
TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cozzolino Luisa, nell'Esecuzione Immobiliare 428/2012 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

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



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 – Magazzino/ Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4	5
Bene N° 2 – Appartamento/Ufficio ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra	5
Bene N° 3 – Magazzino/Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra	5
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 – Magazzino/Dep. ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4	6
Bene N° 2 – Appartamento/Ufficio ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra.....	6
Bene N° 3 – Magazzino/Dep ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra.....	6
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4.....	6
Titolarità	7
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4	7
Bene N° 2 – Appartamento/Ufficio ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra.....	7
Bene N° 3 – Magazzino/Dep ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra.....	8
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4.....	8
Confini	8
Bene N° 1 – Magazzino/Dep ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4.....	8
Bene N° 2 – Appartamento/Ufficio ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra.....	9
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra.....	9
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4..... Errore. Il segnalibro non è definito.	
Consistenza	9
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra	10
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra..	10
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4.....	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4	11



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra	12
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra..	12
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4.....	13
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra	13
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra..	14
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4.....	14
Precisazioni.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra	14
Stato conservativo.....	15
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra..	15
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4.....	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra	15
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra..	15
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra	17
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra..	18
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4.....	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4	19
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra	19
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra..	19
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4.....	19
Provenienze Ventennali.....	20
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4	20



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra	21
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra..	22
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4	24
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra	25
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra..	27
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4.....	28
Regolarità edilizia.....	29
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4	29
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra	30
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra..	31
Bene N° 4 - Corte o resede ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Vincoli od oneri condominiali	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra	32
Stima / Formazione lotti	32
Riserve e particolarità da segnalare.....	38
Riepilogo bando d'asta.....	40
Lotto 1	40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 428/2012 del R.G.E.	41
Lotto 1	41



INCARICO

All'udienza del ___09/06/2015___, il sottoscritto Arch. Cozzolino Luisa, con studio in Via Giuseppe Di Prisco, 164 - 80044 - Ottaviano (NA), email arch.cozzolino@gmail.com, PEC luisa.cozzolino@archiworldpec.it, Tel. 081 52 93 474, Fax 081 19 722 319, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data ___09/06/2015___ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Magazzino/dep ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4
- **Bene N° 2** – Appartamento/Ufficio (destinazione attuale abitazione in luogo di un Ufficio) ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra
- **Bene N° 3** – Magazzin/dep ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – MAGAZZINO/DEP. UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4

Magazzino , composto da un unico grande ambiente, posizionato al piano semintarreto di un fabbricato composto dal solo piano rialzato, avente altre due unità immobiliari , oggetto di detto pignoramento e descritte al bene n. 2 e n. 3. Il magazzino è raggiungibile a mezzo di rampa di accesso che collega detto bene al cortile comune su cui si apre il cancello scorrevole d'ingresso. Suddetto risulta ubicato al termine di in una piccola traversa di via Meandri.

BENE N° 2 – APPARTAMENTO(ATT. DEST.)/UFFICIO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA

Abitazione destinazione d'uso attuale in luogo di Uffici , meglio specificato nel capitolo "Precisazioni" composto da un salone/cucina, due camere da letto e due bagni collegati da un corridoio e un balcone che si sviluppa ad esse dove è ubicata un locale lavanderia ricavato su di una parte di balcone racchiuso da una struttura in alluminio preveniciato. L'appartamento è ubicato al piano rialzato, catastalmente piano terra accessibile da una scala esterna attraversando la corte comune avente subalterno 1 su cui si apre il cancello scorrevole d'ingresso. Suddetto risulta ubicato al termine di in una piccola traversa di via Meandri.

BENE N° 3 – MAGAZZINO/DEP. UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA



Magazzino/locale deposito , composto da due ambiente, oltre una porzione costituita da due stanze dove sono collocati gli uffici, risulta posizionato al piano rialzato, catastalmente piano terra, di un fabbricato composto dal un piano rialzato, ed un piano seminterrato avente altre due unità immobiliari , oggetto di detto pignoramento e descritte al bene n.1 e n. 2.Il magazzino è raggiungibile a mezzo di rampa di acceso che collega detto bene al cortile comune su cui si apre il cancello scorrevole d'ingresso. Suddetto risulta ubicato al termine di in una piccola traversa di via Meandri.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4

Corte pertinenziale comune a tutto l'edificio che insiste su detta corte in cui sono inserite le tre unità immobiliari di cui al presente pignoramento. che circonda l'edificio per tre lati accessibile da un cancello scorrevole e che da accesso alle tre unità immobiliari di cui al suddetto pignoramento, risulta accessibile percorrendo una piccola traversa di via Meandri.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4 piano Seminterrato
- **Bene N° 2** - Appartamento(att. Destin.)/Ufficio ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO/UFFICIO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

BENE N° 4 - CORTE UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Nota 1 [REDACTED] d il coniuge contrassero matrimonio il giorno 24/07/1982 in regime di separazione dei beni, così come si evince dall'estratto dell'atto di matrimonio già presente negli atti di causa.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4

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

- [REDACTED] 31N

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Nota 1 [REDACTED] d il coniuge contrassero matrimonio il giorno 24/07/1982 in regime di separazione dei beni, così come si evince dall'estratto dell'atto di matrimonio già presente negli atti di causa.

CONFINI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4

Il Magazzino/locale deposito confina (all. 2)



- a nord in parte con corte pertinenziale comune avente sub 1 descritta al bene 4 ed in parte con particella 1470 e part.lla 1741
- ad est con part.lla 578
- a sud con corte pertinenziale comune avente sub 1
- ad ovest con corte perinenziale comune avente sub1

BENE N° 2 – APPARTAMENT/ UFFICIO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA

L'abitazione confina :(all. 2)

- a nord con corte pertinenziale comune avente sub 1
- ad est con magazzino avente sub 3 descritto al bene 3
- a sud con corte pertinenziale comune avente sub 1
- ad ovest con corte pertinenziale comune avente sub 1

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA

Il bene confina:

- a nord in parte con corte pertinenziale comune avente sub 1 ed in parte con particella 1470 e part.lla 1741
- ad est con part.lla 578
- a sud con corte pertinenziale comune avente sub 1
- ad ovest con restante parte del fabbricato avente sub 2 e descritto al bene n. 2

CONSISTENZA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	407,75 mq	454,71 mq	1,00	454,71 mq	4,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				454,71 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				454,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il bene non è comodamente divisibile in natura.

Nota 1 - Il criterio di calcolo adottato prevede per la determinazione della consistenza del bene, l'utilizzo della superficie convenzionale (Commerciale) ricavata dalla somma della superficie netta non residenziale (utile/calpestabile), omogeneizzata e quella occupata dalle murature interne e



perimetrali. I coefficienti di omogeneizzazione adottati per il calcolo della superficie convenzionale sono quelli riportati nel seguito e sono in accordo con il D.P.R. 23/03/1998 n. 138 per il calcolo della superficie commerciale, le superfici sono indicate per ciascun ambiente nel rilievo dell'unità immobiliare (all. 10)

Locale di Deposito Piano Seminterrato

BENE N° 2 - APPARTAMENTO/UFFICIO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento/Ufficio	104,74 mq	128,61 mq		128,61 mq	3,15 m	Terra
Balcone scoperto	42,15 mq	42,15 mq	0,25	10,54 mq	3,15 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				139,15		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				139,15		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nota 1 - Il criterio di calcolo adottato prevede per la determinazione della consistenza del bene, l'utilizzo della superficie convenzionale (Commerciale) ricavata dalla somma della superficie netta non residenziale (utile/calpestable), omogeneizzata e quella occupata dalle murature interne e perimetrali. I coefficienti di omogeneizzazione adottati per il calcolo della superficie convenzionale sono quelli riportati nel seguito e sono in accordo con il D.P.R. 23/03/1998 n. 138 per il calcolo della superficie commerciale, le superfici sono indicate per ciascun ambiente nel rilievo dell'unità immobiliare (all. 10) Appartamento Piano Rialzato (catastalmente piano Terra)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	289,21 mq	328,32 mq	1,00	328,32 mq	3,15 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				328,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				328,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nota 1 - Il criterio di calcolo adottato prevede per la determinazione della consistenza del bene, l'utilizzo della superficie convenzionale (Commerciale) ricavata dalla somma della superficie netta non



residenziale (utile/calpestabile), omogeneizzata e quella occupata dalle murature interne e perimetrali. I coefficienti di omogeneizzazione adottati per il calcolo della superficie convenzionale sono quelli riportati nel seguito e sono in accordo con il D.P.R. 23/03/1998 n. 138 per il calcolo della superficie commerciale, le superfici sono indicate per ciascun ambiente nel rilievo dell'unità immobiliare (all. 11) Magazzino/Locale di Deposito Piano Terra

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4

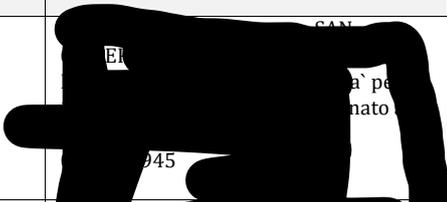
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Corte	241,88 mq	241,88 mq	1,00	241,88 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				241,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				241,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nota 1 - Il criterio di calcolo adottato prevede per la determinazione della consistenza del bene, l'utilizzo della superficie convenzionale (Commerciale) ricavata dalla somma della superficie netta non residenziale (utile/calpestabile), omogeneizzata e quella occupata dalle murature interne e perimetrali. I coefficienti di omogeneizzazione adottati per il calcolo della superficie convenzionale sono quelli riportati nel seguito e sono in accordo con il D.P.R. 23/03/1998 n. 138 per il calcolo della superficie commerciale, le superfici sono indicate per ciascun ambiente nel rilievo dell'unità immobiliare (all. 10)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4

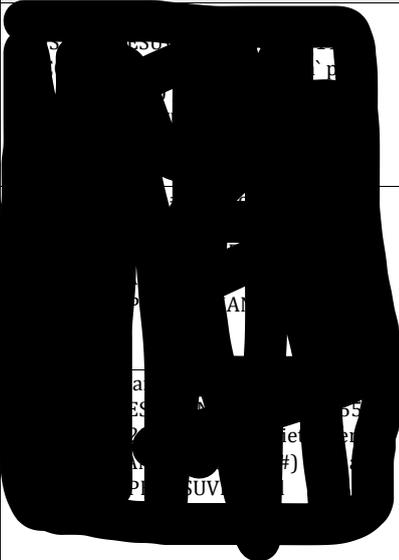
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1998 al 28/04/2003		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 2370, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 395 mq Rendita € 1.876,80 Piano S1
Dal 28/04/2003 al 09/07/2009		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 2370, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 395 mq Superficie catastale Totale: 395 mq Rendita € 1.876,80 Piano S1
Dal 28/04/2003 al 10/01/2018		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 2370, Sub. 4 Categoria C2 Cl.1, Cons. 395 mq



		Superficie catastale Totale: 453 mq Rendita € 1.876,80 Piano S1
--	---	---

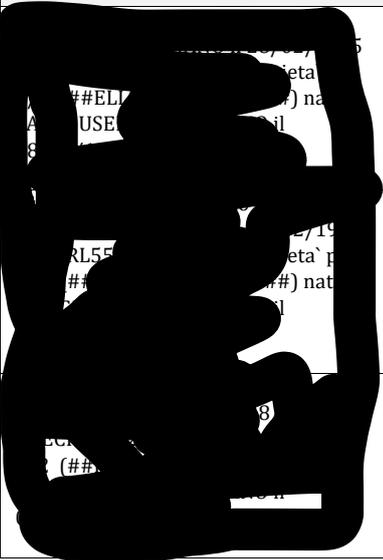
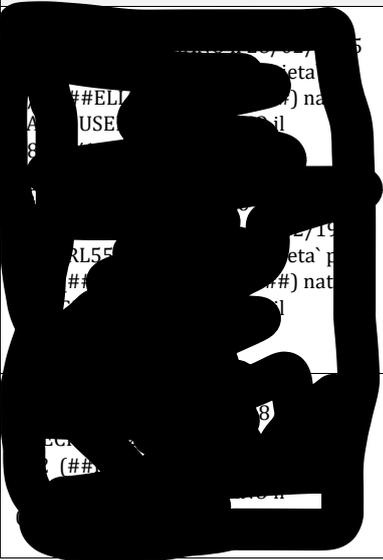
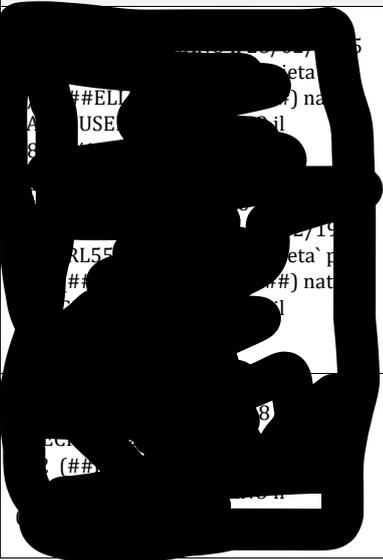
Come si evince dalle Visure Storiche i titolari catastali coincidono con quelli reali. (allegato3)

BENE N° 2 – APPARTAMENTO/ UFFICIO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1998 al 28/04/2003		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 2370, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 497,09 Piano T
Dal 28/04/2003 al 09/07/2009		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 2370, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Rendita € 497,09 Piano T
Dal 28/04/2003 al 10/01/2018		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 2370, Sub. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 131 mq; Totale escluse aree scoperte 122 m Rendita € 497,09 Piano T

Come si evince dalle Visure Storiche i titolari catastali coincidono con quelli reali. (allegato4)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1998 al 28/04/2003		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 2370, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 285 mq Rendita € 1.354,15 Piano T
Dal 28/04/2003 al 09/07/2009		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 2370, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 285 mq Rendita € 1.354,15 Piano T
Dal 28/04/2003 al 10/01/2018		Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 2370, Sub. 3 Categoria C2 Cl.1, Cons. 285 mq Superficie catastale Totale: 321 mq Rendita € 1.354,15



		Piano T
--	--	---------

Come si evince dalle Visure Storiche i titolari catastali coincidono con quelli reali. (allegato5)

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/07/1998 al 07/07/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 2370, Sub. 1 Categoria CO Piano T

Dalle visure essendo un bene comune non censibile non appaiono gli intestatari ma comunque i titolari catastali coincidono con quelli reali. (allegato6)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	2370	4		C2	1	395 mq	Totale: 453 mq	1876,8	S1	

Corrispondenza catastale

Le schede catastali coincidono con la realtà dei luoghi anche perchè è stato effettuato un inserimento nel sistema informatizzato del catasto della planimetria mancante a mezzo di Procedura DOCFA . (all. 7)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	2370	2		A2	4	5,5 vani	Totale: 131 mq; Totale escluse aree scoperte 122 m	497,09	T	



Corrispondenza catastale

Le schede catastali coincidono con la realtà dei luoghi anche perchè è stato effettuato un inserimento nel sistema informatizzato del catasto della planimetria mancante a mezzo di Procedura DOCFA .
(all. 8)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	2370	3		C2	1	285 mq	Totale: 321 mq	1354,15	T		

Corrispondenza catastale

Le schede catastali coincidono con la realtà dei luoghi anche perchè è stato effettuato un inserimento nel sistema informatizzato del catasto della planimetria mancante a mezzo di Procedura DOCFA .
(all. 9)

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	2370	1		CO					T		

Corrispondenza catastale

Non è presente alcuna scheda catastale in quanto è un bene comune non censibile e non è stato depositato alcun elaborato planimetrico

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA

Nota 1 - il bene oggetto di perizia presenta attualmente una destinazione d'uso diversa da quella per la quale era stata autorizzato e meglio evidenziata nell'Istanza di condono, infatti è utilizzata come appartamento, in luogo della destinazione uso ufficio, per cui non potendo essere effettuato un cambio di destinazione d'uso in quanto non è consentito in suddetto comune e in maggior modo per immobili oggetto Di Istanza di Condono ancora in itinere, **per cui sarà stimato come ufficio ed i costi per il ripristino dell'originaria destinazione saranno scorporati dal valore dell'immobile.**

Nota 2 - inoltre presenta un vincolo in quanto su detto Immobile grava Un Diritto di Abitazione i seguito alla separazione dei coniugi trascritta in data 04/02/2011 anteriormente al pignoramento



avvenuto in data 25/02/2013, per cui essendo un titolo opponibile che consente l'alienazione ma non la perdita di efficacia da parte del coniuge di suddetto diritto acquisito la vendita avverrà con suddetto vincolo tradotto in un decremento di valore del bene stesso.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4

Le condizioni sono mediocri

BENE N° 2 - APPARTAMENTO/UFFICIO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA

il bene si presenta in mediocre stato di conservazione, con finiture correnti e sicuramente più adatte ad un abitazione che per un ufficio.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA

il bene si presenta composto da due ambienti destinati a deposito e si presentano in condizioni mediocri, mentre per quel concerne gli uffici versano in un buono stato di conservazione.

BENE N° 4 - CORTE UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4

Le condizioni sono mediocri, non è pavimentato ma ricoperto da un battuto di cemento ad eccezione fatta per una piccola porzione dove risulta pavimentato e precisamente davanti all'abitazione, mentre la restante parte risulta incolta ed utilizzata come deposito, la restante parte è invece occupata dalla rampa di accesso al bene 1 ed al bene 3

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - MAGAZZINO/DEP. UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4

Le parti comuni sono rappresentate dalla corte comune anche alle restanti unità immobiliari, su cui è collocato il cancello di accesso ed in cui è inserita anche la rampa di accesso a suddetto locale di deposito che risulta avere un univoco identificato catastale ossia particella 2370 sub 1

BENE N° 2 - APPARTAMENTO/UFFICIO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA

Le parti comuni sono rappresentate dalla corte comune anche alle restanti unità immobiliari, su cui è collocato il cancello di accesso ed in cui è inserita anche la scala di accesso a suddetto bene e che risulta avere un univoco identificativo catastale ossia particella 2370 sub 1

BENE N° 3 - MAGAZZINO/DEP. UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA



Le parti comuni sono rappresentate dalla corte comune anche alle restanti unità immobiliari, su cui è collocato il cancello di accesso ed in cui è inserita anche la rampa di accesso a suddetto locale di deposito che risulta avere un univoco identificato catastale ossia particella 2370 sub 1

BENE N° 4 - CORTE UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4

la suddetta rappresenta un bene comune non censibile comune a tutte le unità immobiliari presenti nell'edificio di cui la e la stessa risulta essere una pertinenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4

Il bene pignorato è costituito da un/locale di deposito , composto da un unico grande ambiente, posizionato al piano seminterrato di un fabbricato composto dal solo piano rialzato, avente altre due unità immobiliari , oggetto di detto pignoramento e descritte al bene n. 2 e n. 3. Il magazzino è raggiungibile a mezzo di rampa di acceso che collega detto bene al cortile comune su cui si apre il cancello scorrevole d'ingresso. Suddetto risulta ubicato al termine di in una piccola traversa di via Meandri.

Presenta un'altezza utile di interpiano misurata in metri 4,20 (allegato 10)

il Locale di deposito presenta l'accesso appunto dalla rampa di accesso che rappresenta parte della corte comune che consente l'accesso.

Le Fondazioni, di tutto lo stabile sono del tipo continue e le strutture verticali risultano costituite da muratura portante, costituita da blocchi di tufo squadriati, mentre la restante porzione del fabbricato risulta essere costituita da una struttura intelaiata composta da travi pilastri c.a., , mentre il solaio è in calcestruzzo armato e laterizi.

Le tramezzature interne e le tamponature esterne sono costituite rispettivamente da tramezzi dallo spessore di cm 10 e muratura da cm 40.

Le facciate esterne di tutto l'immobile risultano intonacate ed alla data del sopralluogo erano in mediocre stato di conservazione.

Accesso :All'unità immobiliare si accede a mezzo di una rapa di accesso posta nel cortile comune, da cui si accede a mezzo di un cancello automatico scorrevole.

Intonaci :Per ciò che attiene agli elementi di finitura, tutte le pareti interne ed il soffitto dell'unità immobiliare risultano intonacate con intonaco tradizionale costituito da malta di calce e polvere di marmo. Tutte le pareti sono prive di tinteggiatura e versano in cattivo stato di conservazione.

Pavimenti: L'unità immobiliare è dotata di un pavimento in segati di marmo ed inoltre presenta rivestimenti di piastrelle di monocottura smaltata nel bagno e nello spogliatoio.

IMPIANTI : L'unità immobiliare è dotata degli impianti: elettrico, idrico ed igienico-sanitario.

Impianto Idrico : non si riscontrano segni visibili di infiltrazioni d'acqua che possano far pensare a perdite dell'impianto. Per ciò che concerne il materiale, la tipologia e lo stato di conservazione di tubi e raccordi non si dispone di elementi di valutazione in quanto come è facilmente intuibile l'impianto idrico è del tipo sotto traccia cioè non a vista, quindi una eventuale indagine avrebbe dovuto necessariamente richiedere parziali spicconature di intonaco, parziali demolizioni del pavimento e dei rivestimenti del bagno e della cucina.

Impianto Elettrico: L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, del tipo a canalina , ed in certi punti ne risulta addirittura sprovvista e presente quadro di comando dotato di interruttori differenziali (comunemente chiamati salvavita) e di interruttori magnetotermici, apparentemente in mediocre stato ed efficienti. Punti presa, interruttori, supporti e cassette appaiono e di fattura



corrente e nel complesso sono in pessimo stato di conservazione

Porte ed infissi: Le porte interne sono costituite da quella dello spogliatoio e del wc che sono in legno in pessimo stato di conservazione. Gli infissi esterni sono in ferro con invetriata protetti da una grata metallica, come pure il portone di ingresso interamente in ferro.

L'unità immobiliare presenta caratteristiche di finitura correnti e di scarsa qualità e nel complesso versa in cattivo stato di conservazione.

BENE N° 2 – APPARTAMENTO/UFFICIO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA

Abitazione , composto da un salone/cucina, due camere da letto e due bagni e un balcone che si sviluppa ad esse dove è ubicata un locale lavanderia ricavato su di una parte di balcone racchiuso da una struttura in alluminio preveniciato bianco. L'appartamento è ubicato al piano rialzato, catastalmente piano terra accessibile da una scala esterna attraversando la corte comune avente subalterno 1 su cui si apre il cancello scorrevole d'ingresso. Suddetto risulta ubicato al termine di in una piccola traversa di via Meandri. In suddetto fabbricato sono presenti altre due unità immobiliari , oggetto di detto pignoramento e descritte al bene n. 1 e n. 3.L'appartamento è raggiungibile a mezzo di scala in ferro posizionata sul lato ovest che raggiunge il balcone da cui si accede, detta scala è collegata al cortile comune su cui si apre il cancello scorrevole d'ingresso. Suddetto risulta ubicato al termine di in una piccola traversa di via Meandri.

Presenta un'altezza utile di interpiano misurata in metri 3,15 (allegato 10)

il Locale di deposito presenta l'accesso appunto dalla rampa di accesso che rappresenta parte della corte comune che consente l'accesso.

Le Fondazioni, di tutto lo stabile sono del tipo continue e le strutture verticali risultano costituite da muratura portante, costituita da blocchi di tufo squadriati, mentre la restante porzione del fabbricato risulta essere costituita da una struttura intelaiata composta da travi pilastri c.a., , mentre il solaio è in calcestruzzo armato e laterizi.

Le tramezzature interne e le tamponature esterne sono costituite rispettivamente da tramezzi dallo spessore di cm 10 e muratura da cm 40.

Le facciate esterne di tutto l'immobile risultano intonacate e non tinteggiate ed alla data del sopralluogo erano in mediocre stato di conservazione, come pure le pareti interne presentano una pittura quasi inesistente per scarsa manutenzione oltre ad ampie fessure in alcune pareti.

Accesso :All'unità immobiliare si accede a mezzo di una scala in ferro di accesso posta nel cortile comune, da cui si accede a mezzo di un cancello automatico scorrevole.

Intonaci :Per ciò che attiene agli elementi di finitura, tutte le pareti interne ed il soffitto dell'unità immobiliare risultano intonacate con intonaco tradizionale costituito da malta di calce e polvere di marmo. Tutte le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile a tinte chiare e versano in buono stato di conservazione.

Pavimenti: L'unità immobiliare è dotata di un pavimento in gres ed inoltre presenta rivestimenti di piastrelle di monocottura smaltata nei bagni risalenti all'epoca di costruzione.

IMPIANTI : L'unità immobiliare è dotata degli impianti: elettrico, idrico ed igienico-sanitario, mentre per l'impianto di riscaldamento l'appartamento è provvisto sia di un camino a legna che di una stufa a Pellet.

Impianto Idrico : non si riscontrano segni visibili di infiltrazioni d'acqua che possano far pensare a perdite dell'impianto. Per ciò che concerne il materiale, la tipologia e lo stato di conservazione di tubi e raccordi non si dispone di elementi di valutazione in quanto come è facilmente intuibile l'impianto idrico è del tipo sotto traccia cioè non a vista, quindi una eventuale indagine avrebbe dovuto necessariamente richiedere parziali spicconature di intonaco, parziali demolizioni del pavimento e dei rivestimenti del bagno e della cucina.



Impianto Elettrico: L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, del tipo a canalina, ed in certi punti ne risulta addirittura sprovvista e presente quadro di comando dotato di interruttori differenziali (comunemente chiamati salvavita) e di interruttori magnetotermici, apparentemente in mediocre stato ed efficienti. Punti presa, interruttori, supporti e cassette appaiono e di fattura corrente e nel complesso sono in mediocre stato di conservazione

Porte ed infissi: Le porte interne sono in legno laccato bianco e necessitano di manutenzione e sono in mediocre stato di conservazione. Gli infissi esterni sono in alluminio in legno con invetriata protetti da una grate metalliche, in mediocre stato di conservazione. L'unità immobiliare presenta caratteristiche di finitura correnti e di scarsa qualità e risalenti all'epoca della trasformazione da ufficio ad abitazione in un periodo non precisato sicuramente inizi anni ottanta e nel complesso versa in mediocre stato di conservazione, anche perché presenta pareti fessurate probabilmente in seguito a lavorazioni effettuate in passato nel locale sottostante.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA

Il bene pignorato è costituito da un/locale di deposito, composto da un unico grande ambiente, posizionato al piano seminterrato di un fabbricato composto dal solo piano rialzato, avente altre due unità immobiliari, oggetto di detto pignoramento e descritte al bene n. 2 e n. 3. Il magazzino è raggiungibile a mezzo di rampa di accesso che collega detto bene al cortile comune su cui si apre il cancello scorrevole d'ingresso. Suddetto risulta ubicato al termine di in una piccola traversa di via Meandri.

Presenta un'altezza utile di interpiano misurata in metri 4,20 (allegato 2 e 4)

il Locale di deposito presenta l'accesso appunto dalla rampa di accesso che rappresenta parte della corte comuni che consente l'accesso.

Le Fondazioni, di tutto lo stabile sono del tipo continue e le strutture verticali risultano costituite da muratura portante, costituita da blocchi di tufo squadriati, mentre la restante porzione del fabbricato risulta essere costituita da una struttura intelaiata composta da travi pilastri c.a.,, mentre il solaio è in calcestruzzo armato e laterizi.

Le tramezzature interne e le tamponature esterne sono costituite rispettivamente da tramezzi dallo spessore di cm 10 e muratura da cm 40.

Le facciate esterne di tutto l'immobile risultano intonacate ed alla data del sopralluogo erano in mediocre stato di conservazione.

Accesso :All'unità immobiliare si accede a mezzo di una rampa di accesso posta nel cortile comune, da cui si accede a mezzo di un cancello automatico scorrevole.

Intonaci :Per ciò che attiene agli elementi di finitura, tutte le pareti interne ed il soffitto dell'unità immobiliare risultano intonacate con intonaco tradizionale costituito da malta di calce e polvere di marmo. Tutte le pareti sono prive di tinteggiatura e versano in cattivo stato di conservazione.

Pavimenti: L'unità immobiliare è dotata di un pavimento in segati di marmo ed inoltre presenta rivestimenti di piastrelle di monocottura smaltata nel bagno e nello spogliatoio.

IMPIANTI : L'unità immobiliare è dotata degli impianti: elettrico, idrico ed igienico-sanitario.

Impianto Idrico : non si riscontrano segni visibili di infiltrazioni d'acqua che possano far pensare a perdite dell'impianto. Per ciò che concerne il materiale, la tipologia e lo stato di conservazione di tubi e raccordi non si dispone di elementi di valutazione in quanto come è facilmente intuibile l'impianto idrico è del tipo sotto traccia cioè non a vista, quindi una eventuale indagine avrebbe dovuto necessariamente richiedere parziali spicconature di intonaco, parziali demolizioni del pavimento e dei rivestimenti del bagno e della cucina.

Impianto Elettrico: L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, del tipo a canalina, ed in certi punti ne risulta addirittura sprovvista e presente quadro di comando dotato di interruttori differenziali (comunemente chiamati salvavita) e di interruttori magnetotermici, apparentemente in



mediocre stato ed efficienti. Punti presa, interruttori, supporti e cassette appaiono e di fattura corrente e nel complesso sono in mediocre stato di conservazione

Porte ed infissi: Le porte interne sono costituite da quella dello spogliatoio e del wc che sono in legno in pessimo stato di conservazione. Gli infissi esterni sono in ferro con invetriata protetti da una grata metallica, come pure il portone di ingresso interamente in ferro.

L'unità immobiliare presenta caratteristiche di finitura correnti e di scarsa qualità e nel complesso versa in cattivo stato di conservazione.

BENE N° 4 - CORTE UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4

La corte pertinenziale circonda per tre lati tutto il fabbricato, non è pavimentato ma ricoperto da un battuto di cemento ad eccezione fatta per una piccola porzione dove risulta pavimentato e precisamente davanti all'abitazione, mentre la restante parte risulta incolta ed utilizzata come deposito, la restante parte è invece occupata dalla rampa di accesso al bene 1 ed al bene 3

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4

L'immobile risulta occupato da 

BENE N° 2 - APPARTAMENTO/UFFICIO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato dal Coniuge non esecutato da cui risulta separato in virtù di atto Giudiziario - Verbale Separazione Personale Coniugi- Diritto Di Abitazione- del 25/06/2009 che vive in suddetto appartamento con figli e quindi costituisce titolo opponibile. (Allegato 12)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA

BENE N° 4 - CORTE UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4

La corte è pertinenziale a tutte le tre unità immobiliari pignorate ed essa stessa oggetto di suddetto pignoramento



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1979 al 28/09/1979	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	07/02/1955	14565	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale dell'Agencia del territorio di Napoli	07/03/1979	5910	5218
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/1979 al 28/04/2003	[REDACTED]	Atto Costitutivo di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	28/09/1979	15005	1380
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale dl Territorio di Napoli	27/10/1979	23850	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Nola	18/10/1979	2479			
Dal 28/04/2003	[REDACTED]	Assegnazione a Socio per Scioglimento Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	28/04/2003	110714	
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Ufficio Provinciale di Napoli 2	27/05/2003	21944	15799		

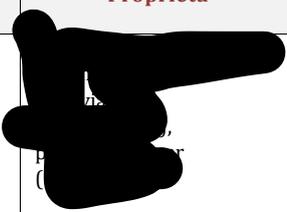
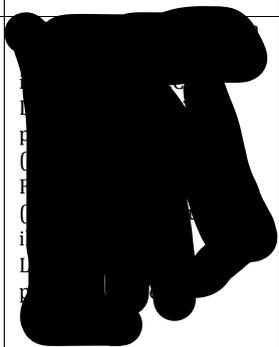


		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 – APPARTAMENTO/UFFICIO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1979 al 28/09/1979		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/02/1955	14565	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale dell'Agenzia del territorio di Napoli	07/03/1979	5910	5218
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 28/09/1979 al 28/04/2003		Atto Costitutivo di Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/09/1979	15005	1380
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Territorio di Napoli	27/10/1979	23850	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Nola	18/10/1979	2479	



Dal 28/04/2003 al 28/06/2018	[REDACTED]	Assegnazione a Socio per Scioglimento Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	28/04/2003	110714	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Napoli 2	27/05/2003	21944	15799
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1979 al 28/09/1979	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	07/02/1955	14565	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale dell'Agenzia del territorio di Napoli	07/03/1979	5910	5218
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 28/09/1979 al 28/04/2003	[REDACTED]	Atto Costitutivo di Società	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Maria Grazia Jannitti	28/09/1979			15005	1380
		Trascrizione			



	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale dl Territorio di Napoli	27/10/1979	23850	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Nola	18/10/1979	2479	
Dal 28/04/2003	[REDACTED]	Assegnazione a Socio per Scioglimento Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	28/04/2003	110714	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Napoli 2	27/05/2003	21944	15799
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1979 al 28/09/1979	[REDACTED]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	07/02/1955	14565	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale dell'Agenzia del territorio di Napoli	07/03/1979	5910	5218
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 28/09/1979 al 28/04/2003	[REDACTED]	Atto Costitutivo di Società				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		[REDACTED]	28/09/1979	15005	1380	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Ufficio Provinciale dl Territorio di Napoli	27/10/1979	23850		
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Ufficio del Registro di Nola	18/10/1979	2479				
Dal 28/04/2003	[REDACTED]	Assegnazione a Socio per Scioglimento Società				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		[REDACTED]	28/04/2003	110714		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Ufficio Provinciale di Napoli 2	27/05/2003	21944	15799	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4

Iscrizioni



- **Ipoteca Legale** derivante da Atto Amministrativo

Quota: 1/2

Importo: € 75.035,46

Note: Detta ipoteca a carico del comproprietario non esecutato grava su tutti i beni oggetto di pignoramento

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto Amministrativo

Quota: 1/2

Importo: € 4.998,76

Note: Detta Ipoteca grava su due soli cespiti pignorati Part.lla 2370 sub 2 e 3 ed è a carico dell comproprietario non esecutato

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Napoli il 21/11/2010

Importo: € 63.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE di SEPARAZIONE Personale Coniugi**

Note: DIRITTO DI ABITAZIONE per il cespite part.lla 2370 sub 2

- **Ipoteca Giudiziale-Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Napoli il 25/02/2013

Quota: 1/2

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA

Iscrizioni



- **Ipoteca Legale** derivante da Atto Amministrativo

[REDACTED]
Quota: 1/2

Importo: € 39.917,74

[REDACTED]
Note: Detta formalità è riferita al solo cespite foglio 4 part.lla2370 sub 2

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto Amministrativo

[REDACTED]
Quota: 1/2

Importo: € 75.035,46

[REDACTED]
Note: Detta ipoteca a carico del comproprietario non esecutato grava su tutti i beni oggetto di pignoramento

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto Amministrativo

[REDACTED]
Quota: 1/2

Importo: € 4.998,76

[REDACTED]
Note: Detta Ipoteca grava su due soli cespiti pignorati Part.lla 2370 sub 2 e 3 ed è a carico del comproprietario non esecutato

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto Amministrativo

[REDACTED]
Quota: 1/2

Importo: € 42.247,22

[REDACTED]
Note: Grava sull'unità pignorta part.lla 2370 sub 2

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

[REDACTED]
Importo: € 65.000,00

Trascrizioni



- **VERBALE di SEPARAZIONE Personale Coniugi**

Quota: 1/1

Note: DIRITTO DI ABITAZIONE per il cespite part.lla 2370 sub 2

- **Ipoteca Giudiziale-Verbo di Pignoramento**

Quota: 1/2

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto Amministrativo

Importo: € 75.035,46

Note: Detta ipoteca a carico del comproprietario non eseguito grava su tutti i beni oggetto di pignoramento

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto Amministrativo

Quota: 1/2

Importo: € 4.998,76

Note: Detta Ipoteca grava su due soli cespiti pignorati Part.lla 2370 sub 2 e 3 ed è a carico dell comproprietario non eseguito

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

Importo: € 63.000,00

Trascrizioni



- **VERBALE DI SEPARAZIONE Personale Coniugi**

[REDACTED]

Note: DIRITTO DI ABITAZIONE per il cespite part.lla 2370 sub 2

- **Ipoteca Giudiziale-Verbale di Pignoramento**

[REDACTED]
Quota: 1/2
C...

BENE N° 4 - CORTE O RESEDE UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto Amministrativo

[REDACTED]
Quota: 1/2
Importo: € 75.035,46

Note: Detta ipoteca a carico del comproprietario non esecutato grava su tutti i beni oggetto di pignoramento

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto Amministrativo

[REDACTED]
Quota: 1/2
Importo: € 4.998,76

Note: Detta Ipoteca grava su due soli cespiti pignorati Part.lla 2370 sub 2 e 3 ed è a carico dell comproprietario non esecutato

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo

[REDACTED]
Importo: € 63.000,00

Trascrizioni



- **VERBALE di SEPARAZIONE Personale Coniugi**

Quota: 1/1

Note: DIRITTO DI ABITAZIONE per il cespite part.lla 2370 sub 2

- **Ipoteca Giudiziale-Verbale di Pignoramento**

Quota: 1/2

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4

In merito alla regolarità urbanistica del bene oggetto di stima, dalle indagini effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di San Giuseppe Ves., nonché dalla lettura degli atti di provenienza, si evince che tutto l'immobile risulta essere stato edificato in due momenti diversi e precisamente la porzione del locale posizionata ad ovest è stata edificata con regolare licenza del 09/12/1977 nota 48772, mentre la restante porzione risulta essere stata edificata in assenza di titolo abilitativo e per la quale è stata inoltrata Domanda di Condono edilizio, ai sensi della legge 47/85 prot. 24014 del 30/09/1986.

Dall'esame dei grafici di a corredo dell'Istanza di Condono la sottoscritta evince che lo stato dei luoghi, così come rilevato al momento del sopralluogo, risulta conforme a quanto riportato nei suddetti grafici, e tutta la pratica risulta essere completa. Per ciò che la restante porzione risulta essere stata edificata in virtù di Licenza Edilizia del 09/12/1977 nota 48772 allegata alla suddetta pratica di Condono edilizio, ma risulta mancante dei grafici che nonostante la sottoscritta abbia provveduto a richiede al competente ufficio tecnico la restante parte dei grafici per effettuare il riscontro con lo stato dei luoghi, otteneva risposta negativa in quanto per cause non conosciute non sono stati rinvenuti. Tuttavia la stessa può affermare che per detta porzione di fabbricato fu Richiesta una Licenza Edilizia per la "Costruzione di celle frigorifere", quindi attinente alla attuale destinazione d'uso del fabbricato inerente la vendita e assistenza di cucine industriali, frigoriferi, frigovetrinati ecc., e per cui è stato edificato anche la restante parte del fabbricato in assenza di titolo abilitativo. Dalla Lettura della documentazione a corredo dell'istanza di condono si ha menzione anche della parte costruita con Licenza per avere informazioni maggiori relativamente alla disposizione interna, al numero di piani e alla destinazione d'uso, per cui in mancanza di grafici per il confronto dell'attuale stato dei luoghi la stessa può affermare che dalla presentazione dell'istanza di condono non sono intervenuti cambiamenti, per cui in mancanza di altra documentazione la stessa può affermare che la porzione di fabbricato costruita con licenza edilizia risulterebbe verosimilmente regolare anche perchè l'unica planimetria, a corredo di detta Licenza Edilizia, riporta l'ingombro in pianta del fabbricato rettangolare così come lo è nella realtà, e comunque all'esame dell'istanza di Condono da parte degli organi competenti sarà esaminata anche suddetta Licenza Edilizia o quanto meno sarà richiesta una eventuale integrazione, per cui per detta porzione di fabbricato la sottoscritta ribadisce che verosimilmente risulta regolare in attesa dell'esame dell'Istanza di Condono da parte delle autorità competenti preposte al controllo ed al Rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.



Per ciò che concerne la restante parte del fabbricato costruita in assenza di titolo abilitativo ed oggetto di Domanda di Condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, risultano essere stati versati gli oneri con i relativi bollettini al Comune di San Giuseppe Ves, per cui da un punto di vista burocratico risulta essere in regola ed in attesa del titolo abilitativo in sanatoria. Tuttavia la sottoscritta ha rilevato che non è stata ancora integrata con alcun atto di Indirizzo ai sensi LEGGE REGIONALE 16/2014, con il quale si invitavano i cittadini a presentare, predisponendo degli allegati, che consentono di effettuare la definizione delle pratiche attraverso, una procedura semplificata che consentirà il rilascio del provvedimento formale. Tuttavia in merito a detta consegna risulta ancora in itinere ed effettuabile al momento del rilascio, anche perchè trattasi di immobile oggetto di procedura esecutiva. In conclusione, in merito alla regolarità urbanistica del bene in oggetto, dai colloqui effettuati con i funzionari dell'ufficio condono di San Giuseppe Vesuviano è emerso che allo stato la pratica risulta completa ed al momento e non si ravvisano motivi ostativi al rilascio del Titolo Abitativo in Sanatoria, sebbene l'iter amministrativo dell'istanza di condono non può dirsi ancora concluso fino al definitivo parere delle commissioni comunali, a ciò preposte, e dal conclusivo parere dell'Ente a Tutela dei Vincoli ambientali e paesaggisti. (allegato 15)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO/UFFICIO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA

In merito alla regolarità urbanistica del bene oggetto di stima, dalle indagini effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di San Giuseppe Ves., nonché dalla lettura degli atti di provenienza, si evince che tutto l'immobile risulta essere stato edificato in due momenti diversi e precisamente la porzione del locale posizionata ad ovest dove è ubicato l'appartamento è stata edificata con regolare licenza del 09/12/1977 nota 48772,

Dall'esame della Licenza Edilizia del 09/12/1977 nota 48772 allegata alla suddetta pratica di Condono edilizio, ma risulta mancante dei grafici che nonostante la sottoscritta abbia provveduto a richiedere al competente ufficio tecnico la restante parte dei grafici per effettuare il riscontro con lo stato dei luoghi, otteneva risposta negativa in quanto per cause non conosciute non sono stati rinvenuti. Tuttavia la stessa può affermare che per detta porzione di fabbricato fu Richiesta una Licenza Edilizia per la "Costruzione di celle frigorifere", quindi attinente alla attuale destinazione d'uso del fabbricato inerente la vendita e assistenza di cucine industriali, frigoriferi, frigovetrinati ecc., e per cui è stato edificato anche la restante parte del fabbricato in assenza di titolo abilitativo. Dalla Lettura della documentazione a corredo dell'istanza di condono si ha menzione anche della parte costruita con Licenza per avere informazioni maggiori relativamente alla disposizione interna, al numero di piani e alla destinazione d'uso, per cui in mancanza di grafici per il confronto dell'attuale stato dei luoghi la stessa può affermare che dalla presentazione dell'istanza di condono non sono intervenuti cambiamenti, per cui in mancanza di altra documentazione la stessa può affermare che la porzione di fabbricato costruita con licenza edilizia risulterebbe verosimilmente regolare anche perchè l'unica planimetria, a corredo di detta Licenza Edilizia, riporta l'ingombro in pianta del fabbricato rettangolare così come lo è nella realtà, e comunque all'esame dell'istanza di Condono da parte degli organi competenti sarà esaminata anche suddetta Licenza Edilizia o quanto meno sarà richiesta una eventuale integrazione, per cui per detta porzione di fabbricato la sottoscritta ribadisce che verosimilmente risulta regolare in attesa dell'esame dell'Istanza di Condono da parte delle commissioni comunali, a ciò preposte, e dal conclusivo parere dell'Ente a Tutela dei Vincoli ambientali e paesaggisti. Inoltre vi è la presenza di una verandina abusiva che sarà smontata e i cui costi saranno calcolati e detratti dal valore



(allegato 15)

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA

In merito alla regolarità urbanistica del bene oggetto di stima, dalle indagini effettuate presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di San Giuseppe Ves., nonché dalla lettura degli atti di provenienza, si evince che tutto l'immobile risulta essere stato edificato in due momenti diversi e precisamente la porzione del locale posizionata ad ovest è stata edificata con regolare licenza del 09/12/1977 nota 48772, mentre la restante porzione risulta essere stata edificata in assenza di titolo abilitativo e per la quale è stata inoltrata Domanda di Condono edilizio, ai sensi della legge 47/85 prot. 24014 del 30/09/1986.

Dall'esame dei grafici di a corredo dell'Istanza di Condono la sottoscritta evince che lo stato dei luoghi, così come rilevato al momento del sopralluogo, risulta conforme a quanto riportato nei suddetti grafici, a meno di un piccolo bagno e la presenza di uffici che saranno demoliti al fine di ripristinare lo status quo, tutta la pratica risulta essere completa ed integrata. Per ciò che la restante porzione risulta essere stata edificata in virtù di Licenza Edilizia del 09/12/1977 nota 48772 allegata alla suddetta pratica di Condono edilizio, ma risulta mancante dei grafici che nonostante la sottoscritta abbia provveduto a richiedere al competente ufficio tecnico la restante parte dei grafici per effettuare il riscontro con lo stato dei luoghi, otteneva risposta negativa in quanto per cause non conosciute non sono stati rinvenuti. Tuttavia la stessa può affermare che per detta porzione di fabbricato fu Richiesta una Licenza Edilizia per la "Costruzione di celle frigorifere", quindi attinente alla attuale destinazione d'uso del fabbricato inerente la vendita e assistenza di cucine industriali, frigoriferi, frigovetrinati ecc., e per cui è stato edificato anche la restante parte del fabbricato in assenza di titolo abilitativo. Dalla Lettura della documentazione a corredo dell'istanza di condono si ha menzione anche della parte costruita con Licenza per avere informazioni maggiori relativamente alla disposizione interna, al numero di piani e alla destinazione d'uso, per cui in mancanza di grafici per il confronto dell'attuale stato dei luoghi la stessa può affermare che dalla presentazione dell'istanza di condono non sono intervenuti cambiamenti, per cui in mancanza di altra documentazione la stessa può affermare che la porzione di fabbricato costruita con licenza edilizia risulterebbe verosimilmente regolare anche perchè l'unica planimetria, a corredo di detta Licenza Edilizia, riporta l'ingombro in pianta del fabbricato rettangolare così come lo è nella realtà, e comunque all'esame dell'istanza di Condono da parte degli organi competenti sarà esaminata anche suddetta Licenza Edilizia o quanto meno sarà richiesta una eventuale integrazione, per cui per detta porzione di fabbricato la sottoscritta ribadisce che verosimilmente risulta regolare in attesa dell'esame dell'Istanza di Condono da parte delle autorità competenti preposte al controllo ed al Rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.

Per ciò che concerne la restante parte del fabbricato costruita in assenza di titolo abilitativo ed oggetto di Domanda di Condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, risultano essere stati versati gli oneri con i relativi bollettini al Comune di San Giuseppe Ves, per cui da un punto di vista burocratico risulta essere in regola ed in attesa del titolo abilitativo in sanatoria. Tuttavia la sottoscritta ha rilevato che non è stata ancora integrata con alcun atto di Indirizzo ai sensi LEGGE REGIONALE 16/2014, con il quale si invitavano i cittadini a presentare, predisponendo degli allegati, che consentono di effettuare la definizione delle pratiche attraverso, una procedura semplificata che consentirà il rilascio del



provvedimento formale. Tuttavia in merito a detta consegna risulta ancora in itinere ed effettuabile al momento del rilascio, anche perchè trattasi di immobile oggetto di procedura esecutiva. In conclusione, in merito alla regolarità urbanistica del bene in oggetto, dai colloqui effettuati con i funzionari dell'ufficio condono di San Giuseppe Vesuviano è emerso che allo stato la pratica risulta completa ed al momento e non si ravvisano motivi ostativi al rilascio del Titolo Abitativo in Sanatoria, sebbene l'iter amministrativo dell'istanza di condono non può dirsi ancora concluso fino al definitivo parere delle commissioni comunali, a ciò preposte, e dal conclusivo parere dell'Ente a Tutela dei Vincoli ambientali e paesaggisti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 2 – APPARTAMENTO/UFFICIO UBICATO A SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) - VIA MEANDRI, 4, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non è costituito alcun condominio, non vi è la presenza di vincoli ed oneri condominiale. E' presente un vincolo relativo al Diritto di Abitazione in seguito alla separazione dei coniugi trascritta in data 04/02/2011 anteriormente al pignoramento avvenuto in data 25/02/2013, per cui essendo un titolo opponibile che consente l'alienazione ma non la perdita di efficacia da parte del coniuge di suddetto diritto acquisito la vendita avverrà con suddetto vincolo tradotto in un decremento di valore del bene stesso.(all. 12)

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 –** Magazzino/deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4
Magazzino, composto da un unico grande ambiente, posizionato al piano seminterrato di un fabbricato composto dal solo piano rialzato, avente altre due unità immobiliari, oggetto di detto pignoramento e descritte al bene n. 2 e n. 3. Il magazzino è raggiungibile a mezzo di rampa di accesso che collega detto bene al cortile comune su cui si apre il cancello scorrevole d'ingresso. Suddetto risulta ubicato al termine di una piccola traversa di via Meandri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 2370, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
- **Bene N° 2 –** Appartamento/Ufficio ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra
Abitazione, composto da un salone/cucina, due camere da letto e due bagni e un balcone che si sviluppa ad esse dove è ubicata un locale lavanderia ricavato su di una parte di balcone racchiuso da una struttura in alluminio preverniciato. L'appartamento è ubicato al piano rialzato, catastalmente piano terra accessibile da una scala esterna attraversando la corte comune avente subalterno 1 su cui si apre il cancello scorrevole d'ingresso. Suddetto risulta ubicato al termine di una piccola traversa di via Meandri.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 2370, Sub. 2, Categoria A2



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

- **Bene N° 3** – Magazzino/Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra

Magazzino , composto da due ambiente, oltre una porzione costituita da due stanze dove sono collocati gli uffici, risulta posizionato al piano rialzato, catastalmente piano terra, di un fabbricato composto dal un piano rialzato, ed un piano seminterrato avente altre due unità immobiliari , oggetto di detto pignoramento e descritte al bene n.1 e n. 2. Il magazzino è raggiungibile a mezzo di rampa di acceso che collega detto bene al cortile comune su cui si apre il cancello scorrevole d'ingresso. Suddetto risulta ubicato al termine di in una piccola traversa di via Meandri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 2370, Sub. 3, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

- **Bene N° 4** - Corte ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4

Corte pertinenziale comune a tutto l'edificio che insiste su detta corte in cui sono inserite le tre unità immobiliari di cui al presente pignoramento. che circonda l'edificio per tre lati accessibile da un cancello scorrevole e che da accesso alle tre unità immobiliari di cui al suddetto pignoramento, risulta accessibile percorrendo una piccola traversa di via Meandri.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 2370, Sub. 1, Categoria CO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

- Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **CRITERI DI STIMA** : Per la valutazione del bene, si è ritenuto opportuno avvalersi del metodo di stima sintetico comparativo che consiste nel confrontare il bene da stimare con beni simili, di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite, relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto. La valutazione ha tenuto conto dell'attuale situazione di crisi economica e del conseguente calo delle compravendite nel settore immobiliare. Nella valutazione si sono poi considerate le caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare, oltre poi alla localizzazione, il contesto, il livello di piano, l'esposizione, l'illuminazione e la ventilazione, la distribuzione, la vetustà ed il grado di manutenzione.

- **FONTI (reperimento dati valutativi)** Sono state raccolte informazioni ed elementi valutativi presso n. 2 Agenzie Immobiliari operanti in San Giuseppe Ves. (Na) nelle vicinanze del bene, poiché le stesse di riconosciuta esperienza e professionalità e meglio informate sull'andamento del mercato immobiliare nella zona in oggetto, e dalle quali, sebbene non siano state fornite loro indicazioni atte alla esatta individuazione del bene pignorato, ma solo della zona di ubicazione, che considerano indipendente mente dalle fasce OMI zona ancora centrale per cui si sono raccolti i seguenti valori unitari/mq:

- 1) Agenzia n. 1 Valore Unitario/mq da 400,00 a 600,00 €/mq
- 2) Agenzia n. 2 Valore Unitario/mq da 450,00 a 700,00 €/mq
- 3) Si è consultato poi l'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Agenzia Entrate OMI" che



pone il bene nella fascia Periferica D3 dal quale si è ricavato: il Valore Unitario/mq da 200,00 a 400,00 €/mq (Periodo: II Semestre 2017)

•Infine, in considerazione della natura del bene, e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché, ritenuto che la zona in cui è ubicato il bene, presenta la caratteristiche di essere collocato in una zona residenziale, in una zona si periferica in quanto trattasi di una Frazione del Comune di San Giuseppe Ves. e precisamente Santa Maria La Scala, considerato che l'ubicazione non è sulla strada principale che collega Pompei ad Ottaviano, ma in una traversa della strada via Meandri in una zona residenziale, e quindi non in una posizione idonea per questo genere di attività, non vi è possibilità di parcheggiare se non all'interno della corte pertinenziale che comunque non presenta luoghi deputati alla sosta ed in considerazione del fatto che detta traversa che conduce agli immobili ha delle ridotte dimensioni, la sottoscritta anche interpretando i valori di riferimento reperiti, trattandosi di dati che si riferiscono al mercato immobiliare della zona di riferimento, ma non al bene specifico, e prescindendo dalla semplice media aritmetica che nel caso specifico porterebbe a risultati non idonei alla stima da effettuare, il sottoscritto è giunto alla determinazione del:

per il bene 1 - Magazzino/locale deposito al piano seminterrato il valore unitario/mq Stimato in 400,00 €/mq; che è stato poi moltiplicato per la superficie convenzionale già calcolata e si è ottenuto il Valore di € 181884,00 oltre alle:

DECURTAZIONI Per spese concernenti oneri ancora da versare al Comune di San Giuseppe Vesuviano per definizione dell'Istanza di Condono che ammontano per tutti e tre i beni adEuro 5000,000

oltre alla somma relativa al danno ambientale che dai colloqui effettuati non è chiara il metodo di calcolo da applicare e che la sottoscritta in via prudenziale ha previsto per tutti e tre i beni una somma relativa previsto che ammonta al.....Euro 5000,000

detti costi saranno detratti per tutti i beni per cui saranno detratti dal valore finale dei beni costituenti il lotto Unico.

Oltre i deprezzamenti:

•Riduzione del 25% Per lo stato di manutenzione e conservazione in quanto versa in pessimo stato Euro 45.471,00

•Riduzione del 5% perché occupato dall'attività che vi svolge la Società(FranKelia srl) Euro 9094,20

•Riduzione del 5% del val. per assenza di garanzia per vizi del bene venduto..... Euro 9094,20

.....Totale deprezzamenti € 63659,40

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino piano seminterrato San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4	454,71 mq	400,00 €/mq	€181884	1/2	€181884
Valore di stima:					€ 181884



Deprezzamento del 5 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	€ 63659,40
Deprezzamento del 25% Per la vetustà e grado di manutenzione e d'uso	
Deprezzamento del 5 % del valore perché occupato	
Valore finale di stima: € 118.224,60	

Per il bene 2 – Ufficio-(attuale destinazione Abitazione) al piano rialzato (catastalmente piano terra) il valore unitario/mq Stimato in 700,00 €/mq; che è stato poi moltiplicato per la superficie convenzionale già calcolata e si è ottenuto il Valore di € 97.405,00.

Oltre i deprezzamenti:

- Riduzione del 15% Per lo stato di manutenzione e conservazione in quanto versa in mediocre stato e necessita di interventi Euro 14.610,75
 - Riduzione del 5% per ulteriore ripristino della originaria destinazione d'uso ufficio..... Euro 4.870,25
 - Riduzione del 5% perché occupato dall'attività che vi svolge la Società(FranKelia srl) Euro 4.870,25
 - Riduzione del 5% del val. per assenza di garanzia per vizi del bene venduto..... Euro 4.870,25
 - Riduzione del 5% del val. per ulteriore vincolo legato al diritto di abitazione del coniuge Euro 4.870,25
-Totale deprezzamenti € 34.091,75

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Appartamento/Ufficio (abitazione attuale) San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra(rialzato)	139,15 mq	700,00 €/mq	€ 97.405,00	1/2	€ 97.405,00
Valore di stima:					€ 97.405,00



Deprezzamento del 15% Per la vetustà e grado di manutenzione e d'uso Deprezzamento del 5 % per ulteriore ripristino originaria destinazione ufficio Deprezzamento del 5 % del valore perché occupato Deprezzamento del 5 % per vincolo relativo al Diritto di Abitazione Deprezzamento del 5 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	€34091,75
Valore finale di stima:	€ 63.313,25

Per il bene 3 - Magazzino/locale deposito al piano rialzato (catastalmente piano terra) il valore unitario/mq Stimato in 500,00 €/mq; in quanto è situato al piano rialzato che è stato poi moltiplicato per la superficie convenzionale già calcolata e si è ottenuto il Valore di € 164.160,00

Oltre i deprezzamenti:

- Riduzione del 20% Per lo stato di manutenzione e conservazione in quanto versa in mediocre stato di conservazione compreso smontaggio degli attuali uffici.....Euro 32.832,00
 - Riduzione del 5% perché occupato dall'attività che vi svolge la Società(FranKelia srl) Euro 8.208,00
 - Riduzione del 5% del val. per assenza di garanzia per vizi del bene venduto..... Euro 8.208,00
-Totale deprezzamenti € 49.248,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra	328,32 mq	500,00 €/mq	€ 164.160,00	1/2	€ 164.160,00
Valore di stima:					€ 164.160,00



Deprezzamento del 5 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	€ 49.248,00
Deprezzamento del 20% Per la vetustà e grado di manutenzione e d'uso	
Deprezzamento del 5 % del valore perché occupato	
Valore finale di stima:	€ 114.912,00

Per il bene 4- Corte - bene comune non censibile essendo la corte di pertinenza che circonda tutto l'immobile contenete le tre unità immobiliari, la sottoscritta la ha utilizzato un coefficiente di omogeneizzazione pari al 10% fino a 25 mq ed il 5% per la restante superficie moltiplicata per il valore assegnato agli al magazzino/deposito ossia € 500,00 valore/mq

Bene N° 4 -	(241,88) mq				
Corte San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4	Sup Omogeneizzata = 13,34 mq	500,00 €/mq	€6670,00		€6670,00
Valore di stima:					€6670,00

Riepilogo Valori in considerazione che la quota pignorata è pari ad 1/2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino/locale dep. San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4 p. S1	454,71 mq		€ 118.224,60	1/2	€ 59.112,30
Bene N° 2 - Appartamento/Ufficio San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra	139,15 mq		€ 63.313,25	1/2	€ 31656,62
Bene N° 3 - Magazzino/Deposito San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra	328,32 mq		€ 114.912,00	1/2	€ 57456,00



Bene N° 4 - Corte San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4	241,88 mq Superficie Omogeneizzata = 13,34 mq		€ 6.670,00	1/2	€ 3.335,00
Valore di stima lotto in ragione di 1/2 :					€ 151.559,92

A suddetto valore deve essere detratto le seguenti decurtazioni:

DECURTAZIONI Per spese concernenti oneri ancora da versare al Comune di San Giuseppe Vesuviano per definizione dell'Istanza di Condono che ammontano per tutti e tre i beni adEuro 5000,000

Somma relativa al danno ambientale che dai colloqui effettuati non sono state date alla sottoscritta indicazioni chiare sul calcolo relativo al danno ambientale in quanto non è vi è ancora un orientamento preciso che varia da comune a comune sulla modalità di calcolo da applicare, per cui la sottoscritta in via prudenziale ha previsto per tutti e tre i beni una somma pari aEuro 5000,000

Per cui dal valore di stima del lotto :

Valore Finale Lotto : Valore di stima Lotto - Decurtazioni Oneri da versare al Comune di san Giuseppe Ves. = € (151.559,92 - 10.00,00) = € 141559,92

Valore Finale Lotto in ragione di 1/2 = € 141.559,92

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nota 1 - L'appartamento descritto al bene (2 - presenta attualmente una destinazione d'uso diversa da quella per la quale era stata autorizzato e meglio evidenziata nell'Istanza di condono, infatti è utilizzata come appartamento, in luogo della destinazione uso ufficio, per cui non potendo essere effettuato un cambio di destinazione d'uso in quanto non è consentito in suddetto comune e in maggior modo per immobili oggetto Di Istanza di Condono ancora in itinere, per cui sarà stimato come ufficio ed i costi per il ripristino dell'originaria destinazione saranno scorporati dal valore dell'immobile.

Nota 2 - inoltre lo stesso bene di cui sopra presenta un vincolo in quanto su detto Immobile grava Un Diritto di Abitazione in seguito alla separazione dei coniugi trascritta in data 04/02/2011 anteriormente al pignoramento avvenuto in data 25/02/2013, per cui essendo un titolo opponibile che consente l'alienazione ma non la perdita di efficacia da parte del coniuge di suddetto diritto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** – Magazzino/Deposito ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4
Magazzino , composto da un unico grande ambiente, posizionato al piano semintarreto di un fabbricato composto dal solo piano rialzato, avente altre due unità immobiliari , oggetto di detto pignoramento e descritte al bene n. 2 e n. 3. Il magazzino è raggiungibile a mezzo di rampa di accesso che collega detto bene al cortile comune su cui si apre il cancello scorrevole d'ingresso. Suddetto risulta ubicato al termine di in una piccola traversa di via Meandri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 2370, Sub. 4, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
- **Bene N° 2** – Appartamento/Ufficio ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra
unità immobiliare uso ufficio, impropriamente mutata la destinazione in abitazione ed accatastate come abitazione , composto da un salone/cucina, due camere da letto e due bagni e un balcone che si sviluppa ad esse dove è ubicata un locale lavanderia ricavato su di una parte di balcone racchiuso da una struttura in alluminio preveniciato. L'appartamento è ubicato al piano rialzato, catastalmente piano terra accessibile da una scala esterna attraversando la corte comune avente subalterno 1 su cui si apre il cancello scorrevole d'ingresso. Suddetto risulta ubicato al termine di in una piccola traversa di via Meandri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 2370, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
- **Bene N° 3** – Magazzino/Dep. ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra
Magazzino , composto da due ambiente, oltre una porzione costituita da due stanze dove sono collocati gli uffici, risulta posizionato al piano rialzato, catastalmente piano terra, di un fabbricato composto dal un piano rialzato, ed un piano seminterrato avente altre due unità immobiliari , oggetto di detto pignoramento e descritte al bene n.1 e n. 2. Il magazzino è raggiungibile a mezzo di rampa di accesso che collega detto bene al cortile comune su cui si apre il cancello scorrevole d'ingresso. Suddetto risulta ubicato al termine di in una piccola traversa di via Meandri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 2370, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
- **Bene N° 4** - Corte o resede ubicato a San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4
Corte pertinenziale comune a tutto l'edificio che insiste su detta corte in cui sono inserite le tre unità immobiliari di cui al presente pignoramento. che circonda l'edificio per tre lati accessibile da un cancello scorrevole e che da accesso alle tre unità immobiliari di cui al suddetto pignoramento, risulta accessibile percorrendo una piccola traversa di via Meandri. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 2370, Sub. 1, Categoria CO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 428/2012 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 2370, Sub. 4, Categoria C2	Superficie	454,71 mq
Stato conservativo:	Le condizioni sono mediocri		
Descrizione:	Magazzino , composto da un unico grande ambiente, posizionato al piano semintarreto di un fabbricato composto dal solo piano rialzato, avente altre due unità immobiliari , oggetto di detto pignoramento e descritte al bene n. 2 e n. 3. Il magazzino è raggiungibile a mezzo di rampa di accesso che collega detto bene al cortile comune su cui si apre il cancello scorrevole d'ingresso. Suddetto risulta ubicato al termine di in una piccola traversa di via Meandri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	[REDACTED]		

Bene N° 2 - Appartamento/Ufficio			
Ubicazione:	San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Ufficio Trasformato impropriamente in Appartamento e così accatastato Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 2370, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	139,15 mq
Stato conservativo:	il bene si presenta in mediocre stato di conservazione, con finiture correnti e sicuramente più adatte ad un abitazione che per un ufficio.		
Descrizione:	Abitazione , composto da un salone/cucina, due camere da letto e due bagni e un balcone che si sviluppa ad esse dove è ubicata un locale lavanderia ricavato su di una parte di balcone racchiuso da una struttura in alluminio preveniciato. L'appartamento è ubicato al piano rialzato, catastalmente piano terra accessibile da una scala esterna attraversando la corte comune avente subalterno 1 su cui si apre il cancello scorrevole d'ingresso. Suddetto risulta ubicato al termine di in una piccola traversa di via Meandri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal Coniuge non esecutato da cui risulta separato in virtù di atto Giudiziario - Verbale Separazione Personale Coniugi- Diritto Di Abitazione- del 25/06/2009 che vive in suddetto appartamento con figli e quindi costituisce titolo opponibile.		



Bene N° 3 - Magazzino/ deposito			
Ubicazione:	San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 2370, Sub. 3, Categoria C2	Superficie	328,32 mq
Stato conservativo:	il bene si presenta composto da due ambienti destinati a deposito e si presentano in condizioni mediocri, mentre per quel concerne gli uffici versano in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Magazzino , composto da due ambiente, oltre una porzione costituita da due stanze dove sono collocati gli uffici, risulta posizionato al piano rialzato, catastalmente piano terra, di un fabbricato composto dal un piano rialzato, ed un piano seminterrato avente altre due unità immobiliari , oggetto di detto pignoramento e descritte al bene n.1 e n. 2. Il magazzino è raggiungibile a mezzo di rampa di acceso che collega detto bene al cortile comune su cui si apre il cancello scorrevole d'ingresso. Suddetto risulta ubicato al termine di in una piccola traversa di via Meandri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	[REDACTED]		

Bene N° 4 - Corte			
Ubicazione:	San Giuseppe Vesuviano (NA) - via Meandri, 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Corte o resede Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 2370, Sub. 1, Categoria CO	Superficie	241,88 mq
Stato conservativo:	Le condizioni sono mediocri, non è pavimentato ma ricoperto da un battuto di cemento ad eccezion fatta per una piccola porzione dove risulta pavimentato e precisamente davanti all'abitazione, mentre la restante parte risulta incolta ed utilizzata come deposito, la restante parte è invece occupata dalla rampa di accesso al bene 1 ed al bene 3		
Descrizione:	Corte pertinenziale comune a tutto l'edificio che insiste su detta corte in cui sono inserite le tre unità immobiliari di cui al presente pignoramento. che circonda l'edificio per tre lati accessibile da un cancello scorrevole e che da accesso alle tre unità immobiliari di cui al suddetto pignoramento, risulta accessibile percorrendo una piccola traversa di via Meandri.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	La corte è pertinenziale a tutte le tre unità immobiliari pignorate ed essa stessa oggetto di suddetto pignoramento		

