TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pettinati Adriana, nell'Esecuzione Immobiliare n. 103/2022 riunito al 78/2023 e al 26/2024 del R.G.E.

promossa da

SIENA NPL 2018 SRL

contro

[redacted]
Codice fiscale: [redacted]

[redacted]
Codice fiscale: [redacted]

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

SOMMARIO

Incarico 8

Premessa 8

Descrizione 8

Bene N° 1 - Cantina ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, piano S1 10

Bene N° 2 - Casa colonica ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, piano T-S1 11

Bene N° 3 - Garage ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano T 11

Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano 1 12

Bene N° 5 - Mansarda ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano 2 12

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24 13

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26 13

Bene N° 8 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26 13

Bene N° 9 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T 13

Bene N° 10 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata n. 24 , piano T 13

Bene N° 11 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T 14

Bene N° 12 - Tettoia ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26 14

Bene N° 13 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T-S1 14

Bene N° 14 - Ufficio ubicato a Nola (NA) - Viale Onorevole Francesco Napolitano 14

Lotto 1 15

Completezza documentazione ex art. 567 15

TUTTI I BENI in Liveri

Titolarità 18

Bene N° 1 - Cantina ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, piano S1 18

Bene N° 2 - Casa colonica ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, piano T-S1 19

Bene N° 3 - Garage ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano T 19

Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano 1 19

Bene N° 5 - Mansarda ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano 2 19

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24 20

Bene N° 7 - Terreno ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26 20

Bene N° 8 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26 20

Bene N° 9 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T 20

Bene N° 10 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata n. 24 , piano T 21

Bene N° 11 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T 21

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

Bene N° 12 - Tettoia ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26 21
Bene N° 13 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T-S1 21
Confini 21
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, piano S1 21
Bene N° 2 - Casa colonica ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, piano T-S1 22
Bene N° 3 - Garage ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano T 22
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano 1 22
Bene N° 5 - Mansarda ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano 2 22
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24 22
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26 22
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26 23
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T 23
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata n. 24 , piano T 23
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T 23
Bene N° 12 - Tettoia ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26 23
Bene N° 13 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T-S1 23
Consistenza 23
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, piano S1 24
Bene N° 2 - Casa colonica ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, piano T-S1 24
Bene N° 3 - Garage ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano T 24
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano 1 25
Bene N° 5 - Mansarda ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano 2 25
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24 26
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26 26
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26 26
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T 26
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata n. 24 , piano T 27
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T 27
Bene N° 12 - Tettoia ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26 27
Bene N° 13 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T-S1 28

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

Cronistoria Dati Catastali 28
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, piano S1 28
Bene N° 2 - Casa colonica ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, piano T-S1 29
Bene N° 3 - Garage ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano T 30
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano 1 31
Bene N° 5 - Mansarda ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano 2 32
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24 33
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26 34
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26 34
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T 35
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata n. 24 , piano T 35
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T 36
Bene N° 12 - Tettoia ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26 37
Bene N° 13 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T-S1 37
Dati Catastali 38
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, piano S1 38
Bene N° 2 - Casa colonica ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, piano T-S1 38
Bene N° 3 - Garage ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano T 39
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano 1 40
Bene N° 5 - Mansarda ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano 2 40
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24 41
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26 41
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26 41
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T 42
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata n. 24 , piano T 42
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T 43
Bene N° 12 - Tettoia ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26 43
Bene N° 13 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T-S1 44
Precisazioni 44
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24 44
Patti 44

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

Bene N° 1 - Cantina ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, piano S1 44
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24 45
Stato conservativo 45
Tutti i beni - Via Macerata 24-26 45
Parti Comuni 45
Tutti i beni - Via Macerata 24-26, ... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
Servitù, censo, livello, usi civici 45
Tutti i beni Via Macerata 24-26, ... 45
Caratteristiche costruttive prevalenti 46
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, piano S1 46
Bene N° 2 - Casa colonica ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, piano T-S1 46
Bene N° 3 - Garage ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano T 46
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano 1 47
Bene N° 5 - Mansarda ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano 2 47
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24 47
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26 47
Bene N° 8 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26 47
Bene N° 9 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T 48
Bene N° 10 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata n. 24 , piano T 48
Bene N° 11 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T 48
Bene N° 12 - Tettoia ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26 48
Bene N° 13 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T-S1 48
Stato di occupazione 49
Bene N° 1 - Cantina ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, piano S1 49
Bene N° 2 - Casa colonica ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, piano T-S1 49
Bene N° 3 - Garage ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano T 49
Bene N° 4 - Casa colonica ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano 1 50
Bene N° 5 - Mansarda ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano 2 50
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24 50
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26 50
Bene N° 8 -9-10-11-12-13- - Via Macerata 24-26 50

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

Bene N° 9 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T 50

Bene N° 10 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata n. 24 , piano T 50

Bene N° 11 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 12 - Tettoia ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26 ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Bene N° 13 - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T-S1 ... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Provenienze Ventennali 50

Tutti i beni Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, ... **Errore. Il segnalibro non è definito.**

Formalità pregiudizievoli 52

Normativa urbanistica 54

tutti i beni - 54

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24 55

Regolarità edilizia 55

tutti i beni ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, ... 55

Bene N° 6 - Terreno ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24 57

Vincoli od oneri condominiali 57

tutti i beni - Liveri (NA) - Via Macerata 24-26 57

Lotto 2 57

Completezza documentazione ex art. 567 57

Titolarità 58

Confini 58

Consistenza 59

Cronistoria Dati Catastali 59

Dati Catastali 60

Patti 61

Parti Comuni 61

Servitù, censo, livello, usi civici 62

Caratteristiche costruttive prevalenti 62

Stato di occupazione 63

Provenienze Ventennali 63

Normativa urbanistica 64

Regolarità edilizia 64

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

Vincoli od oneri condominiali 65
Stima / Formazione lotti 65
Lotto 1 66
Lotto 2 75
Riepilogo bando d'asta 83
Lotto 1 83
Lotto 2 86
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 103/2022 del R.G.E. 88
Lotto 1 88
Lotto 2 93

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

INCARICO

In data 01/12/2022, la sottoscritta Arch. Pettinati Adriana, con studio in Via Foria, 234 - 80139 - Napoli (NA), email *archpettinati@virgilio.it*, PEC *arch.adrianapettinati@pec.it*, tel. 081 5535210, Fax 081 5535210, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, piano S1
- **Bene N° 2** - Casa colonica ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, piano T-S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano T
- **Bene N° 4** - Casa colonica ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano 1
- **Bene N° 5** - Mansarda ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano 2
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata n. 24
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26
- **Bene N° 8** - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26
- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T
- **Bene N° 10** - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata n. 24, piano T
- **Bene N° 11** - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T
- **Bene N° 12** - Tettoia ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24, piano T
- **Bene N° 13** - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T-S1
- **Bene N° 14** - Ufficio ubicato a Nola (NA) - Viale Onorev. Francesco Napolitano, piano rialz., nn.10-12-14

DESCRIZIONE

TUTTI I BENI IN LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26

Il compendio immobiliare, sottoposto a pignoramento, è costituito da una porzione di fabbricato rurale insistente su parte della p.lla 94, sita in Liveri, alla via Macerata nn. 24-26, con annessa corte pertinenziale (p.lla 287) e appezzamento di terreno (p.lla 285) su cui insistono quattro manufatti (p.lle 641, 642, 643, 644) di cui uno sotterraneo (p.lla 641) utilizzati prevalentemente come depositi.

Trattasi dell'ala sinistra di una vecchia casa colonica più volte rimaneggiata e trasformata che si articola su cinque livelli: piano seminterrato, terra, primo, secondo e copertura.

Il compendio immobiliare è servito da due vani scala, uno coevo al fabbricato, denominato "scala A" e uno più recente munito di ascensore, denominato "scala B".

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

p.lla 285, p.lla 287, porzione del fabbricato rurale (parte della particella 94) e depositi (p.lle 641, 642, 643 e 644)

Il piano seminterrato si compone di tre unità immobiliari **(cfr. ALLEGATI 69-70)**:
a) deposito di grandi dimensioni (F. 3, p.lla 644, sub 1);
b) cantina identificata dai seguenti dati catastali F. 3, p.lla 94, sub 19 (porzione)
c) cantinato identificata dai seguenti dati catastali F. 3, p.lla 94, sub 15 (porzione).

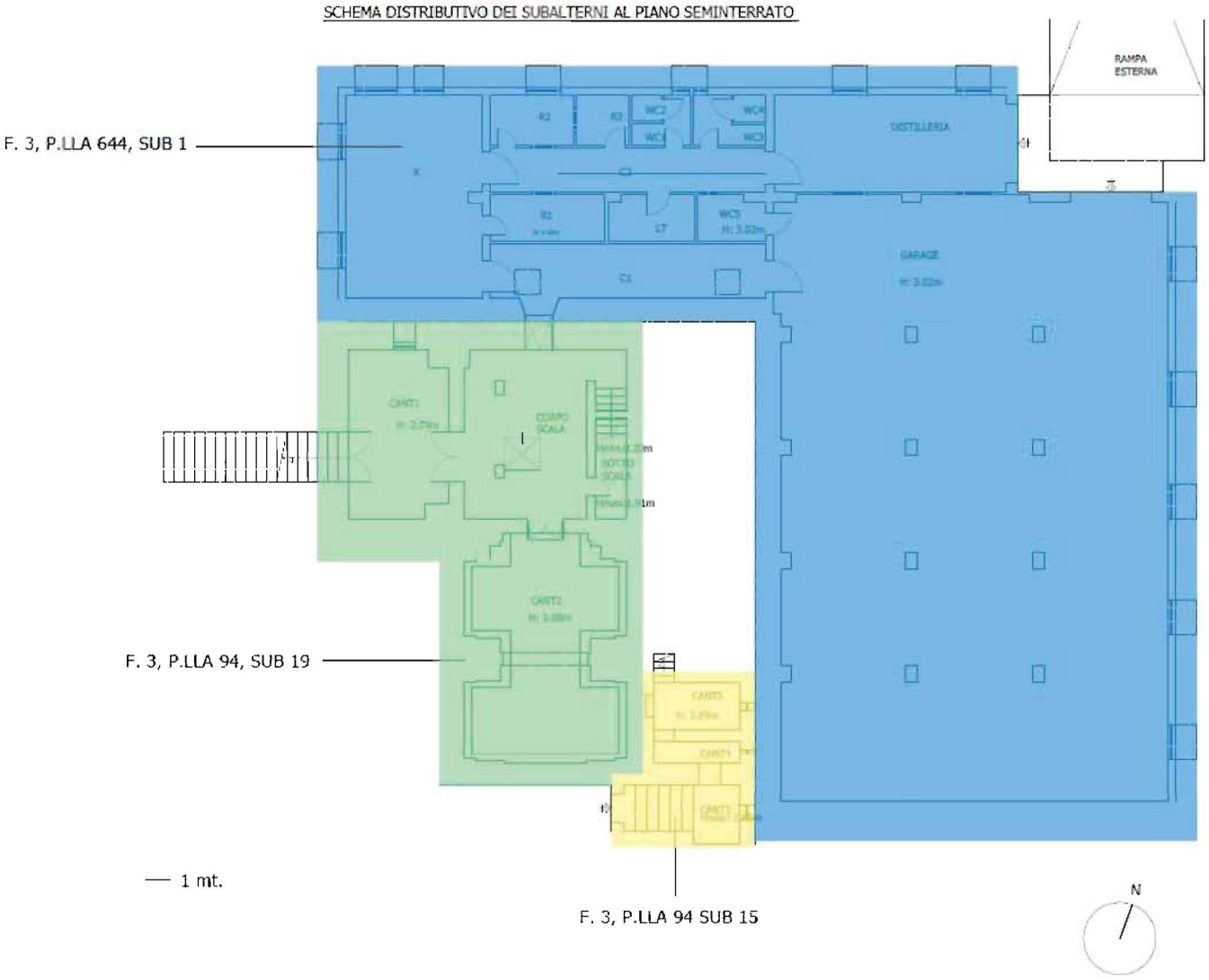
Il piano terra si compone di due unità immobiliari urbane (**cfr. ALLEGATI 71-72**):
d) abitazione (F. 3, p.lla 94, sub 15)
e) garage (F. 3, p.lla 94, sub 16) attualmente frazionato in due unità: garage adibito a deposito, dependance avente accesso indipendente dalla p.lla 285.

Il piano primo in cui sono dislocate sale e saloni di rappresentanza con blocco centrale di servizi, cucine e soppalchi (F. 3, p.lla 94, sub 17- F/3-**cfr. ALLEGATI 73-74**).

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

Il piano secondo mansardato, è suddiviso in due unità autonome: **una adibita ad abitazione e l'altra adibita a** deposito.

In copertura vi è un camminamento, un terrazzo a cielo aperto e un terrazzo a gradoni che degrada al livello sottostante (F. 3, p.lla 94, sub 18- F/5-**cfr. ALLEGATI 75-76**).
Al fine di visualizzare con immediatezza la dislocazione spaziale delle unità immobiliari urbane pignorate (sub) **all'interno della costruzione sono stati predisposti due elaborati grafici per il piano seminterrato e primo** che sono quelli più articolati (**cfr. ALLEGATI 68-69**).



BENE N° 1 - CASA COLONICA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26, PIANO S1 (sub 19)

Il bene in oggetto è costituito da una porzione di fabbricato rurale sito nel Comune di Liveri, avente accesso dai **civico 24 e 26 di via Macerata come identificato nell'estratto di mappa allegato (cfr. ALLEGATO 2)**.
Trattasi della cantina sita al piano seminterrato del corpo di fabbrica, **dislocata nell'ala sinistra di una vecchia e** prestigiosa casa colonica più volte rimaneggiata e trasformata.

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

Essa si compone di due cantinati, un atrio centrale con corpo scala e locale ascensore, rampa di accesso ai piani superiori e locale sottoscala.
Dalla cantina 1 esiste varco di accesso con rampa collegata al garage del sub 16 e dall'atrio esiste porta di collegamento con il corridoio c1 del deposito attiguo (F. 3, p.lla 644, sub 1) anch'esso pignorato.
Per il bene in questione non è stato necessario accesso forzoso.

BENE N° 2 - CASA COLONICA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26, PIANO T-S1 (SUB 15)

Trattasi dell'abitazione sita al piano terra e del cantinato sito al piano seminterrato, entrambi dislocati nell'ala sinistra dello stabile.

L'abitazione ha accesso sia dai cinque vani porta **della corte interna comune che dal vano scala "B". L'immobile** si compone di due ingressi, in uno dei quali è dislocato un antico pozzo, due disimpegni, 5 vani, di cui uno con camino, camera da letto, 3 bagni, cucina, due aree porticate, di cui una si sviluppa su quote diverse, quest'ultima ha accesso anche dalla scala "A".
L'abitazione di fatto risulta collegata sia al sub 16 (garage) collegato a sua volta con il sub 19, che al cantinato sottostante (sub 15).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26, PIANO T (SUB 16)

Trattasi dell'originario garage (attualmente utilizzato prevalentemente come deposito) e della dependance siti **al piano terra, entrambi dislocati nell'ala sinistra del corpo di fabbrica.**

L'unità immobiliare catastale, sub 16, infatti, attualmente risulta frazionata in due unità:
- il garage avente accesso dalla p.lla attigua 287 antistante, attualmente adibito a deposito, in cui sono dislocati anche un bagno, un locale tecnico e un forno. Tale porzione è strettamente collegata sia al cantinato (sub 19) **sottostante, tramite una rampa scale, che all'unità abitativa sub 15 a cui è collegata da una porta interna.**
- La dependance ha accesso indipendente dalla p.lla 285 e si compone di ingresso-living con angolo cottura, un bagno e una camera da letto (cfr. ALLEGATI 71-72).

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26, PIANO 1 (SUB 17)

Porzione immobiliare sita al piano primo.
L'immobile ha accesso sia dalla scala A (porta a destra per chi sale le scale) che dal vano scala B e precisamente dalle tre porte del pianerottolo. Il cespite si compone di: quattro vani, salone quadruplo con camino, spina centrale in cui sono dislocati quattro servizi e tre locali tecnici con 4 disimpegni, salone doppio, cucina con soppalco servito da scala a chiocciola, disimpegno con soppalco servito da scala a chiocciola in cui sono dislocati due piccoli ambienti.

Sono parti integranti dell'immobile tre balconcini e un terrazzo a quote sfalsate.
La categoria catastale non è aggiornata risulta ancora F3. La categoria F3 è una categoria provvisoria che si riferisce ai fabbricati in corso di costruzione e non ancora ultimati (cfr. ALLEGATI 73-74).

BENE N° 5 - MANSARDA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26, PIANO 2 (SUB 18)

Sottotetto al piano secondo.
L'immobile, attualmente è frazionato in due:
porzione A: adibita ad abitazione e porzione B utilizzata come deposito.
L'intera porzione immobiliare ha accesso esclusivamente dal vano scala B e precisamente dalle due porte poste sul ballatoio, rispettivamente, di fronte e a destra, per chi sale le scale.
La porzione A si articola su due livelli e si compone a piano secondo di: ingresso, studiolo, salone doppio, 4 camere da letto con annessi 4 bagni e 4 cabine armadio, locale ripostiglio (R5), disimpegni (C1-C2-C3), lungo la **spina centrale, locale tecnico, bagno e antibagno, cucina, cucinino (K2), salone 2, dispensa/ripostiglio (R6). E' parte integrante dell'immobile terrazzo esterno a livello da cui ha accesso (I2) il locale lavanderia, locale sauna** con doccia centrale e sauna 2.
Il livello superiore è costituito da: torrino scale, camminamento lungo la spina centrale, terrazzo belvedere T6, a cielo aperto e terrazzo a gradoni che degrada fino al terrazzo sottostante T1, per cui alla copertura si accede sia dal terrazzo T1 del piano sottostante che dalla scala a chiocciola posta nel salone 1.
La categoria catastale F3 si riferisce ai fabbricati ancora in corso di costruzione e quindi, come detto in precedenza, non risulta aggiornata.
La porzione B ha accesso dalla porta posta a destra per chi sale le scale (vano scala B) e si compone di un unico ambiente con bagno (cfr. ALLEGATI 75-76).

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24 (P.LLA 285)

Trattasi dell'appezzamento di terreno avente accesso diretto dalla strada principale, in corrispondenza del civico 24. Esso delimita la costruzione per due lati, il viale centrale di accesso alla casa colonica (che si diparte dal civico 26) e confina con proprietà attigue ricadenti nel Comune di Marzano nonché stradina interpoderale laterale.
Sullo stesso è stato ricavato il secondo viale di accesso alla casa colonica ed è delimitato da alti palmizi.
Il terreno ha giacitura pressocchè pianeggiante ed è in parte asfaltato, in parte incolto/ bosco, in parte è coltivato ad ulivi, in parte è a giardino con alberi di alto fusto, aiuole, aree di sosta e alberi da frutto.
Su di esso insistono tre manufatti utilizzati prevalentemente come depositi (cfr. ALLEGATO 78).

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26 (P.LLA 287)

Trattasi dell'area antistante la porzione di fabbricato, oggetto della presente disamina, l'area è pianeggiante ed è pavimentata, **su di essa vi è anche un cancello in prosecuzione del prospetto nord del fabbricato. L'area** confina per due lati con la p.lla 285 e a sud con la p.lla 93 del foglio 3 del Comune di Liveri (cfr. ALLEGATO 77).

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26 (F. 3, P.LLA 641, SUB 1)

Trattasi del seminterrato sito nel Comune di Liveri, avente accesso dai civici 24 e 26 di via Macerata come **identificato nell'estratto di mappa allegato (cfr. ALLEGATO 2)**, costruito in ampliamento al nucleo centrale del fabbricato rurale.
Trattasi della porzione di seminterrato, dislocata nell'ala sinistra della vecchia casa colonica più volte rimaneggiata e trasformata.
Ha accesso autonomo dalla rampa carrabile che si diparte dal terreno circostante (p.lla 285) nonchè dall'atrio della scala B.
Esso si compone di: locale distilleria, un'ala centrale in cui sono dislocati i servizi (5 bagni, locale tecnico, 3 ripostigli) disimpegnati da un corridoio centrale e un ampio locale cucina nonché altro corridoio di adduzione alla vasta autorimessa (utilizzata attualmente come deposito).

BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24, PIANO T (F. 3, P.LLA 642, SUB 1

Sul terreno (p.lla 285), **anch'esso pignorato**, insistono tre manufatti di cui uno identificato dalla p.lla 642, è suddiviso in tre piccoli locali. Trattasi di una porzione di piccolo corpo di fabbrica costituito da tre unità immobiliari autonome affiancate (sub 1, sub 2 e sub 3) ciascuna con accesso indipendente.
Il sub 1 ha accesso dalla p.lla 285 e precisamente dalla prima porta per chi guarda il prospetto sud-est così come individuato nell'elaborato planimetrico (sub 1- **cfr. ALLEGATO 31**).
Esso si compone di un unico locale con copertura a falde ed è utilizzato come locale tecnico e ricovero materiali.

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA N. 24, PIANO T (642, SUB 2)

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

Il sub 2 confinante con quello suindicato, sito al piano terra, avente accesso dalla p.lla 285 e precisamente dalla porta posta a sinistra per chi guarda il prospetto sud-est come individuato nell'elaborato planimetrico allegato (**cfr. ALLEGATO 31**).
Esso si compone di un unico locale con copertura a falde ed è utilizzato come locale tecnico e ricovero materiali.

BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24, PIANO T (642, SUB 3)

Il sub 3 avente accesso dalla p.lla 285 e precisamente dalla porta laterale come individuato nell'elaborato planimetrico allegato (**cfr. ALLEGATO 31**).
Esso si compone di un unico locale con copertura a falde ed è utilizzato come locale tecnico e ricovero materiali.

BENE N° 12 - TETTOIA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26 (643, SUB 1)

Il secondo manufatto insistente sul terreno e identificato dalla p.lla 643 è una tettoia con copertura a falde aperta **lateralmente utilizzato per ricovero attrezzi, materiali, carrozza d'epoca, ecc.. Esso ha un'altezza interna** che varia da un minimo di m.l. 3.32 ad un max di m.l. 5.03.
Trattasi del secondo manufatto a destra percorrendo il viale di accesso dal civico 24 di via Macerata (**cfr. ALLEGATI 81-82**).

BENE N° 13 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24, PIANO T-S1 (644, SUB 1)

Trattasi del corpo di fabbrica che è dislocato **all'ingresso del lotto e** precisamente in prossimità del cancello di ingresso di via Macerata n. 24. Trattasi della prima costruzione percorrendo il viale a destra così come individuato nella vax catastale, presumibilmente progettato come locale guardiania, ora è utilizzato prevalentemente come deposito.
L'immobile si articola su due livelli con scala a chiocciola interna di collegamento:
Il piano sottostrada ha accesso carrabile dal vialetto interno e, pedonale, dalla porta secondaria posta sul retro. Esso si compone, a tale livello, di due ambienti con servizi.
Il piano terra ha accesso dalle due porte, entrando dal cancello d'ingresso, a destra, ed è costituito da due locali comunicanti (**cfr. ALLEGATI 79-80**).

BENE N° 14 - UFFICIO UBICATO A NOLA (NA) - VIALE ONOREVOLE FRANCESCO NAPOLITANO NN. 10-12-14

La porzione immobiliare subastata è parte del corpo di fabbrica sito nel Comune di Nola alla via Onorevole Napolitano civici 10-12-**14, come identificato nell'estratto di mappa allegato (cfr. ALLEGATO 36**).
Il fabbricato si compone di quattro livelli: un piano seminterrato, rialzato e tre livelli superiori.
La porzione immobiliare pignorata è posta al piano rialzato dell'edificio ed è servita dalla scala A (civico 10) e dalla scala B (civico 14). L'immobile inoltre ha anche accesso indipendente, direttamente dalla strada, in corrispondenza del civico 12, con rampa esclusiva nonchè accesso secondario dalla porta posta sul retro confinante con area condominiale (**cfr. ALLEGATI 85-86**).
La porzione immobiliare attualmente risulta frazionata in due unità:

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

la porzione A, attualmente libera, che è stata sede di formazione di corsi parascolastici, avente accesso sia dalla **due porte poste a sinistra per chi entra dall'androne del fabbricato servito dalla scala A , sia dalla porta posta a** destra e precisamente di fronte per chi entra dal civico 14 (scala B) nonché direttamente dalla strada (civico 12) e **dall'area posteriore condominiale.**
L'immobile si compone di 7 ambienti, ingresso con reception, ripostiglio e bagno nonché corridoio e disimpegno.
La porzione B ha accesso autonomo dalla scala B (civico 14), e, precisamente dalla porta posta a destra per chi **entra dall'androne della scala B, contraddistinta dal numero interno 2b.**
L'immobile, utilizzato come abitazione, si compone di: ingresso-living, cucina, bagno, e ripostiglio. L'immobile è privo di balconi e/o terrazzi.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, piano S1
- **Bene N° 2** - Casa colonica ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, piano T-S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano T
- **Bene N° 4** - Casa colonica ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano 1
- **Bene N° 5** - Mansarda ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano 2
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26
- **Bene N° 8** - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26
- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T
- **Bene N° 10** - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata n. 24 , piano T
- **Bene N° 11** - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T
- **Bene N° 12** - Tettoia ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata n. 24
- **Bene N° 13** - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T-S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

TUTTI I BENI (LIVERI E NOLA)

1) Il pignoramento 103/2022, per il quale si procede, è stato trascritto in data 1.08.2022 ai nn. 30521/24074 e rettificato con nota trascritta il 13.09.2022, ai nn. 34244/27168 [redacted]. Tale pignoramento ha ad oggetto gli immobili da 1 a 6 come precedentemente indicati
Il creditore procedente ha optato per il deposito delle certificazioni notarile sostitutive ai sensi dell'art.

[1] **l'immobile NCT foglio 3, p.lla 285 era stato indicato erroneamente di spettanza per la nuda proprietà in luogo della piena.**

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

567, 2°comma c.p.c. (come modificato dalla legge 3 agosto 1998 n. 302 e succ. mod.) datate, rispettivamente 23.08.2022, 13.09.2022 e integrate il 17.05.2023.
E' stata verificata la completezza della documentazione depositata ex art. 567, 2°comma c.p.c.
La relazione integrativa del Notaio Giulia Messina Vitrano del 17.05.2023, contiene l'esatto quadro sinottico della provenienza della consistenza immobiliare pignorata e si estende ai due atti inter vivos, antecedenti il ventennio (atto per notar Napolitano Salvatore del 27.09.1993, rep. n. 286051, trascritto il 13.10.1993 ai nn. 222360/18184 relativamente al compendio sito in Liveri e atto di compravendita **per notar Crisci Alfonso, rep. 10997, trascritto l'11.06.1968 ai nn. 19581/1733 per il compendio** immobiliare sito in Nola, che costituiscono i titoli derivativi ultraventennali dei beni subastati.

In data 05/06/2023 si disponeva la riunione del fascicolo 78/2023 al fascicolo n. 103/2022.

2) Il pignoramento 78/2023 è stato trascritto in data 18.05.2023 ai nn. 19659/15500 contro [redacted] e [redacted], avente ad oggetto gli immobili siti in Liveri (già oggetto del primo pignoramento, eccezion fatta per la p.lla 285[2]) nonché il terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 3, p.lla 287.
Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567, 2°comma c.p.c. (come modificato dalla legge 3 agosto 1998 n. 302 e succ. mod.) datata 22.05.2023.
E' stata verificata la completezza della documentazione depositata ex art. 567, 2°comma c.p.c.
La relazione del Notaio Giulia Barbagallo del 22.05.2023, contiene l'esatto quadro sinottico della provenienza della consistenza immobiliare pignorata e si estende all' atto inter vivos, antecedente il ventennio (atto per notar Napolitano Salvatore del 27.09.1993, rep. n. 286051, trascritto il 13.10.1993 ai nn. 222360/18184 relativamente al compendio sito in Liveri) che costituisce il titolo derivativo ultraventennale dei beni subastati.

3) Il pignoramento 26/2024 è stato trascritto in data 26.02.2024 ai nn. 7872/6529 contro [redacted], avente ad oggetto gli immobili siti in Liveri insistenti sulla p.lla 285 e precisamente.
-C.T. f. 3, p.lla 285;
-C.F. foglio 3, p.lla 641, sub 1
-C.F. foglio 3, p.lla 642, sub 1
-C.F. foglio 3, p.lla 642, sub 2
-C.F. foglio 3, p.lla 642, sub 3
-C.F. foglio 3, p.lla 643, sub 1
-C.F. foglio 3, p.lla 644, sub 1

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567, 2°comma c.p.c. (come modificato dalla legge 3 agosto 1998 n. 302 e succ. mod.) datata 4.03.2024.
E' stata verificata la completezza della documentazione depositata ex art. 567, 2°comma c.p.c.
La relazione del Notaio Giulia Messina Vitrano del 4.032024, contiene l'esatto quadro sinottico della provenienza della consistenza immobiliare pignorata e si estende all' atto inter vivos, antecedente il ventennio (atto per notar Lallo Giuseppe del 27.11.2003, rep. n. 49856, trascritto il 12.2003 ai nn. 40380/30411) che costituisce il titolo derivativo ultraventennale dei beni subastati.

Si può dunque affermare che è rispettata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore ai pignoramenti suindicati.
Ai fini della verifica della completezza della suddetta certificazione notarile, lo scrivente ha provveduto **ad acquisire presso l'Archivio Notarile di Napoli i titoli di provenienza (cfr. ALLEGATI 41-42-43-44-45-47).**

[2] di piena proprietà del Sig. Nappi Salvatore

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

Quadro sinottico della provenienza

A) La consistenza immobiliare subastata in Liveri (Foglio 3, p.lla 94, sub 15, 16, 17, 18 e 19 e F. 3, p.lla 285 e p.lla 287) è pervenuta:

• a [redacted], **la quota dell'intero in usufrutto, in regime di separazione dei beni, degli immobili in** Liveri (F. 3, p.lla 94, sub 15, 16, 17, 18 e 19 e p.lla 287) per atto di donazione accettata, del 23.05.2022, rep. 72528/28227, per notar Cante Pasquale, trascritto il 16.06.2022 ai nn. 23292/18452 da potere di [redacted] (**cfr. ALLEGATO 42**).

• a [redacted], **nato a Liveri il 6.07.1961, la quota dell'intero in proprietà in regime** di separazione dei beni, degli immobili in Liveri[3], in forza di donazione accettata del 27.11.2003, rep. 49856, per Notar Lallo Giuseppe, trascritto il 4.12.2003, ai nn.40380/30411, da potere di [redacted], nata a [redacted] il [redacted] (**cfr. ALLEGATO 41**);

•a [redacted] **gli immobili (il terreno p.lla 285 e p.lla 287) nonché la porzione di fabbricato** rurale, fatiscente e diruto (identificato con denuncia di variazione catastale n. 285 del 2.02.1979) pervennero giusto atto di vendita per notar Napolitano Salvatore del 27.09.1993, rep. n. 286051, trascritto il 13.10.1993 ai nn. 22360/18184, da potere di [redacted], nato a [redacted] il [redacted] (**cfr. ALLEGATO 43**).

•a [redacted], **nato a** [redacted] **il** [redacted], **il fondo (p.lla 285 ex 92/b) del** foglio 7 di ha 3.47.77, p.lla 287 (ex 93/b) di are 3.27 e il fabbricato rurale identificato con scheda di variazione n. 285 del 2.02.1979 pervenne con atto del notaio Salvatore Napolitano del 28.07.1981, rep. 116401, trascritto a S.M. Capua Vetere il 6.08.1981 ai nn. 17121-15138 (**cfr. ALLEGATO 44**).

B) La consistenza immobiliare subastata in Liveri: Foglio 3, p.lla 641, sub 1, Foglio 3, p.lla 642, sub 1-2-3, Foglio 3, p.lla 643, sub 1, Foglio 3, p.lla 644, sub 1, è stata edificata sul terreno foglio 5, p.lla 285 pervenuto:

• a [redacted], nato a [redacted] il [redacted], piena proprietà in regime di separazione dei beni in forza di donazione accettata del 27.11.2003, rep. 49856, per Notar Lallo Giuseppe, trascritto il 4.12.2003, ai nn.40380/30411, da potere di [redacted], nata a [redacted] il [redacted] (**cfr. ALLEGATO 41**).

C) La consistenza immobiliare subastata in Nola (Foglio 20, p.lla 357, sub 49) è pervenuta:

• A [redacted], in piena proprietà per successione, in morte di [redacted], nata il [redacted] a [redacted] (Na) deceduta il [redacted], registrata il 16/06/2017 al Numero di repertorio 715/9990 a Nola, trascritta il 07/09/2017 ai nn. 28507/21920 devoluta per legge (**cfr. ALLEGATO 45**)

• Risulta trascritta in data 16/06/2020 ai nn. 15637/11678 accettazione tacita dell'eredità in morte di [redacted] nata il [redacted] a [redacted] (Na), da parte degli eredi sigg.ri [redacted] nascente da atto Notaio De Liguori Paolina del 12/06/2020 (**cfr. ALLEGATO 46**).

[3] illo tempore identificati con i seguenti dati:
- f. 3, p.lla 92 sub 5, 94 sub 5 e 95 sub 5 graffate, p.T-S1
- p.lla 92 sub 9, 94 sub 9 e 95 sub 9 graffate, p. S1
- p.lla 92 sub 6, 94 sub 6 e 95 sub 6 graffate, p. T
- p.lla 92 sub 7, 94 sub 7 e 95 sub 7 graffate, p. 1 in corso di costruzione
- p.lla 92 sub 8, 94 sub 8 e 95 sub 8 graffate, p. 2 lastrico solare e le particelle (F. 3, p.lla 285 di ha 3. 47.43 e F. 3 p.lla 287 di are 3.27)

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

- Alla Sig.ra [redacted], nata il [redacted] a [redacted] (Na), gli immobili, oggetto di **esecuzione pervennero in virtù di atto di vendita per notar Crisci Alfonso dell'8.05.1968, rep. 109997, trascritto l'11.06.1968 ai nn. 19581/17331 da potere di [redacted] (cfr. ALLEGATO 47)**. In tale atto non furono indicati i dati catastali dei beni perché in corso di accatastamento di recente costruzione[4].

Ai fini della verifica della completezza della suddetta certificazione notarile, lo scrivente ha acquisito **presso l'Archivio Notarile di Napoli i titoli di provenienza.**

Il creditore procedente ha depositato gli estratti catastali attuali e quelli storici relativi alle unità immobiliari urbane subastate ma è stato necessario integrarli (**cfr. ALLEGATI 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39**).
Il creditore procedente ha depositato l'estratto di matrimonio da cui si evince che i Sigg.ri [redacted], nato a [redacted] il [redacted] e la [redacted], nata a [redacted] il [redacted], si sono uniti in matrimonio in data 17.04.1993, scegliendo il regime della *separazione dei beni*, nei loro rapporti patrimoniali.
Il creditore procedente ha depositato altresì, per entrambi i coniugi, i certificati di residenza storici da cui si evince che sono ambedue residenti in Liveri alla via Macerata 24.

Oggetto dei pignoramenti sono:
-il diritto di nuda proprietà, di [redacted] per gli immobili da 1 a 5 e immobile 7.
-il diritto di piena proprietà, quota 1/1 di [redacted], immobili indicati al punto 6 e da 8 a 14
-il diritto di usufrutto, di [redacted] per gli immobili da 1 a 5 e immobile 7.

E' stata verificata la correttezza dei dati indicati negli atti di pignoramento trascritti e l'idoneità dei dati catastali ai fini della esatta identificazione dei cespiti subastati per gli immobili in Liveri (beni da 1 a 13).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26, PIANO S1 (SUB 19)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted] (Nuda proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]
- [redacted] (Usufrutto 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

[4] Vennero riportati i dati catastali del suolo su cui il venditore Sig. [redacted] realizzò il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare subastata,*...zona di terreno distaccata dal maggior fondo con la p.lla 354/b per mq. 275 e 357/b per mq. 907...del foglio 20*

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

BENE N° 2 - CASA COLONICA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26, PIANO T-S1 (SUB 15)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted] (Nuda proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]
- [redacted] (Usufrutto 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26, PIANO T (SUB 16)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted] (Nuda proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]
- [redacted] (Usufrutto 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26, PIANO 1 (SUB 17)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted]Nuda proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]
- [redacted] (Usufrutto 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 5 - MANSARDA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26, PIANO 2 (SUB 18)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted] (Nuda proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]
- [redacted] (Usufrutto 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24 (P.LLA 285)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted] (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26 (P.LLA 287)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted] (Nuda proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]
- [redacted] (Usufrutto 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26 (F.3, P.LLA 641, SUB 1)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted] (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24, PIANO T (F. 3, P.LLA 642, SUB 1)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted] (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA N. 24, PIANO T (F. 3, P.LLA 642, SUB 2)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted] (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24, PIANO T (F. 3, P.LLA 642, SUB 3)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted] (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 12 - TETTOIA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26 (P.LLA 643, SUB 1)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted] (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 13 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24, PIANO T-S1 (F. 3, P.LLA 644, SUB 1)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted] (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26, PIANO S1 (SUB 19)

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

-Nord-est con deposito f. 3, p.lla 244, sub 1;
-Sud-est con sub 15 e terrapieno;
-Nord-ovest con sub 16 e p.lla 285.

BENE N° 2 - CASA COLONICA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26, PIANO T-S1 (SUB 15)

L'u.i.u. confina a piano terra a:
- nord-est con p.lla 285 e sub 16;
- sud-est con p.lla 285 e cortile;
- sud-ovest con scala A, corte interna e androne.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26, PIANO T (SUB 16)

Il bene confina a:
- nord-ovest con p.lla 287;
- nord-est con p.lla 285;
- sud-ovest con sub 15.

BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26, PIANO 1 (SUB 17)

L'u.i.u. confina a:
- nord-est con p.lla 285;
- sud-est con p.lla 285 e corte interna;
- sud-ovest scala A, corte interna e ala non oggetto di pignoramento.

BENE N° 5 - MANSARDA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26, PIANO 2 (SUB 18)

L'u.i.u. confina a:
- nord-est con p.lla 285;
- sud-est con p.lla 285;
- sud-ovest con copertura scala A e corte interna.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24 (P.LLA 285)

Il suolo, confina a:

-Nord-est con particella 387, 388, 389 del foglio 3 del Comune di Liveri e p.lla 2 del foglio 5 del Comune di Marzano di Nola;
-Sud-est con particella 496, 2, e 263 del foglio 5 del Comune di Marzano di Nola;
-Nord-ovest con via Macerata, con p.lla 367 e 629 del foglio 3 del Comune di Liveri.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26 (P.LLA 287)

L'area confina per due lati con la p.lla 285 e a sud-ovest con la p.lla 93 del foglio 3 del Comune di Liveri.

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26 – PIANO S1 (P.LLA 641, SUB 1)

L'U.I.U. CONFINA A:
-NORD-EST CON P.LLA 285E RAMPA DI ACCESSO;
-SUD-EST CON P.LLA 285 E RAMPA DI ACCESSO;
-SUD-OVEST CON P.LLA 285, TERRAPIENO E SUB 19.

BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24, PIANO T (F. 3, P.LLA 642, SUB 1)

L'u.i.u. confina:
nord-ovest con p.lla 285
nord-est con p.lla 285
sud-ovest con subalterni 2, sub 3 della p.lla 642 e p.lla 285.

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA N. 24 , PIANO T (F. 3, P.LLA 642, SUB 2)

L'u.i.u. confina:
nord-ovest con p.lla 285
nord-est con p.lla 642, sub 1
nord-ovest con p.lla 642, sub 3.

BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24, PIANO T (F. 3, P.LLA 642, SUB 3)

L'u.i.u. confina:
nord-ovest con p.lla 285
nord-est con p.lla 642, sub 1
sud-ovest con p.lla 285.

BENE N° 12 - TETTOIA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26 (F. 3, P.LLA 643, SUB 1)

La tettoia è delimitata per tutti i quattro lati dalla p.lla 285.

BENE N° 13 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24, PIANO T-S1

L'u.i.u. confina:
-nord con area comune adiacente il cancello d'ingresso (terrapieno p.lla 285)
-est con p.lla 285 e terrapieno p.lla 285
-sud con p.lla 285.

CONSISTENZA[5]

[5] Nella determinazione della sup. commerciale non sono state considerate le superfici illegittime.

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079 5f1

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
cantina	119,16 mq	164,15 mq	0,50	82,08 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	82,08 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	82,08 mq		

L'immobile è pignorato per l'usufrutto e la nuda proprietà per cui si è proceduto alla stima dell'intero.

BENE N° 2 - CASA COLONICA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	237,98 mq	297,57 mq	1,00	297,57 mq	0,00 m	terra
Loggia	56,45 mq	77,98 mq	0,30	23.39 mq	0,00 m	
cantina	20.09	32.56 mq	0.50	16.28 mq		
			Totale superficie convenzionale:	337.24 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	337.24 mq		

L'immobile è pignorato per l'usufrutto e la nuda proprietà per cui si è proceduto alla stima dell'intero.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Nel calcolo delle superfici i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Dunque per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende **l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C.I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali, secondo il documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale",** redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate) è pari a: 100% per la Sgl superficie lorda coperta, 50% per i cantinati, 30% per le logge terrazzi e balconi.

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

garage	116,26 mq	134,63 mq	0,5	67,31 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	67,31 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	67,31 mq		

L'immobile risulta attualmente frazionato: La sup. utile del garage = mq. 81.58
La sup. utile utilizzato attualmente come dependance = mq. 34.68.
L'immobile è pignorato per l'usufrutto e la nuda proprietà per cui si è proceduto alla stima dell'intero.

BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	119,75 mq	147,66 mq	1	147,66 mq	0,00 m	1
deposito	291,73 mq	344,59 mq	0,5	172,29 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	4,98 mq	5,58 mq	0,30	1,67 mq	0,00 m	1
Terrazza	11,75 mq	12,37 mq	0,30	3,71 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	325,33 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	325,33 mq		

L'immobile è pignorato per l'usufrutto e la nuda proprietà per cui si è proceduto alla stima dell'intero.

BENE N° 5 - MANSARDA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terrazza	495,39 mq	566,82 mq	0,30	170,05 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	170,05 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	170,05 mq		

Il piano sottotetto è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, per cui è stato considerata la sola superficie di sedime come terrazza praticabile così come indicato nel grafico di condono.

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

L'immobile è pignorato per l'usufrutto e la nuda proprietà per cui si è proceduto alla stima dell'intero.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	34475,00 mq	34475,00 mq	1	34475 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	34475 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	34475mq		

L'immobile è pignorato per la piena proprietà per cui si è proceduto alla stima dell'intero.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	327,00 mq	327,00 mq	0.03	9.81 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	9.81 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	9.81 mq		

L'immobile è pignorato per l'usufrutto e la nuda proprietà per cui si è proceduto alla stima dell'intero.

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito	434,01 mq	493,34 mq	0,5	246,67 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	246,67 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	246,67 mq		

BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24, PIANO T

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Locale di deposito	19,62 mq	26,97 mq	0,00	mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	mq		

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA N. 24 , PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	5,51 mq	8,69 mq	0,0	00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	0 mq		

BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	6,15 mq	9,93 mq	0,0	0 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	0 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	0 mq		

BENE N° 12 - TETTOIA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
tettoia	153,64 mq	157,24 mq	0,0	0 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	0 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	0 mq		

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079 5f1

BENE N° 13 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24, PIANO T-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	29,48 mq	36,99 mq	0,0	0 mq	0,00 m	terra
Locale di deposito	115,08 mq	138,12 mq	0,0	0 mq	0,00 m	Seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	**0 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	**0 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26, PIANO S1 (SUB 19)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/11/2002** al **27/11/2003**	[redacted], nata a [redacted] il 6[redacted], proprietà 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 92, 94, 95, Sub. 9, 9, 9 Categoria C2 Cl.5, Cons. 131 Piano S1
Dal **27/11/2003** al **17/01/2012**	[redacted], nato a [redacted] (Na), il 6[redacted] in regime di separazione dei beni	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 92, 94, 95, Sub. 9, 9, 9 Categoria C2 Cl.5, Cons. 131 Piano S1
Dal **17/01/2012** al **23/05/2022**	[redacted] 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 94, Sub. 19 Categoria C2 Cl.5, Cons. 131 Superficie catastale 171 mq **Rendita € 236,80**
Dal **23/05/2022** al **08/06/2024**	[redacted] Nuda proprietà 1/1 [redacted] Usufrutto 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 94, Sub. 19 Categoria C2 Cl.5, Cons. 131 **Rendita € 236,80** Piano S1

L'unità immobiliare urbana pignorata deriva da variazione modifica identificativo del 17.01.2012, Pratica n. NA0028934 in atti 17.01.2012 variazione per modifica identificativo (n. 3067.1/2012) di:

- F. 3, p.lla 92, sub 9 C/2, cl. 5, consistenza 131 mq., p. S1
  p.lla 94, sub 9
  p.lla 95, sub 9

che deriva da variazione del 15.11.2002, Pratica n. 645817 in atti dal 15.11.2002 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 25024.1/2002) di:

- F. 3, p.lla 94, sub 3, cat. A/2, consistenza 4.5 vani, p. T- 1
  p.lla 92, sub 3

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

p.lla 95, sub 3
che deriva da sostituzione riferimenti di mappa del 2.02.1979 in atti dal 4.05.1999 classamento legge 154/88 PF/99 (n. 285.1/1979):
-Protocollo 285 del 1979, p.T-1-1S (**cfr. ALLEGATO 51**)
derivante da frazionamento dell'1.02.1979 in atti dal 7.08.1987 (n. 285/1979) di:
- F. 3, p.lla 94, sub 2
p.lla 95, sub 1
p.lla 95, sub 2
p.lla 192
presente fin dal 21.06.1941 (**cfr. ALLEGATO 52**).

Situazione degli intestati:
- dal 23.05.2022 [redacted] nuda proprietà 1/1 17.01.2012 usufrutto 1/1 [redacted]

-dal 27.11.2003 [redacted] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 17.01.2012
- dal 15.11.2002 [redacted] proprietà 1000/1000 fino al 27.11.2003
- dal 27.09.1993 [redacted] proprietà 1000/1000 fino al 15.11.2002
- dal 2.02.1979 a [redacted] proprietà fino al 27.09.1993

BENE N° 2 - CASA COLONICA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26, PIANO T-S1 (SUB 15)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/11/2002** al **27/11/2003**	[redacted], nata a [redacted] il 6[redacted], proprietà 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 92, 94, 95, Sub. 5, 5, 5 Categoria A7 Cl.2, Cons. 17,5 vani Piano T-S1
Dal **27/11/2003** al **17/01/2012**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 92, 94, 95, Sub. 5, 5, 5 Categoria A7 Cl.2, Cons. 17,5 vani **Rendita € 1.717,22** Piano T-S1
Dal **17/01/2012** al **23/05/2022**	[redacted] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 94, Sub. 15 Categoria A7 Cl.2, Cons. 17,5 vani **Rendita € 1.717,22**
Dal **23/05/2022** al **08/06/2024**	[redacted] Nuda Proprietà 1/1 [redacted] Usufrutto 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 94, Sub. 15 Categoria A7 Cl.2, Cons. 17,5 vani Superficie catastale 376 mq **Rendita € 1.717,22** Piano T-S1

L'unità immobiliare urbana pignorata deriva da variazione modifica identificativo del 17.01.2012, Pratica n. NA0028896 in atti 17.01.2012 variazione per modifica identificativo (n. 3062.1/2012) di:
- F. 3, p.lla 92, sub 5 A/7, cl. 2, consistenza 17,5 vani, piano T-S1
p.lla 94, sub 5
p.lla 95, sub 5
che deriva da variazione del 15.11.2002, Pratica n. 645817 in atti dal 15.11.2002 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 25024.1/2002) di:

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

- F. 3, p.lla 92, sub 3, cat. A/2, consistenza 4.5 vani, p. T- 1
p.lla 94, sub 3
p.lla 95, sub 3
che deriva da sostituzione riferimenti di mappa del 2.02.1979 in atti dal 4.05.1999 classamento legge 154/88 PF/99 (n. 285.1/1979) di:
-Protocollo 285 del 1979, p.T-1-1S (**cfr. ALLEGATO 51**)
derivante da frazionamento dell'1.02.1979 in atti dal 7.08.1987 (n. 285/1979) di:
- F. 3, p.lla 94, sub 2
p.lla 95, sub 1
p.lla 95, sub 2
p.lla 192
presente fin dal 21.06.1941 (**cfr. ALLEGATO 52**).

Situazione degli intestati:
- dal 23.05.2022 [redacted] nuda proprietà 1/1 17.01.2012 usufrutto 1/1 [redacted]

- dal 27.11.2003 [redacted] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
- dal 15.11.2002 [redacted] proprietà 1000/1000 fino al 27.11.2003
- dal 27.09.1993 [redacted] proprietà 1000/1000 fino al 15.11.2002
- dal 2.02.1979 a [redacted] proprietà fino al 27.09.1993.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26, PIANO T (SUB 16)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/11/2002** al **27/11/2003**	[redacted] nata a [redacted] il [redacted], proprietà 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 92, 94, 95, Sub. 6, 6, 6 Categoria C6, Cons. 101 mq. Piano T
Dal **27/11/2003** al **17/01/2012**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 92, 94, 95, Sub. 6, 6, 6 Categoria C6 Cl.4, Cons. 101 mq. **Rendita € 182,57** Piano T
Dal **17/01/2022** al **23/05/2022**	[redacted], nato a [redacted], proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 94, Sub. 16 Categoria C6 Cl.4, Cons. 101 mq.
Dal **23/05/2022** al **08/06/2024**	[redacted], nato a [redacted] (NA), il [redacted], nuda proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni e [redacted], nata [redacted] il [redacted], usufrutto 1/1, in regime di separazione dei beni	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 94, Sub. 16 Categoria C6 Cl.4, Cons. 101 mq. Superficie catastale 117 mq **Rendita € 182,57** Piano T

L'unità immobiliare urbana pignorata deriva da variazione modifica identificativo del 17.01.2012, Pratica n. NA0028908 in atti 17.01.2012 variazione per modifica identificativo (n. 3063.1/2012) di:
- F. 3, p.lla 92, sub 6 C/6, cl. 4, consistenza 101 mq., p. T
p.lla 94, sub 6
p.lla 95, sub 6
che deriva da variazione del 15.11.2002, Pratica n. 645817 in atti dal 15.11.2002 ampliamento-diversa

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 25024.1/2002) di:
- F. 3, p.lla 94, sub 3, cat. A/2, consistenza 4.5 vani, p. T- 1
p.lla 92, sub 3
p.lla 95, sub 3
che deriva da sostituzione riferimenti di mappa del 2.02.1979 in atti dal 4.05.1999 classamento legge 154/88 PF/99 (n. 285.1/1979) di:
-Protocollo 285 del 1979, p.T-1-1S (**cfr. ALLEGATO 51**)
derivante da frazionamento dell'1.02.1979 in atti dal 7.08.1987 (n. 285/1979) di:
- F. 3, p.lla 94, sub 2
p.lla 95, sub 1
p.lla 95, sub 2
p.lla 192
presente fin dal 21.06.1941 (**cfr. ALLEGATO 52**).

Situazione degli intestati:
- dal 23.05.2022 [redacted] nuda proprietà 1/1 usufrutto 1/1 [redacted];

- dal 27.11.2003 [redacted] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
- dal 15.11.2002 [redacted] proprietà 1000/1000 fino al 27.11.2003
- dal 27.09.1993 [redacted] proprietà 1000/1000 fino al 15.11.2002
- dal 2.02.1979 a [redacted] proprietà fino al 27.09.1993

BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26, PIANO 1 (SUB 17)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/11/2002** al **27/11/2003**	[redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietà 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 92, 94, 95, sub.7, 7, 7 Categoria F3 Piano 1
Dal **27/11/2003** al **17/01/2012**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 92, 94, 95, Sub. 7, 7, 7 Categoria F3 Piano 1
Dal **17/01/2012** al **23/05/2022**	[redacted], nato a [redacted] (NA) il [redacted] proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 94, Sub. 17 Categoria F3
Dal **23/05/2022** al **08/06/2024**	[redacted] nato a [redacted] (NA) il 6.07.1961, nuda proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni e [redacted], nata a [redacted] il [redacted] usufrutto 1/1, in regime di separazione dei beni	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 94, Sub. 17 Categoria F3 Piano 1

L'unità immobiliare urbana pignorata deriva da variazione modifica identificativo del 17.01.2012, Pratica n. NA0028915 in atti 17.01.2012 variazione per modifica identificativo (n. 3064.1/2012) di:
- F. 3, p.lla 92, sub 7 -F/3, p. 1
p.lla 94, sub 7
p.lla 95, sub 7
che deriva da variazione del 15.11.2002, Pratica n. 645817 in atti dal 15.11.2002 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 25024.1/2002) di:
- F. 3, p.lla 94, sub 3, cat. A/2, consistenza 4.5 vani, p. T- 1

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

p.lla 92, sub 3
p.lla 95, sub 3
che deriva da sostituzione riferimenti di mappa del 2.02.1979 in atti dal 4.05.1999 classamento legge 154/88 PF/99 (n. 285.1/1979) di:
-Protocollo 285 del 1979, p.T-1-1S (**cfr. ALLEGATO 51**)
derivante da frazionamento dell'1.02.1979 in atti dal 7.08.1987 (n. 285/1979) di:
- F. 3, p.lla 94, sub 2
p.lla 95, sub 1
p.lla 95, sub 2
p.lla 192
presente fin dal 21.06.1941 (**cfr. ALLEGATO 52**).

Situazione degli intestati:
- dal 23.05.2022 [redacted] nuda proprietà 1/1 usufrutto 1/1 [redacted]

- dal 27.11.2003 [redacted] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
- dal 15.11.2002 [redacted] proprietà 1000/1000 fino al 27.11.2003
- dal 27.09.1993 [redacted] proprietà 1000/1000 fino al 15.11.2002
- dal 2.02.1979 a [redacted] proprietà fino al 27.09.1993

BENE N° 5 - MANSARDA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26, PIANO 2 (SUB 18)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **15/11/2002** al **27/11/2003**	[redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietà 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 92, 94, 95, Sub. 8, 8, 8 Categoria F5 Superficie catastale 537 mq Piano 2
Dal **27/11/2003** al **15/11/2002**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 92, 94, 95, Sub. 8, 8, 8 Categoria F5 Superficie catastale 537 mq Piano 2
Dal **17/01/2012** al **23/05/2022**	[redacted], nato a [redacted] (NA) il [redacted], proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 94, Sub. 18 Categoria F5 Piano 2
Dal **23/05/2022** al **08/06/2024**	[redacted], nato a [redacted] (NA) il [redacted] nuda proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni e [redacted], nata a [redacted] il [redacted] usufrutto 1/1, in regime di separazione dei beni	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 94, Sub. 18 Categoria F5, Cons. 537 Piano 2

L'unità immobiliare urbana pignorata deriva da variazione modifica identificativo del 17.01.2012, Pratica n. NA0028921 in atti 17.01.2012 variazione per modifica identificativo (n. 3065.1/2012) di:
- F. 3, p.lla 92, sub 8 F/5, 537 mq.
p.lla 94, sub 8
p.lla 95, sub 8
che deriva da variazione del 15.11.2002, Pratica n. 645817 in atti dal 15.11.2002 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 25024.1/2002) di:

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

- F. 3, p.lla 94, sub 3, cat. A/2, consistenza 4.5 vani, p. T- 1
p.lla 92, sub 3
p.lla 95, sub 3
che deriva da sostituzione riferimenti di mappa del 2.02.1979 in atti dal 4.05.1999 classamento legge 154/88 PF/99 (n. 285.1/1979) di:
-Protocollo 285 del 1979, p.T-1-1S (**cfr. ALLEGATO 51**)
derivante da frazionamento dell'1.02.1979 in atti dal 7.08.1987 (n. 285/1979) di:
- F. 3, p.lla 94, sub 2
p.lla 95, sub 1
p.lla 95, sub 2
p.lla 192
presente fin dal 21.06.1941 (**cfr. ALLEGATO 52**).

Situazione degli intestati:
- dal 23.05.2022 [redacted] nuda proprietà 1/1 usufrutto 1/1 [redacted];

- dal 27.11.2003 [redacted] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
- dal 15.11.2002 [redacted] proprietà 1000/1000 fino al 27.11.2003
- dal 27.09.1993 [redacted] proprietà 1000/1000 fino al 15.11.2002
- dal 2.02.1979 a [redacted] proprietà fino al 27.09.1993

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24 (F. 3, P.LLA 285)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/09/93** al **29/10/2002**	[redacted] nata a [redacted] (Na), il [redacted] proprietà 1000/1000	Catasto **Terreni** Fg. 3, Part. 285 Qualità Noccioleto Superficie (ha are ca) 3 47 77
Dal **29/10/2002** al **27/11/2003**	[redacted] nata a [redacted] (Na) il [redacted] proprietà 1000/1000	Catasto **Terreni** Fg. 3, Part. 285 Qualità Noccioleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 3 47 43
Dal **27/11/2003** al **08/06/2024**	[redacted], nato a [redacted] (NA) il [redacted] proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni	Catasto **Terreni** Fg. 3, Part. 285 Qualità Noccioleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 3 44 75 **Reddito dominicale € 543,05** **Reddito agrario € 213,66**

La particella pignorata deriva da tipo mappale del 21.07.2011, Pratica n. NA0653493 in atti dal 21.07.2011 presentato il 21.07.2011 (n. 653493.1/2011), dalla p.lla 285 di ha3.47.43 la quale deriva da frazionamento del 29.10.2002, Pratica n. 538250 in atti dal 29.10.2002 (n. 5427.1/2002) della stessa p.lla 285 di ha 3.47.77 e p.lla 455 (soppressa dal 29.10.2002 – cfr. ALLEGATO 53).
La p.lla 285 di ha 3.47.77 deriva dal frazionamento in atti dal 23.05.1989 (n. 902707.F01/1981) della p.lla 92 di **ha 10.31.25 che è presente fin dall'impianto meccanografico del 1975**, il cui frazionamento ha generato anche la p.lla 286 (**cfr. ALLEGATO 14**).

Situazione degli intestati:

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

- dal 27.11.2003 [redacted] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
- dal 27.09.1993 [redacted] proprietà 1000/1000 fino al 27.11.2003
- dal 28.07.1981 a [redacted] proprietà e a [redacted] usufrutto.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26 (F. 3, P.LLA 287)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/09/1993** al **27/11/2003**	[redacted] nata a [redacted] (Na), il [redacted] 1000/1000	Catasto **Terreni** Fg. 3, Part. 287 Qualità Fabb Rurale Superficie (ha are ca) 00 03 27
Dal 27/11/2003 al 26/09/2018	[redacted], nato a [redacted] (NA) il [redacted]1, proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni	Catasto Terreni Fg. 3, Part. 287 Qualità Fabb Rurale Superficie (ha are ca) 00 03 27
Dal **26/09/2018** al **23/05/2022**	[redacted], nato a [redacted] (NA) il [redacted], proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni	Catasto **Terreni** Fg. 3, Part. 287 Qualità cortile Superficie (ha are ca) 00 03 27
Dal **23/05/2022** al **08/06/2024**	[redacted], nato a [redacted] (NA) il [redacted], nuda proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni e [redacted], nata a [redacted] il [redacted], usufrutto 1/1, in regime di separazione dei beni	Catasto **Terreni** Fg. 3, Part. 287 Qualità cortile Superficie (ha are ca) 00 03 27

La particella pignorata deriva da variazione d'ufficio del 26.09.2018, Pratica n. NA0273734 in atti dal 26.09.2018 bonifica ex fabbricato rurale (n. 15004.1/2018).
La p.lla 287, fabbricato rurale, di are 3.27 deriva dal frazionamento in atti dal 27.05.1989 (n. **902707.F02/1981) della p.lla 93, fabbricato rurale di are 11.52 presente fin dall'impianto meccanografico del** 2.01.1975.

Situazione degli intestati:
- dal 23.05.2022 [redacted] nuda proprietà 1/1 usufrutto 1/1 [redacted]

- dal 27.11.2003 [redacted] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
- dal 27.09.1993 [redacted] proprietà 1000/1000 fino al 27.11.2003 **(cfr. ALLEGATO 15)**

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26 (F.3, P.LLA 641, SUB 1)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/11/2003** al **21/07/2011**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 3, Part. 285 Qualità noccioleto Cl.2 Superficie (ha are ca) 3 47 43
Dal **21/07/2011** al **11/10/2023**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 3, Part. 641 Qualità ente urbano
Dal **11/10/2023** al **08/06/2024**	[redacted], nato a [redacted] (NA) il [redacted], proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 641, Sub. 1 Categoria C2

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

		Cl.1, Cons. 541 mq. Superficie catastale 602 mq **Rendita € 502,92** Piano S1

L'unità immobiliare urbana pignorata deriva da costituzione del 11.10.2023, Pratica n. NA0315427 in atti dal 12.10.2023 – costituzione (n. 315427.1/2023 - **cfr. ALLEGATO 23**).
La p.lla ai terreni 641 (**cfr. ALLEGATO 18**), ente urbano, deriva da tipo mappale del 21.07.2011, pratica n. NA0653493 in atti dal 21.07.2011, presentato il 21.07.2011 (n. 653493.1/2011) dalla p.lla 285 di ha 3.47.43, la quale deriva dal frazionamento del 29.10.2002 Pratica n. 538250 in atti dal 29.10.2002 (n. 5427.1/2002) della stessa p.lla 285 di ha 3.47.77 (frazionamento che ha generato la p.lla 455 soppressa dal 29.10.2002 – **cfr. ALLEGATO 53**).
La p.lla 285 di ha 3.47.77 deriva dal frazionamento in atti dal 23.05.1989 (n. 902707.F01/1981) della p.lla 92 di **ha 10.31.25 che è presente fin dall'impianto meccanografico del 1975.**

BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24, PIANO T (642, SUB 1)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/11/2003** al **21/07/2011**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 3, Part. 285 Qualità noccioleto Superficie (ha are ca) 3 47 43
Dal **21/07/2011** al **11/10/2023**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 3, Part. 642 Qualità ente urbano
Dal **10/10/2023** al **08/06/2024**	[redacted], nato a [redacted] (NA) il [redacted] proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 642, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 20 mq. Superficie catastale 26 mq **Rendita € 25,82** Piano T

L'unità immobiliare urbana pignorata deriva da costituzione del 10.10.2023, Pratica n. NA0313311 in atti dal 10.10.2023 – costituzione (n. 313311.1/2023 **cfr. ALLEGATO 25**).

La p.lla ai terreni 642 (**cfr. ALLEGATO 19**), ente urbano, deriva da tipo mappale del 21.07.2011, pratica n. NA0653493 in atti dal 21.07.2011, presentato il 21.07.2011 (n. 653493.1/2011) dalla p.lla 285 di ha 3.47.43, la quale deriva dal frazionamento del 29.10.2002 Pratica n. 538250 in atti dal 29.10.2002 (n. 5427.1/2002) della stessa p.lla 285 di ha 3.47.77 (frazionamento che ha generato la p.lla 455 soppressa dal 29.10.2002 – **cfr. ALLEGATO 53**).
La p.lla 285 di ha 3.47.77 deriva dal frazionamento in atti dal 23.05.1989 (n. 902707.F01/1981) della p.lla 92 di **ha 10.31.25 che è presente fin dall'impianto meccanografico del 1975.**

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA N. 24 , PIANO T (642, SUB 2)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/11/2003** al **10/10/2023**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 3, Part. 285

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

		Qualità noccioleto Superficie (ha are ca) 3 47 43
Dal **21/07/2011** al **10/10/2023**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 3, Part. 642 Qualità ente urbano
Dal **10/10/2023** al **08/06/2024**	[redacted], nato a [redacted] (NA) il [redacted]1, proprietà 1/1,	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 642, Sub. 2 Categoria C2 Cl.3, Cons. 6 mq. Superficie catastale 8 mq **Rendita € 7,75**

L'unità immobiliare urbana pignorata deriva da costituzione del 10.10.2023, Pratica n. NA0313311 in atti dal 10.10.2023 – costituzione (n. 313311.1/2023).

La p.lla ai terreni 642 (**cfr. ALLEGATO 19**), ente urbano, deriva da tipo mappale del 21.07.2011, pratica n. NA0653493 in atti dal 21.07.2011, presentato il 21.07.2011 (n. 653493.1/2011) dalla p.lla 285 di ha 3.47.43, la quale deriva dal frazionamento del 29.10.2002 Pratica n. 538250 in atti dal 29.10.2002 (n. 5427.1/2002) della stessa p.lla 285 di ha 3.47.77 (frazionamento che ha generato la p.lla 455 soppressa dal 29.10.2002 – cfr. ALLEGATO 53).
La p.lla 285 di ha 3.47.77 deriva dal frazionamento in atti dal 23.05.1989 (n. 902707.F01/1981) della p.lla 92 di **ha 10.31.25 che è presente fin dall'impianto meccanografico del 1975.**

BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24, PIANO T (642, SUB 3)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/11/2003** al **21/07/2011**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 3, Part. 285 Qualità noccioleto Superficie (ha are ca) 3 47 43
Dal **21/07/2011** al **10/10/2023**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 3, Part. 642 Qualità ente urbano
Dal **10/10/2023** al **08/06/2024**	[redacted], nato a [redacted] (NA) il [redacted]proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 642, Sub. 3 Categoria C2 Cl.3, Cons. 6 mq. Superficie catastale 10 mq **Rendita € 7,75**

L'unità immobiliare urbana pignorata deriva da costituzione del 10.10.2023, Pratica n. NA0313311 in atti dal 10.10.2023 – costituzione (n. 313311.1/2023).
La p.lla ai terreni 642 (**cfr. ALLEGATO 19**), ente urbano, deriva da tipo mappale del 21.07.2011, pratica n. NA0653493 in atti dal 21.07.2011, presentato il 21.07.2011 (n. 653493.1/2011) dalla p.lla 285 di ha 3.47.43, la quale deriva dal frazionamento del 29.10.2002 Pratica n. 538250 in atti dal 29.10.2002 (n. 5427.1/2002) della stessa p.lla 285 di ha 3.47.77 (frazionamento che ha generato la p.lla 455 soppressa dal 29.10.2002 – cfr. ALLEGATO 53).
La p.lla 285 di ha 3.47.77 deriva dal frazionamento in atti dal 23.05.1989 (n. 902707.F01/1981) della p.lla 92 di **ha 10.31.25 che è presente fin dall'impianto meccanografico del 1975.**

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

BENE N° 12 - TETTOIA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26 (643, SUB 1)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/11/2003** al **21/07/2011**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 3, Part. 285 Qualità noccioleto Superficie (ha are ca) 3 47 43
Dal **21/07/2011** al **12/10/2023**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 3, Part. 643 Qualità ente urbano
Dal **11/10/2023** al **08/06/2024**	[redacted], nato a [redacted] (NA) il [redacted], proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 643, Sub. 1 Categoria C2 Cl.2, Cons. 157 mq. Superficie catastale 167 mq **Rendita € 170,28** Piano T

L'unità immobiliare urbana pignorata deriva da costituzione dell' 11.10.2023, Pratica n. NA0315431 in atti dal 12.10.2023 – costituzione (n. 315431.1/2023).
La p.lla ai terreni 643 (**cfr. ALLEGATO 20**), ente urbano, deriva da tipo mappale del 21.07.2011, pratica n. NA0653493 in atti dal 21.07.2011, presentato il 21.07.2011 (n. 653493.1/2011) dalla p.lla 285 di ha 3.47.43, la quale deriva dal frazionamento del 29.10.2002 Pratica n. 538250 in atti dal 29.10.2002 (n. 5427.1/2002) della stessa p.lla 285 di ha 3.47.77 (frazionamento che ha generato la p.lla 455 soppressa dal 29.10.2002 – **cfr. ALLEGATO 53**).
La p.lla 285 di ha 3.47.77 deriva dal frazionamento in atti dal 23.05.1989 (n. 902707.F01/1981) della p.lla 92 di **ha 10.31.25 che è presente fin dall'impianto meccanografico del 1975.**

BENE N° 13 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24, PIANO T-S1 (644, SUB 1)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **27/11/2003** al **21/07/2011**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 3, Part. 285 Qualità noccioleto Superficie (ha are ca) 3 47 43
Dal **21/07/2011** al **10/10/2023**	[redacted]	Catasto **Terreni** Fg. 3, Part. 644 Qualità ente urbano
Dal **10/10/2023** al **08/06/2024**	[redacted], nato a [redacted] (NA) il [redacted] 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 3, Part. 644, Sub. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 146 Superficie catastale 172 mq **Rendita € 226,21**

L'unità immobiliare urbana pignorata deriva da costituzione del 10.10.2023, Pratica n. NA0313339 in atti dal 10.10.2023 – costituzione (n. 313339.1/2023).
La p.lla ai terreni 644 (cfr. ALLEGATO 21), ente urbano, deriva da tipo mappale del 21.07.2011, pratica n.

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

NA0653493 in atti dal 21.07.2011, presentato il 21.07.2011 (n. 653493.1/2011) dalla p.lla 285 di ha 3.47.43, la quale deriva dal frazionamento del 29.10.2002 Pratica n. 538250 in atti dal 29.10.2002 (n. 5427.1/2002) della stessa p.lla 285 di ha 3.47.77 (frazionamento che ha generato la p.lla 455 soppressa dal 29.10.2002 – cfr. ALLEGATO 53).
La p.lla 285 di ha 3.47.77 deriva dal frazionamento in atti dal 23.05.1989 (n. 902707.F01/1981) della p.lla 92 di **ha 10.31.25 che è presente fin dall'impianto meccanografico del 1975 (cfr. ALLEGATO 22).**

E' stata verificata la correttezza dei dati indicati negli atti di pignoramento trascritti e l'idoneità dei dati catastali ai fini della esatta identificazione dei cespiti subastati per tutti gli immobili siti in Liveri.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	94	19		C2	5	131 mq.	171 mq	**236,8 €**	S1	

Corrispondenza catastale

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali.
a) Non si è nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (i dati indicati nell'atto di pignoramento non sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo).
b) Si è nell'ipotesi di "difformità sostanziali" per diversa distribuzione interna e modesta variazione prospettica: la presenza di un piccolo finestrino nella cantina 1.
I dati catastali contenuti nel titolo di provenienza coincidono con i dati catastali attuali.
La grafica catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi.
Per visualizzare graficamente le difformità riscontrate in loco è stato sovrapposto il rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale (**cfr. ALLEGATO 87**). Dalla sovrapposizione effettuata sono emerse le seguenti difformità:
- variazione della dislocazione delle tramezzature interne, sottoscala, istallazione dell'ascensore nell'atrio d'ingresso;
- variazione prospettica (rilevato finestrino in loco, nella cantina 1, non rappresentato).

Per una esatta e più precisa identificazione del corpo di fabbrica, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, si è proceduto ad effettuare la sovrapposizione della foto satellitare alla mappa censuaria (**cfr. ALLEGATO 137**).

BENE N° 2 - CASA COLONICA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079 5f1

	3	94	15		A7	2	17,5 vani	376 mq	**1717,22 €**		

Corrispondenza catastale

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali.

a) Non si è nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (i dati indicati nell'atto di pignoramento non sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo).

b) Si è nell'ipotesi di "difformità sostanziali" per diversa distribuzione interna e variazioni prospettiche: lo stato attuale dei luoghi, rinvenuto in situ, non rispecchia pienamente la situazione rappresentata catastalmente, per modifiche interne e per la realizzazione di aperture sui prospetti (finestrini nel piano cantinato, finestra all'ingresso I2 del piano terra, modanature esterne, ecc.).

I dati catastali contenuti nel titolo di provenienza coincidono con i dati catastali attuali.

La grafica catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

Per visualizzare graficamente le difformità riscontrate in loco è stato sovrapposto il rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale (**cfr. ALLEGATO 88**). Dal riscontro effettuato sono emerse le seguenti difformità:

- variazione della dislocazione delle tramezzature interne, realizzazione di un camino, istallazione dell'ascensore nell'atrio;
-variazione prospettica (rilevati finestrini nel piano cantinato, finestra all'ingresso I2 del piano terra, modanature esterne, ecc. non rappresentati nella planimetria catastale).

Per una esatta e più precisa identificazione del corpo di fabbrica, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, si è proceduto ad effettuare la sovrapposizione della foto satellitare alla mappa censuaria (**cfr. ALLEGATO 137**).

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	94	16		C6	4	101	117 mq	**182,57 €**		

Corrispondenza catastale

I dati indicati **nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali.**

a) Non si è nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (i dati indicati nell'atto di pignoramento non sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo).

b) Si è nell'ipotesi di "difformità sostanziali" per diversa distribuzione interna, frazionamento e variazioni prospettiche.

I dati catastali contenuti nel titolo di provenienza coincidono con i dati catastali attuali.

La grafica catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi.

Per visualizzare graficamente le difformità riscontrate in loco è stato sovrapposto il rilievo dello stato attuale di luoghi alla planimetria catastale (**cfr. ALLEGATO 89**).

Dal riscontro effettuato sono emerse le seguenti difformità:

- **frazionamento: l'immobile attualmente è frazionato in due unità:** garage e dependance;
- variazione della dislocazione delle tramezzature interne;
- variazione prospettica (apertura del vano porta per accedere alla dependance).

Per una esatta e più precisa identificazione del corpo di fabbrica, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, si

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

è proceduto ad effettuare la sovrapposizione della foto satellitare alla mappa censuaria (**cfr. ALLEGATO 137**).

BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	394	17		F3					1	

Corrispondenza catastale

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali.

a) Non si è nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (i dati indicati nell'atto di pignoramento non sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo).

b) Si è nell'ipotesi di "difformità sostanziali" la categoria catastale F/3 si riferisce a immobili in corso di costruzione e quindi non ancora ultimati, nel caso in esame l'immobile è stato ultimato.

I dati catastali contenuti nel titolo di provenienza coincidono con i dati catastali attuali.

Manca la grafica catastale. La consistenza è stata comunque desunta dall'elaborato planimetrico (**cfr. ALLEGATO 11**).

Per una esatta e più precisa identificazione del corpo di fabbrica, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, si è proceduto ad effettuare la sovrapposizione della foto satellitare alla mappa censuaria (**cfr. ALLEGATO 137**).

BENE N° 5 - MANSARDA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	94	18		F5		537				

Corrispondenza catastale

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali.

a) Non si è nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (i dati indicati nell'atto di pignoramento non sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo).

b) Si è nell'ipotesi di "difformità sostanziali" la categoria catastale F/5 (lastrici solari), non corrisponde allo stato dei luoghi.

Sui luoghi è stata rinvenuto un sottotetto abusivo che si articola su due livelli.

I dati catastali contenuti nel titolo di provenienza coincidono con i dati catastali attuali ad eccezione della categoria (indicato nell'atto F/3).

Manca la grafica catastale. La consistenza è stata comunque desunta dall'elaborato planimetrico (**cfr. ALLEGATO 11**).

Per una esatta e più precisa identificazione del corpo di fabbrica, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, si

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

è proceduto ad effettuare la sovrapposizione della foto satellitare alla mappa censuaria (**cfr. ALLEGATO 137**).

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	285						3 44 75 mq	543,05 €	213,65 €	

Corrispondenza catastale

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali.

a) Non si è nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (i dati indicati nell'atto di pignoramento non sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo).

I dati catastali contenuti nel titolo di provenienza coincidono con i dati catastali attuali ad eccezione dell'estensione della p.lla che nel titolo misura ha 3. 47.43, attualmente invece misura ha 3 44 75, sulla stessa infatti sono stati costruiti i tre depositi la cui area di sedime, nel 2011, fu decurtata.

Per una esatta e più precisa identificazione del corpo di fabbrica, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, si è proceduto ad effettuare la sovrapposizione della foto satellitare alla mappa censuaria (**cfr. ALLEGATO 137**).

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
3	287						00 03 27 mq			

Corrispondenza catastale

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali.

a) Non si è nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (i dati indicati nell'atto di pignoramento non sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo).

I dati catastali contenuti nei titoli di provenienza (ai debitori esecutati) coincidono con i dati catastali attuali.

Per una esatta e più precisa identificazione del corpo di fabbrica, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, si è proceduto ad effettuare la sovrapposizione della foto satellitare alla mappa censuaria (**cfr. ALLEGATO 137**).

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

	3	641	1		C2	1	541	602 mq	**502,92 €**		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente **nell'atto di pignoramento.**

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali.

a) Non si è nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (i dati indicati nell'atto di pignoramento non sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo).

I dati catastali contenuti nel titolo di provenienza riportano i dati del suolo (p.lla 285) su cui poi fu edificato **l'immobile subastato.**

Per una esatta e più precisa identificazione del corpo di fabbrica, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, si è proceduto ad effettuare la sovrapposizione della foto satellitare alla mappa censuaria (**cfr. ALLEGATO 137**).

BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	642	1		C2	3	20	26 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente **nell'atto di pignoramento.**

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali.

a) Non si è nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (i dati indicati nell'atto di pignoramento non sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo).

I dati catastali contenuti nel titolo di provenienza riportano i dati del suolo (p.lla 285) su cui è stato poi costruito l'immobile pignorato.

Per una esatta e più precisa identificazione del corpo di fabbrica, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, si è proceduto ad effettuare la sovrapposizione della foto satellitare alla mappa censuaria (**cfr. ALLEGATO 137**).

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA N. 24 , PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	642	2		C2	3	6	8 mq	**7,75 €**		

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente **nell'atto di pignoramento.**

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali.
a) Non si è nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (i dati indicati nell'atto di pignoramento non sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo).
I dati catastali contenuti nel titolo di provenienza riportano i dati catastali del suolo (p.lla 285) su cui è stato poi costruito l'immobile staggito.
Per una esatta e più precisa identificazione del corpo di fabbrica, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, si è proceduto ad effettuare la sovrapposizione della foto satellitare alla mappa censuaria (**cfr. ALLEGATO 137**).

BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	642	3		C2	3	6	10 mq	**7,75 €**		

Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente **nell'atto di pignoramento.**

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali.
a) Non si è nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (i dati indicati nell'atto di pignoramento non sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo).
I dati catastali contenuti nel titolo di provenienza riportano i dati catastali del suolo (p.lla 285) su cui è stato poi costruito l'immobile, sottoposto a pignoramento.
Per una esatta e più precisa identificazione del corpo di fabbrica, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, si è proceduto ad effettuare la sovrapposizione della foto satellitare alla mappa censuaria (**cfr. ALLEGATO 137**).

BENE N° 12 - TETTOIA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	643	1		C2	2	157	167 mq	**170,28 €**	T	

Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

nell'atto di pignoramento.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali.
a) Non si è nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (i dati indicati nell'atto di pignoramento non sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo).
I dati catastali contenuti nel titolo di provenienza riportano i dati catastali del suolo (p.lla 285) su cui è stato poi costruito l'immobile pignorato.
Per una esatta e più precisa identificazione del corpo di fabbrica, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, si è proceduto ad effettuare la sovrapposizione della foto satellitare alla mappa censuaria (**cfr. ALLEGATO 137**).

BENE N° 13 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24, PIANO T-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	644	1		C2	4	146	172 mq	226,21 €		

Corrispondenza catastale
Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali.
a) Non si è nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (i dati indicati nell'atto di pignoramento non sono diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo).
I dati catastali contenuti nel titolo di provenienza riportano i dati catastali del suolo (p.lla 285) su cui è stato poi costruito l'immobile subastato.
Per una esatta e più precisa identificazione del corpo di fabbrica, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, si è proceduto ad effettuare la sovrapposizione della foto satellitare alla mappa censuaria (**cfr. ALLEGATO 137**).

PRECISAZIONI

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24

Il suolo, unitamente al compendio immobiliare staggito, deriva da una maggiore consistenza originaria poi variamente frazionata e ceduta a terzi, tali cessioni riguardano porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

PATTI

TUTTI I BENI IN LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26

Gli immobili sono occupati dai debitori esecutati e dal loro nucleo familiare, così come dichiarato a verbale. La Sig.ra [redacted] ha dichiarato di abitare personalmente l'immobile, unitamente al coniuge e ai figli relativamente

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

al piano terra sub 15, mentre i subb 17 e 18 sono detenuti dalla stessa, ma non sono al momento utilizzati.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LIVERI (NA)

Il fondo rustico, identificato dalla p.lla 285, di piena proprietà del Sig. [redacted], è condotto in locazione dalla moglie Sig.ra [redacted] in virtù di contratto di affitto di fondo rustico, come coltivatrice diretta, stipulato in data 6.07.2021 e registrato in data 4.08.2021 al n. 006344- serie 3T. La durata di locazione fu stabilita in anni 15 a far data dal 6.07.2021 fino al 5.07.1936 e il canone annuo convenuto in Euro 300,00 **(cfr. ALLEGATO 129)**. Tale importo si riferiva anche ad altro immobile sito in Marzano di Nola non oggetto di pignoramento e alla p.lla 287 (di quest'ultimo la Sig.ra [redacted] già ne era usufruttuaria!)[6].
Il contratto, sorto nel 2021, ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, lo stesso dovrebbe ritenersi opponibile alla procedura, pur tuttavia, si è riscontrato, però, che il canone di locazione è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato.
E' stato infatti, determinato, come indicato al paragrafo della stima, del presente elaborato peritale, a cui integralmente si rimanda, un canone ordinario di **mercato afferente al terreno pari a circa € 5.**170/anno.

STATO CONSERVATIVO

TUTTI I BENI IN LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26

Lo stato di conservazione dell'intero compendio immobiliare subastato può ritenersi complessivamente buono.

PARTI COMUNI

TUTTI I BENI IN LIVERI

Possono considerarsi parti comuni: la corte interna (sub 1) e il vano scala in asse con il viale di accesso (civico 26).
A tale proposito si ritiene che sebbene tale viale di accesso ai beni (attuale civico 26), ricada su proprietà che **non è oggetto di pignoramento (p.lla 286), possa continuare ad essere utilizzato, infatti, si è dell'opinione che** sussistano i presupposti per intendere che sia costituita, di fatto, la cosiddetta servitù del padre di famiglia[7].

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

TUTTI I BENI IN LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26

Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche)
Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

[6] Si segnala altresì che sulla p.lla 285 insistono manufatti, costruiti in assenza di titoli abilitativi, che non sono stati oggetto del suindicato contratto di affitto

[7] Le due particelle (285 e 286), confinanti, infatti, sono appartenute allo stesso proprietario. L'accesso al fabbricato rurale è da sempre avvenuto da tale viale.

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26, PIANO S1

L'altezza interna misura metri lineari di 2.79 (cantina 1) e m.l. 3.08 in corrispondenza della cantina 2.
La struttura è in muratura. L'immobile si compone di due locali cantina è dell'atrio di accesso che ospita il vano scala B e l'ascensore.
La cantina 1 è tinteggiata, in parte rivestita con piastrelle in monocottura ed è munita di infisso esterno in alluminio anodizzato nonchè porta in ferro a doppio battente.
La cantina 2 è rifinita con mattoni di tufo a faccia vista e la porta di accesso è in legno.
Un cancello in ferro delimita il sub 19 dal deposito attiguo costruito in ampliamento (F. 3, p.lla 244, sub 1).
Lo stato di manutenzione è buono.

BENE N° 2 - CASA COLONICA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26, PIANO T-S1

L'esposizione prevalente è a sud-est
L'altezza interna misura metri lineari 3.90, in corrispondenza del salone poi varia da un minimo di m.l. 270 ad un max di 3.70 nei vani adiacenti la corte che presentano un soffitto a volta *a vela*.
Le dotazioni tecnologiche di cui è fornito l'immobile "de quo" sono: impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e citofonico.
Le pareti sono tinteggiate ed in parte rivestite con piastrelle in monocottura (bagno e cucina).
L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura, cotto e ceramica.
Gli infissi interni ed esterni sono in legno.
Lo stato di manutenzione dell'immobile è ottimo.
Lo stato conservativo dei prospetti esterni è buono, per gli impianti non è stata esibita e rinvenuta alcuna certificazione di rispondenza alla vigente normativa.
Non è stato fornito attestato di prestazione energetica, i costi per l'eventuale acquisizione dello stesso risultano pari a circa E. 300,00.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26, PIANO T

L'immobile è attualmente frazionato in due unità: garage utilizzato come deposito e dependance.
L'esposizione prevalente è a nord-ovest.
L'altezza interna misura metri lineari di 3.75.
Le dotazioni tecnologiche di cui è fornita la porzione **immobiliare "de quo" sono: impianto elettrico, impianto** idrico-sanitario e citofonico.
Le pareti sono tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle in monocottura (bagno e angolo cottura della dependance).
L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura e cotto.
Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio anodizzato con grate in ferro antintrusione. Il garage è munito di portone di ingresso in legno.
Lo stato di manutenzione della porzione immobiliare, oggetto della presente diamina, è buono.
Lo stato conservativo dei prospetti esterni è buono, per gli impianti non è stata esibita e rinvenuta alcuna certificazione di rispondenza alla vigente normativa.
Non è stato fornito attestato di prestazione energetica, i costi per l'eventuale acquisizione dello stesso risultano pari a circa E. 300,00.

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26, PIANO 1

L'esposizione prevalente è a sud-est
L'altezza interna misura metri lineari di 4.12, in corrispondenza del salone 6 e poi varia da un minimo di m.l. 2.55 ad un max di 3.97 nei vani prospicienti la corte che presentano un soffitto a *padiglione*.
Le dotazioni tecnologiche, **di cui è fornito l'immobile "de quo"**, sono: impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e citofonico.
Le pareti sono tinteggiate e munite di decori in gesso nonché in parte rivestite con piastrelle in monocottura (bagni e cucina).
L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura e ceramica.
Gli infissi interni ed esterni sono in legno.
Lo stato di manutenzione dell'immobile è ottimo con rifiniture di pregio.
Lo stato conservativo dei prospetti esterni è buono, per gli impianti non è stata esibita e rinvenuta alcuna certificazione di rispondenza alla vigente normativa.
Non è stato fornito attestato di prestazione energetica, i costi per l'eventuale acquisizione dello stesso risultano pari a circa E. 300,00.

BENE N° 5 - MANSARDA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26, PIANO 2

L'esposizione è su tutti i lati. La copertura è a falde, **l'altezza interna varia da un minimo di m.l. 2.12 ad un max** di m.l. 3.73 in chiave.
Le dotazioni tecnologiche, **di cui è fornito l'immobile "de quo"**, sono: impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento e citofonico.
Le pareti sono tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle in monocottura (bagni e cucina).
L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura, marmo ed in parte è rifinito con parquet.
Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio anodizzato.
Lo stato di manutenzione dell'immobile è ottimo.
Lo stato conservativo dei prospetti esterni è buono, per gli impianti non è stata esibita e rinvenuta alcuna certificazione di rispondenza alla vigente normativa.
Non è stato fornito attestato di prestazione energetica, i costi per l'eventuale acquisizione dello stesso risultano pari a circa E. 300,00.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24 (P.LLA 285)

Il terreno ha giacitura pressocché pianeggiante è in parte asfaltato, in parte coltivato a giardino con alberi di alto fusto, palmizi, ulivi e alberi da frutto, nonché bosco.
Sono presenti aiuole e area di sosta. Su di esso insistono tre manufatti utilizzati prevalentemente come depositi.
Viene allegato al presente elaborato peritale il certificato di destinazione urbanistica (**cfr. ALLEGATO 90**).

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26

Trattasi dell'area antistante la porzione di fabbricato, oggetto della presente disamina, l'area è pianeggiante ed è pavimentata, su di essa vi è anche un cancello in prosecuzione del prospetto nord del fabbricato.

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26 (F. 3, P.LLA 641, SUB 1)

L'altezza interna misura metri lineari di 3.02.
Le dotazioni tecnologiche, **di cui è fornito l'immobile "de quo"**, sono: impianto elettrico, impianto idrico-

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

sanitario e citofonico.
Le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite con piastrelle in monocottura (bagni e cucina).
L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura e marmette in scaglie di marmo e resina e/o pvc.
Gli infissi interni sono in legno e alcune porte di sicurezza sono di tipo antipanico a maniglione. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato. Le porte esterne di accesso sono basculanti da garage.
Lo stato di manutenzione dell'immobile è sufficiente.
Per gli impianti non è stata esibita e rinvenuta alcuna certificazione di rispondenza alla vigente normativa.

BENE N° 9 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24, PIANO T (F. 3, P.LLA 642, SUB 1)

La copertura è a falde per cui l'altezza interna varia da un minimo di m.l. 2.53 ad un max in chiave di m.l. 3.50.
La struttura è in muratura.
Il locale è rifinito con mattoni di tufo a faccia vista.
Lo stato di manutenzione è buono.

BENE N° 10 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA N. 24 , PIANO T (F. 3, P.LLA 642, SUB 2)

La copertura è a falde per cui l'altezza interna varia da un minimo di m.l. 2.70 ad un max in chiave di m.l. 3.25
La struttura è in muratura.
Il locale è intonacato.
Lo stato di manutenzione è normale.

BENE N° 11 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24, PIANO T (F. 3, P.LLA 642, SUB 3)

La copertura è a falde per cui l'altezza interna varia da un minimo di m.l. 2.70 ad un max in chiave di m.l. 3.25
La struttura è in muratura.
Il locale è intonacato.
Lo stato di manutenzione è normale.

BENE N° 12 - TETTOIA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA N. 24

La copertura è a falde per cui l'altezza interna varia da un minimo di m.l. 3.32 ad un max in chiave di m.l. 5.03
La struttura è in muratura.
I pilastri sono in muratura di tufo e la tettoia poggia su una struttura metallica a capriata.
Lo stato di manutenzione è normale.

BENE N° 13 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24, PIANO T-S1

L'esposizione prevalente è a nord.
L'altezza interna misura metri lineari di 2.68 al piano terra e varia da un minimo di m.l. 2.12 ad un max di 2.45

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

al piano seminterrato.
Le dotazioni tecnologiche di cui è fornito l'immobile "de quo" sono: impianto elettrico, impianto idrico-sanitario.
Le pareti sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite con piastrelle in monocottura (bagno e cucinino).
L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura, cotto e ceramica.
Gli infissi interni sono in legno quelli esterni sono in legno muniti di grate di ferro antintrusione.
Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto.
Lo stato conservativo dei prospetti esterni è discreto, per gli impianti non è stata esibita e rinvenuta alcuna certificazione di rispondenza alla vigente normativa. **L'area è** sufficientemente urbanizzata come di seguito georeferenziato. Sono presenti: negozi, ristoranti, chiese non distanti. La vicina strada statale assicura i collegamenti urbani ed extraurbani.

Liveri - geolocalizzazione dei punti di interesse nel raggio di 500 mt.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - CANTINA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26, PIANO S1 (SUB 19)

L'immobile è occupato dalla Sig.ra [redacted] e dal proprio nucleo familiare.

BENE N° 2 - CASA COLONICA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26, PIANO T-S1(SUB 15)

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [redacted] e dal proprio nucleo familiare.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26, PIANO T (SUB 16)

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [redacted] e dal suo nucleo familiare.

BENE N° 4 - CASA COLONICA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26, PIANO 1(SUB 17)

Il bene è detenuto dalla Sig.ra [redacted], ma non è al momento utilizzato.

BENE N° 5 - MANSARDA UBICATA A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24-26, PIANO 2 (SUB 18)

Il bene è detenuto dalla Sig.ra [redacted], ma non è al momento utilizzato.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione.

- Registrazione contratto: 04/08/2021
- Scadenza contratto: 05/07/2036

Il fondo rustico, identificato dalla p.lla 285, di piena proprietà del Sig. [redacted], è condotto in locazione dalla moglie Sig.ra [redacted] in virtù di contratto di affitto di fondo rustico, come coltivatrice diretta, stipulato in data 6.07.2021 e registrato in data 4.08.2021 al n. 006344- serie 3T. La durata di locazione fu stabilita in anni 15 a far data dal 6.07.2021 fino al 5.07.2036 e il canone annuo convenuto in Euro 300,00 (**cfr. ALLEGATO 129**).
Considerato dunque che il contratto, sorto nel 2021, ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, lo stesso potrebbe essere opponibile alla procedura nei limiti del novennio. In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione considerato che il prezzo convenuto è inferiore di 1/3 al giusto prezzo.
Infatti nei riguardi del fondo in oggetto si è **constatato l'inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 cc..**

E' stato infatti, determinato, come indicato al paragrafo della stima, un canone ordinario di mercato afferente al terreno "de quo" pari a **€ 5.170**/anno.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26

L'immobile risulta libero
Trattasi di corte di pertinenza utilizzata dai debitori esecutati

BENE N° 8 - DEPOSITO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24-26

Il bene risulta occupato dai debitori esecutati

BENE N° 9-10-11-12-13 - DEPOSITI UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA 24, PIANO T

Nel contratto di affitto di fondo rustico suindicato, relativo alla p.lla 285, su cui insistono gli immobili pignorati (beni 9, 10, 11, 12 e 13), non si fa menzione degli stessi, per cui si ritiene che possano considerarsi liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

TUTTI I BENI IN LIVERI N. 1, 2, 3, 4, 5, 7

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/09/1993**	[redacted], nata a [redacted] (Na) il [redacted] Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	**Vendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Salvatore Napolitano	27/09/1993	286051	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			13/10/1993	22360	18184
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **27/11/2003**	[redacted], nato a [redacted] (Na) il [redacted] proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Lallo Giuseppe	27/11/2003	49856	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			04/12/2003	40380	30411
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **23/05/2022**	[redacted] nato a [redacted] (NA) il [redacted] 1/1 nuda proprietà [redacted] nata a [redacted] il [redacted] 1/1 usufrutto Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	**Donazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Cante Pasquale	23/05/2022	72528	28227
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			16/06/2022	23292	18452
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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

A) La consistenza immobiliare subastata in Liveri (Foglio 3, p.lla 94, sub 15, 16, 17, 18 e 19 e F. 3 e p.lla 287 di are 3.27) è pervenuta:
•**a** [redacted], **la quota dell'intero**, in usufrutto, in regime di separazione dei beni, degli immobili in

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

Liveri per atto di donazione accettata, del 23.05.2022, rep. 72528/28227, per notar Cante Pasquale, trascritto il 16.06.2022 ai nn. 23292/18452 da potere di [redacted] (**cfr. ALLEGATO 42**).

•**a** [redacted], **nato a** [redacted] **il** [redacted] **la quota dell'intero in proprietà in regime di** separazione dei beni, degli immobili in Liveri[8] e le particelle (F. 3, **p.lla 285** di ha 3. 47.43 **BENE N. 6**) e F. 3 p.lla 287 di are 3.27) in forza di donazione accettata del 27.11.2003, rep. 49856, per Notar Lallo Giuseppe, trascritto il 4.12.2003, ai nn.40380/30411, da potere di [redacted], nata a [redacted] il [redacted] (**cfr. ALLEGATO 41**);

•**a** [redacted] **gli immobili (il terreno p.lla 285 e p.lla 287) nonché la porzione di fabbricato** rurale, fatiscente e diruto (identificato con denuncia di variazione catastale n. 285 del 2.02.1979) pervennero giusto atto di vendita per notar Napolitano Salvatore del 27.09.1993, rep. n. 286051, trascritto il 13.10.1993 ai nn. 22360/18184, da potere di [redacted], nato a [redacted] di [redacted] il [redacted] (**cfr. ALLEGATO 43**).

•**a** [redacted], **nato a** [redacted] **di** [redacted] **il** [redacted], **il fondo (p.lla 285 ex 92/b) del** foglio 7 di ha 3.47.77, p.lla 287 (ex 93/b) di are 3.27 e fabbricato rurale identificata con scheda di variazione n. 285 del 2.02.1979 pervennero con atto del notaio Salvatore Napolitano del 28.07.1981, rep. 116401, trascritto a S.M. Capua Vetere il 6.08.1981 ai nn. 17121-15138 (**cfr. ALLEGATO 44**).

B) BENI NN. 8, 9, 10, 11, 12 e 13

Il suolo (p.lla 285) su cui è stata edificata la consistenza immobiliare subastata in Liveri (Foglio 3, p.lla 641, sub 1, Foglio 3, p.lla 642, sub 1-2-3, Foglio 3, p.lla 643, sub 1, Foglio 3, p.lla 644, sub 1) è pervenuta:

•**a** [redacted], **nato a** [redacted] **il** [redacted] **in** piena proprietà, in regime di separazione dei beni in forza di donazione accettata del 27.11.2003, rep. 49856, per Notar Lallo Giuseppe, trascritto il 4.12.2003, ai nn.40380/30411, da potere di [redacted], nata a [redacted] il [redacted] (**cfr. ALLEGATO 41**).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

TUTTI I BENI (LIVERI E NOLA)

Sulla base dei documenti in atti e da quella acquisita dallo scrivente ausiliario (**cfr. ALLEGATI 55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65**) è emerso che, nel ventennio preso in esame, gli immobili pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE NN. 39284/29478 del 30/12/2020 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da RIDUZIONE

[8] Illo tempore la porzione di fabbricato rurale era identificata con i seguenti dati:

- f. 3, p.lla 92 sub 5, 94 sub 5 e 95 sub 5 graffate, p.T-S1
- p.lla 92 sub 9, 94 sub 9 e 95 sub 9 graffate, p. S1
- p.lla 92 sub 6, 94 sub 6 e 95 sub 6 graffate, p. T
- p.lla 92 sub 7, 94 sub 7 e 95 sub 7 graffate, p. 1 in corso di costruzione
- p.lla 92 sub 8, 94 sub 8 e 95 sub 8 graffate, p. 2 lastrico solare

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA del 15/12/2020 Numero di repertorio 4998 emesso da TRIBUNALE DI NOLA
A favore di [redacted] **Nato l'**[redacted] **a** [redacted] **(NA)**
contro [redacted] Nato il [redacted] 1 a [redacted] (NA)
[redacted] Nato il [redacted] a [redacted] (NA)
[redacted] Nato il [redacted] a [redacted] NA)
[redacted] Nato il [redacted] a [redacted]
[redacted] Nata il [redacted] a [redacted] (NA)
Grava su Castel Volturno Foglio 7 Particella 5368, Liveri Foglio 1 particella 390 Sub. 3, Particella 390 Sub. 4 Particella 390 Sub. 8 Particella 390 Sub. 9, Liveri Foglio 5 Particella 182, Particella 185, Particella 232 Sub. 1 Particella 588, Particella 589, **Nola Foglio 20 Particella 357 Sub. 49**, Palma Campania Foglio 22 Particella 127 Particella 130, Liveri, Foglio 5 Particella 185, Particella 407, Particella 515, Particella 549 Particella 793.
La presente domanda giudiziale al fine di accogliere le seguenti conclusioni:- accertare e dichiarare la qualità di erede legittimario totalmente pretermesso del sig. [redacted];- di conseguenza ricostruire l'asse ereditario relitto della defunta sig.ra [redacted] mediante riunione fittizia, accertandone il valore al momento dell'apertura della successione mediante cui;- accertare e quantificare la lesione della quota di legittima in danno del sig. [redacted], legittimario pretermesso e debitore del sig. [redacted]; dichiarare la nullità o l'inefficacia delle disposizioni testamentarie nella parte in cui ledono la quota riservata al legittimario pretermesso, previa eventuale declaratoria ex art. 524 c.c.;- disporre la reintegrazione della quota di legittima mediante la proporzionale riduzione delle predette disposizioni testamentarie eccedenti la quota di cui la de cuius, sig.ra [redacted], poteva disporre e di conseguenza condannare i sigg. [redacted], nato a Nota il [redacted], [redacted], [redacted], nato a [redacted] il [redacted] ed eventualmente i terzi acquirenti sigg.ri [redacted] alla restituzione della quota spettante all'erede Preterito, ovvero al pagamento delle ragioni di credito vantate da esso attore nei confronti del sig. [redacted], quantificate in euro 250.528,00, oltre interessi e spese complessive; ovvero disporre la refusione, sussistendone i requisiti di legge, delle somme di denaro corrispondenti al valore della lesione, pari ad euro 553.649,11 o nella maggiore o minore somma che verrà accertata, e nei limiti dell'importo di cui l'attore va creditore, con condanna in ogni caso alla corresponsione dei frutti, previo rendiconto, con decorrenza dall'apertura della successione, oltre interessi legali, svalutazione monetaria e spese; - condannare i convenuti che il giudice adito riterrà responsabili al pagamento delle spese, diritti ed onorari del presente giudizio.

TRASCRIZIONE NN. 6596/4773 del 24/02/2021 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da RIDUZIONE DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA del 13/02/2021 Numero di repertorio 4998/1 emesso da TRIBUNALE DI NOLA
A favore di [redacted], nato il [redacted] a [redacted] (NA)
contro [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] (NA)
Grava su Castel Volturno Foglio 7 Particella 5368, Liveri Foglio 1 Particella 390 Sub. 3 Particella 390 Sub. 4 Particella 390 Sub. 8 Particella 390 Sub. 9, Liveri Foglio 5 Particella 182 Particella 185 Particella 232 Sub. 1 Particella 588 Particella 589, **Nola Foglio 20 Particella 357 Sub. 49**, Palma Campania Foglio 22 Particella 127, Particella 130, Liveri Foglio 5 Particella 185 Particella 407 Particella 515 Particella 549 Particella 793.
La presente domanda giudiziale al fine di accogliere le seguenti conclusioni:- accertare e dichiarare la qualità di erede legittimario totalmente pretermesso del sig. [redacted]; di conseguenza ricostruire l'asse ereditario relitto della defunta sig.ra [redacted] mediante riunione fittizia, accertandone il valore al momento dell'apertura della successione mediante ctu;- accertare e quantificare la lesione della quota di legittima in danno del sig.[redacted] legittimario pretermesso e debitore del sig. [redacted];- dichiarare la nullità o l'inefficacia delle disposizioni testamentarie nella parte in cui ledono la quota riservata al legittimarlo pretermesso, previa eventuale declaratoria ex art. 524 c.c.;- disporre la reintegrazione della quota di legittima mediante la proporzionale riduzione delle predette disposizioni testamentarie eccedenti la quota di cui la de cuius, sig sa [redacted], poteva disporre e di conseguenza condannare i sigg. [redacted], nato a [redacted] il [redacted], [redacted], [redacted], nato a [redacted] il [redacted] ed eventualmente i terzi acquirenti sigg. [redacted], alla restituzione della quota spettante all'erede Preterito, ovvero al pagamento delle ragioni di credito vantate da esso attore nei confronti del sig. [redacted]

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

[redacted] quantificate in euro 250.528,00, oltre interessi e spese complessive; ovvero disporre la refusione, sussistendone i requisiti di legge, delle somme di denaro corrispondenti al valore della lesione, pari ad euro 553.649,11 o nella maggiore o minore somma che verrà **accertata, e nei limiti dell'importo di cui l'attore va** creditore, con condanna in ogni caso alla corresponsione dei frutti, previo rendiconto, con decorrenza dall'apertura della successione, oltre interessi legali, svalutazione monetaria e spese;- condannare i convenuti che il giudice adito riterrà responsabili al pagamento delle spese, diritti ed onorari del presente giudizio.

TRASCRIZIONE NN. 30521/24074 del 01/08/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/05/2022 Numero di repertorio 2504 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOLA
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005
contro [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] (NA)
Grava su Liveri Foglio 3 Particella 94 Sub. 19 Particella 94 Sub. 16 Particella 94 Sub. 18 Particella 94 Sub. 15 Particella 94 Sub. 17, Liveri Foglio 3 Particella 285, Nola Foglio 20 Particella 357 Sub. 49.
N.B. A margine risultano:
* ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE NN. 34244/27168 DEL 13/09/2022 derivante da verbale di pignoramento immobili del 10/05/2022 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI NOLA Sede NOLA (NA) Numero di repertorio 2504.

TRASCRIZIONE NN. 34244/27168 del 13/09/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/05/2022 Numero di repertorio 2504 emesso da UFF. G1UD. TRIBUNALE DI NOLA Sede NOLA (NA)
A favore di SIENA NPL 2018 S.RL. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005
contro [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] NA)
Grava su Liveri Foglio 3 Particella 94 Sub. 19 Particella 94 Sub. 16 Particella 94 Sub. 18 Particella 94 Sub. 15 Particella 94 Sub. 17, **Liveri Foglio 3 Particella 285, Nola Foglio 20 Particella 357 Sub. 49**
N.B • La presente in rettifica rispetto alla nota trascritta il 01/08/2022 ai nn.30521/24074 in relazione alla quota pignorate dell'immobile Fg.3 part.285;

TRASCRIZIONE NN. 19659/15500 del 18/05/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/052023 Numero di repertorio 2363 emesso da UFF. G1UD. TRIBUNALE DI NOLA Sede NOLA (NA)
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005
contro [redacted] Nata il [redacted] a [redacted] NA), [redacted] Nato 1[redacted] a [redacted] (NA)
Grava su Liveri Foglio 3 Particella 94 Sub. 19 Particella 94 Sub. 16 Particella 94 Sub. 18 Particella 94 Sub. 15 Particella 94 Sub. 17, Liveri Foglio 3 Particella 287

TRASCRIZIONE NN. 7872/6529 del 26/02/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 09/02/2024 Numero di repertorio 815 emesso da UFF. G1UD. TRIBUNALE DI NOLA Sede NOLA (NA)
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005
contro [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] (NA)
Grava su **Liveri Foglio 3 Particella 641 Sub. 1 Particella 642 Sub. 1 Particella 642 Sub. 2 Particella 642 Sub. 3 Particella 643 Sub. 1, p.lla 644 sub 1, Liveri Foglio 3 Particella 285.**

NORMATIVA URBANISTICA

TUTTI I BENI IN LIVERI (NA)

E' stata acquisita la vax catastale per l'esatta individuazione della porzione di fabbricato di cui sono parte gli immobili sottoposti a pignoramento e i terreni annessi (**cfr. ALLEGATO 2**).

E' stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica per l'immobile sito in Liveri,

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

Il fabbricato, di cui è parte il compendio immobiliare subastato, ricade:
-zona E3 OMOGENEA AGRICOLA SEMPLICE del PRG;
-SISTEMA DELLE MASSERIE DA VALORIZZARE CON ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVA del PUC adottato.
Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dalle NTA, art. 33 a cui si rimanda integralmente (**cfr. ALLEGATO 90**).
La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24

E' stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica dell'area oggetto di indagine (cfr. ALLEGATO 90).

REGOLARITÀ EDILIZIA

TUTTI I BENI IN LIVERI (NA)

Dalla consultazione delle planimetrie catastali di impianto, dalla lettura dei titoli di provenienza e da indagini **esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Liveri è emerso quanto segue:**

-il nucleo centrale della casa rurale, di cui è parte il compendio immobiliare subastato, era già esistente al 21.06.1941, come riportato nella planimetria catastale di impianto e si articolava su due livelli più un piccolo seminterrato e, precisamente al piano terra erano dislocati: due depositi, cellaio, rimessa, cucina, stalla e pozzo, al piano seminterrato un lavatoio, al piano primo una soffitta con un vano (**cfr. ALLEGATO 52**).
Nel tempo il corpo di fabbrica è stato oggetto di numerosi interventi edilizi e superfetazioni, con realizzazioni di **ampliamenti e cambi di destinazione d'uso.**

-Fu rilasciata **concessione edilizia in sanatoria n. 1, in data 14.04.2003**, per *ristrutturazione ed ampliamento* **(...) e, precisamente:**
a) realizzazione di una cantina al piano interrato per mq. 130.36 (...);
b) ristrutturazione del piano terra con parziale cambio di destinazione d'uso (...);
c)ampliamento a piano terra (...) per la realizzazione di un locale deposito di mq. 28.98 (...);
d)realizzazione di tre balconi in primo piano sul lato interno del cortile per mq. 6.45 (...);
e) ampliamento abusivo del 1° piano per la realizzazione di due vani di complessivi mq. 60.58 (...);
f) realizzazione abusiva di un deposito agricolo in primo piano di mq. 176.28 (...);
g) realizzazione abusiva del vano scala al primo piano di mq. 57.35 (...);
h) ristrutturazione e parziale cambio di destinazione d'uso del 1° piano ... **(cfr. ALLEGATI 91-92-93-94-95-96-97-98).**

-Fu poi rilasciato **permesso di costruire n. 7 del 18.10.2005** per la realizzazione di un locale autorimessa interrato, sovrastante porticato, un terrazzo, un torrino scala ed installazione di un ascensore (**cfr. ALLEGATI 99**);

-permesso di costruire n. 10 del 15.11.2007 per la di opere di urbanizzazione primaria, per l'apertura di un nuovo varco carrabile (attuale civico 24) e per la sopraelevazione del muro di cinta a confine con la strada (**cfr. ALLEGATI 100-101-102-103-104**);

-variante al permesso di costruire n. 7/05 del 28.07.2008 (permesso n. 6) che non prevedeva più realizzazione del previsto piano porticato ed il terrazzo superiore ma un piano interrato più ampio (**cfr.**

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

ALLEGATI 105-106-107-108).

Dal confronto dei titoli edilizi suindicati con il rilievo dello stato attuale dei luoghi, sono emerse le seguenti **difformità:**

PIANO INTERRATO

1)Per il locale autorimessa: aumento di superficie del piano interrato, diversa dislocazione degli spazi interni, **cambio di destinazione d'uso, apertura di un secondo varco carrabile in prossimità dell'ampliamento effettuato** e variazione delle aperture sui prospetti comunque interrati (cfr. ALLEGATO 107/b).

2) **Variazione interna al piano cantinato, restringimento del varco di accesso dall'atrio alla cantina 2,** realizzazione di un sottoscala, modifica del prospetto in corrispondenza del locale cantina 1.

PIANO TERRA

1) **Variazione prospettica nell'ingresso I2 per la realizzazione di un vano finestra, diversa dislocazione degli spazi interni, frazionamento del locale garage, apertura di un vano d'ingresso sul prospetto laterale.**
Il salone presenta un'altezza interna di m.l.1 3.90 in luogo di 3.80.

PIANO PRIMO

1)variazione della destinazione d'uso da deposito a residenza, diversa dislocazione degli spazi interni, realizzazioni della stecca centrale dei servizi, realizzazione di soppalchi e variazioni prospettiche, ampliamento del terrazzo T4 e nuovo aggetto comunicante con il primo.

PIANO SECONDO E COPERTURA

Realizzazione abusiva dell'intero piano secondo con incremento di volume e variazione di sagoma nonché realizzazione *sine titulo* del camminamento superiore e del terrazzo belvedere.
Tutti i manufatti esterni ricadenti sulla p.lla 285 sono stati realizzati in assenza di titolo abilitativo, anche la **posizione delle alberature e delle aree asfaltate non segue le indicazioni dell'ultimo progetto assentito.**

Gli illeciti suindicati non sono sanabili, in via ordinaria, a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01 poiché la normativa di zona non lo consente (**cfr. ALLEGATI 90-125-126**) né tantomeno in via straordinaria. L'aggiudicatario, infatti, entro centoventi dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, non può presentare istanza di condono, in considerazione del fatto che la **ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge sul condono edilizio e s.m**[9].

Ciò premesso occorre considerare i costi occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi pregresso: eliminazione degli incrementi volumetrici laddove possibile e/o tener conto della sanzione alternativa alla demolizione ai sensi degli artt. 36 e 37 del Testo Unico Edilizia.
Non sono state rinvenuti provvedimenti sanzionatori e/o ordinanze di demolizione a nome dei Signori [redacted].
Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità.
Si precisa che nel caso in cui non si possa ripristinare lo stato legittimo (ciò è a discrezione dell'UTC) occorre valutare la possibilità che possa essere applicata la sanzione alternativa alla demolizione (cosiddetta ***fiscalizzazione dell'abuso***), ciò nel caso in cui la demolizione della parte abusiva non fosse tecnicamente **possibile senza compromettere l'integrità strutturale della parte assentita della costruzione**[10].

---

[9] Il credito temporalmente più antico, risultante dagli atti della procedura, è la trascrizione NN. 39284/29478 del 30/12/2020 della domanda giudiziale nascente da RIDUZIONE DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA del 15/12/2020.

[10] **La c.d. fiscalizzazione dell'abuso edilizio rappresenta una sanzione alternativa e derogatoria rispetto a quella primaria e a regime che scaturisce dall'accertamento di un abuso edilizio, consistente nella demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. La "fiscalizzazione" è ammessa** – soltanto eccezionalmente – quando nella fase di esecuzione della sanzione di **ripristino e/o demolizione, l'ufficio tecnico comunale accerti che la demolizione della parte abusiva non sia possibile senza compromettere la parte assentita. In quel caso, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria,** in **relazione ad alcuni criteri e parametri, diversamente commisurati dalle norme che ne consentono l'applicazione. Si precisa che l'entità e l'applicazione di quest'ultima resta comunque a discrezione del dirigente o responsabile dell'ufficio tecnico comunale o della agenzia del territorio. La ratio va certamente ricercata nell'obiettivo di tutelare l'integrità strutturale** di quegli edifici che nascono legittimi o da un titolo legittimo, ma che – in fase di costruzione o successivamente – abbiano poi

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

Si segnala che l'immobile, oggetto di misure di fiscalizzazione dell'abuso edilizio, rimane comunque caratterizzato e afflitto da una difformità "non rimovibile"; in via sostanziale, non potrà essere demolito, né sanato, stesso dicasi per le variazioni interne e per le difformità volumetriche e prospettiche che resterebbero, in caso di applicazione della sanzione alternativa, non sanabili.
Ciò premesso, al solo fine di esprimere un giudizio di stima per tale tipologia di immobili che restano, comunque, in un certo senso, compromessi, esposti al rischio reale di essere demoliti parzialmente e/o sottoposti a sanzione pecuniaria alternativa (a quella demolitoria), per il quale non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare C.I.LA, S.C.I.A. o permesso a costruire, si è **dell'opinione di applicare una percentuale di decurtazione al valore del beni, in fase di formulazione del** giudizio di stima, che tenga conto delle siffatte criticità.
Non è stato esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa, i costi **per l'eventuale acquisizione dell'APE, risultano comunque pari a circa E. 300,00.**
I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A LIVERI (NA) - VIA MACERATA NN. 24

Si è provveduto ad accatastare gli immobili ricadenti sulla p.lla 285, previa richiesta ed autorizzazione del GE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

TUTTI I BENI - LIVERI (NA) -

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.
Sui beni pignorati non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.
Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale, non esiste amministrazione di condominio per il compendio sito in Liveri come dichiarato a verbale dalla Sig.ra [redacted]

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Ufficio ubicato a Nola (NA) - Viale Onorevole Francesco Napolitano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

subito trasformazioni o rilevanti difformità su una parte dell'immobile. Si fa presente inoltre che il pagamento della sanzione, nel caso in esame, non ha un "effetto sanante" sull'abuso e dunque sullo "stato illegittimo" dell'immobile ma in un certo senso viene "tollerato" dall'amministrazione. La fiscalizzazione non è una procedura di sanatoria, né di accertamento di conformità (istituti autonomamente e specificamente disciplinati dagli articoli 36 e 37 del Testo Unico Edilizia).

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.
E' stata verificata la completezza della documentazione depositata ex art. 567, 2°comma c.p.c.

Oggetto del pignoramento è:
--il diritto di piena proprietà, quota 1/1 di [redacted]

Titolarità

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

- [redacted] (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il creditore procedente ha depositato l'estratto di matrimonio da cui si evince che i Sigg.ri [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e la [redacted], nata a [redacted] il [redacted], si sono uniti in matrimonio in data 17.04.1993, scegliendo il regime della *separazione dei beni*, nei loro rapporti patrimoniali.
Il creditore procedente ha depositato altresì, per entrambi i coniugi, i certificati di residenza storici da cui si evince che sono ambedue residenti in Liveri alla via Macerata 24.

CONFINI

L'immobile risulta attualmente diviso in due unità, denominate "A" (ufficio) e "B" (utilizzata come miniappartamento).
L'intera porzione immobiliare pignorata (A+B) confina a:
-Sud-Est con viale di accesso al fabbricato.
-Sud-ovest con pianerottolo condominiale di accesso e androne della scala B (civico 14);
-Nord-ovest con area comune posteriore di pertinenza del fabbricato.

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	354,00 mq	383,24 mq	1	383,24 mq	2,95 m	rialzato
			Totale superficie convenzionale:	383,24 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	383,24 mq		

L'immobile è pignorato per la piena proprietà per cui si è proceduto alla stima dell'intero.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **28/04/2010**	[redacted] proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 357, Sub. 11 Categoria A2 Cl.8, Cons. 20,5 vani
Dal **28/04/2010** al **28/01/2016**	[redacted], nata a [redacted] (NA) il [redacted], proprietà 1000/1000	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 357, Sub. 49 Categoria A10 Cl.1, Cons. 20 vani **Rendita € 5.681,03** Piano T
Dal **28/01/2016** al **02/12/2021**	[redacted], nato a [redacted] (NA) il [redacted], proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 357, Sub. 49 Categoria A10 Cl.1, Cons. 20 Superficie catastale 351 mq **Rendita € 5.681,03** Piano T
Dal **02/12/2021** al **08/06/2024**	[redacted], nato a [redacted] (NA) il [redacted], proprietà 1/1	Catasto **Fabbricati** Fg. 20, Part. 357, Sub. 51 Categoria F4 Piano T

L'unità immobiliare urbana pignorata è stata soppressa dal 6.12.2021 con variazione della destinazione dal 2.12.2021, pratica n. NA0272641 in atti dal 6.12.2021 variazione della destinazione da "ultimata" in "corso di **definizione" (n. 272641.1/2021). La variazione ha generato l'attuale F. 20, p.lla 357, sub 51, cat. F/4.**
L.u.i.u. F. 20, p.lla 357, sub 49, cat. A/10 di vani 20 deriva da variazione della destinazione del 28.04.2010, pratica n. NA0382844 in atti dal 28.04.2010, da "civile abitazione" a "ufficio " (n. 27334.1/2010) di:
- F. 20, p.lla 357, sub 11, cat. A/2, cl. 8, consistenza 20,5 vani, piano T, presente dall'impianto meccanografico del 30.06.1987.
Sono state rinvenute planimetrie catastali storiche allegate alla Dia n.3952 del 2010 (**cfr. ALLEGATO 118**) da cui si evince che dall'8.05.1968 al 30.06.1987 (antecedentemente all'impianto meccanografico) l'immobile risultava frazionato in 4 u.i.u:
- scheda catastale n. 1369249/68

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

- scheda catastale n. 1369251/68
- scheda catastale n. 1369255/68
- scheda catastale n. 1369257/68

Occorre segnalare che l'immobile è stato pignorato riportando i dati catastali antecedenti (sub 49) e non quelli attuali (sub 51). La variazione catastale, è avvenuta in data 6.12.2021, anteriormente alla trascrizione del pignoramento e non ha comportato variazione della consistenza, come si desume dall'elaborato planimetrico allegato (cfr. ALLEGATO 40).
In ogni caso, a tale proposito, considerato che non vi è incertezza sulla identificazione fisica del bene (presente nell'elaborato planimetrico cfr. ALLEGATO 40), che la variazione catastale ha riguardato esclusivamente la variazione della destinazione d'uso dell'immobile(da "A/10" a "F/4" ossia da "costruzione ultimata" a in "corso di definizione"), si ritiene che l'indicazione di dati catastali non aggiornati al momento del pignoramento, non vizino né l'atto né la conseguente nota, inoltre vi è anche continuità tra i dati catastali indicati e quelli corretti alla data dell'atto di pignoramento. Sul punto ci si rimette comunque alle eventuali diverse determinazioni del GE[11].

I negozi di acquisto riportano i dati catastali antecedenti.

La planimetria catastale attuale manca in quanto la categoria è F/4. CATEGORIA F4: unità in corso di definizione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	357	51		F4						

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

[11] L'errore contenuto nell'atto di pignoramento sugli elementi identificativi dell'immobile non è causa di nullità del pignoramento, tranne nel caso in cui comporti assoluta incertezza sul bene colpito (Cass. 31.01.2014 n. 2110).

La Suprema Corte, con la sentenza 15 settembre 2020 della Sesta sezione, torna sul tema dell'erronea indicazione dei dati catastali nell'ambito del pignoramento immobiliare, statuendo che essa non dà luogo a nullità dell'atto "nella misura in cui tale errore non determina incertezza assoluta circa l'identificazione dell'oggetto della vendita forzata, essendo stato tempestivamente rilevato dal giudice dell'esecuzione o dai suoi ausiliari e corretto nella perizia di stima ovvero nell'avviso di vendita". In applicazione del principio di conservazione degli atti processuali, non può procedersi alla dichiarazione di nullità dell'atto di pignoramento in dipendenza di una lacuna originaria, quando ogni incertezza sull'identificazione del diritto assoggettato ad esecuzione possa essere eliminata sulla base degli atti successivi.

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

Occorre segnalare che l'immobile è stato pignorato riportando i dati catastali antecedenti (sub 49) e non quelli attuali (sub 51), come suindicato.

I dati indicati nell'atto di pignoramento non corrispondono a quelli attuali.

I dati catastali contenuti nel titolo di provenienza coincidono con i dati catastali antecedenti (sub 49, A/10).
La grafica catastale manca, la categoria catastale F/4 (in corso di definizione) non prevede la presentazione **della planimetria catastale ma dell'elaborato planimetrico.**

Per una esatta e più precisa identificazione del corpo di fabbrica, di cui è parte l'unità immobiliare subastata, si è proceduto ad effettuare la sovrapposizione della foto satellitare alla mappa censuaria (**cfr. ALLEGATO 138**).

PATTI

L'unità immobiliare subastata (in C.F., Foglio 20, p.lla 357, sub 49, attuale sub 51), risulta attualmente frazionata in due unità con accessi indipendenti. **Una porzione è libera e l'altra**, avente accesso dalla scala B, raggiungibile dal civico 14, è occupata in assenza di titolo dal Sig. [redacted], tale circostanza è stata verificata nel corso del sopralluogo effettuato e confermata dal Custode Giudiziario, Dott. Salvatore Russo nonché **dallo stesso Sig.** [redacted] **in loco, che ha dichiarato di abitare l'immobile personalmente da aprile 2022,** senza alcun contratto di locazione a titolo di comodato gratuito.

Nei riguardi di tale porzione immobiliare si è ritenuto opportuno, per determinare l'indennità di occupazione esprimere un giudizio di stima sul suo valore locativo, procedendo alla determinazione del più probabile valore di mercato, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici e dal valore **ottenuto enucleare l'indennità di occupazione, applicando un coefficiente riduttivo, considerando che si è in assenza di un regolare contratto, considerando altresì la natura precaria e ridotta dell'occupazione nonché l'obbligo di immediato rilascio dello stesso a richiesta degli organi della procedura.**
Il valore locativo parametrico unitario di zona oscilla:
- tra E. 4,7/mq. e E. 7,2/mq
(valori OMI 2023,2° semestre - zona C3/Semicentrale/SEMICENTRO ORIENTALE- **cfr. ALLEGATO 134**).
Considerando un valore intermedio tra quelli suindicati, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, rinvenuto nel corso del sopralluogo effettuato, pari a E. 6.00/mq.si ottiene:
Vlocativo = Euro 6.00/mq. x mese x sup. commerciale
Vlocativo = Euro 6.00/mq. x mese x mq. 46,16 = E. 276,96 e in c.t. E. 280,00/mq.
Considerando che si è in assenza di un contratto e la natura precaria e ridotta dell'occupazione, per stabilire l'indennità di occupazione, si ritiene equo applicare una percentuale di decremento al valore suindicato di almeno il 25%, ottenendo:
E. 280,00 * 0,75= Euro 210,00 mensili che rappresenta il più probabile valore dell'indennità di occupazione della porzione del sub 51 abitata e detenuta sine titulo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite dal vano scala, pianerottoli di accesso e area esterna posteriore, come indicato nella vax catastale.
Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare subastata, non è dotato di servizio di portineria ed è dislocato in una zona semicentrale del Comune di Nola.
L'area è densamente urbanizzata come di seguito georeferenziato.

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

Sono presenti: negozi, ristoranti, supermercati, scuole, chiese e, inoltre, la zona è a ridosso di Via San Paolo **Belsito, arteria importante nell'ambito urbano, per cui risultano agevoli i collegamenti urbani ed extraurbani, non distante vi è il raccordo con l'autostrada, la linea ferroviaria e lo svincolo autostradale, la zona è ben** servita dai mezzi di trasporto, risultano agevoli anche i collegamenti con gli altri comuni limitrofi, le infrastrutture primarie e secondarie sono nelle immediate vicinanze.

geolocalizzazione dei punti di interesse nel raggio di 500 mt.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche)
Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le dotazioni tecnologiche di cui è fornita la porzione immobiliare "de quo" sono: impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, attualmente in disuso, da revisionare, nella porzione originariamente utilizzata come ufficio, mentre la porzione utilizzata come abitazione è fornita anche di riscaldamento e impianto di condizionamento.
Le pareti sono in parte tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle in monocottura (bagno e cucina).
L'immobile è pavimentato con mattonelle di diversa natura e dimensione.
Gli infissi interni ed esterni sono in legno con avvolgibili in plastica. L'ingresso centrale è costituito da infisso in alluminio dotato di maniglione antipanico e apertura verso l'esterno.
Lo stato di manutenzione dell'immobile è complessivamente mediocre, con rifiniture di uso comune.
L'esposizione prevalentemente è a sud-est e a nord-ovest.

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

Lo stato conservativo dei prospetti esterni è mediocre, per gli impianti non è stata esibita e rinvenuta alcuna certificazione di rispondenza alla vigente normativa.
Non è stato fornito attestato di prestazione energetica, i costi per l'eventuale acquisizione dello stesso risultano pari a circa E. 300,00.
La struttura è in cemento armato, con muratura perimetrale in tufo.

Stato di occupazione

Una porzione dell'immobile risulta occupato da terzi senza titolo, **come indicato nel paragrafo "patti".**

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 08/05/1968</td><td rowspan="8">[redacted], nata a [redacted], proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]</td><td colspan="4">vendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Crisci Alfonso</td><td>08/05/1968</td><td>109997</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td>11/06/1968</td><td>19581</td><td>17331</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 28/01/2016 al 08/06/2024</td><td rowspan="8">[redacted], nato a [redacted] il [redacted] 1/1 proprietà Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]</td><td colspan="4">Successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>28/01/2016</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td>07/09/2017</td><td>28507</td><td>21920</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td>16/06/2017</td><td>715</td><td>9990</td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

La consistenza immobiliare subastata in Nola (Foglio 20, p.lla 357, sub 49) è pervenuta:
•A [redacted], **in piena proprietà per successione, in morte di** [redacted], **nata il** [redacted] a [redacted] (Na), deceduta il [redacted] registrata il 16/06/2017 al numero di repertorio 715/9990 a Nola, trascritta il 07/09/2017 ai nn. 28507/21920 devoluta per legge (**cfr. ALLEGATO 45**).
•**Risulta trascritta in data 16/06/2020 ai nn. 15637/11678 accettazione tacita dell'eredità in morte di** [redacted] nata il [redacted] a [redacted] (Na), da parte degli eredi sigg.ri [redacted] nascente da atto Notaio De Liguori Paolina del 12/06/2020 (**cfr. ALLEGATO 46**).
•**Alla Sig.ra** [redacted], **nata il** [redacted] **a** [redacted] **(Na) l'immobile, oggetto di esecuzione pervenne in virtù di atto di vendita per notar Crisci Alfonso dell'8.05.1968, rep. 109997, trascritto l'11.06.1968** ai nn. 19581/17331 da potere di [redacted] (**cfr. ALLEGATO 47**). In tale atto non furono indicati i dati catastali dei beni perché in corso di accatastamento, di recente costruzione.

NORMATIVA URBANISTICA

E' stata acquisita la vax catastale per l'esatta individuazione del fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare sottoposta a pignoramento (**cfr. ALLEGATO 36**).

Il fabbricato di cui è parte l'immobile subastato ricade:
-zona BI *edificata satura* del vigente strumento urbanistico (**cfr. ALLEGATO 124**);
-zona vincolata (legge 26/06/1939 n. 1497 ai sensi dell'art. 1, lettera C, legge 8/8/1985 n. 431-**cfr. ALLEGATO 130**);
Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dalle NTA, art. 9 a cui si rimanda integralmente (**cfr. ALLEGATO 124**).
La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla lettura dei titoli di provenienza e da indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nola è emerso che il fabbricato, di cui è parte il compendio immobiliare subastato, è stato costruito in virtù di:
-licenza edilizia n. 156 del 30.07.1966, successivamente volturata in favore del Sig. [redacted] **(cfr. ALLEGATI 109-110-111-112-113-114)**;
- licenza di abitabilità rilasciata in data 10.11.1967 (**cfr. ALLEGATO 115**).
Dalla sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi al progetto posto a corredo del titolo edilizio rilasciato (**cfr. ALLEGATO 116**) sono emerse difformità in merito alla diversa dislocazione e ampiezza degli **androni dell'edificio** che hanno variato la consistenza degli immobili e gli accessi delle unità immobiliari poste al piano seminterrato, nonché **si è rilevata l'apertura di un vano d'ingresso sul prospetto principale e su quello** posteriore.
Per tali difformità fu presentata:
-DIA in sanatoria prot. 3952 del 18.03.2010 per la fusione di 4 unità abitative e contestuale cambio di **destinazione d'uso da** *abitazione* ad *ufficio* (**cfr. ALLEGATI 117-118-119**). Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità.
-Fu poi presentata CILA, Prot. 58648, in data 10.12.2020 per lavori di *ordinaria e straordinaria manutenzione* in particolare nei locali wc1, wc2 e wc3 (**cfr. ALLEGATI 120-121-122-123**). Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità.
Lo stato attuale dei luoghi è nuovamente mutato rispetto al titolo edilizio originario e alla Dia e Cila presentate: **si è constatato in loco un frazionamento e un cambio di destinazione d'uso** di una parte **dell'immobile.**
Orbene **il frazionamento e il cambio di destinazione d'uso sono consenti dalla normativa di zona (cfr.**

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

ALLEGATO 124) **ma l'area risulta** vincolata ai sensi della legge 26/06/1939 n. 1497, art. 1, lettera C, e legge 8/8/1985 n. 431 (**cfr. ALLEGATO 130**).
Ciò premesso si ritiene che gli illeciti suindicati possano essere sanati, in via ordinaria, a seguito di *accertamento di conformità* **ex art. 36 del D.P.R. 380/01 previa però acquisizione del parere dell'autorità preposta alla tutela del vicolo, il procedimento è dunque subordinato al parere dell'ente preposto alla tutela del** vincolo che potrebbe anche essere negativo con la susseguente ordinanza di rimissione in ripristino.

Ciò posto, inevitabilmente, tale alea di incertezza non può che riverberarsi sul valore commerciale del bene.
Nella formulazione del giudizio di stima verrà applicato un coefficiente di abbattimento per tener conto delle criticità rilevate.
I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.
Non esiste attestato di certificazione energetica dell'immobile staggito, non esiste dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico-sanitario, non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità e/o abitabilità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Il bene è servito da due scale ognuna con proprio Amministratore.

La scala A è amministrata dal [redacted], che con mail del 20.11.2023 (**cfr. ALLEGATO 131**) ha fornito allo scrivente ausiliario le seguenti informazioni:
*"**1)** la quota condominiale annua ordinaria è pari ad euro 966,00*
2) ad oggi non risultano quote straordinarie maturate e non versate
3) ad oggi non risultano quote condominiali da versare. L'ultimo versamento eseguito ha coperto le spese condominiali ordinarie al 30/10/2023.
4) non risultano procedimenti giudiziari.
La scala B, è amministrata dal [redacted], che con mail del 20.11.2023 (**cfr. ALLEGATO 132**) ha fornito allo scrivente ausiliario le seguenti informazioni:
*"1. L'importo annuo delle spese fisse di gestione ordinaria a carico del Sig. Nappi Salvatore Antonio per l'anno **2023 è di € 531,48 così composto (€ 140,32 saldo gestione 2022) +(€ 391,16 gestione ordinaria 2023).***
2. Non ci sono spese straordinarie deliberate alla data odierna, se ce ne dovessero essere prima della fine dell'anno gliele comunicherò qualora le servirebbe saperlo.
3. Non ci sono spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni
4. Non ci sono procedimenti giudiziari in corso relativamente al cespite pignorato
5. Allego copia del regolamento di Condominio
6. Non ci sono eventuali dotazioni condominiali
7. Non esistono vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo dell'immobile pignorato, almeno per quanto riguarda la parte di unità immobiliare che ha accesso dalla mia scala.

Sono state allegate al presente elaborato peritale i regolamenti di condominio della scala A e della scala B **(cfr. ALLEGATI 133-139).**

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il compendio immobiliare sottoposto a pignoramento è costituito da una porzione di fabbricato rurale sita in Liveri con annessa corte pertinenziale e appezzamento di terreno su cui insistono quattro manufatti utilizzati prevalentemente come depositi nonchè una porzione di fabbricato sita a Nola.
Tenuto conto delle caratteristiche tipologiche dei beni staggiti, delle dimensioni degli stessi, degli identificativi

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

catastali, degli accessi e dell'aspetto urbanistico, lo scrivente ausiliario ha ritenuto opportuno, al fine di assicurarne anche la maggiore appetibilità, di procedere alla formazione di due lotti e, precisamente:

Lotto 1: Porzione di fabbricato rurale sito in Liveri (Na), alla via Macerata n. 24-26, piano seminterrato, terra, primo e secondo (in C.F. foglio 3, particella 94, sub 15-16-17-18-19) nonchè corte pertinenziale (CT: F. 3, p.lla 287) e terreno circostante (CT: F. 3, p.lla 285) con annessi depositi (C.F. p.lle 641, sub 1, p.lla 642, sub 1, sub 2 e sub 3, p.lla 643, sub 1 e 644, sub 1).

Lotto 2: Porzione di fabbricato sito in Nola (Na), alla via Onorevole Napolitano n. 10-12-14, piano rialzato.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, piano S1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 94, Sub. 19, Categoria C2
- **Bene N° 2** - Casa colonica ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, piano T-S1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 94, Sub. 15, Categoria A7
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano T
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 94, Sub. 16, Categoria C6
- **Bene N° 4** - Casa colonica ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano 1
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 394, Sub. 17, Categoria F3
- **Bene N° 5** - Mansarda ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano 2
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 94, Sub. 18, Categoria F5
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 285
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 287
- **Bene N° 8** - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 641, Sub. 1, Categoria C2
- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 642, Sub. 1, Categoria C2
- **Bene N° 10** - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata n. 24 , piano T
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 642, Sub. 2, Categoria C2
- **Bene N° 11** - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 642, Sub. 3, Categoria C2
- **Bene N° 12** - Tettoia ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 643, Sub. 1, Categoria C2
- **Bene N° 13** - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T-S1

  Prezzo base d'asta: **€ 1.595.000,00**

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

VALUTAZIONE LOTTO 1

Nei riguardi del compendio immobiliare in oggetto si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul suo valore, procedere alla determinazione del più probabile *valore di mercato*, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici.

La metodologia estimativa per la determinazione del "più probabile valore di mercato "dei beni in esame è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei cespiti oggetto della valutazione.

La stima di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede la conoscenza acquisita mediante accurate indagini in loco, di recenti e normali valori di compravendita comparabili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello in questione e l'esistenza di un parametro normale in comune o un elemento di confronto.

Nel caso specifico è stata effettuata una indagine di mercato relativamente ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato immobiliare – definito dalla ubicazione, dimensione, destinazione **d'uso, tipologia immobiliare, stato manutentivo ed impiantistico** – ovvero in alternativa in segmenti prossimi, in assenza di un sufficiente numero di comparabili simili.

I quattro comparabili scelti rivengono dalla consultazione dei siti *Immobiliare* e *Idealo* e presentano caratteristiche di segmento similari.

È utile evidenziare che la sezione Prezzi Immobili del sito Immobiliare evidenzia un prezzo medio di **mercato di € 739/mq per immobili residenziali (in maggio 2024).**

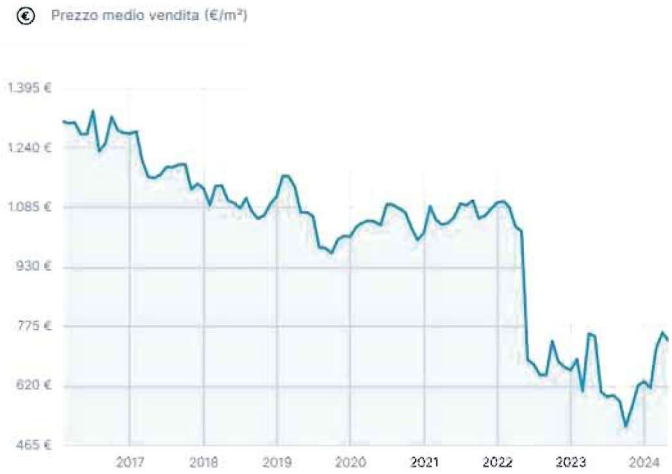
Inoltre, i prezzi offerti in vendita negli ultimi otto anni presentano un andamento recessivo, indicativo della permanenza della crisi del mercato immobiliare avvenuta nel 2007.

Nell'ultimo anno si è verificata una perdita di valore dell'1,5% circa e non emergono elementi di ripresa nell'immediato futuro.

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

Andamento dei prezzi degli immobili a Liveri

I grafici seguenti mostrano **l'andamento dei prezzi nel tempo** di tutte le tipologie di immobili residenziali a Liveri, sia in vendita sia in affitto.



A Maggio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 739 al metro quadro**, con **una diminuzione del 1,47% rispetto a Maggio 2023** (750 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Liveri ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2024, con un valore di **€ 759 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 516 al metro quadro.

Il comune di Liveri da fonti web non risulta interessato a nuove significative iniziative di sviluppo immobiliare (nuove costruzioni).

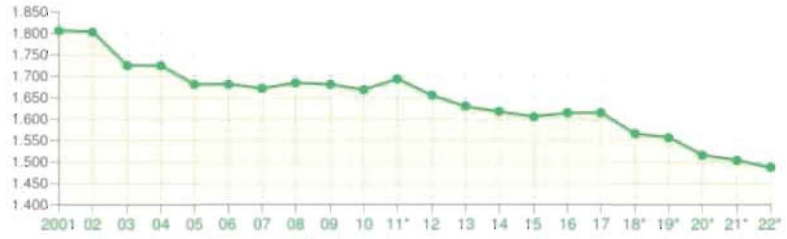
Si rilevano complessivamente n. 15 offerte in vendita di immobili usati (sostanzialmente le medesime inserire sui due siti di riferimento), di cui n. 4 relative a ville unifamiliari e bifamiliari (una offerta doppia).

Data l'esiguità del numero di offerte, si è selezionato un unico comparabile nel Comune di Liveri e si è estesa la ricerca esternamente al Comune.

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

Corre l'obbligo di evidenziare altresì che l'andamento demografico è decrescente e prospetta un fenomeno di lento spopolamento, che irrigidisce ulteriormente il mercato immobiliare locale e dilata i tempi di realizzo.

Andamento demografico della popolazione residente nel comune di **Liveri** dal 2001 al 2022. Grafici e statistiche su dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno.



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI LIVERI (NA) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

Di seguito si dettagliano i quattro comparabili selezionati per la valutazione a *Market Comparison Approach.*

Comparabile 1 (24.05.2024) – Comune di Lauro

Riferimento: https://www.immobiliare.it/annunci/70898944/

Offerta in vendita: € 350.000

Nel comune di Lauro, in località Pignano, una villa capofila in un prestigioso parco, con ampi spazi comuni, situato in un'area verdeggiante e silenziosa a soli quindici minuti da Nola.

La soluzione proposta è disposta su quattro livelli:

- piano seminterrato, avente metratura di 152 mq circa, dove troveremo un'ampia taverna con volte in tufo, locali tecnici e vani da adibire a depositi;

- piano terra, avente metratura di 172 mq, dove troveremo la zona giorno, con un ampio salone di rappresentanza con camino, una cucina abitabile, un vano studio, un vano ripostiglio con dispensa ed un accessorio;

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

- primo piano, avente metratura di 130 mq circa, dove troveremo la zona notte, con cameretta abitabile, un accessorio dotato di vasca e piatto doccia, ampia camera patronale con cabina armadio e bagno ed affaccio diretto sul terrazzo a livello panoramico, avente superficie di 52 mq;

- secondo piano, avente metratura di 95 mq circa, dove troveremo una dependance, con due vani ed un accessorio.

Tra le pertinenze si segnalano un giardino storico, viali pavimentati per un totale di 847 mq circa e tettoia in legno da adibire a garage - posti auto coperti, avente metratura di 41,50 mq.

Tutti i piani della soluzione proposta sono collegati, oltre che da una scala anche da un ascensore. Si segnala l'utilizzo di materiali di primissima scelta.

Comparabile 2 (15.03.2024) – Comune di San Paolo Belsito

Riferimento: https://www.immobiliare.it/annunci/93704044/

Offerta in vendita: € 4.200.000

Villa de Clario Filangieri di Candida, tenuta di campagna del Settecento di 2.400 mq. ca sita a Livardi. Intorno alla corte sono distribuiti gli spazi antichi del lavoro agricolo, le stalle, il grande salone della vendemmia, i depositi delle carrozze e degli attrezzi, il magazzino del frutteto, l'ampia cantina con ghiacciaia, le cucine e le lavanderie, secondo uno schema ricalcato dalle antiche domus romane. Il piano

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

nobile è caratterizzato dalle eleganti geometrie in bianco e nero dell'antico pavimento in maiolica, dai parati e dalle variopinte tappezzerie a motivi vegetali. Le finestre affacciano sul verde con diverse terrazze disposte al corso del sole durante le diverse ore del giorno ed alla vista del cratere del Vulcano, distante 45 km.

Il giardino all'italiana di 20.000 mq. circa, con siepi di bosso e alberi secolari, ordina in prospettiva il magnifico agrumeto che termina con la scoperta di un bel tempietto arcadico. Dalle macchie di quercia intorno al giardino spuntano in coppia palme e cipressi che aprono la via al grande noccioleto disteso sul pendio della collina.

Comparabile 3 (06.06.2024) – Comune di Liveri

Riferimento: https://www.immobiliare.it/annunci/108118039/#foto4

Offerta in vendita: € 420.000

Via Gaudiello, in prossimità della strada Via Nazionale, proponiamo in vendita una villetta indipendente. ***L'****immobile è costruito su 3 livelli così suddivisi: piano seminterrato, piano rialzato e 1° piano di circa* ***75mq ciascuno. L'intera villetta è composta da sei vani così suddivisi: 3 camere da letto, soggiorno, cucina,*** *studio e 3 bagni. Completa la proprietà un box al piano seminterrato oltre che 2 posti auto in cortile.* ***Attualmente l'immobile si presenta allo stato grezzo per cui*** *esiste la possibilità di personalizzare gli interi.*

Consistenza	Piano	Superficie	Coefficiente	Tipo superficie	Sup. commerciale
Abitazione	Seminterrato	75,0 m²	100 %	Principale	75,0 m²
Abitazione	Piano rialzato	75,0 m²	100 %	Principale	75,0 m²
Abitazione	1	75,0 m²	100 %	Principale	75,0 m²
Totale superficie principale					225,0 m²

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

Comparabile 4 (13.02.2024) – Comune di Marzano di Nola

Riferimento: https://www.immobiliare.it/annunci/101135585/

Offerta in vendita: € 299.000

Villa totalmente indipendente e libera su 4 lati posta su 3 livelli per complessivi 253 mq con Cantina al P.S1 di circa 16 mq ed ampio Giardino di 700 mq che circonda la soluzione.

La soluzione si trova in zona centrale nei pressi di scuole e servizi di prima necessità ed è composta al Piano Terra da un ampio Ingresso con Salone sulla Sinistra e Cucina Abitabile sulla destra, con camino, con uscita diretta sul giardino retrostante; Bagno, Ripostiglio ed ampia scala che porta al 1° Piano dove troviamo due ampie camere da letto, Bagno, Ripostiglio e terrazzo a livello; al 2°P troviamo altre due Camere da letto e Bagno.

Valutazione

Nel presupposto che la differenza di prezzo si relazioni alle differenti caratteristiche qualitative e quantitative, si è proceduto ad elaborare un Market Comparison Approach.

Una volta impostata la valutazione, in considerazione **dell'elevato scostamento tra il comparabile 1 e il** Subject, si è ritenuto di impostare la valutazione con i comparabili 2, 3, e 4, eliminando il prezzo corretto del primo, meno affidabile degli altri.

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

incognita di stima	non rilevato	B	C	D	subject
Prezzo di mercato (€)	350.000	4.200.000	420.000	299.000	

caratteristiche quantitative	comparabili				subject	mercantile	incidenza
Residenziale	449	2.400	150	253	446	100%	*30,3%*
depositi/cantine/sottotetti/box	174	0	75	16	1.170	50%	*39,7%*
porticati/terrazzi	0	0	0	0	663	30%	*13,5%*
area esterna asf.	847	3.000	2.000	700	4.725	3%	*9,6%*
area agricola	0	17.000	0	0	30.077	0,34%	*6,9%*
superfici commerciali		*2.548*	*248*	*282*	*1.474*		

caratteristiche qualitative	comparabili				subject	marginale	incidenza
Manutentivo impianti (livello)	4	6	2	2	4	42.600	*2,2%*
Manutentivo edilizia (livello)	4	6	2	2	4	85.200	*4,4%*
Finiture (livello)	4	6	2	2	4	42.600	*2,2%*
Piscina e aree attrezzate	0	1	0	0	0	100.000	*5,1%*
Giardino con alberi secolari	0	1	0	0	0	120.000	*6,2%*

data (mesi)	1	3	0	4	0	% anno	-2,0%
livello di piano (n)						% piano	

margine di trattativa	-5,0%	-12,0%	-5,0%	-5,0%

prezzi di transazione		3.696.000	399.000	284.050	**subject**	**area esterna**
superfici commerciali (mq)		*2.548*	*248*	*282*	**1.474**	**5**
prezzi medi (€/mq)		*1.451*	*1.612*	*1.007*		

MCA classico	A	B	C	D	rettifiche dei prezzi
Residenziale		1.007	1.007	1.007	prezzi marginali quantitativi
depositi/cantine/sottotetti/box		504	504	504	
porticati/terrazzi		302	302	302	
area esterna asf.		30	30	30	
area agricola		3	3	3	
Manutentivo impianti (livello)		42.600	42.600	42.600	prezzi marginali qualitativi
Manutentivo edilizia (livello)		85.200	85.200	85.200	
Finiture (livello)		42.600	42.600	42.600	
Piscina e aree attrezzate		100.000	100.000	100.000	
Giardino con alberi secolari		120.000	120.000	120.000	
		0	0	0	
data (mesi)		-73.920	-7.980	-5.681	prezzi marginali data e piano
livello di piano (n)		0	0	0	

Residenziale		-1.968.205	298.152	194.403	correzioni quantitative
depositi/cantine/sottotetti/box		589.253	551.480	581.195	
porticati/terrazzi		200.346	200.346	200.346	
area esterna asf.		52.126	82.344	121.628	
area agricola		44.785	103.005	103.005	
Manutentivo impianti (livello)		-85.200	85.200	85.200	correzioni qualitative
Manutentivo edilizia (livello)		-170.400	170.400	170.400	
Finiture (livello)		-85.200	85.200	85.200	
Piscina e aree attrezzate		-100.000	0	0	
Giardino con alberi secolari		-120.000	0	0	
		0	0	0	
data (mesi)		-18.480	0	-1.894	correzioni data e piano
livello di piano (n)		0	0	0	

prezzi corretti		2.035.025	1.975.127	1.823.533	divergenza D	11,60%

valori di mercato	MCA classico
	1.945.000

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

Ne consegue un valore di mercato di euro **€ 1.945.000**

La divergenza con i comparabili è pari a circa l'11%, ottima ai fini della affidabilità dei comparabili adottati.

Altro elemento che consolida il valore unitario accertato, pari a 1.474/mq., è il valore di mercato **unitario individuato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate,** il cui valore massimo nei Comuni limitrofi (Nola, San Paolo Belsito, ecc.) oscilla tra **€. 1.300 e €** 1.550/mq.[12]

Canone locativo terreno

Tenuto conto che le aree agricole esterne – estese per ettari 3,44 - presentano un valore di mercato[13] € 172.375, adottando un saggio di capitalizzazione lordo del 3,0% - in considerazione della tipologia di asset e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate[14]- è possibile determinare un canone **ordinario di mercato afferente ai terreni pari a circa € 5.**170/anno in cifra tonda.

A seguito della recente **riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc, introdotta con D.L. 83/2015 - art. 13, comma 1, lett. o) e art.14, comma 1, lett. e).** Il valore iniziale stimato verrà decurtato, considerando:

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per **vizi occulti** del bene venduto pari al 5% del prezzo di stima iniziale;
- una decurtazione per la **problematica urbanistica** riscontrata come indicato in misura del 8%;
- per lo **stato di possesso** non verrà effettuata alcuna decurtazione il compendio può ritenersi libero;
- un abbattimento per **lo stato d'uso e di manutenzione** pari al 5%
- per le **spese condominiali** nulla verrà decurtato non esiste condominio;
- per i vincoli e oneri giuridici non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata, ottenendo:

Deprezzamenti

lotti	valore iniziale	vizi occulti 5%	Probl. urban.8%	Stato **d'uso** 5%	Stato di possesso.	Valore definitivo	Cifra tonda
1	1.945.000,00	-97.250	-155.600	-97.250	0.00	1.594.900	**€.1.595.000,00**

[12] **Nel Borsino immobiliare dell'Agenzia del Territorio del Comune di Liveri manca la tipologia** *ville e villini*

[13] valore parametrico unitario dei suoli agricoli E. 5.00/mq.

[14] Il saggio di capitalizzazione del terreno tiene conto della circostanza che il rendimento dei BTO pluriennali a lungo termine è di circa il 2.8% e che il rendimento immobiliare di un immobile a basso rischio è pari a circa il 3.2%. La media aritmetica di tali ultimi valori individua il rendimento di un terreno agricolo a basso rischio.

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

Il valore suindicato rappresenta il più probabile valore di mercato del bene pignorato, considerando la **problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, ecc.**

Il valore determinato come prezzo base d'asta dei cespiti subastati è pari a **€. 1.595.000,00**

Lotto 1: Porzione di fabbricato rurale sito in Liveri (Na), alla via Macerata n. 24-26, piano seminterrato, terra, primo, secondo e copertura (in C.F. foglio **3**, particella **94**, **sub 15-16-17-18-19**) nonchè corte pertinenziale (CT: F. 3, **p.lla 287**) e terreno circostante (CT: F. 3, **p.lla 285**) con annessi depositi (C.F. p.lle **641, sub 1**, **p.lla 642, sub 1, sub 2 e sub 3, p.lla 643, sub 1 e 644, sub 1**).
Diritto di piena proprietà

Prezzo base d'asta: € 1.595.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 14** - Ufficio ubicato a Nola (NA) - Viale Onorevole Francesco Napolitano, piano rialzato
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 357, Sub. 51, Categoria F4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)
  Prezzo base d'asta: € 515.000,00

Nei riguardi dell'unità immobiliare in oggetto si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul suo valore, procedere alla determinazione del più probabile *valore di mercato*, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici.
Il metodo del confronto di mercato (Market Approch) non è stato applicato per mancanza di comparabili adeguati in zona e di compravendite relativamente recenti di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato.
La metodologia estimativa per la determinazione del "più probabile valore di mercato " del bene in esame, è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto della valutazione.
La stima di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede la conoscenza acquisita mediante accurate indagini in loco, di recenti e normali valori di compravendita comparabili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello in questione e l'esistenza di un parametro normale in comune o un elemento di confronto.
Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare le superfici degli immobili come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di compravendita alla sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si perviene al valore medio di mercato dell'immobile per unità di superficie. Ciò posto, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la seguente espressione:
Vim = Vum x Sl dove:
Vim = il più probabile valore di mercato del cespite in oggetto;
Vum = valore medio di mercato per unità di superficie in mq.

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato del cespite pignorato, la scrivente **ausiliario ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali da utilizzare** quali parametri di base per i calcoli da eseguire. Si è provveduto ad interpellare alcune agenzie immobiliari site nella zona di interesse, siti web (Tecnocasa, Immobiliare.it, idealista) nonché a reperire **i valori riportati sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate.**

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:
-caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, attrezzature commerciali, tipologia edilizia e finiture degli immobili, trasporti pubblici.
-caratteristiche dell'edificio, standard dei servizi, stato di manutenzione.
-consistenza dell'unità immobiliare: dimensioni, posizioni, destinazione d'uso, conservazione, ecc.

Da varie ed accurate indagini, dalla consultazione di riviste specializzate di settore e informazioni assunte in loco e successive elaborazioni dei dati raccolti, si è giunti alla conoscenza di quanto segue:

1.Le quotazioni Immobiliari **– II semestre 2023, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia** del Territorio (**cfr. ALLEGATI 134-135**) esprimono i valori parametrici unitari in zona fascia semicentrale (codice di zona C3) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto:
abitazioni civili che oscillano tra E. 1.400,00 e E. 2.150,00
uffici che oscillano tra E. 940,00 e E. 1.900,00

2.Dalla ricerca effettuata sui siti web: immobiliare.it e idealista si è constatato che le Agenzie immobiliari, operanti in zona esprimono delle offerte di vendita in linea con le quotazioni immobiliari **dell'Agenzia del Territorio.**
Si è considerato per la valutazione un valore intermedio tra quelli suindicati pari a Euro 1.600,00/mq., per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, **per il contesto rilevato, l'esposizione, ecc.**

Vim = Euro 1.600,00/mq. x mq. 383.24 **=** E. 613.184,00 e in cifra tonda **E. 613.000,00.**

A seguito della recente **riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc, introdotta con D.L. 83/2015 - art. 13, comma 1, lett. o) e art.14, comma 1, lett. e).** Il valore iniziale stimato verrà decurtato, considerando:

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per **vizi occulti** del bene venduto pari al 5% del prezzo di stima iniziale;
- una decurtazione per la **problematica urbanistica** riscontrata come indicato in misura del 4%;
- per lo **stato di possesso** non verrà effettuata alcuna decurtazione il compendio può ritenersi libero;
- un abbattimento per **lo stato d'uso e di manutenzione** pari al 7%
- per le **spese condominiali** nulla verrà decurtato non esiste condominio;
- per i vincoli e oneri giuridici non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata, ottenendo:

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

Deprezzamenti

lotti	valore iniziale	vizi occulti 5%	Probl. urban.4%	Stato **d'uso** 7%	Stato di possesso.	Valore definitivo	Cifra tonda
1	613.000,00	-30.650	-24.520	-42.910	0.00	514.920	**E.515.000,00**

Il valore suindicato rappresenta il più probabile valore di mercato del bene pignorato, considerando la **problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti,** lo stato manutentivo, ecc.

LOTTO 2: Bene N° 14 – Ufficio (attualmente suddiviso in due unità: ufficio e miniappartamento) ubicato a Nola (NA) - Viale Onorevole Francesco Napolitano nn10-12-14, piano rialzato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. **20**, Part. **357**, sub. **51**, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1)
Prezzo base d'asta: € 515.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, li 17/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pettinati Adriana

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALLEGATO N° 1 Verbale delle operazioni peritali
- ✓ ALLEGATO N° 2 Vax catastale Liveri
- ✓ ALLEGATO N° 3 Visure e schede catastali - visura storica Liveri F. 3, p.lla 94, sub 19
- ✓ ALLEGATO N° 4 Planimetrie catastali - Liveri, F. 3, p.lla 94, sub 19
- ✓ ALLEGATO N° 5 Visure e schede catastali - visura storica Liveri F. 3, p.lla 94, sub 15
- ✓ ALLEGATO N° 6 Planimetrie catastali - Liveri, F. 3, p.lla 94, sub 15
- ✓ ALLEGATO N. 7 Visura storica per immobile Liveri F. 3, p.lla 94, sub 16;
- ✓ ALLEGATO N. 8 Planimetria catastale Liveri F. 3, p.lla 94, sub 16;
- ✓ ALLEGATO N. 9 Visura storica per immobile Liveri F. 3, p.lla 94, sub 17;
- ✓ ALLEGATO N. 10 Visura storica per immobile Liveri F. 3, p.lla 94, sub 18;

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

- ✓ ALLEGATO N. 11 Elaborato planimetrico Liveri 12.02.2020;
- ✓ ALLEGATO N. 12 Elaborato planimetrico Liveri 17.01.2012;
- ✓ ALLEGATO N. 13 Elenco immobili, p.lla 94;
- ✓ ALLEGATO N. 14 Visura storica per immobile Liveri C.T. F. 3, p.lla 285;
- ✓ ALLEGATO N. 15 Visura storica per immobile Liveri C.T. F. 3, p.lla 287;
- ✓ ALLEGATO N. 16 Visura storica per immobile Liveri C.T. F. 3, p.lla 93;
- ✓ ALLEGATO N. 17 Visura storica per immobile Liveri C.T. F. 3, p.lla 94;
- ✓ ALLEGATO N. 18 Visura storica per immobile Liveri C.T. F. 3, p.lla 641;
- ✓ ALLEGATO N. 19 Visura storica per immobile Liveri C.T. F. 3, p.lla 642;
- ✓ ALLEGATO N. 20 Visura storica per immobile Liveri C.T. F. 3, p.lla 643;
- ✓ ALLEGATO N. 21 Visura storica per immobile Liveri C.T. F. 3, p.lla 644;
- ✓ ALLEGATO N. 22 Frazionamento del 6.07.1978;
- ✓ ALLEGATO N. 23 Visura storica per immobile Liveri F. 3, p.lla 641, sub 1;
- ✓ ALLEGATO N. 24 Planimetria catastale Liveri F. 3, p.lla 641, sub 1;
- ✓ ALLEGATO N. 25 Visura storica per immobile Liveri F. 3, p.lla 642, sub 1;
- ✓ ALLEGATO N. 26 Planimetria catastale Liveri F. 3, p.lla 642, sub 1;
- ✓ ALLEGATO N. 27 Visura storica per immobile Liveri F. 3, p.lla 642, sub 2;
- ✓ ALLEGATO N. 28 Planimetria catastale Liveri F. 3, p.lla 642, sub 2;
- ✓ ALLEGATO N. 29 Visura storica per immobile Liveri F. 3, p.lla 642, sub 3;
- ✓ ALLEGATO N. 30 Planimetria catastale Liveri F. 3, p.lla 642, sub 3;
- ✓ ALLEGATO N. 31 Elaborato planimetrico p.lla 642;
- ✓ ALLEGATO N. 32 Visura storica per immobile Liveri F. 3, p.lla 643, sub 1
- ✓ ALLEGATO N. 33 Planimetria catastale Liveri F. 3, p.lla 643, sub 1;
- ✓ ALLEGATO N. 34 Visura storica per immobile Liveri F. 3, p.lla 644, sub 1;
- ✓ ALLEGATO N. 35 Planimetria catastale Liveri F. 3, p.lla 644, sub 1;
- ✓ ALLEGATO N. 36 Vax catastale – Nola;
- ✓ ALLEGATO N. 37 Planimetria catastale Nola F. 20, p.lla 357, sub 49;
- ✓ ALLEGATO N. 38 Visura storica per immobile Nola F. 20, p.lla 357, sub 49;
- ✓ ALLEGATO N. 39 Visura storica per immobile Nola F. 20, p.lla 357, sub 51;
- ✓ ALLEGATO N. 40 Elaborato planimetrico p.lla 357;

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

- ✓ ALLEGATO N. 41 Titolo di provenienza notaio Lallo del 27.11.2003
- ✓ ALLEGATO N. 42 Donazione notaio Cante del 23.05.2022
- ✓ ALLEGATO N. 43 Vendita notaio Napolitano del 27.09.93
- ✓ ALLEGATO N. 44 Donazione notaio Napolitano del 28.07.1981
- ✓ ALLEGATO N. 45 Successione Dionisio Emilia
- ✓ ALLEGATO N. 46 Nota di trascrizione nn. 15637/11678 del 16.06.2020
- ✓ **ALLEGATO N. 47 Vendita notaio Crisci dell'8.05.1968**
- ✓ ALLEGATO N. 48 Trascrizione pignoramento nn. 34244/27168 del 13.09.2022
- ✓ ALLEGATO N. 49 Trascrizione pignoramento nn. 19659/15500 del 18.05.2023
- ✓ ALLEGATO N. 50 Visura storica per immobile Liveri F. 3, p.lla 94, sub 2
  95, sub 2
  p.lla 192;
- ✓ ALLEGATO N. 51 Denuncia di variazione n. 285-286/1979;
- ✓ ALLEGATO N. 52 Consistenza catastale Liveri al 1941;
- ✓ ALLEGATO N. 53 Visura storica per immobile Liveri C.T., F. 3, p.lla 455
- ✓ ALLEGATO N. 54 Visura storica per immobile Liveri C.F. .F. 20, p.357, sub 11
- ✓ ALLEGATO N. 55 Ispezione Ipotecaria immobile-C.T. F. 3, p.lla 285;
- ✓ ALLEGATO N. 56 Ispezione Ipotecaria immobile- F. 3, p.lla 94, subb 15, 16, 17, 18, 19;
- ✓ ALLEGATO N. 57 Ispezione Ipotecaria immobile-C.T. F. 3, p.lla 287;
- ✓ ALLEGATO N. 58 Ispezione Ipotecaria immobile- F. 3, p.lla 641, sub 1;
- ✓ ALLEGATO N. 59 Ispezione Ipotecaria immobile- F. 3, p.lla 642, subb. 1, 2 e 3;
- ✓ ALLEGATO N. 60 Ispezione Ipotecaria immobile- F. 3, p.lla 643, sub 1;
- ✓ ALLEGATO N. 61 Ispezione Ipotecaria immobile- F. 3, p.lla 644, sub 1;
- ✓ ALLEGATO N. 62 Ispezione Ipotecaria immobile- F. 20, p.lla 357, sub 49;
- ✓ ALLEGATO N. 63 Ispezione Ipotecaria [redacted];
- ✓ ALLEGATO N. 64 Ispezione Ipotecaria [redacted];
- ✓ ALLEGATO N. 65 Ispezione Ipotecaria [redacted];
- ✓ ALLEGATO N. 66 Ispezione Ipotecaria immobile- F. 20, p.lla 357, sub 51;
- ✓ ALLEGATO N. 67 Schema distributivo subalterni piano seminterrato.
- ✓ ALLEGATO N. 68 Schema distributivo sub piano terra.

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

- ✓ ALLEGATO N. 69 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi piano seminterrato.
- ✓ ALLEGATO N. 70 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi piano seminterrato.
- ✓ ALLEGATO N. 71 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi piano terra.
- ✓ ALLEGATO N. 72 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi piano terra.
- ✓ ALLEGATO N. 73 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi piano primo.
- ✓ ALLEGATO N. 74 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi piano primo.
- ✓ ALLEGATO N. 75 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi piano secondo.
- ✓ ALLEGATO N. 75/a Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi copertura
- ✓ ALLEGATO N. 76 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi piano secondo e copertura.
- ✓ ALLEGATO N. 77 Rilievo fotografico terrreno p.lla 287
- ✓ ALLEGATO N. 78 Rilievo fotografico terrreno p.lla 285
- ✓ ALLEGATO N. 79 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi 644, sub 1.
- ✓ ALLEGATO N. 80 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi 644, sub 1.
- ✓ ALLEGATO N. 81 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi 643, sub 1.
- ✓ ALLEGATO N. 82 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi 643, sub 1.
- ✓ ALLEGATO N. 83 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi 642, sub 1, 2 e 3.
- ✓ ALLEGATO N. 84 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi 642 , sub 1, 2 e 3.
- ✓ ALLEGATO N. 85 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi Nola.
- ✓ ALLEGATO N. 86 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi Nola.
- ✓ ALLEGATO N. 87 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi
- ✓ alla planimetria catastale sub 19;
- ✓ ALLEGATO N. 88 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale sub 15;
- ✓ ALLEGATO N. 89 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale sub 16;
- ✓ ALLEGATO N. 90 Certificazione di destinazione urbanistica Liveri.
- ✓ ALLEGATO N. 91 Concessione edilizia in sanatoria n. 1 del 14.04.2003.
- ✓ ALLEGATO N. 92 Concessione edilizia n. 1 del 14.04.2003 – rel. tecnica illustrativa.
- ✓ ALLEGATO N. 93 Concessione edilizia n. 1 del 14.04.2003 – rel. tecnica.

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

- ✓ ALLEGATO N. 94 Concessione edilizia n. 1 del 14.04.2003 – stato di fatto, piante.
- ✓ ALLEGATO N. 95 Concessione edilizia n. 1 del 14.04.2003 – stato di fatto, sezioni.
- ✓ ALLEGATO N. 96 Concessione edilizia n. 1 del 14.04.2003 – situazione attuale, piante.
- ✓ ALLEGATO N. 97 Concessione edilizia n. 1 del 14.04.2003 – situazione attuale, sezioni.
- ✓ ALLEGATO N. 98 Concessione edilizia n. 1 del 14.04.2003 – documentazione fotografica.
- ✓ ALLEGATO N. 99 Permesso di costruire n. 7 del 18.10.2005;
- ✓ ALLEGATO N. 100 Permesso di costruire n. 10 del 15.11.2007;
- ✓ ALLEGATO N. 101 Permesso di costruire n. 10 del 15.11.2007- rel. tecnica illustrativa;
- ✓ ALLEGATO N. 102 Permesso di costruire n. 10 del 15.11.2007- inquadramento planimetrico;
- ✓ ALLEGATO N. 103 Permesso di costruire n. 10 del 15.11.2007- Sezioni
- ✓ ALLEGATO N. 104 Permesso di costruire n. 10 del 15.11.2007- Tav. 3;
- ✓ ALLEGATO N. 105 Variante al Permesso di costruire n. 7 del 18.10.2005;
- ✓ ALLEGATO N. 106 Variante al Permesso di costruire n. 7 del 18.10.2005- rel tecnica illustrativa;
- ✓ ALLEGATO N. 107 Variante al Permesso di costruire n. 7 del 18.10.2005- tav. 1
- ✓ ALLEGATO N. 107/B Sovrapposizione del rilievo dello stato dei luoghi al progetto assentito
- ✓ ALLEGATO N. 108 Variante al Permesso di costruire n. 7 del 18.10.2005- tav. 2
- ✓ ALLEGATO N. 109 Nulla osta Nola 30.07.1966 (pratica n. 156);
- ✓ ALLEGATO N. 110 Nulla osta Nola 30.07.1966 - voltura;
- ✓ ALLEGATO N. 111 Nulla osta Nola 30.07.1966 - planimetrie;
- ✓ ALLEGATO N. 112 Nulla osta Nola 30.07.1966 pianta piano terra;
- ✓ ALLEGATO N. 113 Nulla osta Nola 30.07.1966 - sezione;
- ✓ ALLEGATO N. 114 Nulla osta Nola 30.07.1966 (pratica n. 156) -prospetto principale;
- ✓ ALLEGATO N. 115 Licenza di abitabilità del 10.11.1967.
- ✓ ALLEGATO N. 116 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi al progetto assentito;
- ✓ ALLEGATO N. 117 Dia 3952 del 18.03.2010
- ✓ ALLEGATO N. 118 Dia 3952 del 18.03.2010 – planimetrie catastali

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

- ✓ ALLEGATO N. 119 Dia 3952 del 18.03.2010 – grafici
- ✓ ALLEGATO N. 120 CILA, prot. 58648 del 10.12.2020 –
- ✓ ALLEGATO N. 121 CILA, prot. 58648 del 10.12.2020 – relazione tecnica
- ✓ ALLEGATO N. 122 CILA, prot. 58648 del 10.12.2020 – grafici
- ✓ ALLEGATO N. 123 CILA, prot. 58648 del 10.12.2020 – rilievo fotografico
- ✓ ALLEGATO N. 124 NTA Nola
- ✓ ALLEGATO N. 125 Stralcio Puc Liveri
- ✓ ALLEGATO N. 126 Stralcio NTA Liveri
- ✓ ALLEGATO N. 127 Stralcio catastale Terreni Liveri aggiornato al 19.06.1992
- ✓ ALLEGATO N. 128 Stralcio catastale Foglio di revisione aggiornato al 24.08.1955
- ✓ ALLEGATO N. 129 Contratto di affitto di fondo rustico;
- ✓ ALLEGATO N. 130 Stralcio vincoli Nola;
- ✓ ALLEGATO N. 131 Pec amministratore di condominio scala A;
- ✓ ALLEGATO N. 132 mail amministratore di condominio scala B;
- ✓ ALLEGATO N. 133 Regolamento di condominio scala B;
- ✓ ALLEGATO N. 134 Quotazioni immobiliari DEI – Nola - abitazioni
- ✓ ALLEGATO N. 135 Quotazioni immobiliari DEI – Nola - uffici
- ✓ ALLEGATO N. 136 Quotazioni immobiliari DEI – Liveri
- ✓ **ALLEGATO N. 137 Sovrapposizione della veduta dall'alto con l'estratto di mappa** catastale - Liveri
- ✓ **ALLEGATO N. 138 Sovrapposizione della veduta dall'alto con l'estratto di mappa** catastale – Nola
- ✓ ALLEGATO N. 139 Regolamento di condominio scala B;
- ✓ ALLEGATO N. 140 Parte delle spese sostenute.

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

LOTTO 1

Inquadramento generale:

Il compendio immobiliare, sottoposto a pignoramento, è costituito da una porzione di fabbricato rurale insistente su parte della p.lla 94, sita in Liveri, alla via Macerata nn. 24-26, con annessa corte pertinenziale (p.lla 287) e appezzamento di terreno (p.lla 285) su cui insistono quattro manufatti (p.lle 641, 642, 643, 644) di cui uno sotterraneo (p.lla 641) utilizzati prevalentemente come depositi.

Trattasi dell'ala sinistra di una vecchia casa colonica più volte rimaneggiata e trasformata che si articola su cinque livelli: piano seminterrato, terra, primo, secondo e copertura.

Il compendio immobiliare è servito da due vani scala, uno coevo al fabbricato, denominato "scala A" e uno più recente munito di ascensore, denominato "scala B".

Il piano seminterrato si compone di tre unità immobiliari **(cfr. ALLEGATI 69-70)**:
a) deposito di grandi dimensioni (F. 3, p.lla 644, sub 1);
b) cantina identificata dai seguenti dati catastali F. 3, p.lla 94, sub 19 (porzione)
c) cantinato identificata dai seguenti dati catastali F. 3, p.lla 94, sub 15 (porzione).

Il piano terra si compone di due unità immobiliari urbane (**cfr. ALLEGATI 71-72**):
d) abitazione (F. 3, p.lla 94, sub 15)
e) garage (F. 3, p.lla 94, sub 16) attualmente frazionato in due unità: garage adibito a deposito, dependance avente accesso indipendente dalla p.lla 285.

Il piano primo in cui sono dislocate sale e saloni di rappresentanza con blocco centrale di servizi, cucine e soppalchi (F. 3, p.lla 94, sub 17- F/3-**cfr. ALLEGATI 73-74**).

Il piano secondo **mansardato, è suddiviso in due unità autonome: una adibita ad abitazione e l'altra adibita a** deposito.

In copertura vi è un camminamento, un terrazzo a cielo aperto e un terrazzo a gradoni che degrada al livello sottostante (F. 3, p.lla 94, sub 18- F/5-**cfr. ALLEGATI 75-76**).
Al fine di visualizzare con immediatezza la dislocazione spaziale delle unità immobiliari urbane pignorate (sub) **all'interno della costruzione sono stati predisposti due elaborati grafici per il piano seminterrato e primo che** sono quelli più articolati (**cfr. ALLEGATI 68-69**).

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, piano S1
  Il bene in oggetto è costituito da una porzione di fabbricato rurale sito nel Comune di Liveri, avente **accesso dal civico 24 e 26 di via Macerata come identificato nell'estratto di mappa allegato (cfr. ALLEGATO 2). Trattasi della cantina sita al piano seminterrato, dislocata nell'ala sinistra di una vecchia** e prestigiosa casa colonica più volte rimaneggiata e trasformata. Essa si compone di due cantinati, un atrio centrale con corpo scala e locale ascensore, rampa di accesso ai piani superiori e locale sottoscala. **Dalla cantina 1 esiste varco di accesso con rampa collegata al garage del sub 16 e dall'atrio esiste porta** di collegamento con il corridoio c1 del deposito attiguo (F. 3, p.lla 644, sub 1) anch'esso pignorato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 94, Sub. 19, Categoria C2

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

- **Bene N° 2** - Casa colonica ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, piano T-S1
  Trattasi dell'abitazione sita al piano terra e del cantinato sito al piano seminterrato, entrambi dislocati **nell'ala sinistra di una prestigiosa e antica casa colonica più volte rimaneggiata e trasformata.** L'abitazione ha accesso sia dai cinque vani porta della corte interna comune che dal vano scala "B". **L'immobile si compone di due ingressi, in uno dei quali è dislocato un antico pozzo, due disimpegni, 5** vani, di cui uno con camino, camera da letto, 3 bagni, cucina, due aree porticate, di cui una si sviluppa su quote diverse, quest'ultima ha accesso anche dalla scala "A". L'abitazione di fatto risulta collegata sia al sub 16 (garage) collegato a sua volta con il sub 19, che al cantinato sottostante (sub 15). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 94, Sub. 15, Categoria A7

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano T
  Trattasi dell'originario garage (attualmente utilizzato prevalentemente come deposito) e della **dependance siti al piano terra, entrambi dislocati nell'ala sinistra del corpo di fabbrica. L'unità** immobiliare catastale, sub 16, attualmente è frazionata in due unità: - il garage avente accesso dalla p.lla attigua 287 antistante, attualmente adibito a deposito, in cui sono dislocati anche un bagno, un locale tecnico e un forno. Tale porzione è strettamente collegata sia al cantinato (sub 19) sottostante, tramite **una rampa scale, che all'unità abitativa sub 15 a cui è collegata da una porta interna.** - La dependance ha accesso indipendente dalla p.lla 285 e si compone di ingresso-living con angolo cottura, un bagno e una camera da letto.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 94, Sub. 16, Categoria C6

- **Bene N° 4** - Casa colonica ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano 1
  Porzione immobiliare sita al piano primo. L'immobile ha accesso sia dalla scala A (porta a destra per chi sale le scale) che dal vano scala B e precisamente dalle tre porte del pianerottolo. Il cespite si compone di: quattro vani, salone quadruplo con camino, spina centrale in cui sono dislocati quattro servizi e tre locali tecnici con 4 disimpegni, salone doppio, cucina con soppalco servito da scala a chiocciola, disimpegno con soppalco servito da scala a chiocciola in cui sono dislocati due piccoli ambienti. Sono **parti integranti dell'immobile tre balconcini e un terrazzo a quote sfalsate. La categoria catastale è** ancora F3. La categoria F3 si riferisce ai fabbricati in corso di costruzione e non ancora ultimati. Occorre dunque aggiornamento della categoria catastale.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 394, Sub. 17, Categoria F3

- **Bene N° 5** - Mansarda ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano 2
  Sottotetto al piano secondo. L'immobile, attualmente è frazionato in due: porzione A: adibita ad abitazione e porzione B utilizzata come deposito. L'intera porzione immobiliare ha accesso esclusivamente dal vano scala B e precisamente dalle due porte poste sul ballatoio, di fronte e a destra, per chi sale le scale. La porzione A si articola su due livelli e si compone a piano secondo di: ingresso, studiolo, salone doppio, 4 camere da letto con annessi 4 bagni e 4 cabine armadio, locale ripostiglio (R5), disimpegni (C1-C2-C3), lungo la spina centrale, locale tecnico, bagno e antibagno, cucina, cucinino **(K2), salone 2, dispensa/ripostiglio (R6). E' parte integrante dell'immobile terrazzo esterno a livello da** cui ha accesso (I2) il locale lavanderia, locale sauna con doccia centrale e sauna 2. Il livello superiore è costituito da: torrino scale, camminamento lungo la spina centrale, terrazzo belvedere T6 a cielo aperto e terrazzo a gradoni che degrada fino al terrazzo sottostante T1, per cui alla copertura si accede sia dal terrazzo T1 del piano sottostante che dalla scala a chiocciola posta nel salone 1. La categoria catastale f3 si riferisce ai fabbricati in corso di costruzione e quindi, come detto in precedenza, va aggiornata. La porzione B ha accesso dalla porta posta a destra per chi sale le scale (vano scala B) e si compone di un unico ambiente con bagno.

- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 94, Sub. 18, Categoria F5

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24
  Trattasi dell'appezzamento di terreno avente accesso diretto dalla strada principale, in corrispondenza del civico 24. Esso delimita la costruzione per due lati, il viale centrale di accesso alla casa colonica (che si diparte dal civico 26) nonché proprietà attigue ricadenti nel Comune di Marzano e stradina interpoderale laterale. Sullo stesso è stato ricavato il secondo viale di accesso alla casa colonica delimitato da alti palmizi. Il terreno avente giacitura pressocchè pianeggiante è in parte asfaltato, in parte incolto/ bosco, in parte è coltivato ad ulivi, in parte è a giardino con alberi di alto fusto, palmizi e alberi da frutto. Su di esso insistono tre manufatti utilizzati prevalentemente come depositi. Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 285.

  Destinazione urbanistica: E' stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica (cfr. ALLEGATO 90).

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26
  Trattasi dell'area antistante la porzione di fabbricato, oggetto della presente disamina, l'area è pianeggiante ed è pavimentata, su di essa vi è anche un cancello in prosecuzione del prospetto nord del **fabbricato. L'area confina per due lati con la p.lla 285 e a sud con la p.lla 93 del foglio 3 del Comune di** Liveri.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 287

- **Bene N° 8** - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24-26
  Seminterrato sito nel Comune di Liveri, avente accesso dal civico 24 e 26 di via Macerata come **identificato nell'estratto di mappa allegato (cfr. ALLEGATO 2)**, costruito in ampliamento al nucleo **centrale del fabbricato rurale. Trattasi della porzione di seminterrato, dislocata nell'ala sinistra di una** vecchia casa colonica più volte rimaneggiata e trasformata. Ha accesso autonomo dalla rampa carrabile che si diparte dal terreno circostante (p.lla 285) nonchè dall'atrio della scala B. Esso si compone di: **locale distilleria, un'ala centrale in cui sono dislocati i servizi (5 bagni, locale tecnico, 3 ripostigli)** disimpegnati da un corridoio centrale e un ampio locale cucina nonché altro corridoio di adduzione alla vasta autorimessa (utilizzata attualmente come deposito).

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 641, Sub. 1, Categoria C2

- **Bene N° 9** - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T
  Deposito sito al piano terra avente accesso dalla p.lla 285 e precisamente dalla prima porta per chi guarda il prospetto sud-est così come individuato nell'elaborato planimetrico (**cfr. ALLEGATO 31**). Esso si compone di un unico locale con copertura a falde ed è utilizzato come locale tecnico e ricovero materiali.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 642, Sub. 1, Categoria C2

- **Bene N° 10** - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata n. 24, piano T
  Deposito sito al piano terra avente accesso dalla p.lla 285 e precisamente dalla porta a sinistra per chi guarda il prospetto sud-est come individuato nell'elaborato planimetrico allegato (**cfr. ALLEGATO 31**). Esso si compone di un unico locale con copertura a falde ed è utilizzato come locale tecnico e ricovero materiali.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 642, Sub. 2, Categoria C2

- **Bene N° 11** - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T
  Deposito sito al piano terra avente accesso dalla p.lla 285 e precisamente dalla porta laterale come individuato nell'elaborato planimetrico allegato (**cfr. ALLEGATO 31**). Esso si compone di un unico locale con copertura a falde ed è utilizzato come locale tecnico e ricovero materiali.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 642, Sub. 3, Categoria C2

- **Bene N° 12** - Tettoia ubicata a Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26
  Trattasi di un deposito con copertura a falde aperto lateralmente utilizzato per ricovero attrezzi,

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

materiali, carrozza d'epoca, ecc.. Esso da un'altezza interna che varia da un minimo di m.l.3.32 ad un max di m.l.5.03. Trattasi del secondo manufatto a destra percorrendo il viale di accesso dal civico 24 (cfr. ALLEGATI 81-82).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 643, Sub. 1, Categoria C2

- **Bene N° 13** - Deposito ubicato a Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T-S1
  Trattasi del corpo di fabbrica che ha accesso dal viale principale che si diparte dal civico 24 di via Macerata e, precisamente del primo manufatto percorrendo il viale a destra così come individuato nella vax catastale, presumibilmente progettato come locale guardiania ora è utilizzato prevalentemente **come deposito. L'immobile si articola su due livelli con scala a chiocciola interna di collegamento: Il** piano sottostrada ha accesso carrabile dal vialetto interno e, pedonale, dalla porta secondaria posta sul retro. Esso si compone, a tale livello, di due ambienti con servizi. Il piano terra ha accesso dalle due **porte, entrando dal cancello d'ingresso, a destra, ed è costituito da due locali comunicanti (cfr. ALLEGATI 79-80).**

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 644, Sub. 1, Categoria C2.

- Destinazione urbanistica: è **stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica per l'immobile sito** in Liveri, Il fabbricato di cui è parte il compendio immobiliare subastato ricade: -zona E3 OMOGENEA AGRICOLA SEMPLICE del PRG; **-SISTEMA DELLE MASSERIE DA VALORIZZARE CON ATTIVITA'** TURISTICO-RICETTIVA del PUC adottato. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dalle NTA, art. 33 a cui si rimanda integralmente (**cfr. ALLEGATO 90). La destinazione d'uso dell'immobile è** compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico.

LOTTO 2

- **Bene N° 14** - Ufficio ubicato a Nola (NA) - Viale Onorevole Francesco Napolitano
  La porzione immobiliare subastata è parte del corpo di fabbrica sito nel Comune di Nola alla via Onorevole Napolitano civici 10-12-**14, come identificato nell'estratto di mappa allegato (cfr. ALLEGATO 36).** Il fabbricato si compone di quattro livelli: un piano seminterrato, rialzato e tre livelli superiori. La **porzione immobiliare pignorata è posta al piano rialzato dell'edificio ed è servita dalla scala A (civico 10) e dalla scala B (civico 14). L'immobile inoltre ha accesso indipendente direttamente dalla strada in** corrispondenza del civico 12, con rampa esclusiva nonchè accesso secondario dalla porta posta sul retro confinante con area condominiale (**cfr. ALLEGATI 85-86**). La porzione immobiliare attualmente risulta frazionata in due unità: la porzione A, attualmente libera, che è stata sede di formazione di corsi **parascolastici, avente accesso sia dalla due porte poste a sinistra per chi entra dall'androne del** fabbricato servito dalla scala A , sia dalla porta posta a destra e precisamente di fronte per chi entra dal **civico 14 (scala B). L'immobile ha accesso diretto anche dalla strada (civico 12), nonché dall'area** posteriore condominiale. L'immobile si compone di 7 ambienti, ingresso con reception, ripostiglio e bagno nonché corridoio e disimpegno. La porzione B ha accesso autonomo dalla scala B (civico 14), e, **precisamente dalla porta posta a destra per chi entra dall'androne della scala B, contraddistinta dal numero interno 2b. L'immobile, utilizzato come abitazione, si compone di: ingresso**-living, cucina, **bagno, e ripostiglio. L'immobile è privo di balconi e/o terrazzi.**

  Identificato al catasto Fabbricati Fg. 20, Part. 357, Sub. 51, Categoria F4

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

  Destinazione urbanistica: **il fabbricato di cui è parte l'immobile subastato ricade:** -zona BI edificata satura del vigente strumento urbanistico (**cfr. ALLEGATO 124**); -zona vincolata (legge 26/06/1939 n.

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

1497 ai sensi dell'art. 1, lettera C, legge 8/8/1985 n. 431-**cfr. ALLEGATO 130**); Le trasformazioni fisiche ammissibili sono regolate dalle NTA, art. 9 a cui si rimanda integralmente (**cfr. ALLEGATO 124**). **La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico** vigente.

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 103/2022 RIUNITO AL 78/2023 E AL 26/2024 DEL R.G.E. DEL R.G.E.

Il compendio immobiliare, sottoposto a pignoramento, è costituito da una porzione di fabbricato rurale insistente su parte della p.lla 94, sita in Liveri, alla via Macerata nn. 24-26, con annessa corte pertinenziale (p.lla 287) e appezzamento di terreno (p.lla 285) su cui insistono quattro manufatti (p.lle 641, 642, 643, 644) di cui uno sotterraneo (p.lla 641) utilizzati prevalentemente come depositi.

Trattasi dell'ala sinistra di una vecchia casa colonica più volte rimaneggiata e trasformata che si articola su cinque livelli: piano seminterrato, terra, primo, secondo e copertura.

Il compendio immobiliare è servito da due vani scala, uno coevo al fabbricato, denominato "scala A" e uno più recente munito di ascensore, denominato "scala B".

Il piano seminterrato si compone di tre unità immobiliari **(cfr. ALLEGATI 69-70)**:
a) deposito di grandi dimensioni (F. 3, p.lla 644, sub 1);
b) cantina identificata dai seguenti dati catastali F. 3, p.lla 94, sub 19 (porzione)
c) cantinato identificata dai seguenti dati catastali F. 3, p.lla 94, sub 15 (porzione).

Il piano terra si compone di due unità immobiliari urbane (**cfr. ALLEGATI 71-72**):
d) abitazione (F. 3, p.lla 94, sub 15)
e) garage (F. 3, p.lla 94, sub 16) attualmente frazionato in due unità: garage adibito a deposito, dependance avente accesso indipendente dalla p.lla 285.

Il piano primo in cui sono dislocate sale e saloni di rappresentanza con blocco centrale di servizi, cucine e soppalchi (F. 3, p.lla 94, sub 17- F/3-**cfr. ALLEGATI 73-74**).

Il piano secondo **mansardato, è suddiviso in due unità autonome: una adibita ad abitazione e l'altra adibita a** deposito.

In copertura vi è un camminamento, un terrazzo a cielo aperto e un terrazzo a gradoni che degrada al livello sottostante (F. 3, p.lla 94, sub 18- F/5-**cfr. ALLEGATI 75-76**).
Al fine di visualizzare con immediatezza la dislocazione spaziale delle unità immobiliari urbane pignorate (sub) **all'interno della costruzione sono stati predisposti due elaborati grafici per il piano seminterrato e primo che** sono quelli più articolati (**cfr. ALLEGATI 68-69**).

LOTTO 1

Bene N° 1 - Cantina			
Ubicazione:	Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, piano S1		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 94, Sub. 19, Categoria C2	**Superficie**	
Descrizione:	Il bene in oggetto è costituito da una porzione di fabbricato rurale sito nel Comune di Liveri, avente accesso **dal civico 24 e 26 di via Macerata come identificato nell'estratto di mappa allegato (cfr. ALLEGATO 2). Trattasi della cantina sita al piano seminterrato, dislocata nell'ala sinistra di una vecchia e prestigiosa casa** colonica più volte rimaneggiata e trasformata. Essa si compone di due cantinati, un atrio centrale con corpo scala e locale ascensore, rampa di accesso ai piani superiori e locale sottoscala. Dalla cantina 1 esiste		

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

	varco di accesso con rampa collegata al garage del sub 16 e dall'atrio esiste porta di collegamento con il corridoio c1 del deposito attiguo (F. 3, p.lla 644, sub 1) anch'esso pignorato.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla Sig.ra [redacted] e dal proprio nucleo familiare.

Bene N° 2 - Casa colonica			
Ubicazione:	Liveri (NA) - Via Macerata 24-26, piano T-S1		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Casa colonica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 94, Sub. 15, Categoria A7	**Superficie**	
Descrizione:	Trattasi dell'abitazione sita al piano terra e del cantinato sito al piano seminterrato, entrambi dislocati **nell'ala sinistra di una prestigiosa e antica casa colonica più volte rimaneggiata e trasformata. L'abitazione ha accesso sia dai cinque ingressi della corte interna comune che dal vano scala "B". L'immobile si** compone di due ingressi, in uno dei quali è dislocato un antico pozzo, due disimpegni, 5 vani, di cui uno con camino, camera da letto, 3 bagni, cucina, due aree porticate, di cui una si sviluppa su quote diverse, quest'ultima ha accesso anche dalla scala "A". L'abitazione di fatto risulta collegata sia al sub 16 (garage) collegato a sua volta con il sub 19, che al cantinato sottostante (sub 15).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [redacted] e dal proprio nucleo familiare		

Bene N° 3 - Garage			
Ubicazione:	Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano T		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 94, Sub. 16, Categoria C6	**Superficie**	
Descrizione:	Trattasi dell'originario garage (attualmente utilizzato prevalentemente come deposito) e della **dependance siti al piano terra, entrambi dislocati nell'ala sinistra del corpo di fabbrica. L'unità** immobiliare catastale, sub 16, attualmente è frazionata in due unità: - il garage avente accesso dalla p.lla attigua 287 antistante, attualmente adibito a deposito, in cui sono dislocati anche un bagno, un locale tecnico e un forno. Tale porzione è strettamente collegata sia al cantinato (sub 19) sottostante, tramite una **rampa scale, che all'unità abitativa sub 15 a cui è collegata da una porta interna.** - La dependance ha accesso indipendente dalla p.lla 285 e si compone di ingresso-living con angolo cottura, un bagno e una camera da letto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra [redacted] e dal suo nucleo familiare.		

Bene N° 4 - Casa colonica			
Ubicazione:	Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano 1		
Diritto reale:		**Quota**	

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

Tipologia immobile:	Casa colonica Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 394, Sub. 17, Categoria F3	**Superficie**	
Descrizione:	**Porzione immobiliare sita al piano primo. L'immobile ha accesso sia dalla scala A (porta a destra per chi** sale le scale) che dal vano scala B e precisamente dalle tre porte del pianerottolo. Il cespite si compone di: quattro vani, salone quadruplo con camino, spina centrale in cui sono dislocati quattro servizi e tre locali tecnici con 4 disimpegni, salone doppio, cucina con soppalco servito da scala a chiocciola, disimpegno con soppalco servito da scala a chiocciola in cui sono dislocati due piccoli ambienti. Sono parti integranti **dell'immobile tre balconcini e un terrazzo a quote sfalsate. La categoria catastale F3**, che si riferisce ai fabbricati in corso di costruzione non risulta aggiornata.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il bene è detenuto dalla Sig.ra [redacted].		

Bene N° 5 - Mansarda			
Ubicazione:	Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26, piano 2		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Mansarda Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 94, Sub. 18, Categoria F5	**Superficie**	
Descrizione:	**Sottotetto al piano secondo. L'immobile, attualmente è frazionato in due: porzione A: adibita ad abitazione** e porzione B utilizzata come deposito. L'intera porzione immobiliare ha accesso esclusivamente dal vano scala B e precisamente dalle due porte poste sul ballatoio, di fronte e a destra, per chi sale le scale. La porzione A si articola su due livelli e si compone a piano secondo di: ingresso, studiolo, salone doppio, 4 camere da letto con annessi 4 bagni e 4 ripostigli o cabine armadio, locale ripostiglio (R5), disimpegni (C1-C2-C3), lungo la spina centrale, locale tecnico, bagno e antibagno, cucina, cucinino (K2), salone 2, **dispensa/ripostiglio (R6). E' parte integrante dell'immobile terrazzo esterno a livello da cui ha accesso (I2)** il locale lavanderia, locale sauna con doccia centrale e sauna 2. Il livello superiore è costituito da: torrino scale, camminamento lungo la spina centrale, terrazzo belvedere T6 a cielo aperto e terrazzo a gradoni che degrada fino al terrazzo sottostante T1, per cui alla copertura si accede sia dal terrazzo T1 del piano sottostante che dalla scala a chiocciola posta nel salone 1. La categoria catastale F3 fabbricati in corso di costruzione non risulta aggiornata. La porzione B ha accesso dalla porta posta a destra per chi sale le scale (vano scala B) e si compone di un unico ambiente con bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Il bene è detenuto dalla Sig.ra [redacted].		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 285	**Superficie**	34.4750 mq
Descrizione:	**Trattasi dell'appezzamento di terreno avente accesso diretto dalla strada principale, in corrispondenza del** civico 24. Esso delimita la costruzione per due lati, il viale centrale di accesso alla casa colonica (che si diparte dal civico 26) nonché proprietà attigue ricadenti nel Comune di Marzano e stradina interpoderale laterale. Sullo stesso è stato ricavato il secondo viale di accesso alla casa colonica delimitato da alti palmizi. Il terreno avente giacitura pressocchè pianeggiante è in parte asfaltato, in parte è incolto/ bosco, in parte è coltivato ad ulivi, in parte è a giardino con alberi di alto fusto, palmizi e alberi da frutto. Su di esso insistono tre manufatti utilizzati prevalentemente come depositi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione valutato non congruo		

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Liveri (NA) - Via Macerata 24-26		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 3, Part. 287	**Superficie**	
Descrizione:	**Trattasi dell'area antistante la porzione di fabbricato, oggetto della presente disamina, l'area è** pianeggiante ed è pavimentata su di essa vi è anche un cancello in prosecuzione del prospetto nord del **fabbricato. L'area confina per due lati con la p.lla 285 e a sud con la p.lla 93 del foglio 3 del Comune di** Liveri.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Deposito			
Ubicazione:	Liveri (NA) - Via Macerata 24-26		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 641, Sub. 1, Categoria C2	**Superficie**	
Stato conservativo:	sufficiente		
Descrizione:	Seminterrato sito nel Comune di Liveri, avente accesso dal civico 24 e 26 di via Macerata come identificato **nell'estratto di mappa allegato (cfr. ALLEGATO 2), costruito in ampliamento al nucleo centrale del fabbricato rurale. Trattasi della porzione di seminterrato, dislocata nell'ala sinistra di una vecchia casa** colonica più volte rimaneggiata e trasformata. Ha accesso autonomo dalla rampa carrabile che si diparte dal terreno circostante (p.lla 285) nonchè dall'atrio della scala B. Esso si compone di: locale distilleria, **un'ala centrale in cui sono dislocati i servizi (5 bagni, locale tecnico, 3 ripostigli) disimpegnati da un** corridoio centrale e un ampio locale cucina nonché altro corridoio di adduzione alla vasta autorimessa (utilizzata attualmente come deposito).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 9 - Deposito			
Ubicazione:	Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 642, Sub. 1, Categoria C2	**Superficie**	
Descrizione:	Deposito sito al piano terra avente accesso dalla p.lla 285 e precisamente dalla prima porta per chi guarda il prospetto sud-est così come individuato nell'elaborato planimetrico (cfr. ALLEGATO 31). Esso si compone di un unico locale con copertura a falde ed è utilizzato come locale tecnico e ricovero materiali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b54079511

Bene N° 10 - Deposito			
Ubicazione:	Liveri (NA) - Via Macerata n. 24 , piano T		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 642, Sub. 2, Categoria C2	**Superficie**	
Descrizione:	Deposito sito al piano terra avente accesso dalla p.lla 285 e precisamente dalla porta a sinistra per chi guarda il prospetto sud-est come individuato nell'elaborato planimetrico allegato (cfr. ALLEGATO 31). Esso si compone di un unico locale con copertura a falde ed è utilizzato come locale tecnico e ricovero materiali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 11 - Deposito			
Ubicazione:	Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 642, Sub. 3, Categoria C2	**Superficie**	
Descrizione:	Deposito sito al piano terra avente accesso dalla p.lla 285 e precisamente dalla porta laterale come individuato nell'elaborato planimetrico allegato (cfr. ALLEGATO 31). Esso si compone di un unico locale con copertura a falde ed è utilizzato come locale tecnico e ricovero materiali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 12 - Tettoia			
Ubicazione:	Liveri (NA) - Via Macerata nn. 24-26		
Diritto reale:		**Quota**	
Tipologia immobile:	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 643, Sub. 1, Categoria C2	**Superficie**	78,62 mq
Descrizione:	Trattasi di un deposito con copertura a falde aperto lateralmente utilizzato per ricovero attrezzi, materiali, **carrozza d'epoca, ecc.. Esso da un'altezza interna che varia da un minimo di m.l.3.32 ad un max di m.l.5.03.** Trattasi del secondo manufatto a destra percorrendo il viale di accesso dal civico 24 (cfr. ALLEGATI 81-82).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 13 - Deposito			
Ubicazione:	Liveri (NA) - Via Macerata 24, piano T-S1		
Diritto reale:		**Quota**	

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1

Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 644, Sub. 1, Categoria C2	**Superficie**	89,54 mq
Descrizione:	Trattasi del corpo di fabbrica che ha accesso dal viale principale che si diparte dal civico 24 di via Macerata e, precisamente del primo manufatto percorrendo il viale a destra così come individuato nella vax catastale, presumibilmente progettato come locale guardiania ora è utilizzato prevalentemente come **deposito. L'immobile si articola su due livelli con scala a chiocciola interna di collegamento: Il piano** sottostrada ha accesso carrabile dal vialetto interno e, pedonale, dalla porta secondaria posta sul retro. Esso si compone, a tale livello, di due ambienti con servizi. Il piano terra ha accesso dalle due porte, **entrando dal cancello d'ingresso, a destra, ed è costituito da due locali comunicanti (cfr. ALLEGATI 79**-80).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2

Bene N° 14 - Ufficio			
Ubicazione:	Nola (NA) - Viale Onorevole Francesco Napolitano		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 357, Sub. 51, Categoria F4	**Superficie**	383,24 mq
Descrizione:	La porzione immobiliare subastata è parte del corpo di fabbrica sito nel Comune di Nola alla via Onorevole Napolitano civici 10-12-**14, come identificato nell'estratto di mappa allegato (cfr. ALLEGATO 36). Il** fabbricato si compone di quattro livelli: un piano seminterrato, rialzato e tre livelli superiori. La porzione **immobiliare pignorata è posta al piano rialzato dell'edificio ed è servita dalla scala A (civico 10) e dalla scala B (civico 14). L'immobile inoltre ha accesso indipendente direttamente dalla strada in** corrispondenza del civico 12, con rampa esclusiva nonchè accesso secondario dalla porta posta sul retro confinante con area condominiale (cfr. ALLEGATI 85-86). La porzione immobiliare attualmente risulta frazionata in due unità: la porzione A, attualmente libera, che è stata sede di formazione di corsi **parascolastici, avente accesso sia dalla due porte poste a sinistra per chi entra dall'androne del fabbricato** servito dalla scala A , sia dalla porta posta a destra e precisamente di fronte per chi entra dal civico 14 **(scala B). L'immobile ha accesso diretto anche dalla strada (civico 12), nonché dall'area posteriore** condominiale. L'immobile si compone di 7 ambienti, ingresso con reception, ripostiglio e bagno nonché corridoio e disimpegno. La porzione B ha accesso autonomo dalla scala B (civico 14), e, precisamente dalla **porta posta a destra per chi entra dall'androne della scala B, contraddistinta dal numero interno 2b. L'immobile, utilizzato come abitazione, si compone di: ingresso**-living, cucina, bagno, e ripostiglio. **L'immobile è privo di balconi e/o terrazzi (cfr. ALLEGATI 2**-3).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Firmato Da: PETTINATI ADRIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea37d7a0e9afba3ec4fea9b540795f1