,00 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (4):	- €. <u>2.670,00</u> / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 37.060,00

In CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) alla Via Benevento

VALUTAZIONE

LOTTO N.11

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 2 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, della consistenza catastale di mq 17,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **161**, cat. C/6, r.c. €. 31,61.

1. Calcolo della superficie complessiva

Sc = Sp + Sommatoria (Kn x Sn)

Sp = superficie della proprietà

Sn = superficie accessori

Kn = coeff. correttivi superf. acc.

Le superfici accessorie sono date:

autorimessa

Sn = 18,00 mq (Superficie Lorda)

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

box auto

Kn = 0,75

segue:

Sc = (Sn x Kn) =

Sc = (18,00 x 0,75)=

Sc = 13,50 mq Superficie Commerciale)

2. Valore medio unitario di riferimento Vm = 1.600,00 €/mq - zona periferica

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.800,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.597,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.500,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

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

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

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

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

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

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,98 (lavori generali su parti comuni)**

$$B (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = 0,98$$

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) C1 x C2 x C5

Aspetti funzionali C1 = 1,00 (normale)

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

Varianti di conservazione C5 = 0,98 (opere leggere di manutenzione ordinaria)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,98) = 0,98$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$Vu = Vm \times A \times B \times C$$

$$Vm = 1.600,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 0,98 = 0,96$$

$$Vu = 1.600,00 \text{ €/mq} \times 0,96 = \underline{1.536,00 \text{ €/mq}} \text{ a. x d.}$$

5. Valore complessivo del bene

$$Va = Vu \times Sc$$

$$Va = 1.536,00 \text{ €/mq} \times 13,50 \text{ mq} = \text{€. } 20.736,00$$

6.1. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene.

Il 5% segue: **€. 1.036,80**

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

Il 5% segue: **€. 1.036,80**

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

$$\text{€. } 20.736,00 - [\text{€. } 1.036,80 + \text{€. } 1.036,80] =$$

$$\text{€. } 20.736,00 - [\text{€. } 2.073,60] = \text{€. } 18.662,40$$

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

$$\text{Valore proprietà} = \text{€. } 18.662,40$$

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di

ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.11

PREZZO BASE = €. 18.662,40

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	13,50 mq
Valore per mq:	1.536,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 20.736,00
Correzioni di stima (1):	- €. 1.036,80 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (2):	- €. <u>1.036,80</u> / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 18.662,40

VALUTAZIONE

LOTTO N.12

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 4 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, della consistenza catastale di mq 14,00, in C.F. al foglio 11, p.lla 2, sub 163, cat. C/6, r.c. €. 26,03.

1. Calcolo della superficie complessiva

$S_c = S_p + \text{Somatoria } (K_n \times S_n)$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

Le superfici accessorie sono date:

autorimessa

S_n = 16,00 mq (Superficie Lorda)

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

box auto

$$K_n = 0,75$$

segue:

$$S_c = (S_n \times K_n) =$$

$$S_c = (16,00 \times 0,75) =$$

$$S_c = 12,00 \text{ mq } \textit{Superficie Commerciale}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.600,00 \text{ €/mq}$ - zona periferica

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.800,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.597,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.500,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

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

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

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = 1,00$$

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)

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

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,98** (lavori generali su parti comuni)

$$B = (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = 0,98$$

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) **C1 x C2 x C5**

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

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

Varianti di conservazione C5 = 0,98 (opere leggere di manutenzione ordinaria)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,98) = 0,98$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = 1.600,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 0,98 = 0,96$$

$$V_u = 1.600,00 \text{ €/mq} \times 0,96 = \underline{1.536,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 1.536,00 \text{ €/mq} \times 12,00 \text{ mq} = \text{€. } 18.432,00$$

6.1. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene.

Il 5% segue: **€. 921,60**

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

Il 5% segue: **€. 921,60**

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

$$\text{€. } 18.432,00 - [\text{€. } 921,60 + \text{€. } 921,60] =$$

$$\text{€. } 18.432,00 - [\text{€. } 1.843,20] = \text{€. } 16.588,80$$

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

$$\text{Valore proprietà} = \text{€. } 16.588,80$$

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.12

PREZZO BASE = €. 16.588,80

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	12,00 mq
Valore per mq:	1.536,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 18.432,00
Correzioni di stima (1):	- €. 921,60 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (2):	- €. <u>921,60</u> / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 16.588,80

VALUTAZIONE

LOTTO N.13

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 6 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, della consistenza catastale di mq 12,00, in C.F. al foglio 11, p.lla 2, sub 165, cat. C/6, r.c. €. 22,31.

1. Calcolo della superficie complessiva

$$S_c = S_p + \text{Sommatória (K}_n \times S_n)$$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

Le superfici accessorie sono date:

autorimessa

$$S_n = 14,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

box auto

$$K_n = 0,75$$

segue:

$$S_c = (S_n \times K_n) =$$

$$S_c = (14,00 \times 0,75) =$$

$S_c = 10,50$ mq *Superficie Commerciale*)

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.600,00$ €/mq - zona periferica

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.800,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.597,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.500,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

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

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

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \mathbf{1,00}$$

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)

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

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,98** (lavori generali su parti comuni)

$$B = (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) **C1 x C2 x C5**

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

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

Varianti di conservazione **C5 = 0,98** (opere leggere di manutenzione ordinaria)

$$C = (1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = 1.600,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 0,98 = 0,96$$

$$V_u = 1.600,00 \text{ €/mq} \times 0,96 = \underline{1.536,00} \text{ €/mq a. x d.}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 1.536,00 \text{ €/mq} \times 10,50 \text{ mq} = \text{€. } 16.128,00$$

6.1. Detrazioni per accertamento di conformità (regolarizzazione dell'arretramento).

Spese tecniche, a corpo	Euro 1.000,00
Diritti di istruttoria	<u>Euro 1.000,00</u>
Somma	Euro 2.000,00

6.2. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene.

Il 5% segue: **€. 806,40**

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

Il 5% segue: **€. 806,40**

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

$$\text{€. } 16.128,00 - [\text{€. } 2.000,00 + \text{€. } 806,40 + \text{€. } 806,40] =$$

$$\text{€. } 16.128,00 - [\text{€. } 3.612,80] = \text{€. } 12.515,20$$

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

$$\text{Valore proprietà} = \text{€. } 12.515,20$$

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di accertamento di conformità ed infine la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.13

PREZZO BASE = €. 12.515,20

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	10,50 mq
Valore per mq:	1.536,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 16.128,00
Correzioni di stima (1):	- €. 2.000,00 / per accertamento di conformità
Correzioni di stima (2):	- €. 806,40 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (3):	- €. <u>806,40</u> / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 12.515,20

VALUTAZIONE

LOTTO N.14

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 7 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, della consistenza catastale di mq 14,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **166**, cat. C/6, r.c. €. 26,03.

1. Calcolo della superficie complessiva

$S_c = S_p + \text{Somatoria } (K_n \times S_n)$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

Le superfici accessorie sono date:

autorimessa

$S_n = 14,00$ mq (Superficie Lorda)

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

box auto

$K_n = 0,75$

segue:

$$S_c = (S_n \times K_n) =$$

$$S_c = (14,00 \times 0,75) =$$

$$S_c = 10,50 \text{ mq } \textit{Superficie Commerciale}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.600,00 \text{ €/mq}$ - zona periferica

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.800,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.597,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.500,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

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

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

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \mathbf{1,00}$$

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)

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

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,98** (lavori generali su parti comuni)

$$B (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) **C1 x C2 x C5**

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

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

Varianti di conservazione **C5 = 0,98** (opere leggere di manutenzione ordinaria)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = 1.600,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 0,98 = 0,96$$

$$V_u = 1.600,00 \text{ €/mq} \times 0,96 = \underline{1.536,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 1.536,00 \text{ €/mq} \times 10,50 \text{ mq} = \text{€. } 16.128,00$$

6.1. Detrazioni per accertamento di conformità (regolarizzazione dell'arretramento).

Spese tecniche, a corpo	Euro	1.000,00
Diritti di istruttoria	Euro	<u>1.000,00</u>
Somma	Euro	2.000,00

6.2. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene.

Il 5% segue: **€. 806,40**

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

Il 5% segue: **€. 806,40**

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

$$\text{€. } 16.128,00 - [\text{€. } 2.000,00 + \text{€. } 806,40 + \text{€. } 806,40] =$$

$$\text{€. } 16.128,00 - [\text{€. } 3.612,80] = \text{€. } 12.515,20$$

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

$$\text{Valore proprietà} = \text{€. } 12.515,20$$

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di accertamento di conformità ed infine la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.14

PREZZO BASE = €. 12.515,20

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	10,50 mq
Valore per mq:	1.536,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 16.128,00
Correzioni di stima (1):	- €. 2.000,00 / per accertamento di conformità
Correzioni di stima (2):	- €. 806,40 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (3):	- €. <u>806,40</u> / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 12.515,20

VALUTAZIONE

LOTTO N.15

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 8 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, della consistenza catastale di mq 13,00, in C.F. al foglio 11, p.lla 2, sub 167, cat. C/6, r.c. €. 24,17.

1. Calcolo della superficie complessiva

$S_c = S_p + \text{Somatoria } (K_n \times S_n)$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

Le superfici accessorie sono date:

autorimessa

$S_n = 14,00$ mq (Superficie Lorda)

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

box auto

$K_n = 0,75$

segue:

$$S_c = (S_n \times K_n) =$$

$$S_c = (14,00 \times 0,75) =$$

$$S_c = 10,50 \text{ mq } \textit{Superficie Commerciale}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.600,00 \text{ €/mq}$ - zona periferica

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.800,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.597,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.500,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

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

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

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = 1,00$$

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)

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

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,98** (lavori generali su parti comuni)

$$B (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = 0,98$$

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) **C1 x C2 x C5**

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

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

Varianti di conservazione **C5 = 0,98** (opere leggere di manutenzione ordinaria)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,98) = 0,98$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = 1.600,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 0,98 = 0,96$$

$$V_u = 1.600,00 \text{ €/mq} \times 0,96 = \underline{1.536,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 1.536,00 \text{ €/mq} \times 10,50 \text{ mq} = \text{€. } 16.128,00$$

6.1. Detrazioni per accertamento di conformità (regolarizzazione dell'arretramento).

Spese tecniche, a corpo	Euro	1.000,00
Diritti di istruttoria	Euro	<u>1.000,00</u>
Somma	Euro	2.000,00

6.2. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene.

Il 5% segue: **€. 806,40**

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

Il 5% segue: **€. 806,40**

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

$$\text{€. } 16.128,00 - [\text{€. } 2.000,00 + \text{€. } 806,40 + \text{€. } 806,40] =$$

$$\text{€. } 16.128,00 - [\text{€. } 3.612,80] = \text{€. } 12.515,20$$

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

$$\text{Valore proprietà} = \text{€. } 12.515,20$$

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di accertamento di conformità ed infine la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.15

PREZZO BASE = €. 12.515,20

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	10,50 mq
Valore per mq:	1.536,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 16.128,00
Correzioni di stima (1):	- €. 2.000,00 / per accertamento di conformità
Correzioni di stima (2):	- €. 806,40 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (3):	- €. <u>806,40</u> / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 12.515,20

VALUTAZIONE

LOTTO N.16

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 9 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, della consistenza catastale di mq 13,00, in C.F. al foglio 11, p.lla 2, sub 168, cat. C/6, r.c. €. 24,17.

1. Calcolo della superficie complessiva

$S_c = S_p + \text{Sommatória (K}_n \times S_n)$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

Le superfici accessorie sono date:

autorimessa

$S_n = 14,00$ mq (Superficie Lorda)

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

box auto

$K_n = 0,75$

segue:

$$S_c = (S_n \times K_n) =$$

$$S_c = (14,00 \times 0,75) =$$

$$S_c = 10,50 \text{ mq } \textit{Superficie Commerciale}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.600,00 \text{ €/mq}$ - zona periferica

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.800,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.597,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.500,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

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

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

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = 1,00$$

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)

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

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,98** (lavori generali su parti comuni)

$$B (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = 0,98$$

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) **C1 x C2 x C5**

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

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

Varianti di conservazione **C5 = 0,98** (opere leggere di manutenzione ordinaria)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,98) = 0,98$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = 1.600,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 0,98 = 0,96$$

$$V_u = 1.600,00 \text{ €/mq} \times 0,96 = \underline{1.536,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 1.536,00 \text{ €/mq} \times 10,50 \text{ mq} = \text{€. } 16.128,00$$

6.1. Detrazioni per accertamento di conformità (regolarizzazione dell'arretramento e del sopralco).

Spese tecniche, a corpo	Euro 2.000,00
Diritti di istruttoria	<u>Euro 1.000,00</u>
Somma	Euro 3.000,00

6.2. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene.

Il 5% segue: **€. 806,40**

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

Il 5% segue: **€. 806,40**

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

$$\text{€. } 16.128,00 - [\text{€. } 3.000,00 + \text{€. } 806,40 + \text{€. } 806,40] =$$

$$\text{€. } 16.128,00 - [\text{€. } 4.612,80] = \text{€. } 11.515,20$$

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

$$\text{Valore proprietà} = \text{€. } 11.515,20$$

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di accertamento di conformità ed infine la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.16

PREZZO BASE = €. 11.515,20

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	10,50 mq
Valore per mq:	1.536,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 16.128,00
Correzioni di stima (1):	- €. 3.000,00 / per accertamento di conformità
Correzioni di stima (2):	- €. 806,40 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (3):	- €. <u>806,40</u> / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 11.515,20

VALUTAZIONE

LOTTO N.17

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 10 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, della consistenza catastale di mq 14,00, in C.F. al foglio 11, p.lla 2, sub 169, cat. C/6, r.c. €. 26,03.

1. Calcolo della superficie complessiva

$S_c = S_p + \text{Sommatória (} K_n \times S_n \text{)}$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

Le superfici accessorie sono date:

autorimessa

$S_n = 15,00$ mq (Superficie Lorda)

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

box auto

$K_n = 0,75$

segue:

$$S_c = (S_n \times K_n) =$$

$$S_c = (15,00 \times 0,75) =$$

$$S_c = 11,25 \text{ mq } \textit{Superficie Commerciale}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.600,00 \text{ €/mq}$ - zona periferica

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.800,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.597,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.500,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

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

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

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \mathbf{1,00}$$

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)

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

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,98** (lavori generali su parti comuni)

$$B (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) **C1 x C2 x C5**

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

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

Varianti di conservazione **C5 = 0,98** (opere leggere di manutenzione ordinaria)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = 1.600,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 0,98 = 0,96$$

$$V_u = 1.600,00 \text{ €/mq} \times 0,96 = \underline{1.536,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 1.536,00 \text{ €/mq} \times 11,25 \text{ mq} = \text{€. } 17.280,00$$

6.1. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene.

Il 5% segue: €. 864,00

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

Il 5% segue: €. 864,00

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

$$\text{€. } 17.280,00 - [\text{€. } 864,00 + \text{€. } 864,00] =$$

$$\text{€. } 17.280,00 - [\text{€. } 1.728,00] = \text{€. } 15.552,00$$

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

$$\text{Valore proprietà} = \text{€. } 15.552,00$$

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.17

$$\text{PREZZO BASE} = \underline{\text{€. } 15.552,00}$$

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	11,25 mq
Valore per mq:	1.536,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 17.280,00
Correzioni di stima (1):	- €. 864,00 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (2):	- €. 864,00 / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 15.552,00

VALUTAZIONE

LOTTO N.18

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 11 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, della consistenza catastale di mq 14,00, in C.F. al foglio 11, p.lla 2, sub 170, cat. C/6, r.c. €. 26,03.

1. Calcolo della superficie complessiva

$$S_c = S_p + \text{Somatoria } (K_n \times S_n)$$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

Le superfici accessorie sono date:

autorimessa

$$S_n = 15,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

box auto

$$K_n = 0,75$$

segue:

$$S_c = (S_n \times K_n) =$$

$$S_c = (15,00 \times 0,75) =$$

$$S_c = 11,25 \text{ mq (Superficie Commerciale)}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.600,00 \text{ €/mq}$ - zona periferica

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.800,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.597,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.500,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti **A B C**

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

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

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

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \mathbf{1,00}$$

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)

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

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,98** (lavori generali su parti comuni)

$$B = (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) **C1 x C2 x C5**

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

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

Varianti di conservazione **C5 = 0,98** (opere leggere di manutenzione ordinaria)

$$C = (1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = \mathbf{1.600,00 \text{ €/mq}}$$

$$A \times B \times C = \mathbf{1,00 \times 0,98 \times 0,98 = 0,96}$$

$$V_u = \mathbf{1.600,00 \text{ €/mq} \times 0,96 = \underline{1.536,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 1.536,00 \text{ €/mq} \times 11,25 \text{ mq} = \text{€. } 17.280,00$$

6.1. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene.

Il 5% segue: €. 864,00

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

Il 5% segue: €. 864,00

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

$$\text{€. } 17.280,00 - [\text{€. } 864,00 + \text{€. } 864,00] =$$

$$\text{€. } 17.280,00 - [\text{€. } 1.728,00] = \text{€. } 15.552,00$$

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

$$\text{Valore proprietà} = \text{€. } 15.552,00$$

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.18

$$\text{PREZZO BASE} = \underline{\text{€. } 15.552,00}$$

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	11,25 mq
Valore per mq:	1.536,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 17.280,00
Correzioni di stima (1):	- €. 864,00 / per lo stato di occupazione del bene

Correzioni di stima (2):	- €. <u>864,00</u> / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 15.552,00

VALUTAZIONE

LOTTO N.19

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 12 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, della consistenza catastale di mq 15,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **171**, cat. C/6, r.c. €. 27,89.

1. Calcolo della superficie complessiva

$$S_c = S_p + \text{Somatoria } (K_n \times S_n)$$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

Le superfici accessorie sono date:

autorimessa

$$S_n = 16,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

box auto

$$K_n = 0,75$$

segue:

$$S_c = (S_n \times K_n) =$$

$$S_c = (16,00 \times 0,75) =$$

$$S_c = 12,00 \text{ mq (Superficie Commerciale)}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.600,00 \text{ €/mq}$ - zona periferica

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.800,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.597,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.500,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti

A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

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

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

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \mathbf{1,00}$$

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)

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

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,98** (lavori generali su parti comuni)

$$B = (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) **C1 x C2 x C5**

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

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

Varianti di conservazione **C5 = 0,98** (opere leggere di manutenzione ordinaria)

$$C = (1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = \mathbf{1.600,00 \text{ €/mq}}$$

$$A \times B \times C = \mathbf{1,00 \times 0,98 \times 0,98 = 0,96}$$

$$V_u = \mathbf{1.600,00 \text{ €/mq} \times 0,96 = \underline{1.536,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = \mathbf{1.536,00 \text{ €/mq} \times 12,00 \text{ mq} = \mathbf{€. 18.432,00}}$$

6.1. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene.

Il 5% segue: €. 921,60

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

Il 5% segue: €. 921,60

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

€. 18.432,00 – [€. 921,60 + €. 921,60] =

€. 18.432,00 – [€. 1.843,20] = €. 16.588,80

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 16.588,80

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.19

PREZZO BASE = €. 16.588,80

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	12,00 mq
Valore per mq:	1.536,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 18.432,00
Correzioni di stima (1):	- €. 921,60 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (2):	- €. 921,60 / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 16.588,80

VALUTAZIONE

LOTTO N.20

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 14 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, della consistenza catastale di mq 20,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **173**, cat. C/6, r.c. €. 37,18.

1. Calcolo della superficie complessiva

$$S_c = S_p + \text{Somatoria } (K_n \times S_n)$$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

Le superfici accessorie sono date:

autorimessa

$$S_n = 21,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

box auto

$$K_n = 0,75$$

segue:

$$S_c = (S_n \times K_n) =$$

$$S_c = (21,00 \times 0,75) =$$

$$S_c = 15,75 \text{ mq (Superficie Commerciale)}$$

2. Valore medio unitario di riferimento V_m = 1.600,00 €/mq - zona periferica

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.800,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.597,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.500,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti **A B C**

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A₁ x A₂ x A₃**

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

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

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \mathbf{1,00}$$

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)

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

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,98** (lavori generali su parti comuni)

$$B (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) **C1 x C2 x C5**

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

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

Varianti di conservazione **C5 = 0,98** (opere leggere di manutenzione ordinaria)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = \mathbf{1.600,00 \text{ €/mq}}$$

$$A \times B \times C = \mathbf{1,00 \times 0,98 \times 0,98 = 0,96}$$

$$V_u = \mathbf{1.600,00 \text{ €/mq} \times 0,96 = \underline{1.536,00 \text{ €/mq}} \text{ a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = \mathbf{1.536,00 \text{ €/mq} \times 15,75 \text{ mq} = \text{€. } 24.192,00}$$

6.1. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene.

Il 5% segue: **€. 1.209,60**

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

Il 5% segue: **€. 1.209,60**

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

€. 24.192,00 – [€. 1.209,60 + €. 1.209,60] =

€. 24.192,00 – [€. 2.419,20] = €. 21.772,80

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 21.772,80

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.20

PREZZO BASE = €. 21.772,80

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	15,75 mq
Valore per mq:	1.536,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 24.192,00
Correzioni di stima (1):	- €. 1.209,60 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (2):	- €. 1.209,60 / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 21.772,80

VALUTAZIONE

LOTTO N.21

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 15 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, della consistenza catastale di mq 16,00, in C.F. al foglio 11, p.lla 2, sub 174, cat. C/6, r.c. €. 29,75.

1. Calcolo della superficie complessiva

$$S_c = S_p + \text{Somatoria } (K_n \times S_n)$$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

Le superfici accessorie sono date:

autorimessa

$$S_n = 17,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

box auto

$$K_n = 0,75$$

segue:

$$S_c = (S_n \times K_n) =$$

$$S_c = (17,00 \times 0,75) =$$

$$S_c = 12,75 \text{ mq Superficie Commerciale)}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.600,00 \text{ €/mq}$ - zona periferica

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.800,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.597,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.500,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti **A B C**

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

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

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

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = 1,00$$

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)

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

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,98 (lavori generali su parti comuni)**

B (1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,98) = 0,98

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) **C1 x C2 x C5**

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

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

Varianti di conservazione **C5 = 0,98 (opere leggere di manutenzione ordinaria)**

C (1,00 x 1,00 x 0,98) = 0,98

4. Determinazione del Valore Unitario

Vu = Vm x A B C

Vm = 1.600,00 €/mq

A x B x C = 1,00 x 0,98 x 0,98 = 0,96

Vu = 1.600,00 €/mq x 0,96 = 1.536,00 €/mq a. x d.

5. Valore complessivo del bene

Va = Vu x Sc

Va = 1.536,00 €/mq x 12,75 mq = €. 19.584,00

6.1. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene.

Il 5% segue: **€. 979,20**

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

Il 5% segue: **€. 979,20**

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

€. 19.584,00 - [€. 979,20 + €. 979,20] =

€. 19.584,00 - [€. 1.958,40] = €. 17.625,60

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 17.625,60

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.21

PREZZO BASE = €. 17.625,60

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	12,75 mq
Valore per mq:	1.536,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 19.584,00
Correzioni di stima (1):	- €. 979,20 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (2):	- €. 979,20 / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 17.625,60

VALUTAZIONE

LOTTO N.22

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 16 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, della consistenza catastale di mq 20,00, in C.F. al foglio 11, p.lla 2, sub 175, cat. C/6, r.c. €. 37,18.

1. Calcolo della superficie complessiva

$S_c = S_p + \text{Somatoria } (K_n \times S_n)$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

Le superfici accessorie sono date:

autorimessa

Sn = 19,00 mq (Superficie Lorda)

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

box auto

Kn = 0,75

segue:

Sc = (Sn x Kn) =

Sc = (19,00 x 0,75)=

Sc = 14,25 mq Superficie Commerciale)

2. Valore medio unitario di riferimento Vm = 1.600,00 €/mq - zona periferica

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.800,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.597,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.500,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

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

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

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

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

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

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,98 (lavori generali su parti comuni)**

B (1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,98) = 0,98

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) C1 x C2 x C5

Aspetti funzionali C1 = 1,00 (normale)

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

Varianti di conservazione C5 = 0,98 (opere leggere di manutenzione ordinaria)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,98) = 0,98$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$Vu = Vm \times A \times B \times C$$

$$Vm = 1.600,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 0,98 = 0,96$$

$$Vu = 1.600,00 \text{ €/mq} \times 0,96 = \underline{1.536,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$Va = Vu \times Sc$$

$$Va = 1.536,00 \text{ €/mq} \times 14,25 \text{ mq} = \text{€. } 21.888,00$$

6.1. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene.

Il 5% segue: **€. 1.094,40**

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

Il 5% segue: **€. 1.094,40**

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

$$\text{€. } 21.888,00 - [\text{€. } 1.094,40 + \text{€. } 1.094,40] =$$

$$\text{€. } 21.888,00 - [\text{€. } 2.188,80] = \text{€. } 19.699,20$$

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

$$\text{Valore proprietà} = \text{€. } 19.699,20$$

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la

mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.22

PREZZO BASE = €. 19.699,20

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	14,25 mq
Valore per mq:	1.536,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 21.888,00
Correzioni di stima (1):	- €. 1.094,40 / <i>per lo stato di occupazione del bene</i>
Correzioni di stima (2):	- €. <u>1.094,40</u> / <i>per la mancata operatività della garanzia</i>
Prezzo a base d'asta:	€. 19.699,20

VALUTAZIONE

LOTTO N.23

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 17 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, della consistenza catastale di mq 20,00, in C.F. al foglio 11, p.lla 2, sub 176, cat. C/6, r.c. €. 37,18.

1. Calcolo della superficie complessiva

$$S_c = S_p + \text{Sommatória (} K_n \times S_n \text{)}$$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

Le superfici accessorie sono date:

autorimessa

$$S_n = 20,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

box auto

Kn = 0,75

segue:

Sc = (Sn x Kn) =

Sc = (20,00 x 0,75)=

Sc = 15,00 mq Superficie Commerciale)

2. Valore medio unitario di riferimento Vm = 1.600,00 €/mq - zona periferica

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.800,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.597,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.500,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

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

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

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

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

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

Caratteristiche sociali **B3** = 1,00

Caratteristiche di conservazione **B4** = 0,98 (lavori generali su parti comuni)

B (1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,98) = **0,98**

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) **C1 x C2 x C5**

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

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

Varianti di conservazione **C5** = 0,98 (opere leggere di manutenzione ordinaria)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,98) = 0,98$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = 1.600,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 0,98 = 0,96$$

$$V_u = 1.600,00 \text{ €/mq} \times 0,96 = \underline{1.536,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 1.536,00 \text{ €/mq} \times 15,00 \text{ mq} = \text{€. } 23.040,00$$

6.1. Detrazioni per accertamento di conformità (regolarizzazione del soppalco).

Spese tecniche, a corpo	Euro	2.000,00
Diritti di istruttoria	Euro	<u>1.000,00</u>
Sommano	Euro	3.000,00

6.2. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene.

Il 5% segue: **€. 1.152,00**

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

Il 5% segue: **€. 1.152,00**

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

$$\text{€. } 23.040,00 - [\text{€. } 3.000,00 + \text{€. } 1.152,00 + \text{€. } 1.152,00] =$$

$$\text{€. } 23.040,00 - [\text{€. } 5.304,00] = \text{€. } 17.736,00$$

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

$$\text{Valore proprietà} = \text{€. } 17.736,00$$

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di accertamento di conformità ed infine la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di

cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.23

PREZZO BASE = €. 17.736,00

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	15,00 mq
Valore per mq:	1.536,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 23.040,00
Correzioni di stima (1):	- €. 3.000,00 / per accertamento di conformità
Correzioni di stima (2):	- €. 1.152,00 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (3):	- €. <u>1.152,00</u> / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 17.736,00

VALUTAZIONE

LOTTO N.24

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 20 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, della consistenza catastale di mq 30,00, in C.F. al foglio 11, p.lla 2, sub 179, cat. C/6, r.c. €. 55,78.

1. Calcolo della superficie complessiva

$S_c = S_p + \text{Sommatória (} K_n \times S_n \text{)}$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

Le superfici accessorie sono date:

autorimessa

S_n = 25,00 mq (Superficie Lorda)

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

box auto

$$K_n = 0,75$$

segue:

$$S_c = (S_n \times K_n) =$$

$$S_c = (25,00 \times 0,75) =$$

$$S_c = 18,75 \text{ mq } \textit{Superficie Commerciale}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.600,00 \text{ €/mq}$ - zona periferica

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.800,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.597,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.500,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

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

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

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \mathbf{1,00}$$

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)

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

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,98** (lavori generali su parti comuni)

$$B = (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) **C1 x C2 x C5**

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

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

Varianti di conservazione C5 = 0,98 (opere leggere di manutenzione ordinaria)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,98) = 0,98$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = 1.600,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 0,98 = 0,96$$

$$V_u = 1.600,00 \text{ €/mq} \times 0,96 = \underline{1.536,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 1.536,00 \text{ €/mq} \times 18,75 \text{ mq} = \text{€. } 28.800,00$$

6.1. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene.

Il 5% segue: **€. 1.440,00**

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

Il 5% segue: **€. 1.440,00**

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

$$\text{€. } 28.800,00 - [\text{€. } 1.440,00 + \text{€. } 1.440,00] =$$

$$\text{€. } 28.800,00 - [\text{€. } 2.880,00] = \text{€. } 25.920,00$$

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

$$\text{Valore proprietà} = \text{€. } 25.920,00$$

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.24

PREZZO BASE = €. 25.920,00

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	18,75 mq
Valore per mq:	1.536,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 28.880,00
Correzioni di stima (1):	- €. 1.440,00 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (2):	- €. 1.440,00 / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 25.920,00

VALUTAZIONE

LOTTO N.25

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 23 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, della consistenza catastale di mq 16,00, in C.F. al foglio 11, p.lla 2, sub 182, cat. C/6, r.c. €. 29,75.

1. Calcolo della superficie complessiva

$S_c = S_p + \text{Somatoria } (K_n \times S_n)$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

Le superfici accessorie sono date:

autorimessa

$S_n = 17,00$ mq (Superficie Lorda)

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

box auto

$K_n = 0,75$

segue:

$$S_c = (S_n \times K_n) =$$

$$S_c = (17,00 \times 0,75) =$$

$$S_c = 12,75 \text{ mq } \textit{Superficie Commerciale}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.600,00 \text{ €/mq}$ - zona periferica

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.800,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.597,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.500,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti **A B C**

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

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

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

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \mathbf{1,00}$$

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)

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

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,98** (lavori generali su parti comuni)

$$B = (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) **C1 x C2 x C5**

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

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

Varianti di conservazione **C5 = 0,98** (opere leggere di manutenzione ordinaria)

$$C = (1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = 1.600,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 0,98 = 0,96$$

$$V_u = 1.600,00 \text{ €/mq} \times 0,96 = \underline{1.536,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 1.536,00 \text{ €/mq} \times 12,75 \text{ mq} = \text{€. } 19.584,00$$

6.1. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene.

Il 5% segue: **€. 979,20**

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

Il 5% segue: **€. 979,20**

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

$$\text{€. } 19.584,00 - [\text{€. } 979,20 + \text{€. } 979,20] =$$

$$\text{€. } 19.584,00 - [\text{€. } 1.958,40] = \text{€. } 17.625,60$$

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

$$\text{Valore proprietà} = \text{€. } 17.625,60$$

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.25

$$\text{PREZZO BASE} = \underline{\text{€. } 17.625,60}$$

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	12,75 mq
Valore per mq:	1.536,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 19.584,00
Correzioni di stima (1):	- €. 979,20 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (2):	- €. 979,20 / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 17.625,60

VALUTAZIONE

LOTTO N.26

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 27 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, della consistenza catastale di mq 29,00, in C.F. al foglio 11, p.lla 2, sub 186, cat. C/6, r.c. € 53,92.

1. Calcolo della superficie complessiva

$$S_c = S_p + \text{Somatoria } (K_n \times S_n)$$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

Le superfici accessorie sono date:

autorimessa

$$S_n = 24,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

box auto

$$K_n = 0,75$$

segue:

$$S_c = (S_n \times K_n) =$$

$$S_c = (24,00 \times 0,75) =$$

$$S_c = 18,00 \text{ mq (Superficie Commerciale)}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.600,00 \text{ €/mq}$ - zona periferica

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.800,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.597,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.500,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti **A B C**

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

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

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

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \mathbf{1,00}$$

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)

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

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,98** (lavori generali su parti comuni)

$$B = (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) **C1 x C2 x C5**

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

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

Varianti di conservazione **C5 = 0,98** (opere leggere di manutenzione ordinaria)

$$C = (1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = \mathbf{1.600,00 \text{ €/mq}}$$

$$A \times B \times C = \mathbf{1,00 \times 0,98 \times 0,98 = 0,96}$$

$$V_u = \mathbf{1.600,00 \text{ €/mq} \times 0,96 = \underline{1.536,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 1.536,00 \text{ €/mq} \times 18,00 \text{ mq} = \text{€. } 27.648,00$$

6.1. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene.

Il 5% segue: **€. 1.382,40**

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

Il 5% segue: **€. 1.382,40**

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

$$\text{€. } 27.648,00 - [\text{€. } 1.382,40 + \text{€. } 1.382,40] =$$

$$\text{€. } 27.648,00 - [\text{€. } 2.764,80] = \text{€. } 24.883,20$$

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 24.883,20

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.26

PREZZO BASE = €. 24.883,20

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	18,00 mq
Valore per mq:	1.536,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 27.648,00
Correzioni di stima (1):	- €. 1.382,40 / per lo stato di occupazione del bene

Correzioni di stima (2):	- €. <u>1.382,40</u> / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 24.883,20

VALUTAZIONE

LOTTO N.27

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 29 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, della consistenza catastale di mq 20,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **188**, cat. C/6, r.c. €. 37,18.

1. Calcolo della superficie complessiva

$$S_c = S_p + \text{Somatoria } (K_n \times S_n)$$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

Le superfici accessorie sono date:

autorimessa

$$S_n = 20,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

box auto

$$K_n = 0,75$$

segue:

$$S_c = (S_n \times K_n) =$$

$$S_c = (20,00 \times 0,75) =$$

$$S_c = 15,00 \text{ mq (Superficie Commerciale)}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.600,00 \text{ €/mq}$ - zona periferica

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.800,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.597,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.500,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti

A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

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

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

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \mathbf{1,00}$$

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)

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

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,98** (lavori generali su parti comuni)

$$B = (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) **C1 x C2 x C5**

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

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

Varianti di conservazione **C5 = 0,98** (opere leggere di manutenzione ordinaria)

$$C = (1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = \mathbf{1.600,00 \text{ €/mq}}$$

$$A \times B \times C = \mathbf{1,00 \times 0,98 \times 0,98 = 0,96}$$

$$V_u = \mathbf{1.600,00 \text{ €/mq} \times 0,96 = \underline{1.536,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = \mathbf{1.536,00 \text{ €/mq} \times 15,00 \text{ mq} = \mathbf{€. 23.040,00}}$$

6.1. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene.

Il 5% segue:

€. 1.152,00

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

Il 5% segue:

€. 1.152,00

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

€. 23.040,00 – [€. 1.152,00 + €. 1.152,00] =

€. 23.040,00 – [€. 2.304,00] = €. 20.736,00

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 20.736,00

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.27

PREZZO BASE = €. 20.736,00

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	15,00 mq
Valore per mq:	1.536,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 23.040,00
Correzioni di stima (1):	- €. 1.152,00 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (2):	- €. 1.152,00 / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 20.736,00

VALUTAZIONE

LOTTO N.28

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato distinto con l'interno 31 nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Benevento, della consistenza catastale di mq 18,00, in C.F. al foglio **11**, p.lla **2**, sub **190**, cat. C/6, r.c. €. 33,47.

1. Calcolo della superficie complessiva

$$S_c = S_p + \text{Somatoria } (K_n \times S_n)$$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

Le superfici accessorie sono date:

autorimessa

$$S_n = 19,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

box auto

$$K_n = 0,75$$

segue:

$$S_c = (S_n \times K_n) =$$

$$S_c = (19,00 \times 0,75) =$$

$$S_c = 14,25 \text{ mq (Superficie Commerciale)}$$

2. Valore medio unitario di riferimento V_m = 1.600,00 €/mq - zona periferica

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.800,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.597,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.500,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A₁ x A₂ x A₃**

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

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

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \mathbf{1,00}$$

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)

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

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,98** (lavori generali su parti comuni)

$$B (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) **C1 x C2 x C5**

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

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

Varianti di conservazione **C5 = 0,98** (opere leggere di manutenzione ordinaria)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = \mathbf{1.600,00 \text{ €/mq}}$$

$$A \times B \times C = \mathbf{1,00 \times 0,98 \times 0,98 = 0,96}$$

$$V_u = \mathbf{1.600,00 \text{ €/mq} \times 0,96 = \underline{1.536,00 \text{ €/mq}} \text{ a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = \mathbf{1.536,00 \text{ €/mq} \times 14,25 \text{ mq} = \text{€. } 21.888,00}$$

6.1. Detrazioni per accertamento di conformità (regolarizzazione del frazionamento).

Spese tecniche, a corpo Euro 2.000,00

Diritti di istruttoria Euro 1.000,00

Sommano **Euro 3.000,00**

6.2. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene.

Il 5% segue:

€. 1.094,40

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

Il 5% segue:

€. 1.094,40

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

€. 21.888,00 – [€. 3.000,00 + €. 1.094,40 + €. 1.094,40] =

€. 21.888,00 – [€. 5.188,80] = €. 16.699,20

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 16.699,20

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di accertamento di conformità ed infine la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.28

PREZZO BASE = €. 16.699,20

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	14,25 mq
Valore per mq:	1.536,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 21.888,00
Correzioni di stima (1):	- €. 3.000,00 / per accertamento di conformità
Correzioni di stima (2):	- €. 1.094,40 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (3):	- €. 1.094,40 / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 16.699,20

In CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) alla Via Iazzetta n.21

VALUTAZIONE

LOTTO N.29

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato nel Comune di Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Iazzetta n.21, della consistenza catastale di mq 49,00, in C.F. al foglio 14, p.lla 462, sub 39, cat. C/6, r.c. €. 75,92.

1. Calcolo della superficie complessiva

$$S_c = S_p + \text{Somatoria } (K_n \times S_n)$$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

Le superfici accessorie sono date:

autorimessa **S_n = 50,00 mq (Superficie Lorda)**

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

box auto **K_n = 0,50**

segue:

$$S_c = (S_n \times K_n) =$$

$$S_c = (50,00 \times 0,50) =$$

$$S_c = 25,00 \text{ mq } \textit{Superficie Commerciale}$$

2. Valore medio unitario di riferimento V_m = 1.500,00 €/mq - zona periferica

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.800,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.597,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.350,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

<i>Caratteristiche posizionali</i>	A1 = 1,00 (<i>oltre il Km</i>)
<i>Caratteristiche funzionali</i>	A2 = 1,00 (<i>presenza di servizi primari</i>)
<i>Caratteristiche estetiche</i>	A3 = 1,00 (<i>assenza di elemento naturale predominante</i>)

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = \mathbf{1,00}$$

Coefficiente correttivo relativo all'edificio (Tab. 5/6 – 5/7 – 5/8 – 5/9): **B1 x B2 x B3 x B4**

<i>Caratteristiche funzionali</i>	B1 = 1,00 (<i>presenza dei servizi primari</i>)
<i>Caratteristiche estetiche</i>	B2 = 1,00 (<i>facciata e decori nell'insieme normale</i>)
<i>Caratteristiche sociali</i>	B3 = 1,00
<i>Caratteristiche di conservazione</i>	B4 = 0,98 (<i>lavori generali su parti comuni</i>)

$$B (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) **C1 x C2 x C5**

<i>Aspetti funzionali</i>	C1 = 1,00 (<i>normale</i>)
<i>Aspetti funzionali</i>	C2 = 1,00 (<i>altre rifiniture caratteristiche normali</i>)
<i>Varianti di conservazione</i>	C5 = 0,98 (<i>opere leggere di manutenzione ordinaria</i>)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = 1.500,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 0,98 = 0,96$$

$$V_u = 1.500,00 \text{ €/mq} \times 0,96 = \mathbf{1.440,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 1.440,00 \text{ €/mq} \times 25,00 \text{ mq} = \mathbf{€. 36.000,00}$$

6.1. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene.

Il 5% segue:

€. 1.800,00

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

Il 5% segue:

€. 1.800,00

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

€. 36.000,00 – [€. 1.800,00 + €. 1.800,00] =

€. 36.000,00 – [€. 3.600,00] = €. 32.400,00

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 32.400,00

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.29

PREZZO BASE = €. 32.400,00

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	25,00 mq
Valore per mq:	1.440,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 36.000,00
Correzioni di stima (1):	- €. 1.800,00 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (2):	- €. 1.800,00 / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 32.400,00

VALUTAZIONE

LOTTO N.30

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano seminterrato nel Comune di

Casalnuovo di Napoli (Na) alla Via Iazzetta n.21, della consistenza catastale di mq 39,00, in C.F. al foglio 14, p.lla **462**, sub **40**, cat. C/6, r.c. €. 60,43.

1. Calcolo della superficie complessiva

$$S_c = S_p + \text{Somatoria } (K_n \times S_n)$$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

Le superfici accessorie sono date:

autorimessa

$$S_n = 40,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

box auto

$$K_n = 0,50$$

segue:

$$S_c = (S_n \times K_n) =$$

$$S_c = (40,00 \times 0,50) =$$

$$S_c = 20,00 \text{ mq Superficie Commerciale)}$$

2. Valore medio unitario di riferimento V_m = 1.500,00 €/mq - zona periferica

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.800,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.597,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.350,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

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

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

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = 1,00$$

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)**

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

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,98 (lavori generali su parti comuni)**

B (1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,98) = 0,98

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) **C1 x C2 x C5**

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

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

Varianti di conservazione **C5 = 0,98 (opere leggere di manutenzione ordinaria)**

C (1,00 x 1,00 x 0,98) = 0,98

4. Determinazione del Valore Unitario

$V_u = V_m \times A \times B \times C$

$V_m = 1.500,00 \text{ €/mq}$

$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 0,98 = 0,96$

$V_u = 1.500,00 \text{ €/mq} \times 0,96 = \underline{1.440,00} \text{ €/mq a. x d.}$

5. Valore complessivo del bene

$V_a = V_u \times S_c$

$V_a = 1.440,00 \text{ €/mq} \times 20,00 \text{ mq} = \text{€. } 28.800,00$

6.1. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene.

Il 5% segue: **€. 1.440,00**

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

Il 5% segue: **€. 1.440,00**

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

€. 28.800,00 – [€. 1.440,00 + €. 1.440,00] =

€. 28.800,00 – [€. 2.880,00] = €. 25.920,00

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 25.920,00

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.30

PREZZO BASE = €. 25.920,00

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	20,00 mq
Valore per mq:	1.440,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 28.800,00
Correzioni di stima (1):	- €. 1.440,00 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (2):	- <u>€. 1.440,00</u> / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 25.920,00

In NOLA (NA) alla Via Strada Statale 7/Bis

VALUTAZIONE

LOTTO N.31

Piena proprietà di un locale autorimessa al piano terra distinto con l'interno 25, scala B, lotto 3, nel Comune di Nola (Na) alla Via Strada Statale 7/Bis, della consistenza catastale di mq 24,00, in C.F. al foglio 16, p.lla **647**, sub **107**, cat. C/6, r.c. €. 116,51.

1. Calcolo della superficie complessiva

$$S_c = S_p + \text{Somatoria } (K_n \times S_n)$$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

Le superfici accessorie sono date:

autorimessa

$$S_n = 30,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

autorimessa

$$K_n = 0,75 - \text{Norme UNI}$$

segue:

$$S_c = (S_n \times K_n) =$$

$$S_c = (30,00 \times 0,75) =$$

$$S_c = 22,50 \text{ mq Superficie Commerciale)}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.400,00 \text{ €/mq}$ - zona periferica

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.450,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.228,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.300,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti **A B C**

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

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

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

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = 1,00$$

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)

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

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,98 (lavori generali su parti comuni)**

B (1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,98) = 0,98

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) **C1 x C2 x C5**

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

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

Varianti di conservazione **C5 = 0,97 (opere di manutenzione ordinaria)**

C (1,00 x 1,00 x 0,97) = 0,97

4. Determinazione del Valore Unitario

Vu = Vm x A B C

Vm = 1.400,00 €/mq

A x B x C = 1,00 x 0,98 x 0,97 = 0,95

Vu = 1.400,00 €/mq x 0,95 = 1.330,00 €/mq a. x d.

5. Valore complessivo del bene

Va = Vu x Sc

Va = 1.330,00 €/mq x 22,50 mq = €. 29.925,00

6.1. Detrazioni per accertamento di conformità.

Spese tecniche, a corpo Euro 3.000,00

Diritti di istruttoria Euro 3.000,00

Sommano **Euro 6.000,00**

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

Il 5% segue: **€. 1.496,25**

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

€. 29.925,00 - [€. 6.000,00 + €. 1.496,25] =

€. 29.925,00 – [€. 7.496,25] = €. 22.428,75

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 22.428,75

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di accertamento di conformità ed infine la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.31

PREZZO BASE = €. 22.428,75

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	22,50 mq
Valore per mq:	1.330,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 29.925,00
Correzioni di stima (1):	- €. 6.000,00 / per accertamento di conformità
Correzioni di stima (2):	- €. <u>1.496,25</u> / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 22.428,75

VALUTAZIONE

LOTTO N.32

Piena proprietà di un appartamento al piano sesto distinto con l'interno 23/A, scala B, nel Comune di Nola (Na) alla Via Strada Statale 7/Bis, della consistenza catastale di 3,5 vani, in C.F. al foglio 16, p.lla 647, sub 110, cat. A/2, r.c. €. 388,63.

1. Calcolo della superficie complessiva

$S_c = S_p + \text{Somatoria } (K_n \times S_n)$

S_p = superficie della proprietà

Sn = superficie accessori

Kn = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie dell'immobile:

abitazione al piano sesto

Sp = 86,00 mq (Superficie Lorda)

Le superfici accessorie sono date:

balconi a livello

Sn = 14,50 mq (Superficie Lorda)

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

balconi

Kn = 0,25 - Norme UNI

segue:

$$Sc = Sp + (Sn \times Kn) =$$

$$Sc = 86,00 + (14,50 \times 0,25) =$$

$$Sc = 86,00 + 3,62 =$$

$$Sc = 89,62 \text{ mq } \textit{Superficie Commerciale}$$

2. Valore medio unitario di riferimento Vm = 1.400,00 €/mq - zona periferica

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.450,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.228,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.300,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

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

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

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = 1,00$$

Coefficiente correttivo relativo all'edificio (Tab. 5/6 – 5/7 – 5/8 – 5/9): **B1 x B2 x B3 x B4**

<i>Caratteristiche funzionali</i>	B1 = 1,00 (presenza dei servizi primari)
<i>Caratteristiche estetiche</i>	B2 = 1,00 (facciata e decori nell'insieme normale)
<i>Caratteristiche sociali</i>	B3 = 1,00
<i>Caratteristiche di conservazione</i>	B4 = 0,98 (lavori generali su parti comuni)

$$B (1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,98}$$

Coeff. correttivo relativo all'unità immobiliare (Tab. 5/10 fino a 5/15) **C1 x C2 x C3 x C4 x C5**

<i>Aspetti funzionali</i>	C1 = 1,00 (normale)
<i>Aspetti funzionali</i>	C2 = 1,00 (altre rifiniture caratteristiche normali)
<i>Varianti posizionali</i>	C3 = 0,95 (alloggio posto al piano sesto)
<i>Varianti dimensionali</i>	C4 = 1,00 (taglio dimensionale dell'alloggio tra 81 mq e 100 mq)
<i>Varianti di conservazione</i>	C5 = 0,98 (opere leggere di manutenzione ordinaria)

$$C (1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,98) = \mathbf{0,93}$$

4. Determinazione del Valore Unitario

$$V_u = V_m \times A \times B \times C$$

$$V_m = 1.400,00 \text{ €/mq}$$

$$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 0,93 = 0,91$$

$$V_u = 1.400,00 \text{ €/mq} \times 0,91 = \mathbf{1.274,00 \text{ €/mq a. x d.}}$$

5. Valore complessivo del bene

$$V_a = V_u \times S_c$$

$$V_a = 1.274,00 \text{ €/mq} \times 89,62 \text{ mq} = \mathbf{€. 114.175,88}$$

6.1. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene.

Il 5% segue: **€. 5.708,79**

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

Il 5% segue: **€. 5.708,79**

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

€. 114.175,88 – [€. 5.708,79 + €. 5.708,79] =

€. 114.175,88 – [€. 11.417,58] = €. 102.758,30

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 102.758,30

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.32

PREZZO BASE = €. 102.758,30

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	89,62 mq
Valore per mq:	1.274,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 114.175,88
Correzioni di stima (1):	- €. 5.504,91 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (2):	- €. 5.504,91 / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 102.758,30
<i>Vi sono spese condominiali insolute e non quantificate (potenzialmente ricomprese nella detrazione prevista)</i>	

VALUTAZIONE

LOTTO N.33

Piena proprietà di un appartamento al piano sesto distinto con l'interno 23/B, scala B, nel Comune di Nola (Na) alla Via Strada Statale 7/Bis, della consistenza catastale di 2,5 vani, in C.F. al foglio 16, p.lla 647, sub 111, cat. A/2, r.c. €. 277,60.

1. Calcolo della superficie complessiva

$$S_c = S_p + \text{Somatoria (K}_n \times S_n)$$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie dell'immobile:

abitazione al piano sesto

$$S_p = 56,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Le superfici accessorie sono date:

balconi a livello

$$S_n = 12,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

balconi

$$K_n = 0,25 - \text{Norme UNI}$$

segue:

$$S_c = S_p + (S_n \times K_n) =$$

$$S_c = 56,00 + (12,00 \times 0,25) =$$

$$S_c = 56,00 + 3,00 =$$

$$S_c = 59,00 \text{ mq Superficie Commerciale)}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 1.400,00 \text{ €/mq}$ - zona periferica

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 1.450,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.228,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.300,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): $A = A_1 \times A_2 \times A_3$

Caratteristiche posizionali $A_1 = 1,00$ (oltre il Km)

Caratteristiche funzionali $A_2 = 1,00$ (presenza di servizi primari)

Caratteristiche estetiche $A_3 = 1,00$ (assenza di elemento naturale predominante)

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = 1,00$$

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)**

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

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,98 (lavori generali su parti comuni)**

B (1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,98) = 0,98

Coeff. 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 caratteristiche normali)**

Varianti posizionali **C3 = 0,95 (alloggio posto al piano sesto)**

Varianti dimensionali **C4 = 1,00 (taglio dimensionale dell'alloggio tra 81 mq e 100 mq)**

Varianti di conservazione **C5 = 0,98 (opere leggere di manutenzione ordinaria)**

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

4. Determinazione del Valore Unitario

$V_u = V_m \times A \times B \times C$

$V_m = 1.400,00 \text{ €/mq}$

$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 0,93 = 0,91$

$V_u = 1.400,00 \text{ €/mq} \times 0,91 = \underline{1.274,00 \text{ €/mq}}$ a. x d.

5. Valore complessivo del bene

$V_a = V_u \times S_c$

$V_a = 1.274,00 \text{ €/mq} \times 59,00 \text{ mq} = \text{€. } 75.166,00$

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

Il 5% segue:

€. 3.758,30

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

$\text{€. } 75.166,00 - [\text{€. } 3.758,30] = \text{€. } 71.407,70$

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 71.407,70

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.33

PREZZO BASE = €. 71.407,70

3.2 - Prospetto riepilogativo

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Superficie Commerciale:	59,00 mq
Valore per mq:	1.274,00 €/mq
Valore commerciale:	€. 75.166,00
Correzioni di stima (1):	- €. 3.758,30 / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	€. 71.407,70
<i>Vi sono spese condominiali insolute e non quantificate (potenzialmente ricomprese nella detrazione prevista)</i>	

In POMIGLIANO D'ARCO (NA) alla Via Palermo n.1

VALUTAZIONE

LOTTO N.34

Piena proprietà di un appartamento al piano primo, nel Comune di Pomigliano d'Arco (Na) alla Via Palermo n.1, della consistenza catastale di 7,5 vani, con la comunione dell'area esterna pertinenziale, quale area comune non censibile, di 1.600 mq circa sulla quale insistono alcuni manufatti (una tettoia di 150 mq circa, un ricovero per animali di 50 mq circa, un deposito di 100 mq circa e un ufficio di 90 mq circa), in C.F. al foglio **3**, p.lla **312**, sub **102**, cat. A/2, r.c. €. 639,12, *quanto all'appartamento* e al foglio **3**, p.lla **312**, sub **1**, *quanto all'area comune non censibile*.

1. Calcolo della superficie complessiva

$$S_c = S_p + \text{Sommatória (K}_n \times S_n)$$

S_p = superficie della proprietà

S_n = superficie accessori

K_n = coeff. correttivi superf. acc.

La superficie dell'immobile:

abitazione al piano primo

$$S_p = 170,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Le superfici accessorie sono date:

dai balconi al piano primo

$$S_{n1} = 80,00 \text{ mq (Superficie Lorda)}$$

Si adottano i seguenti coefficienti correttivi:

coefficiente correttivo balconi

$$K_{n1} = 0,25 - \text{Norme UNI}$$

segue:

$$S_c = S_p + (S_{n1} \times K_{n1}) =$$

$$S_c = 170,00 + (80,00 \times 0,25) =$$

$$S_c = 170,00 + 20,00 =$$

$$S_c = 190,00 \text{ mq (Superficie Commerciale)}$$

2. Valore medio unitario di riferimento $V_m = 2.000,00 \text{ €/mq}$ - zona centro moderno

Fonti di informazione:

- O.M.I. / Osservatorio del mercato immobiliare (valore massimo €/mq 2.350,00 - abitazioni);
- Borsino Immobiliare / Quotazioni immobiliari (fascia alta €/mq 1.888,00 - abitazioni);
- Indagini di mercato (Agenzie Immobiliari locali / valore di rif. €/mq 1.600,00 - abitazioni);

3. Individuazione dei coefficienti A B C

Coefficiente correttivo relativo alla zona (Tab. 5/3 – 5/4 – 5/5): **A = A1 x A2 x A3**

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

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

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

$$A = (1,00 \times 1,00 \times 1,00) = 1,00$$

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)**

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

Caratteristiche sociali **B3 = 1,00**

Caratteristiche di conservazione **B4 = 0,99 (lavori generali di ordinaria manutenzione)**

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

Coeff. 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 caratteristiche normali)**

Varianti posizionali **C3 = 0,95 (alloggio posto al piano primo)**

Varianti dimensionali **C4 = 0,90 (taglio dimensionale dell'alloggio da 151 mq a 180 mq)**

Varianti di conservazione **C5 = 0,97 (opere leggere di manutenzione ordinaria)**

C (1,00 x 1,00 x 0,95 x 0,90 x 0,97) = 0,83

4. Determinazione del Valore Unitario

$V_u = V_m \times A \times B \times C$

$V_m = 2.000,00 \text{ €/mq}$

$A \times B \times C = 1,00 \times 0,98 \times 0,83 = 0,81$

$V_u = 2.000,00 \text{ €/mq} \times 0,81 = \underline{1.620,00 \text{ €/mq}}$ a. x d.

5.1. Valore del bene

$V_a = V_u \times S_c$

$V_a = 1.620,00 \text{ €/mq} \times 190,00 \text{ mq} = \text{€. } 307.800,00 \text{ (A)}$

5.2. Valore dell'area esterna (separatamente)

$V_a = V_u \times S_c$

$V_a = 200,00 \text{ €/mq} \times 953,50 \text{ mq} \times 1/2 = \text{€. } 95.350,00 \text{ (B)}$

5.3. Valore complessivo del bene (A) + (B)

$V_a = (A) + (B)$

Va = €. 307.800,00 + €. 95.350,00 = €. 403.150,00 (A + B)

6.1. Detrazioni per definizione domanda di condono.

Preso atto che il Comune di Pomigliano d'Arco con nota del 25-05-2009 prot. n. 3.558 richiedeva ad integrazione della pratica di condono la corresponsione dell'importo di €. 15.867,73 per gli oneri concessori e la corresponsione dell'importo di €. 9.776,40 per l'oblazione, a saldo degli importi già versati e che l'istante Sig. Errichiello Arcangelo non ha provveduto al corretto pagamento di quanto richiesto, mancando (in via presuntiva e provvisoria, sulla base della documentazione in atti) ancora la somma di €. 1.000,00 circa di differenza, (oltre eventuali maggiorazioni dal 2009 ad oggi) giusta nota di deposito del 29-10-2009 prot. 18.927, l'UTC ha proceduto con successiva nota del 12-10-2009 prot. n.10242 ad avviare il procedimento di diniego della domanda di condono (di cui non è dato sapere l'effettivo esito).

Spese tecniche, a corpo	Euro	2.000,00
Diritti di istruttoria	Euro	1.000,00
Imprevisti e maggiori oneri a corpo	<u>Euro</u>	<u>7.000,00</u>
Sommano	Euro	10.000,00

TOTALE Euro 10.000,00

6.2. Detrazioni per accertamento di conformità dell'area scoperta comune al 50%.

Spese tecniche, a corpo	Euro	6.000,00
Diritti di istruttoria	Euro	2.000,00
Diritti e altro	<u>Euro</u>	<u>2.000,00</u>
Sommano	Euro	10.000,00 x 1/2 = Euro 5.000,00

6.3. Detrazioni per opere di demolizione della veranda lato area comune non censibile.

Opere edili, a corpo	<u>Euro</u>	<u>4.000,00</u>
Sommano	Euro	4.000,00

6.4. Detrazioni per opere di demolizione dei manufatti esistenti sull'area scoperta comune al 50%.

Si valutano le opere di demolizione dei manufatti ivi esistenti a scopo cautelativo.

Opere edili, a corpo	<u>Euro</u>	<u>50.000,00</u>
Sommano	Euro	50.000,00 x 1/2 = Euro 25.000,00

6.5. Detrazioni per lo stato di occupazione del bene

Il 5% su €. 403.150,00 segue: **€. 20.157,50**

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

Il 5% su €. 403.150,00 segue: **€. 20.157,50**

(In detta decurtazione eseguita per legge (L. 132/2015) sarebbero altresì ricompresi eventuali imprevisti per le operazioni di sanatoria e di demolizione preventivati approssimativamente)

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

€. 403.150,00 – [€. 10.000,00 + €. 5.000,00 + €. 4.000,00 + €. 25.000,00 + €. 20.157,50 + €. 20.157,50] =

€. 403.150,00 – [€. 84.315,00] = €. 318.835,00

8. Valore della PROPRIETA' per 1/1

Valore proprietà = €. 318.835,00

La valutazione attribuita al bene pignorato tiene conto delle caratteristiche dimensionali, di ubicazione, di esposizione e dello stato di conservazione del cespite, nonché delle spese di definizione della domanda di condono e di rimozione dei manufatti esistenti sull'area scoperta comune ed infine la valutazione del bene tiene altresì conto delle riduzioni di cui alla L.132/2015 per lo stato di occupazione del bene e per la mancata operatività della garanzia.

9. Prezzo base

LOTTO N.34

PREZZO BASE = €. 318.835,00

PROSPETTO RIEPILOGATIVO - art. 568 c.p.c. nuova formulazione	
Valore commerciale:	€. 403.150,00
Correzioni di stima (1):	- €. 10.000,00 / per spese di definizione condono
Correzioni di stima (2):	- €. 5.000,00 / per spese tecniche e amministrative
Correzioni di stima (3):	- €. 4.000,00 / per opere di demolizione della veranda
Correzioni di stima (4):	- €. 25.000,00 / per spese edili area est. (quota di 1/2)

Correzioni di stima (5):	- €. 20.157,50 / per lo stato di occupazione del bene
Correzioni di stima (6):	- €. <u>20.157,50</u> / per la mancata operatività della garanzia
Prezzo a base d'asta:	<u>€. 318.835,00</u>

3.3 - Quadro di sintesi

LOTTO N.1 (Acerra - locale terraneo con fondo agricolo)	€.	83.037,72
LOTTO N.2 (Casalnuovo - fondo rustico)	€.	14.026,50
LOTTO N.3 (Pomigliano - appartamento p.T)	€.	64.139,98
LOTTO N.4 (Pomigliano - appartamento p.T-1)	€.	107.231,86
LOTTO N.5 (Pomigliano - appartamento p.1-2)	€.	176.317,77
LOTTO N.6 (Pomigliano - autorimessa)	€.	11.256,00
LOTTO N.7 (Pomigliano - locale deposito con cinerario)	€.	2.847,04
LOTTO N.8 (Pomigliano - autorimessa con annessa corte)	€.	44.529,76
LOTTO N.9 (Pomigliano - appartamento p.1 e relative pertinenze)	€.	231.869,20
LOTTO N.10 (Pomigliano - locale deposito)	€.	36.060,00
LOTTO N.11 (Casalnuovo - autorimessa)	€.	18.662,40
LOTTO N.12 (Casalnuovo - autorimessa)	€.	16.588,80
LOTTO N.13 (Casalnuovo - autorimessa)	€.	12.515,20
LOTTO N.14 (Casalnuovo - autorimessa)	€.	12.515,20
LOTTO N.15 (Casalnuovo - autorimessa)	€.	12.515,20
LOTTO N.16 (Casalnuovo - autorimessa)	€.	11.515,20
LOTTO N.17 (Casalnuovo - autorimessa)	€.	15.552,00
LOTTO N.18 (Casalnuovo - autorimessa)	€.	15.552,00
LOTTO N.19 (Casalnuovo - autorimessa)	€.	16.588,80
LOTTO N.20 (Casalnuovo - autorimessa)	€.	21.772,80
LOTTO N.21 (Casalnuovo - autorimessa)	€.	17.625,60
LOTTO N.22 (Casalnuovo - autorimessa)	€.	19.699,20
LOTTO N.23 (Casalnuovo - autorimessa)	€.	17.736,00
LOTTO N.24 (Casalnuovo - autorimessa)	€.	25.920,00

LOTTO N.25 (Casalnuovo - autorimessa)	€.	17.625,60
LOTTO N.26 (Casalnuovo - autorimessa)	€.	24.883,20
LOTTO N.27 (Casalnuovo - autorimessa)	€.	20.736,00
LOTTO N.28 (Casalnuovo - autorimessa)	€.	16.699,20
LOTTO N.29 (Casalnuovo - autorimessa)	€.	32.400,00
LOTTO N.30 (Casalnuovo - autorimessa)	€.	25.920,00
LOTTO N.31 (Nola - autorimessa)	€.	22.428,75
LOTTO N.32 (Nola - appartamento p.6)	€.	102.758,30
LOTTO N.33 (Nola - appartamento p.6)	€.	71.407,70
LOTTO N.34 (Pomigliano - appartamento p.1 e corte annessa)	€.	<u>318.835,00</u>
SOMMANO	€.	1.659.767,98

4 - ALLEGATI

4.1 - Elenco allegati

- N° 01_stralcio aerofotogrammetrico
- N° 02_rilievi metrici
- N° 03_illustrazioni fotografiche
- N° 04_documentazione catastale
- N° 05_documentazione titoli di provenienza
- N° 06_documentazione registri immobiliari
- N° 07_documentazione uffici tecnici comunali
- N° 08_documentazione stato civile e anagrafe
- N° 09_documentazione di condominio
- N° 10_contratti di locazione
- N° 11_tabelle di riferimento per la stima degli immobili
- N° 12_verbali di sopralluogo
- N° 13_ricevute d'inoltro bozza
- N° 14_osservazioni alla ctu
- N° 15_ricevute d'inoltro perizia definitiva