

TRIBUNALE DI NOLA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N°134/17 R.G.E.

Creditore Procedente: Intesa SanPaolo Spa

Debitore Esecutato:

LOTTO N°1

Piena Proprietà di Appartamento in Somma Vesuviana - N.C.E.U. - Foglio 9 Particella 184, Sub 6

Piena Proprietà di Garage e vani in Somma Vesuviana - N.C.E.U. - Foglio 9 Particella 184, Sub 3

LOTTO N°2

Nuda Proprietà di Appartamento con cortile esclusivo in Somma Vesuviana - N.C.E.U. - Foglio 9 Particella 184, Sub 9

G.E. Dr.ssa ROBERTA GUARDASOLE

L'Esperto

Dr. Ing. Enrico Rossetti

S.S. 87 Sannitica n°77

81100 Vaccheria - Caserta

Tel/fax 08231542355

Cell. 3392151953

E-mail ingenricorossetti@libero.it

P.E.C. enrico.rossetti@ordingce.it



Settembre 2018

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Rossetti Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare N. 134/17 del R.G.E.

promossa da

Intesa SanPaolo Spa
Codice fiscale: 00799960158
Partita Iva: 00799960158
piazza San Carlo n.156
Torino (To)

contro

Codice fiscale:

SOMMARIO

Sommario	2
Incarico	5
Premessa	5
Precisazione sui beni pignorati.....	6
Precisazioni sui lotti.....	7
Lotto 1.....	8
Descrizione.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini	10
Consistenza del sub 6.....	10
Consistenza del sub 3.....	11
Cronistoria Dati Catastali del sub 6.....	11
Cronistoria Dati Catastali del sub 3.....	12
Dati Catastali.....	12
Precisazioni.....	13
Patti	13
Condizioni.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14

Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 2.....	18
Descrizione.....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità.....	19
Confini.....	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali.....	21
Precisazioni.....	21
Patti.....	22
Condizioni.....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Stima / Formazione lotti.....	27
Metodo del Confronto di Mercato - Rapporto di Valutazione.....	27
Lotto 1.....	29
Adeguamenti e correzione della stima.....	31
Prezzo base d'asta.....	32
Lotto 2.....	32
Adeguamenti e correzione della stima.....	35
Stima della nuda proprietà.....	35
Prezzo base d'asta.....	36
Riserve e particolarità da segnalare.....	36
Elenco allegati.....	37
Riepilogo bando d'asta.....	39
Lotto 1.....	39
Lotto 2.....	40

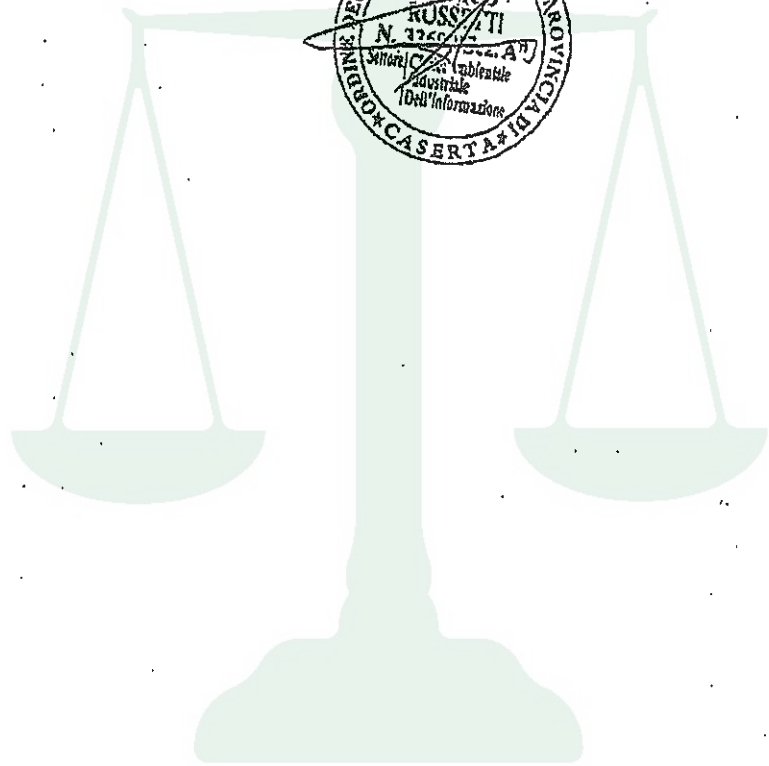
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare n.134/17 del R.G.B. 41

• Lotto 1 - Prezzo a base d'asta: € 250.000,00 41

• Lotto 2 - Prezzo a base d'asta: € 62.000,00 42

• Valore complessivo dei lotti: € 312.000,00 42

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 43



I.V.G.

DI PARMA

41
41
42
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

INCARICO

Con udienza del 29/03/2018, il sottoscritto Ing. Rossetti Enrico, con studio in Strada Statale 87 Sannitica, 77 - 81100 - Caserta (CE), email enrico.rossetti@ordingce.it, PEC enrico.rossetti@ordingce.it, Tel. 0823 15 42 355, Fax 0823 15 42 355, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/04/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al C.E. Dott.ssa Roberta Guardasole presso il Tribunale di Nola.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

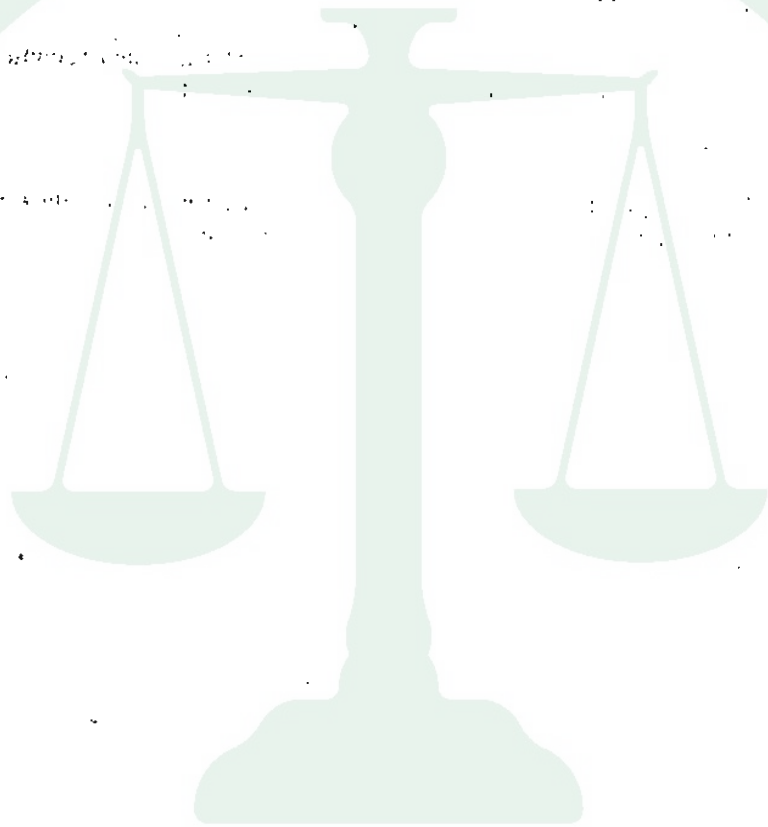
- Bene N°1 - Piena ed intera proprietà di Appartamento al primo piano in Somma Vesuviana (Na) alla via Marigliano n.53 - f. 9 - p.lla 184 - sub 6;
- Bene N°2 - Piena ed intera proprietà di Garage e vani al piano seminterrato in Somma Vesuviana (Na) alla via Marigliano n.53 - f. 9 - p.lla 184 - sub 3;
- Bene N°3 - Nuda proprietà di Appartamento al piano rialzato con cortile esclusivo in Somma Vesuviana (Na) alla via Marigliano n.53 - f. 9 - p.lla 184 - sub 9.



I.V.G.

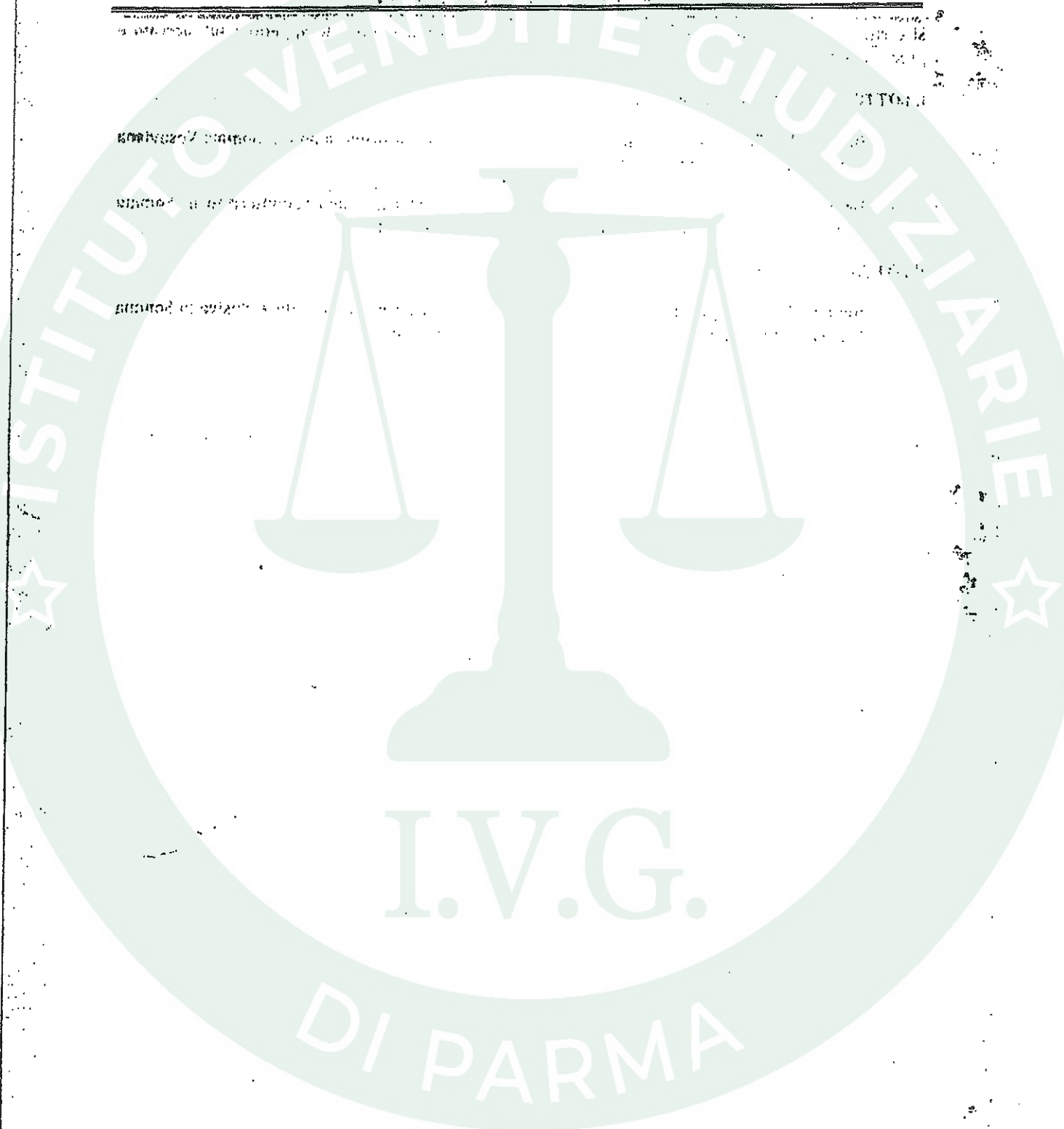
DI PARMA

LOTTO 1



I.V.G.

DI PARMA



Il LOTTO N°1 è costituito dai seguenti beni:

- Bene N°1 - Piena ed intera proprietà di Appartamento al primo piano in Somma Vesuviana (Na) alla via Marigliano n.53 - f. 9 - p.lla 184 - sub 6;
- Bene N°2 - Piena ed intera proprietà di Garage e vani al piano seminterrato in Somma Vesuviana (Na) alla via Marigliano n.53 - f. 9 - p.lla 184 - sub 3.

DESCRIZIONE

L'appartamento al primo piano ed il garage con vani al piano seminterrato sono posti in un fabbricato per civile abitazione sito in Somma Vesuviana (Na) alla via Marigliano n.53; il fabbricato a cui appartengono i beni del LOTTO N.1 ha una struttura portante in cemento armato e muratura di tufo con solai latero cementizi ed è composto da tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato adibito a garage, cantina, deposito e vani. Il fabbricato in cui si trovano i beni pignorati è situato in una zona residenziale posta lungo la periferia del Comune di Somma Vesuviana lungo la strada di collegamento con il Comune di Marigliano a pochi chilometri dalla strada statale del Vesuvio che collega il Comune di Somma Vesuviana agli altri paesi Vesuviani.

I beni pignorati appartengono ad un complesso condominiale e, pertanto, condividono con le restanti unità immobiliari tutti i beni comuni quali il cortile di accesso ed il vano scala, oltre all'ingresso pedonale e carrabile posto su via Marigliano; I beni pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili.

L'appartamento al primo piano ha una superficie utile interna di 139,10 mq, mentre il balcone perimetrale lungo i tre lati del fabbricato ha la superficie complessiva di 56,90 mq; il piano seminterrato ha una superficie utile interna di 157,70 mq; l'appartamento è composto da un salone di 38,20 mq, una cucina di 19,50 mq, un primo bagno di 7,10 mq, un secondo bagno di 7,00 mq, una prima camera da letto di 19,80 mq, una seconda camera da letto di 16,10 mq, una terza camera da letto di 15,90 mq, un disimpegno di 9,80 mq, una lavanderia di 5,70 mq, un balcone di 56,90 mq. Il piano seminterrato è composto da un garage di 80,80 mq, un primo disimpegno di 7,70 mq, un secondo disimpegno di 11,40 mq, un primo vano di 11,90 mq, un secondo vano di 6,30 mq con bagno di 2,50 mq, un sottoscala di 4,40 mq, un deposito di 7,80 mq, una cantina di 24,90 mq.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'altezza utile interna dell'appartamento è di 2,95 m, mentre il piano seminterrato ha un'altezza di 2,75 m, invece la cantina ha un'altezza di 3,75 m.

L'accesso all'appartamento al primo piano ed al garage con vani piano seminterrato avviene tramite il cortile ed il vano scala condominiali.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta incompleta, in quanto manca l'accettazione tacita di eredità contro Covone Giovanni del 1897 ed a favore di *l* del terreno censito al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 9, particella 35a da cui è stato generato il terreno di cui alla particella 184 su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono i beni pignorati.

TITOLARITÀ

Gli immobili di cui al LOTTO N.1 e oggetto dell'esecuzione, appartengono al seguente esecutato:

i (Proprietà 1/1)

Gli immobili di cui al LOTTO N.1 vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale della separazione dei beni dal 18/09/2012 con atto rep. n. 93836 del Notaio Elda Romano; tuttavia i beni pignorati sono pervenuti al debitore esecutato tramite donazione, pertanto risultano dei beni personali che non rientrano nel regime della comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento al primo piano censito al N.C.E.U. al foglio 9, particella 184, sub 6 del Comune di Somma Vesuviana, confina:

- a nord con il cortile comune di cui al sub 1 della particella 184 del foglio 9;
- a sud con il cortile comune di cui al sub 1 della particella 184 del foglio 9;
- ad est con il cortile comune di cui al sub 1 della particella 184 del foglio 9;
- ad ovest con il cortile comune di cui al sub 1 della particella 184 del foglio 9.

Il piano seminterrato composto da garage e vani censito al N.C.E.U. al foglio 9, particella 184, sub 3 del Comune di Somma Vesuviana, confina:

- a nord con il cortile comune di cui al sub 1 della particella 184 del foglio 9;
- a sud con il cortile comune di cui al sub 1 della particella 184 del foglio 9;
- ad est con il cortile comune di cui al sub 1 della particella 184 del foglio 9;
- ad ovest con il cortile comune di cui al sub 1 della particella 184 del foglio 9.

CONSISTENZA DEL SUB 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Salone	38,20 mq		1,00	38,20 mq	2,95 m	primo
Cucina	19,50 mq		1,00	19,50 mq	2,95 m	primo
Bagno 1	7,10 mq		1,00	7,10 mq	2,95 m	primo
Bagno 2	7,00 mq		1,00	7,00 mq	2,95 m	primo
Disimpegno	9,80 mq		1,00	9,80 mq	2,95 m	primo
Camera da letto 1	19,80 mq		1,00	19,80 mq	2,95 m	primo
Camera da letto 2	16,10 mq		1,00	16,10 mq	2,95 m	primo
Camera da letto 3	15,90 mq		1,00	15,90 mq	2,95 m	primo
Lavanderia	5,70 mq		1,00	5,70 mq	2,95 m	primo

Balcone	56,90 mq	0,25	14,23 mq	primo
Totale superficie convenzionale:			153,33 mq	
Incidenza condominiale:			0,00 %	
Superficie convenzionale complessiva:			153,33 mq	

L'appartamento al primo piano si trova in eccellenti condizioni con la necessità di eseguire eventuali delle opere di manutenzione ordinaria; infine è presente l'impiantistica che è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08), a meno di una revisione generale dell'impianto elettrico.

CONSISTENZA DEL SUB 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	80,80 mq		0,45	36,36 mq	2,75 m	seminterrato
Disimpegno 1	7,70 mq		0,60	4,62 mq	2,75 m	seminterrato
Disimpegno 2	11,40 mq		0,60	6,84 mq	2,75 m	seminterrato
Vano 1	11,90 mq		0,60	7,14 mq	2,75 m	seminterrato
Vano 2	6,30 mq		0,60	3,78 mq	2,75 m	seminterrato
Bagno	2,50 mq		0,60	1,5 mq	2,75 m	seminterrato
Sottoscala	4,40 mq		0,20	0,88 mq	2,75 m+ 1,00	seminterrato
Deposito	7,80 mq		0,35	2,73 mq	2,75 m	seminterrato
Cantina	24,90 mq		0,35	8,72 mq	3,75 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				72,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva:				72,57 mq		

Il piano seminterrato si trova in discrete condizioni con la necessità di eseguire delle opere di manutenzione ordinaria; infine è presente l'impiantistica che è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08), a meno di una revisione generale dell'impianto elettrico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI DEL SUB 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/09/2008		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 184, sub 6 Categoria A/2 Rendita € 766,94 Piano primo Graffato no

Dal 17/12/2009	Covone	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 184, sub 6 Categoria A/2 Rendita € 906,38 Piano primo Graffato no
----------------	--------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Il titolare catastale corrisponde al reale titolare attuale e gli attuali dati catastali corrispondono con i dati dell'atto di pignoramento immobiliare e della relativa nota di trascrizione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI DEL SUB 3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/04/2008	Covone f	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 184, sub 3 Categoria C/6 Rendita € 468,53 Piano seminterrato Graffato no
Dal 17/12/2009	Covone G	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 184, sub 3 Categoria C/6 Rendita € 468,53 Piano seminterrato Graffato no

Il titolare catastale corrisponde al reale titolare attuale e gli attuali dati catastali corrispondono con i dati dell'atto di pignoramento immobiliare e della relativa nota di trascrizione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	184	6		A2	5	9 vani	176,00 mq	€ 906,38	primo	no
	9	184	3		C6	6	162,00 mq	194,00 mq	€ 468,53	seminterrato	no

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla creazione tramite tramezzature del disimpegno, dei vani, del bagno e del deposito al piano seminterrato, mentre l'appartamento al primo piano corrisponde alla consistenza catastale; pertanto, è necessario eseguire un aggiornamento della planimetria del piano seminterrato di cui al sub 3 con procedura doc.fa per un costo di € 350,00.

I dati catastali per l'identificazione oggettiva dei beni inseriti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono all'attuale denominazione catastale.

I dati catastali inseriti nel titolo di acquisto in capo al debitore esecutato corrispondono all'attuale identificazione catastale.

I dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento del 02/05/2017 corrispondono all'attuale identificazione catastale.

PRECISAZIONI

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono gli immobili di cui al LOTTO N°1 è la particella 184, ex particella 35a del foglio 9.

Inoltre lungo il confine nord della particella di terreno 184 del foglio 9 vi è una servitù di passaggio della larghezza di quattro metri da esercitarsi a piedi o con qualunque mezzo in favore del fondo di cui alla ex particella 331 del foglio 9, attuali particelle 1402 e 1403 del foglio 9.

PATTI

I beni di cui al LOTTO N.1 sono occupati dal debitore esecutato unitamente alla propria famiglia.

CONDIZIONI

L'appartamento al primo piano si trova in eccellenti condizioni con la necessità di eseguire eventuali delle opere di manutenzione ordinaria; infine è presente l'impiantistica che è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08), a meno di una revisione generale dell'impianto elettrico.

Il piano seminterrato si trova in discrete condizioni con la necessità di eseguire delle opere di manutenzione ordinaria; infine è presente l'impiantistica che è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08), a meno di una revisione generale dell'impianto elettrico.

PARTI COMUNI

I beni pignorati di cui al LOTTO N.1 appartengono ad un complesso condominiale e, pertanto, condividono con le restanti unità immobiliari tutti i beni comuni quali il cortile di accesso ed il vano scala, oltre all'ingresso pedonale e carrabile posto su via Marigliano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania - Settore Demanio.

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore del debitore esecutato e del suo dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sui beni pignorati.

Inoltre, dal certificato degli usi civici rilasciato dall'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni censiti al foglio 9 del Comune di Somma Vesuviana e, pertanto, nemmeno sul terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartengono i beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento al primo piano ed il garage con vani al piano seminterrato sono posti in un fabbricato per civile abitazione sito in Somma Vesuviana (Na) alla via Marigliano n.53; il fabbricato a cui appartengono i beni del LOTTO N.1 ha una struttura portante in cemento armato e muratura di tufo con solai latero cementizi ed è composto da tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato adibito a

garage, cantina, deposito e vani. Il fabbricato in cui si trovano i beni pignorati è situato in una zona residenziale posta lungo la periferia del Comune di Somma Vesuviana lungo la strada di collegamento con il Comune di Marigliano a pochi chilometri dalla strada statale del Vesuvio che collega il Comune di Somma Vesuviana agli altri paesi Vesuviani.

I beni pignorati appartengono ad un complesso condominiale e, pertanto, condividono con le restanti unità immobiliari tutti i beni comuni quali il cortile di accesso ed il vano scala, oltre all'ingresso pedonale e carrabile posto su via Marigliano; i beni pignorati sono accessibili dai mezzi carrabili.

L'appartamento al primo piano ha una superficie utile interna di 139,10 mq, mentre il balcone perimetrale lungo i tre lati del fabbricato ha la superficie complessiva di 56,90 mq; il piano seminterrato ha una superficie utile interna di 157,70 mq; l'appartamento è composto da un salone di 38,20 mq, una cucina di 19,50 mq, un primo bagno di 7,10 mq, un secondo bagno di 7,00 mq, una prima camera da letto di 19,80 mq, una seconda camera da letto di 16,10 mq, una terza camera da letto di 15,90 mq, un disimpegno di 9,80 mq, una lavanderia di 5,70 mq, un balcone di 56,90 mq. Il piano seminterrato è composto da un garage di 80,80 mq, un primo disimpegno di 7,70 mq, un secondo disimpegno di 11,40 mq, un primo vano di 11,90 mq, un secondo vano di 6,30 mq con bagno di 2,50 mq, un sottoscala di 4,40 mq, un deposito di 7,80 mq, una cantina di 24,90 mq.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni di cui al LOTTO N.1 sono occupati dal debitore esecutato unitamente alla propria famiglia.

Canoni di locazione

Nessuno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/01/1951	Del terreno censito al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 9, particella 35a di 13.480,00 mq, da cui è stata generata la particella 184 del foglio 9 su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono i beni pignorati.	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Pietro Rosanova	09/01/1951		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria del RR.JI. di Napoli 3	07/02/1951	2887	2060
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Sant'Anastasia	29/01/1951	502			
Dal 13/12/1976		Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	24/05/1938	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria del RR.II. di Napoli 2	14/05/1977	10438	9188
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli	14/04/1977	1679	2353
Dal 16/06/1977		Del terreno censito al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 9, particella 35a di 13.480,00 mq, da cui è stata generata la particella 184 del foglio 9 su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono i beni pignorati.			
		Atto di donazione a divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Antonio Gambardella	16/06/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria del RR.II. di Napoli 2	24/06/1977	13920	12177
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/2009		Del sub 3 e del sub 6 della particella 184 del foglio 9 appartenenti al fabbricato edificato sul terreno censito al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 9, particella 184 (ex p.lla 184a) di 1.216,00 mq			
		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dr. Maddalena Francesco	17/12/2009	171431	12838
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria del RR.II. di Napoli 2	07/01/2010	335	259
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli	05/01/2010	85	IT

Si rappresenta che manca l'accettazione tacita di eredità contro _____ i del 1897 ed a favore di _____

del terreno censito al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 9, particella 35° da cui è stato generato il terreno di cui alla particella 184 su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono i beni pignorati.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Non sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, in quanto manca l'accettazione tacita di eredità successivamente al primo titolo a carattere traslativo inter vivos;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria di Napoli 2 aggiornate al 06/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale**
Iscritta a Napoli 2 il 03/10/2014
Reg. gen. 44889 - Reg. part. 3713
Quota: 1/1
Importo: € 208.283,02 sul sub 6 della particella 184 del foglio 9
A favore di Equitalia Sud Spa
Contro
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Napoli 2 il 15/06/2017
Reg. gen. 26408 - Reg. part. 20606
Quota: 1/1
A favore di Intesa SanPaolo Spa
Contro
Formalità a carico della procedura

Manca l'avviso al creditore iscritto ex art.498 cpc.

Oneri di cancellazione

Le iscrizioni ipotecarie ed il pignoramento, quali trascrizioni pregiudizievoli, saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli interventi edili sugli immobili oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al P.R.G. approvato con il Decreto della Regione Campania nr.4890 del 10/06/1983.

In particolare il fabbricato a cui appartengono i beni pignorati ricade in zona territoriale omogenea B4 - zona residenziale parzialmente o totalmente edificata in cui è possibile eseguire degli interventi edili secondo gli indici delle norme tecniche di attuazione al P.R.G..

REGOLARITÀ EDILIZIA

Gli immobili di cui al LOTTO N.1 risultano agibili.

Il fabbricato a cui appartiene l'appartamento al primo piano di cui al sub 6 ed il piano seminterrato di cui al sub 3 è stato edificato fino al piano rialzato in forza di una concessione edilizia n. 47/75 del 25/05/1977, mentre per il primo piano in forza della concessione edilizia n.199/87 del 10/08/1989. Inoltre per il piano seminterrato è stata presentata, ai sensi della Legge n.47/85, istanza di condono prot. n. 7301 del 14/04/1986 con pratica n.1493, relativamente all'ampliamento del piano seminterrato ed al piano rialzato; per tale istanza di condono è stata versata anche parte dell'oblazione prevista ma non è stata istruita in quanto mancano gli allegati grafici, il collaudo statico del fabbricato e le relazioni.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento al primo piano è difforme dalla concessione edilizia n.199/87 del 10/08/1989 in ordine alla distribuzione delle volumetrie interne, alla ripartizione interna degli ambienti ed all'estensione e consistenza del balcone lungo i tre lati del fabbricato, mentre lo stato dei luoghi del piano seminterrato è difforme dalla concessione edilizia n. 47/75 del 25/05/1977 in ordine all'ampliamento ed alla ripartizione interna degli ambienti.

Per tali difformità non è stata reperita alcuna DIA o SCIA che abbia assentito l'attuale conformazione interna dei beni.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non esiste la conformità urbanistica tra lo stato dei luoghi ed i grafici di progetto allegati ai titoli urbanistici che hanno assentito l'edificazione dei beni, pertanto, i costi necessari per eseguire la S.C.I.A. in sanatoria, comprensivi degli oneri urbanistici e degli onorari tecnici sono pari a € 15.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'appartamento non è dotato dell'attestato di prestazione energetica.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali anche se il fabbricato ricade in un contesto condominiale con quattro unità immobiliari.

LOTTO 2

di...
 14. Con...
 00.000...

I.V.G.

DI PARMA

Il LOTTO N°2 è costituito dal seguente bene:

- Bene N°3 - Nuda proprietà di Appartamento al piano rialzato con cortile esclusivo in Somma Vesuviana (Na) alla via Marigliano n.53 - f. 9 - p.lla 184 - sub 9.

DESCRIZIONE

L'appartamento al piano rialzato con cortile esclusivo è posto in un fabbricato per civile abitazione sito in Somma Vesuviana (Na) alla via Marigliano n.53; il fabbricato a cui appartiene il bene del LOTTO N.2 ha una struttura portante in cemento armato e muratura di tufo con solai latero cementizi ed è composto da tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato adibito a garage, cantina, deposito e vani. Il fabbricato in cui si trova il bene pignorato è situato in una zona residenziale posta lungo la periferia del Comune di Somma Vesuviana lungo la strada di collegamento con il Comune di Marigliano a pochi chilometri dalla strada statale del Vesuvio che collega il Comune di Somma Vesuviana agli altri paesi Vesuviani.

Il bene pignorato appartiene ad un complesso condominiale e, pertanto, condivide con le restanti unità immobiliari tutti i beni comuni quali il cortile di accesso ed il vano scala, oltre all'ingresso pedonale e carrabile posto su via Marigliano; il bene pignorato è accessibile dai mezzi carrabili.

L'appartamento al piano rialzato con cortile esclusivo ha una superficie utile interna di 86,30 mq, mentre il balcone ha una superficie di 3,20 mq ed il cortile esclusivo di 124,10 mq; l'appartamento è composto da un salone di 35,40 mq, una cucina di 13,40 mq, un bagno di 5,00 mq, un ripostiglio di 1,40 mq, una prima camera da letto di 17,00 mq, una seconda camera da letto di 7,80 mq, un disimpegno di 6,30 mq, un balcone di 3,20 mq ed un cortile esclusivo di 124,10 mq.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'altezza utile interna dell'appartamento è di 2,95 m.

L'accesso all'appartamento al piano rialzato avviene tramite il cortile ed il vano scala condominiali ed anche tramite una dei gradini posti nella porzione di cortile esclusivo.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta incompleta, in quanto manca l'accettazione tacita di eredità contro i

del 1897 ed a favore di

a del terreno censito al

N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 9, particella 35a da cui è stato generato il terreno di cui alla particella 184 su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono i beni pignorati.

TITOLARITÀ

L'immobile di cui al LOTTO N.2 e oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

(Nuda Proprietà 1/1)

L'immobile di cui al LOTTO N.2 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

(Nuda Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale della separazione dei beni dal 18/09/2012 con atto rep. n. 93836 del Notaio Elda Romano; tuttavia il bene pignorato è pervenuto al debitore esecutato tramite donazione, pertanto risulta un bene personale che non rientra nel regime della comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento al piano rialzato censito al N.C.E.U. al foglio 9, particella 184, sub 9 del Comune di Somma Vesuviana, confina:

- a nord con il cortile comune di cui al sub 1 della particella 184 del foglio 9;
- a sud con la particella 35 del foglio 9;
- ad est con il sub 8 della particella 184 del foglio 9.
- ad ovest con le particelle 1402 e 1403 del foglio 9.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Salone	35,40 mq		1,00	35,40 mq	2,95 m	rialzato
Cucina	13,40 mq		1,00	13,40 mq	2,95 m	rialzato
Bagno	5,00 mq		1,00	5,00 mq	2,95 m	rialzato
Ripostiglio	1,40 mq		1,00	1,40 mq	2,95 m	rialzato
Disimpegno	6,30 mq		1,00	6,30 mq	2,95 m	rialzato
Camera da letto 1	17,00 mq		1,00	17,00 mq	2,95 m	rialzato
Camera da letto 2	7,80 mq		1,00	7,80 mq	2,95 m	rialzato
Balcone	3,20 mq		0,25	0,80 mq	2,95 m	rialzato
Cortile	124,10 mq		0,15	18,62 mq		terra
Totale superficie convenzionale:				105,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,72 mq		

L'appartamento al piano rialzato si trova in distinte condizioni con la necessità di eseguire eventuali delle opere di manutenzione ordinaria; infine è presente l'implantistica che è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08), a meno di una revisione generale dell'impianto elettrico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 184, sub 2 Categoria A/2 Rendita Lire 2.388,00 Piano rialzato Graffato no

Dal 23/09/2008		Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 184, sub 5 Categoria A/2 Rendita € 397,67 Piano rialzato Graffato no
Dal 17/12/2009	C	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 184, sub 9 Categoria A/2 Rendita € 335,70 Piano rialzato Graffato no
Dal 20/04/2010	C	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 184, sub 9 Categoria A/2 Rendita € 654,61 Piano rialzato Graffato no

I titolari catastali corrispondono ai reali titolari attuali e gli attuali dati catastali corrispondono con i dati dell'atto di pignoramento immobiliare e della relativa nota di trascrizione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	184	9		A2	5	6,5 vani	114,00 mq	€ 654,61	rialzato	no

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine all'assenza di una finestra in cucina sul lato sud/ovest; pertanto, è necessario eseguire un aggiornamento della planimetria catastale con procedura doc.fa per un costo di € 350,00.

I dati catastali per l'identificazione oggettiva del bene inseriti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono all'attuale denominazione catastale.

I dati catastali inseriti nel titolo di acquisto in capo al debitore esecutato corrispondono all'attuale identificazione catastale.

I dati catastali inseriti nell'atto di pignoramento del 02/05/2017 corrispondono all'attuale identificazione catastale.

PRECISAZIONI

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile di cui al LOTTO N°2 è la particella 184, ex particella 35a del foglio 9.

Inoltre lungo il confine nord della particella di terreno 184 del foglio 9 vi è una servitù di passaggio della larghezza di quattro metri da esercitarsi a piedi o con qualunque mezzo in favore del fondo di cui alla ex particella 331 del foglio 9, attuali particelle 1402 e 1403 del foglio 9.

PATTI

Il bene di cui al LOTTO N.2 è occupato dagli usufruttuari.

CONDIZIONI

L'appartamento al piano rialzato si trova in distinte condizioni con la necessità di eseguire eventuali delle opere di manutenzione ordinaria; infine è presente l'impiantistica che è conforme alle indicazioni della normativa vigente (Legge 37/08), a meno di una revisione generale dell'impianto elettrico.

PARTI COMUNI

Il bene pignorato appartiene ad un complesso condominiale e, pertanto, condivide con le restanti unità immobiliari tutti i beni comuni quali il cortile di accesso ed il vano scala, oltre all'ingresso pedonale e carrabile posto su via Marigliano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale, come dalle ricerche eseguite presso gli Uffici della Regione Campania - Settore Demanio.

Dalle verifiche eseguite sui titoli costitutivi del diritto di proprietà in favore del debitore esecutato e del suo dante causa non è emerso alcun diritto di natura concessoria sul bene pignorato.

Inoltre, dal certificato degli usi civici rilasciato dall'Ufficio Usi Civici del Settore Bilancio e Credito Agrario della Regione Campania, è emerso che non ci sono usi civici sui terreni censiti al foglio 9 del Comune di Somma Vesuviana e, pertanto, nemmeno sul terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento al piano rialzato con cortile esclusivo è posto in un fabbricato per civile abitazione sito in Somma Vesuviana (Na) alla via Marigliano n.53; il fabbricato a cui appartiene il bene del LOTTO N.2 ha una struttura portante in cemento armato e muratura di tufo con solai latero cementizi ed è composto da tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato adibito a garage, cantina, deposito e vani. Il fabbricato in cui si trova il bene pignorato è situato in una zona residenziale posta lungo la periferia del Comune di Somma Vesuviana lungo la strada di collegamento con il Comune di Marigliano a pochi chilometri dalla strada statale del Vesuvio che collega il Comune di Somma Vesuviana agli altri paesi Vesuviani.

Il bene pignorato appartiene ad un complesso condominiale e, pertanto, condivide con le restanti unità immobiliari tutti i beni comuni quali il cortile di accesso ed il vano scala, oltre all'ingresso pedonale e carrabile posto su via Marigliano; il bene pignorato è accessibile dai mezzi carrabili.

L'appartamento al piano rialzato con cortile esclusivo ha una superficie utile interna di 86,30 mq, mentre il balcone ha una superficie di 3,20 mq ed il cortile esclusivo di 124,10 mq; l'appartamento è composto da un salone di 35,40 mq, una cucina di 13,40 mq, un bagno di 5,00 mq, un ripostiglio di 1,40

mq, una prima camera da letto di 17,00 mq, una seconda camera da letto di 7,80 mq, un disimpegno di 6,30 mq, un balcone di 3,20 mq ed un cortile esclusivo di 124,10 mq.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'accesso all'appartamento al piano rialzato avviene tramite il cortile ed il vano scala condominiali ed anche tramite una del gradini posti nella porzione di cortile esclusivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il bene di cui al LOTTO N.2 è occupato dagli usufruttuari.

Canoni di locazione

Nessuno.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/01/1951	Del terreno censito al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 9, particella 35a di 13.480,00 mq, da cui è stata generata la particella 184 del foglio 9 su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato.	Atto di acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notario Dr. Pietro Rosanova	09/01/1951		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria del RR.II. di Napoli 3	07/02/1951	2887	2060
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Sant'Anastasia	29/01/1951	502	
Dal 13/12/1976		Del terreno censito al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 9, particella 35a di 13.480,00 mq, da cui è	Denuncia di successione		
	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione				
	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
	la Conservatoria del RR.II. di Napoli 2		14/05/1977	10438	9188
	Registrazione				
	Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°
	Napoli	14/04/1977	1679	2353	

	stata generata la particella 184 del foglio 9 su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato.				
Dal 16/06/1977		Atto di donazione e divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notato Dr. Antonio Gambardella	16/06/1977		
	Del terreno censito al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 9, particella 184 (ex p.lla 184a) di 1.216,00 mq, su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato.	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria del RR.II. di Napoli 2	24/06/1977	13920	12177
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/12/2009		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notato Dr. Maddalena Francesco	17/12/2009	171431	12838
	Della nuda proprietà del sub 9 della particella 184 del foglio 9 appartenente al fabbricato edificato sul terreno censito al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 9, particella 184 (ex p.lla 184a) di 1.216,00 mq.	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria del RR.II. di Napoli 2	07/01/2010	335	259
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli	05/01/2010	85	1T
Dal 17/12/2009		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notato Dr. Maddalena Francesco	17/12/2009	171431	12838
	Della nuda proprietà del sub 9 della particella 184 del foglio 9 appartenente al fabbricato edificato sul terreno censito al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 9, particella 184 (ex p.lla 184a) di 1.216,00 mq.	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		la Conservatoria del RR.II. di Napoli 2	07/01/2010	337	261

	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dell'usufrutto del sub 9 della particella 184 del foglio 9 appartenente al fabbricato edificato sul terreno censito al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 9, particella 184 (ex p.lla 184a) di 1.216,00 mq.	Napoli	05/01/2010	85	17

Si rappresenta che manca l'accettazione tacita di eredità contro i _____ del 1897 ed a
favore di _____ il terreno censito al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 9, particella
35a da cui è stato generato il terreno di cui alla particella 184 su cui è stato edificato il fabbricato
a cui appartengono i beni pignorati.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, in quanto manca l'accettazione tacita di eredità successivamente al primo titolo a carattere traslativo inter vivos;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della nuda proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria di Napoli 2 aggiornate al 06/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **pignoramento**
 Trascritto a Napoli 2 il 15/06/2017
 Reg. gen. 26408 - Reg. part. 20606
 Quota: 1/1
 A favore di Intesa SanPaolo Spa
 Contro C
 Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Le iscrizioni ipotecarie ed il pignoramento, quali trascrizioni pregiudizievoli, saranno cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Gli interventi edili sull'immobile oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al P.R.G. approvato con il Decreto della Regione Campania nr.4890 del 10/06/1983.

In particolare il fabbricato a cui appartiene il bene pignorato ricade in zona territoriale omogenea B4 - zona residenziale parzialmente o totalmente edificata in cui è possibile eseguire degli interventi edili secondo gli indice delle norme tecniche di attuazione al P.R.G..

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile di cui al LOTTO N.2 risulta agibile.

Il fabbricato a cui appartiene l'appartamento al piano rialzato di cui al sub 9 è stato edificato in forza di una concessione edilizia n. 47/75 del 25/05/1977, mentre la restante parte del fabbricato con la concessione edilizia n.199/87 del 10/08/1989. Inoltre per il piano rialzato è stata presentata, ai sensi della Legge n.47/85, istanza di condono prot. n. 7301 del 14/04/1986 con pratica n.1493, relativamente all'ampliamento del piano rialzato; per tale istanza di condono è stata versata anche parte dell'oblazione prevista ma non è stata istruita in quanto mancano gli allegati grafici, il collaudo statico del fabbricato e le relazioni.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento al piano rialzato è difforme dalla concessione edilizia n. 47/75 del 25/05/1977 e dalla concessione edilizia n.199/87 del 10/08/1989 in ordine alla distribuzione delle volumetrie interne, alla ripartizione interna degli ambienti, alla presenza dei gradini esterni di accesso ed all'estensione e consistenza del balcone.

Per tali difformità non è stata reperita alcuna DIA o SCIA che abbia assentito l'attuale conformazione interna del bene.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non esiste la conformità urbanistica tra lo stato dei luoghi ed i grafici di progetto allegati ai titoli urbanistici che hanno assentito l'edificazione del bene, pertanto, i costi necessari per eseguire la S.C.I.A. in sanatoria, comprensivi degli oneri urbanistici e degli onorari tecnici sono pari a € 8.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- L'appartamento non è dotato dell'attestato di prestazione energetica.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali anche se il fabbricato ricade in un contesto condominiale con quattro unità immobiliari.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Gli Standard Internazionali per le Valutazioni Immobiliari rappresentano una metodologia valutativa al fine di conseguire un risultato univoco del processo di valutazione immobiliare.

Essi si basano sull'insieme delle norme, dei principi e delle regole comunemente accettate ed utilizzate per misurare la qualità di un processo di valutazione immobiliare, che prevede un rapporto di valutazione conclusivo in cui sono riportati, oltre al valore stimato, anche le finalità della stima, il metodo di stima utilizzato e le assunzioni assunte nella stima.

Inoltre, il rapporto di valutazione conclusivo deve indicare e definire il segmento di mercato immobiliare - immobili aventi caratteristiche comuni - a cui appartiene l'immobile oggetto di analisi economico-estimativa, definendo i seguenti parametri principali quali: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione d'uso, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo ed il numero degli scambi.

Infine, il processo di valutazione immobiliare si fonda sui seguenti principi di valutazione quali: il principio della previsione del prezzo secondo cui il giudizio di stima è preventivo ed è formulato in termini di prezzo; il principio dello scopo secondo cui il valore da stimare è funzione dello scopo per cui si rende necessaria la stima; il principio dell'ordinarietà e della comparazione secondo cui il giudizio di stima è ordinario, ovvero è il valore più frequente tra i prezzi noti degli altri immobili presi a confronto aventi le caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima.

Il valore di mercato, inoltre, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Secondo gli International Valuation Standards tra gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile è annoverato il Sales Comparison Approach o Metodo del Confronto di Mercato ed il procedimento maggiormente utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA) che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

In particolare, il MCA si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti, ovvero di valori noti rilevati ai fini della stima.

Le caratteristiche tecnico-economiche considerate ai fini della comparazione per i LOTTI N.1 e N.2 sono: le caratteristiche locazionali (ubicazione dell'immobile e contesto urbano, territoriale ed ambientale); le caratteristiche posizionali (livello di piano, esposizione); le caratteristiche tipologiche (stato di manutenzione, stato degli impianti); le caratteristiche economiche (immobile libero, affittato, concesso in servitù); le caratteristiche istituzionali (piano regolatore esistente e sue eventuali modifiche, imposte comunali ed oneri urbanistici), le caratteristiche superficiali (superfici principali e secondarie, superfici interne ed esterne).

Infine per garantire la maggiore appetibilità sul mercato si è proceduto alla formazione di due lotti.

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO - RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il procedimento di valutazione immobiliare utilizzato è il Market Comparison Approach (MCA), basato sul confronto tra l'immobile da valutare con immobili simili compravenduti o con valore di mercato noto, aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche ed appartenenti al medesimo segmento di mercato.

- IMMOBILE 3 (scheda di rilevazione dati n. 3)
 - o Valore di mercato noto = € 180.000,00;
 - o Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 1 mese;
 - o Superficie utile interna = 134,00 mq (comprende il 45% della superficie del box auto);
 - o Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
 - o Balconi e/o terrazzi = 25,00 mq;
 - o Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
 - o Numero di piano dell'appartamento = primo piano;
 - o Livello di manutenzione dell'appartamento = sufficiente con interventi di manutenzione straordinaria.

LOTTO 1

- LOTTO N°1 – Appartamento al primo piano e garage con vani al piano seminterrato in Somma Vesuviana alla via Marigliano n.53.

L'immobile è situato in un fabbricato con tre piani fuori terra ed un piano seminterrato e si trova in una zona residenziale posta lungo la periferia del Comune di Somma Vesuviana lungo la strada di collegamento con il Comune di Marigliano a pochi chilometri dalla strada statale del Vesuvio che collega il Comune di Somma Vesuviana agli altri paesi Vesuviani. L'appartamento al primo piano ha una superficie utile interna di 139,10 mq, mentre il balcone perimetrale lungo i tre lati del fabbricato ha la superficie complessiva di 56,90 mq; il piano seminterrato ha una superficie utile interna di 157,70 mq; l'appartamento è composto da un salone di 38,20 mq, una cucina di 19,50 mq, un primo bagno di 7,10 mq, un secondo bagno di 7,00 mq, una prima camera da letto di 19,80 mq, una seconda camera da letto di 16,10 mq, una terza camera da letto di 15,90 mq, un disimpegno di 9,80 mq, una lavanderia di 5,70 mq, un balcone di 56,90 mq. Il piano seminterrato è composto da un garage di 80,80 mq, un primo disimpegno di 7,70 mq, un secondo disimpegno di 11,40 mq, un primo vano di 11,90 mq, un secondo vano di 6,30 mq con bagno di 2,50 mq, un sottoscala di 4,40 mq, un deposito di 7,80 mq, una cantina di 24,90 mq. L'altezza utile interna dell'appartamento è di 2,95 m, mentre il piano seminterrato ha un'altezza di 2,75 m, invece la cantina un'altezza di 3,75 m. Il fabbricato non è dotato di ascensore. L'appartamento appartiene ad un complesso condominiale e, pertanto, condivide con le restanti unità immobiliari tutti i beni comuni quali il cortile ed il vano scala, oltre all'ingresso pedonale e carrabile posto su via Marigliano; inoltre è accessibile dai mezzi carrabili. Lungo il confine nord della particella di terreno 184 del foglio 9 vi è una servitù di passaggio della larghezza di quattro metri da esercitarsi a piedi o con qualunque mezzo in favore del fondo di cui alla ex particella 331 del foglio 9, attuali particelle 1402 e 1403 del foglio 9. L'appartamento confina lungo i quattro lati (nord, sud, est ed ovest) con il sub 1 ed anche il piano seminterrato confina lungo i quattro lati con il sub 1. L'appartamento è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 184, Sub. 6, Categoria A/2. Graffato no. Il piano seminterrato è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 184, Sub. 3, Categoria C/6. Graffato no. Il Lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del lotto: € 250.000,00.

- LOTTO N.1 OGGETTO DI VALUTAZIONE
 - o Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
 - o Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;

- Superficie utile interna = 211,67 mq (comprende il 45% del garage, il 60% dei vani, il 35% del deposito e della cantina ed il 20% del sottoscala);
- Superficie del cortile di pertinenza = 0,00 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 56,90 mq;
- Numero dei servizi igienici = 2 bagni;
- Numero di piano dell'appartamento = primo piano;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = eccellente con interventi di manutenzione ordinaria.

Avendo assunto:

- ✓ Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- ✓ Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile pertinenziale = 5,00%;
- ✓ Il rapporto di costo tra superficie abitativa e balcone/terrazzo = 25,00%;
- ✓ L'aliquota di incremento del valore in base al numero di piano = 3,00%;
- ✓ Il costo necessario per costruire un bagno = € 5.000,00;
- ✓ Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 10.000,00;

Nella seguente scala del livello di manutenzione e di intervento utilizzata si ha che gli aggettivi, oltre a caratterizzare il grado strutturale e funzionale dell'immobile, identificano anche, in base al tipo di intervento richiesto, il livello ed il costo della manutenzione e della regolarizzazione necessaria (dal rifacimento completo fino alla semplice tinteggiatura rinfrescante):

SCALA DEL LIVELLO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO	
0	Demolizione e Ricostruzione - (valutazione del terreno edificato)
0,5	Pessimo (rischio crollo) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1	Scadentissimo (non abitabile e non utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1,5	Scadente (non abitabile e utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2,5	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Ordinaria
3	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Straordinaria
3,5	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
4	Discreto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
4,5	Discreto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
5	Buono - Interventi di Manutenzione Straordinaria
5,5	Buono - Interventi di Manutenzione Ordinaria
6	Distinto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
6,5	Distinto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
7	Ottimo - Interventi di Manutenzione Straordinaria
7,5	Ottimo - Interventi di Manutenzione Ordinaria
9	Eccellente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
10	Eccellentissimo - Nessun Tipo di Intervento

Si è generata la seguente tabella dei dati:

TABELLA DEI DATI				
Caratteristiche considerate	Immobile oggetto di valutazione	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto		€ 190.000,00	€ 125.000,00	€ 180.000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	3 mesi	5 mesi	1 mese
Superficie utile interna	211,67 mq	122,75 mq	122,75 mq	134,00 mq
Superficie cortile di pertinenza	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq
Balconi e Terrazzi	56,90 mq	15,00 mq	20,00 mq	25,00 mq
Numero dei servizi igienici	2 bagni	2 bagni	1 bagno	1 bagno
Numero di piano	1 piano	1 piano	1 piano	1 piano
Livello di manutenzione dell'appartamento	9	5,5	3	3

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per il LOTTO N.1 il valore di mercato di € 314.624,21, pari al valore medio corretto desunto dalla seguente tabella di valutazione:

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Caratteristiche considerate	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto	€ 190.000,00	€ 125.000,00	€ 180.000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 1.866,75	-€ 2.046,88	-€ 589,50
€ - Superficie utile interna	€ 90.549,90	€ 90.549,90	€ 79.093,69
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Superficie dei balconi e terrazzi	€ 10.667,01	€ 9.394,09	€ 8.121,18
€ - Numero dei servizi igienici	€ 0,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
€ - Piano dell'appartamento	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Livello di manutenzione dell'appartamento	€ 35.000,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 324.350,15	€ 287.897,12	€ 331.625,37
Media dei valori corretti	€ 314.624,21		

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

Il livello di manutenzione del lotto è eccellente con l'eventualità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria e dell'attuale stato si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

Il costo necessario per la regolarizzazione catastale del piano seminterrato tramite procedura doc. fa è pari ad € 350,00. Il costo necessario per la revisione generale dell'impianto elettrico comprensiva del certificato di conformità è pari ad € 1.500,00 per il primo piano e di € 1.000,00 per il piano seminterrato. Il costo necessario per la regolarizzazione urbanistica è pari ad € 15.000,00. Il costo necessario per l'attestato di prestazione energetica è pari ad € 200,00. Il costo necessario per la liberazione del lotto è pari ad € 2.574,21.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti della stima è pari a € 20.624,21, pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad € 294.000,00.

PREZZO BASE D'ASTA

I beni che costituiscono il LOTTO N°1 risultano di piena proprietà del debitore esecutato, pertanto, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 15% rispetto al valore di mercato precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità dei beni alla data di aggiudicazione, per tener conto della maggiore difficoltà della vendita dovuta allo stato di occupazione, per gli eventuali oneri del certificato di idoneità statica, per la mancata operatività della garanzia per vizi e dell'ulteriore svalutazione che i beni pignorati subiranno dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 15% del valore di mercato desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta dell'intera proprietà pignorata pari a € 250.000,00.

Valore unitario dei beni (€/mq) € 250.000,00 : 225,90 mq = € 1.106,68 €/mq (valore unitario dei beni).

Valore della piena proprietà del LOTTO N°1 = € 250.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento al primo piano - Somma Vesuviana - via Marigliano n.53	225,90 mq	1.106,68 €/mq	€ 250.000,00	100,00%	€ 250.000,00
Bene N° 2 - Garage e vani al piano seminterrato - Somma Vesuviana - via Marigliano n.53					
				Totale lotto:	€ 250.000,00

LOTTO 2

- LOTTO N°2 - Appartamento con cortile esclusivo al piano rialzato in Somma Vesuviana (Na) alla via Marigliano n.53.

L'immobile è situato in un fabbricato con tre piani fuori terra ed un piano seminterrato e si trova in una zona residenziale posta lungo la periferia del Comune di Somma Vesuviana lungo la strada di collegamento con il Comune di Marigliano a pochi chilometri dalla strada statale del Vesuvio che collega il Comune di Somma Vesuviana agli altri paesi Vesuviani. L'appartamento con cortile esclusivo è posto al piano rialzato ed ha una superficie utile interna di 86,30 mq, mentre il balcone ha una superficie di 3,20 mq ed il cortile esclusivo di 124,10 mq; l'appartamento è composto da un salone di 35,40 mq, una cucina di 13,40 mq, un bagno di 5,00 mq, un ripostiglio di 1,40 mq, una prima camera da letto di 17,00 mq, una seconda camera da letto di 7,80 mq, un disimpegno di 6,30 mq, un balcone di 3,20 mq ed un cortile esclusivo di 124,10 mq. L'altezza utile interna dell'appartamento è di 2,95 m. Il fabbricato non è dotato di

ascensore. L'appartamento appartiene ad un complesso condominiale e, pertanto, condivide con le restanti unità immobiliari tutti i beni comuni quali il cortile ed il vano scala, oltre all'ingresso pedonale e carrabile posto su via Marigliano; è accessibile dal vano scala e dai gradini posti al piano terra del cortile esclusivo; inoltre è accessibile dai mezzi carrabili. Lungo il confine nord della particella di terreno 184 del foglio 9 vi è una servitù di passaggio della larghezza di quattro metri da esercitarsi a piedi o con qualunque mezzo in favore del fondo di cui alla ex particella 331 del foglio 9, attuali particelle 1402 e 1403 del foglio 9. L'appartamento confina a nord con il sub 1, a sud con la particella 35, ad est con il sub 8, ad ovest con le particelle 1402 e 1403. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 184, Sub. 9, Categoria A/2. Graffato no. Il Lotto viene posto in vendita per il diritto della Nuda Proprietà (1/1). Valore di stima del lotto: € 62.000,00.

• LOTTO N.2 OGGETTO DI VALUTAZIONE

- Valore di mercato = da determinare come media dei valori corretti;
- Mesi all'attualità del valore di mercato noto = 0 mesi;
- Superficie utile interna = 86,30 mq;
- Superficie del cortile di pertinenza = 124,10 mq;
- Balconi e/o terrazzi = 3,20 mq;
- Numero dei servizi igienici = 1 bagno;
- Numero di piano dell'appartamento = piano rialzato;
- Livello di manutenzione dell'appartamento = distinto con interventi di manutenzione ordinaria.

Avendo assunto:

- Il saggio medio di rivalutazione immobiliare annuo = - 3,93% per la zona in esame;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa ed il cortile pertinenziale = 5,00%;
- Il rapporto di costo tra superficie abitativa e balcone/terrazzo = 25,00%;
- L'aliquota di incremento del valore in base al numero di piano = 3,00%;
- Il costo necessario per costruire un bagno = € 5.000,00;
- Il costo necessario per incrementare di 1 punto il grado di manutenzione = € 10.000,00;

Nella seguente scala del livello di manutenzione e di intervento utilizzata si ha che gli aggettivi, oltre a caratterizzare il grado strutturale e funzionale dell'immobile, identificano anche, in base al tipo di intervento richiesto, il livello ed il costo della manutenzione e della regolarizzazione necessaria (dal rifacimento completo fino alla semplice tinteggiatura rinfrescante):

SCALA DEL LIVELLO DI MANUTENZIONE E DI INTERVENTO	
0	Demolizione e Ricostruzione - (valutazione del terreno edificato)
0,5	Pessimo (rischio crollo) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1	Scadentissimo (non abitabile e non utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
1,5	Scadente (non abitabile e utilizzabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Straordinaria
2,5	Mediocre (abitabile) - Interventi di Manutenzione Ordinaria
3	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Straordinaria
3,5	Sufficiente - Interventi di Manutenzione Ordinaria

4	Discreto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
4,5	Discreto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
5	Buono - Interventi di Manutenzione Straordinaria
5,5	Buono - Interventi di Manutenzione Ordinaria
6	Distinto - Interventi di Manutenzione Straordinaria
6,5	Distinto - Interventi di Manutenzione Ordinaria
7	Ottimo - Interventi di Manutenzione Straordinaria
7,5	Ottimo - Interventi di Manutenzione Ordinaria
9	Eccellente - Interventi di Manutenzione Ordinaria
10	Eccellentissimo - Nessun Tipo di Intervento

Si è generata la seguente tabella dei dati:

Caratteristiche considerate	Immobile oggetto di valutazione	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto		€ 190.000,00	€ 125.000,00	€ 180.000,00
Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	0 mesi	3 mesi	5 mesi	1 mese
Superficie utile interna	86,30 mq	122,75 mq	122,75 mq	134,00 mq
Superficie cortile di pertinenza	124,10 mq	0,00 mq	0,00 mq	0,00 mq
Balconi e Terrazzi	3,20 mq	15,00 mq	20,00 mq	25,00 mq
Numero dei servizi igienici	1 bagno	2 bagni	1 bagno	1 bagno
Numero di piano	1 piano	1 piano	1 piano	1 piano
Livello di manutenzione dell'appartamento	6,5	5,5	3	3

Quindi applicando la procedura estimativa del Market Comparison Approach (MCA), si è ottenuto per il LOTTO N.2 il valore di mercato della piena proprietà di € 149.603,85, pari al valore medio corretto desunto dalla seguente tabella di valutazione:

Caratteristiche considerate	Immobile 1	Immobile 2	Immobile 3
Prezzo o valore noto	€ 190.000,00	€ 125.000,00	€ 180.000,00
€ - Mesi all'attualità del prezzo o del valore noto	-€ 1.866,75	-€ 2.046,88	-€ 589,50
€ - Superficie utile Interna	-€ 37.118,13	-€ 37.118,13	-€ 48.574,34
€ - Superficie cortile di pertinenza	€ 6.318,74	€ 6.318,74	€ 6.318,74
€ - Superficie dei balconi e terrazzi	-€ 3.004,07	-€ 4.276,99	-€ 5.549,90
€ - Numero dei servizi igienici	-€ 5.000,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Piano dell'appartamento	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
€ - Livello di manutenzione dell'appartamento	€ 10.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00
€ - Valori di mercato corretti	€ 159.329,79	€ 122.876,75	€ 166.605,00
Media dei valori corretti	€ 149.603,85		

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

Il livello di manutenzione del lotto è distinto con la necessità di eseguire degli interventi di manutenzione ordinaria e dell'attuale stato si è tenuto conto nella determinazione del valore di mercato all'interno del procedimento estimativo del Market Comparison Approach (MCA).

Il costo necessario per la regolarizzazione catastale tramite procedura doc.f.a è pari ad € 350,00. Il costo necessario per la revisione generale dell'impianto elettrico comprensiva del certificato di conformità è pari ad € 700,00. Il costo necessario per la regolarizzazione urbanistica è pari ad € 8.000,00, mentre il costo necessario per l'attestato di prestazione energetica è pari ad € 200,00 ed il costo necessario per la liberazione del lotto all'estinzione dell'usufrutto è pari ad € 1.353,85.

L'importo complessivo relativo agli adeguamenti della stima è pari a € 10.603,85, pertanto, il valore di mercato stimato è pari ad € 139.000,00.

STIMA DELLA NUDA PROPRIETÀ

Al fine di determinare il valore della nuda proprietà sono stati acquisiti i certificati di esistenza in vita degli usufruttuari.

pertanto, per la stima del valore della nuda proprietà si andrà a considerare il coefficiente moltiplicatore funzione dell'età dell'usufruttuario, con un saggio di interesse legale del 0,30%.

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale del 0,30%

Anno di riferimento: 2018

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	317,50	95,25	4,75
da 21 a 30	300,00	90,00	10,00
da 31 a 40	282,50	84,75	15,25
da 41 a 45	265,00	79,50	20,50
da 46 a 50	247,50	74,25	25,75
da 51 a 53	230,00	69,00	31,00
da 54 a 56	212,50	63,75	36,25
da 57 a 60	195,00	58,50	41,50
da 61 a 63	177,50	53,25	46,75
da 64 a 66	160,00	48,00	52,00
da 67 a 69	142,50	42,75	57,25
da 70 a 72	125,00	37,50	62,50
da 73 a 75	107,50	32,25	67,75
da 76 a 78	90,00	27,00	73,00
da 79 a 82	72,50	21,75	78,25
da 83 a 86	55,00	16,50	83,50
da 87 a 92	37,50	11,25	88,75
da 93 a 99	20,00	6,00	94,00

Essendo il valore di mercato stimato pari a € 139.000,00, si è desunto il valore della nuda proprietà pari ad € 64.982,50.

PREZZO BASE D'ASTA

Il bene che costituisce il LOTTO N°2 risulta in nuda proprietà al debitore esecutato, pertanto, il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di proporre al Giudice dell'Esecuzione un prezzo a base d'asta decurtato di circa il 5% rispetto al valore di mercato della nuda proprietà precedentemente determinato, a seguito dell'immediata indisponibilità del bene alla data di aggiudicazione, per tener conto della maggiore difficoltà della vendita dovuta allo stato di usufrutto, per gli eventuali oneri del certificato di idoneità statica, per la mancata operatività della garanzia per vizi e dell'ulteriore svalutazione che il bene pignorato subirà dal momento della stima fino al momento dell'aggiudicazione.

Tale ultimo aspetto è strettamente connesso alle caratteristiche dell'attuale mercato immobiliare relativo al segmento di mercato analizzato, ovvero alla netta prevalenza dell'offerta immobiliare rispetto alla domanda di acquisto.

Pertanto, assumendo una riduzione di circa il 5% del valore di mercato della nuda proprietà desunto in precedenza, si considera un prezzo a base d'asta della nuda proprietà pignorata pari a **€ 62.000,00**.

Valore unitario della nuda proprietà del bene (€/mq) € 62.000,00 : 105,72 mq = € 586,45 €/mq (valore unitario della nuda proprietà del bene).

Valore della nuda proprietà del LOTTO N°2 = € 62.000,00

Identificativo esepo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N°3 - Appartamento al piano rialzato - Somma Vesuviana - via Marigliano n.53	105,72 mq	586,45 €/mq	€ 62.000,00	100,00%	€ 62.000,00
Totale lotto:					€ 62.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rappresenta al G.E. che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta incompleta, in quanto manca l'accettazione tacita di eredità contro del 1897 ed a favore di

del terreno censito al N.C.T. del Comune di Somma Vesuviana al foglio 9, particella 35a da cui è stato generato il terreno di cui alla particella 184 su cui è stato edificato il fabbricato a cui appartengono i beni pignorati.

Vi è ipoteca legale iscritta da Equitalia Sud Spa solamente sul sub 6 della particella 184 del foglio 9. Manca l'avviso al creditore iscritto ex art.498 cpc.

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

Caserta, li 13/09/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
 Dott. Ing. **Enrico Rossetti**
 ROSSETTI
 N. 3369/2018/A
 Tribunale di Caserta
 Ufficio di Informazione

ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo del 09/05/2018;
2. Localizzazione del fabbricato con la sovrapposizione tra la mappa satellitare e la mappa catastale - LOTTI N°1, N°2;
3. Stralcio della mappa catastale con individuazione della particella - LOTTI N°1, N°2;
4. Visura catastale storica al terreno della p.lla 184, foglio 9, Somma Vesuviana - LOTTI N°1, N°2;
5. Visura catastale storica della p.lla 184, sub 6, foglio 9, Somma Vesuviana - LOTTO N°1;
6. Visura catastale storica della p.lla 184, sub 3, foglio 9, Somma Vesuviana - LOTTO N°1;
7. Planimetria catastale della p.lla 184, sub 6, foglio 9, Somma Vesuviana - LOTTO N°1;
8. Planimetria catastale della p.lla 184, sub 3, foglio 9, Somma Vesuviana - LOTTO N°1;
9. Planimetria attuale della p.lla 184, sub 6, foglio 9, Somma Vesuviana - LOTTO N°1;
10. Planimetria attuale della p.lla 184, sub 3, foglio 9, Somma Vesuviana - LOTTO N°1;
11. Planimetria delle difformità catastali della p.lla 184, sub 3, foglio 9, Somma Vesuviana - LOTTO N°1;
12. Foto del LOTTO N°1;
13. Concessione Edilizia n.47/75 del 25/05/1977 con i grafici allegati - LOTTI N°1, N°2;
14. Concessione Edilizia n.199/87 del 10/08/1989 con i grafici allegati - LOTTI N°1, N°2;
15. Istanza di condono edilizio prot. n. 7301 del 14/04/1986 con pratica n.1493 - LOTTI N°1, N°2;
16. Planimetria delle difformità urbanistiche della p.lla 184, sub 6, foglio 9, Somma Vesuviana - LOTTO N°1;
17. Planimetria delle difformità urbanistiche della p.lla 184, sub 3, foglio 9, Somma Vesuviana - LOTTO N°1;
18. Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del terreno su cui è stato edificato il fabbricato nn. 2887/2060 del 07/02/1951 - LOTTI N°1, N°2;
19. Nota di trascrizione dell'atto di donazione e divisione del terreno su cui è stato edificato il fabbricato nn. 13920/12177 del 24/06/1977 - LOTTI N°1, N°2;
20. Atto di donazione del 17/12/2009 del sub 3, del sub 6 e del sub 9 della particella 184 del foglio 9 in Somma Vesuviana - LOTTI N°1, N°2;
21. Nota di trascrizione dell'atto di donazione del sub 3, del sub 6 e del sub 9 della particella 184 del foglio 9 in Somma Vesuviana - nn. 335/259 del 07/01/2010 - LOTTI N°1, N°2;
22. Nota di trascrizione dell'usufrutto del sub 9 della particella 184 del foglio 9 in Somma Vesuviana - nn. 337/261 del 07/01/2010 - LOTTI N°2;
23. Nota di trascrizione pignoramento immobiliare nn. 26408/20606 del 15/06/2017 - LOTTI N°1, N°2;

24. Nota di iscrizione ipoteca legale nn. 44889/3713 del 03/10/2014 - LOTTI N°1, N°2;
25. Ispezione ipotecaria per verifica formalità sul debitore esecutato - LOTTI N°1, N°2;
26. Ispezione ipotecaria per verifica formalità sui beni pignorati - LOTTI N°1, N°2;
27. Visura catastale storica della p.lla 184, sub 9, foglio 9, Somma Vesuviana - LOTTO N°2;
28. Planimetria catastale della p.lla 184, sub 9, foglio 9, Somma Vesuviana - LOTTO N°2;
29. Planimetria attuale della p.lla 184, sub 9, foglio 9, Somma Vesuviana - LOTTO N°2;
30. Planimetria delle difformità catastali della p.lla 184, sub 9, foglio 9, Somma Vesuviana - LOTTO N°2;
31. Foto del LOTTO N°2;
32. Planimetria delle difformità urbanistiche della p.lla 184, sub 9, foglio 9, Somma Vesuviana - LOTTO N°2;
33. Verifica di appartenenza dei beni pignorati al Demanio della Regione;
34. Certificato sugli Usi Civici;
35. Estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato;
36. Certificato di residenza e stato di famiglia del debitore esecutato;
37. Certificato di esistenza in vita dell'usufruttuario;
38. Certificato di esistenza in vita dell'usufruttuario;
39. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 1 - confronto di mercato - LOTTI N°1, N°2;
40. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 2 - confronto di mercato - LOTTI N°1, N°2;
41. Scheda di rilevazione del dato immobiliare n. 3 - confronto di mercato - LOTTI N°1, N°2;
42. Ricevuta di invio a mezzo pec della stima al creditore procedente;
43. Ricevuta di invio a mezzo pec della stima al creditore iscritto;
44. Ricevute di invio a mezzo posta della stima al debitore esecutato;
45. Ricevuta di invio a mezzo pec della stima al custode.



Prezzo base d'asta: € 250.000,00

LOTTO 2

Bene N°3 - Appartamento con cortile esclusivo al piano rialzato in Somma Vesuviana (Na) alla via Marigliano n.53. L'immobile è situato in un fabbricato con tre piani fuori terra ed un piano seminterrato e si trova in una zona residenziale posta lungo la periferia del Comune di Somma Vesuviana lungo la strada di collegamento con il Comune di Marigliano a pochi chilometri dalla strada statale del Vesuvio che collega il Comune di Somma Vesuviana agli altri paesi Vesuviani. L'appartamento con cortile esclusivo è posto al piano rialzato ed ha una superficie utile interna di 86,30 mq, mentre il balcone ha una superficie di 3,20 mq ed il cortile esclusivo di 124,10 mq; l'appartamento è composto da un salone di 35,40 mq, una cucina di 13,40 mq, un bagno di 5,00 mq, un ripostiglio di 1,40 mq, una prima camera da letto di 17,00 mq, una seconda camera da letto di 7,80 mq, un disimpegno di 6,30 mq, un balcone di 3,20 mq ed un cortile esclusivo di 124,10 mq. L'altezza utile interna dell'appartamento è di 2,95 m. Il fabbricato non è dotato di ascensore. L'appartamento appartiene ad un complesso condominiale e, pertanto, condivide con le restanti unità immobiliari tutti i beni comuni quali il cortile ed il vano scala, oltre all'ingresso pedonale e carrabile posto su via Marigliano; è accessibile dal vano scala e dai gradini posti al piano terra del cortile esclusivo; inoltre è accessibile dai mezzi carrabili. Lungo il confine nord della particella di terreno 184 del foglio 9 vi è una servitù di passaggio della larghezza di quattro metri da esercitarsi a piedi o con qualunque mezzo in favore del fondo di cui alla ex particella 331 del foglio 9, attuali particelle 1402 e 1403 del foglio 9. L'appartamento confina a nord con il sub 1, a sud con la particella 35, ad est con il sub 8, ad ovest con le particelle 1402 e 1403. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 184, Sub. 9, Categoria A/2. Graffato no. Il Lotto viene posto in vendita per il diritto della Nuda Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sugli immobili oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al P.R.G. approvato con il Decreto della Regione Campania nr.4890 del 10/06/1983. In particolare il fabbricato a cui appartengono i beni pignorati ricade in zona territoriale omogenea B4 - zona residenziale parzialmente o totalmente edificata in cui è possibile eseguire degli interventi edili secondo gli indici delle norme tecniche di attuazione al P.R.G.. Il fabbricato a cui appartiene l'appartamento al piano rialzato è stato edificato in forza di una concessione edilizia n. 47/75 del 25/05/1977, mentre la restante parte del fabbricato con la concessione edilizia n.199/87 del 10/08/1989. Inoltre per il piano rialzato è stata presentata, ai sensi della Legge n.47/85, istanza di condono prot. n. 7301 del 14/04/1986 con pratica n.1493, relativamente all'ampliamento del piano rialzato; per tale istanza di condono è stata versata anche parte dell'oblazione prevista ma non è stata istruita in quanto mancano gli allegati grafici, il collaudo statico del fabbricato e le relazioni. Lo stato dei luoghi dell'appartamento al piano rialzato è difforme dai titoli assentiti in ordine alla distribuzione delle volumetrie interne, alla ripartizione interna degli ambienti, alla presenza dei gradini esterni di accesso ed all'estensione e consistenza del balcone. Per tali difformità non è stata reperita alcuna DIA o SCIA che abbia assentito l'attuale conformazione interna del bene.

Prezzo base d'asta: € 62.000,00

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- Beni N°1 e N°2 - Appartamento al primo piano e garage con vani al piano seminterrato in Somma Vesuviana alla via Marigliano n.53. L'immobile è situato in un fabbricato con tre piani fuori terra ed un piano seminterrato e si trova in una zona residenziale posta lungo la periferia del Comune di Somma Vesuviana lungo la strada di collegamento con il Comune di Marigliano a pochi chilometri dalla strada statale del Vesuvio che collega il Comune di Somma Vesuviana agli altri paesi Vesuviani. L'appartamento al primo piano ha una superficie utile interna di 139,10 mq, mentre il balcone perimetrale lungo i tre lati del fabbricato ha la superficie complessiva di 56,90 mq; il piano seminterrato ha una superficie utile interna di 157,70 mq; l'appartamento è composto da un salone di 38,20 mq, una cucina di 19,50 mq, un primo bagno di 7,10 mq, un secondo bagno di 7,00 mq, una prima camera da letto di 19,80 mq, una seconda camera da letto di 16,10 mq, una terza camera da letto di 15,90 mq, un disimpegno di 9,80 mq, una lavanderia di 5,70 mq, un balcone di 56,90 mq. Il piano seminterrato è composto da un garage di 80,80 mq, un primo disimpegno di 7,70 mq, un secondo disimpegno di 11,40 mq, un primo vano di 11,90 mq, un secondo vano di 6,30 mq con bagno di 2,50 mq, un sottoscala di 4,40 mq, un deposito di 7,80 mq, una cantina di 24,90 mq. L'altezza utile interna dell'appartamento è di 2,95 m, mentre il piano seminterrato ha un'altezza di 2,75 m, invece la cantina un'altezza di 3,75 m. Il fabbricato non è dotato di ascensore. L'appartamento appartiene ad un complesso condominiale e, pertanto, condivide con le restanti unità immobiliari tutti i beni comuni quali il cortile ed il vano scala, oltre all'ingresso pedonale e carrabile posto su via Marigliano; inoltre è accessibile dai mezzi carrabili. Lungo il confine nord della particella di terreno 184 del foglio 9 vi è una servitù di passaggio della larghezza di quattro metri da esercitarsi a piedi o con qualunque mezzo in favore del fondo di cui alla ex particella 331 del foglio 9, attuali particelle 1402 e 1403 del foglio 9. L'appartamento confina lungo i quattro lati (nord, sud, est ed ovest) con il sub 1 ed anche il piano seminterrato confina lungo i quattro lati con il sub 1. L'appartamento è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 184, Sub. 6, Categoria A/2. Graffato no. Il piano seminterrato è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 184, Sub. 3, Categoria C/6. Graffato no. Il Lotto viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gli interventi edili sugli immobili oggetto della procedura esecutiva sono subordinati al P.R.G. approvato con il Decreto della Regione Campania nr.4890 del 10/06/1983. In particolare il fabbricato a cui appartengono i beni pignorati ricade in zona territoriale omogenea B4 - zona residenziale parzialmente o totalmente edificata in cui è possibile eseguire degli interventi edili secondo gli indici delle norme tecniche di attuazione al P.R.G.. Il fabbricato a cui appartiene l'appartamento al primo piano di cui al sub 6 ed il piano seminterrato di cui al sub 3 è stato edificato fino al piano rialzato in forza di una concessione edilizia n. 47/75 del 25/05/1977, mentre per il primo piano in forza della concessione edilizia n.199/87 del 10/08/1989. Inoltre per il piano seminterrato è stata presentata, ai sensi della Legge n.47/85, istanza di condono prot. n. 7301 del 14/04/1986 con pratica n.1493, relativamente all'ampliamento del piano seminterrato ed al piano rialzato; per tale istanza di condono è stata versata anche parte dell'oblazione prevista ma non è stata istruita in quanto mancano gli allegati grafici, il collaudo statico del fabbricato e le relazioni. Lo stato dei luoghi è difforme dai titoli assentiti; in particolare l'appartamento al primo piano per la distribuzione delle volumetrie interne, per la ripartizione interna degli ambienti e per l'estensione e la consistenza del balcone lungo i tre lati del fabbricato, mentre al piano seminterrato è difforme per l'ampliamento e per la ripartizione interna degli ambienti. Per tali difformità non è stata reperita alcuna DIA o SCIA che abbia assentito l'attuale conformazione interna dei beni.