



---

## TRIBUNALE DI NOLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Punzo Giovanna, nell'Esecuzione Immobiliare 178/2015 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 5, piano 2 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 5).....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 4, piano S1 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 12).....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
Titolarità .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 5, piano 2 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 5).....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 4, piano S1(N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 12).....	8
Confini.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 5, piano 2 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 5).....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 4, piano S1 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 12).....	9
Consistenza.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 5, piano 2 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 5).....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 4, piano S1 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 12).....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 5, piano 2 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 5).....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 4, piano S1 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 12).....	12
Dati Catastali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 5, piano 2 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 5).....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 4, piano S1 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 12).....	14
Precisazioni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 5, piano 2 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 5).....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 4, piano S1 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 12).....	14
Patti.....	15

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 5, piano 2 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 5).....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 4, piano S1 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 12).....	15
Stato conservativo.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 5, piano 2 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 5).....	15
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 4, piano S1 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 12).....	15
Parti Comuni.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 5, piano 2 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 5).....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 4, piano S1 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 12).....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 5, piano 2 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 5).....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 4, piano S1 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 12).....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 5, piano 2 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 5).....	17
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 4, piano S1 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 12).....	17
Stato di occupazione .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 5, piano 2 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 5).....	18
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 4, piano S1 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 12).....	18
Provenienze Ventennali.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 5, piano 2 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 5).....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 4, piano S1 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 12).....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 5, piano 2 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 5).....	20
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 4, piano S1 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 12).....	22
Normativa urbanistica.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 5, piano 2 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 5).....	23

<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 4, piano S1 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 12).....	24
Regolarità edilizia.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 5, piano 2 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 5).....	24
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 4, piano S1 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 12).....	25
Vincoli od oneri condominiali .....	26
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 5, piano 2 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 5).....	26
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 4, piano S1 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 12).....	26
Lotto 2 .....	28
Descrizione.....	28
Completezza documentazione ex art. 567 .....	28
Titolarità .....	28
Confini .....	29
Consistenza .....	29
Cronistoria Dati Catastali .....	30
Dati Catastali .....	31
Precisazioni.....	32
Patti .....	32
Stato conservativo.....	32
Parti Comuni.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	33
Stato di occupazione .....	34
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica.....	36
Regolarità edilizia.....	36
Vincoli od oneri condominiali .....	37
Lotto 3 .....	38
Descrizione.....	38
Completezza documentazione ex art. 567 .....	38
Titolarità .....	38
Confini .....	39
Consistenza .....	39
Cronistoria Dati Catastali .....	39

Dati Catastali .....	41
Precisazioni.....	42
Patti .....	42
Stato conservativo.....	42
Parti Comuni.....	42
Servitù, censo, livello, usi civici.....	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione .....	43
Provenienze Ventennali.....	43
Formalità pregiudizievoli.....	44
Normativa urbanistica.....	46
Regolarità edilizia.....	46
Vincoli od oneri condominiali .....	47
Stima / Formazione lotti .....	48
<b>Lotto 1</b> .....	48
<b>Lotto 2</b> .....	49
<b>Lotto 3</b> .....	50
Elenco allegati.....	51
Riepilogo bando d'asta.....	53
<b>Lotto 1</b> .....	53
<b>Lotto 2</b> .....	54
<b>Lotto 3</b> .....	54
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 178/2015 del R.G.E.....	55
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 70.700,00</b> .....	55
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 49.000,00</b> .....	56
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 18.200,00</b> .....	56

---

## INCARICO

---

In data 28/03/2017, il sottoscritto Ing. Punzo Giovanna, con studio in Via Rubinacci, 7 - 80040 - Cercola (NA), email giovannapunzo@libero.it, PEC giovanna.punzo@ordingna.it, Tel. 389 42 85 618, Fax 081 04 90 350, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/04/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

---

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 5, piano 2 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 5)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 4, piano S1 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 12)
- **Bene N° 3** - Multiplo - Misto ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Alveo Costantinopoli, snc, piano T (N.C.E.U. foglio 10, part. 244, sub 1)
- **Bene N° 4** - Multiplo - Misto ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Santa Chiara, n.15, piano T (N.C.E.U. foglio 10, part. 826, sub 1 e sub 2)

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 5, piano 2 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 5)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 4, piano S1 (N.C.E.U. foglio 1, part. 196, sub 12)

### DESCRIZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 5, PIANO 2 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 5)**

---

I cespiti sono costituiti da un immobile adibito a civile abitazione ubicato al piano primo (catastale 2° piano) di un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra (piano rialzato, piano primo e piano secondo) ed un box auto ubicato al piano sottostrada. Essi sono inseriti in una zona semicentrale del Comune di Casalnuovo di Napoli (NA) al Viale Dei Ligustri n.54, a ridosso del centro, a circa m. 250 dal municipio, ben servita da negozi di qualsiasi genere, in un contesto fortemente urbanizzato. Detti cespiti sono allocati in un fabbricato costituito da una sola scala senza ascensore.

Al piano sottostrada sono ubicati i box auto mentre ai piani superiori le civili abitazioni.

L'appartamento oggetto della presente procedura è riportato in catasto come categoria A/2, classe 5 – Abitazioni di tipo civile (Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale), ed è costituito da un ambiente ingresso/corridoio a cui si accede direttamente dalla scala condominiale e sul quale, procedendo in senso antiorario, aprono le porte dei seguenti ambienti: camera da letto munita di due infissi/balcone, camera da letto munita di infisso/balcone, wc munito di infisso/finestra, cucina munita di infisso/balcone, camera da letto munita di infisso/balcone e disimpegno. Da quest'ultimo si accede ad un ulteriore bagno munito di infisso/finestra ed una camera da letto munita di infisso/balcone.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.2); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 4, PIANO S1 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 12)**

---

I cespiti sono costituiti da un immobile adibito a civile abitazione ubicato al piano primo (catastale 2° piano) di un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra (piano rialzato, piano primo e piano secondo) ed un box auto ubicato al piano sottostrada. Essi sono inseriti in una zona semicentrale del Comune di Casalnuovo di Napoli (NA) al Viale Dei Ligustri n.54, a ridosso del centro, a circa m. 250 dal municipio, ben servita da negozi di qualsiasi genere, in un contesto fortemente urbanizzato. Detti cespiti sono allocati in un fabbricato costituito da una sola scala senza ascensore.

Al piano sottostrada sono ubicati i box auto mentre ai piani superiori le civili abitazioni.

Il garage (box-auto) oggetto della presente procedura è riportato in catasto come categoria C/6, classe 5 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (Garage, box auto o posti macchina, stalle e scuderie), ed è

costituito da un unico ambiente munito di due finestre alte, a cui si accede direttamente dall'area di manovra condominiale attraverso una rampa che si diparte dalla traversa di Viale dei Ligustri.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.2); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 5, PIANO 2 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 5)**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dall'estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Napoli (NA) del 20-09-2017 risulta che l'esecutato sopra meglio generalizzato, è coniugato dal 23/06/1977 con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Lo stesso certificato riporta le seguenti annotazioni marginali: "Con atto in data 14/05/1988 rep. 60570 a rogito del notaio Entrico Chiari del distretto notarile di Napoli gli sposi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno scelto il regime di separazione dei beni. Annotata il 05/09/1988". Quindi oggi vige il regime di separazione dei beni (cfr. Allegato 1.5).

Si precisa che il bene oggetto della presente procedura è pervenuto all'esecutato con sentenza della terza sezione della Corte di Appello di Napoli del 14/12/1984, depositata in cancelleria in data 14/01/1985 e registrata a Napoli il 26/02/1985 al n.24522, Vol.903 (cfr. Allegato 1.10), quando vigeva la comunione dei beni con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra meglio generalizzata.

Altresì si precisa che con atto notarile del 15/05/2015 per notar Branca Fabrizio, rep. 5341/3546, la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in relazione al bene in parola, donava alla figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la propria quota pari ad 1/2 in nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto vitalizio.

L'accettazione della predetta donazione è stata trascritta a Napoli 2 il 22/05/2015 ai nn. 17908/14244.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 4, PIANO S1(N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 12)**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dall'estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Napoli (NA) del 20-09-2017 risulta che l'esecutato sopra meglio generalizzato, è coniugato dal 23/06/1977 con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Lo stesso certificato riporta le seguenti annotazioni marginali: "Con atto in data 14/05/1988 rep. 60570 a rogito del notaio Entrico Chiari del distretto notarile di Napoli gli sposi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno scelto il regime di separazione dei beni. Annotata il 05/09/1988". Quindi oggi vige il regime di separazione dei beni (cfr. Allegato 1.5).

Si precisa che il bene oggetto della presente procedura è pervenuto all'esecutato con sentenza della terza sezione della Corte di Appello di Napoli del 14/12/1984, depositata in cancelleria in data 14/01/1985 e registrata a Napoli il 26/02/1985 al n.24522, Vol.903 (cfr. Allegato 1.10), quando viveva la comunione dei beni con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra meglio generalizzata.

Altresì si precisa che con atto notarile del 15/05/2015 per notar Branca Fabrizio, rep. 5341/3546, la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in relazione al bene in parola, donava alla figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la propria quota pari ad 1/2 in nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto vitalizio.

L'accettazione della predetta donazione è stata trascritta a Napoli 2 il 22/05/2015 ai nn. 17908/14244.

## CONFINI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 5, PIANO 2 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 5)**

---

L'appartamento confina a:

- Nord-Est con pianerottolo di piano condominiale e con altra u.i.u. (interno 4);
- Sud-Est con area cortilizia condominiale del piano terra;
- Sud-Ovest con area cortilizia condominiale del piano terra;
- Nord-Ovest in parte con altra u.i.u. (interno 6) ed in parte con pianerottolo di piano condominiale.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 4, PIANO S1 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 12)**

---

Il box-auto confina a:

- Nord-Est con altra u.i.u. (box n.3);
- Sud-Est con area cortilizia condominiale;
- Sud-Ovest con area cortilizia condominiale;
- Nord-Ovest in parte con altra u.i.u. (box n.5), in parte con corsia di manovra condominiale.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 5, PIANO 2 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 5)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione: ambienti da 1 a 9	103,90 mq	114,80 mq	1,00	114,80 mq	3,00 m	1 (2 catastale)
Balcone: da 10 a 11 (fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,25	6,25 mq	3,00 m	1 (2 catastale)
Balcone: da 10 a 11 (oltre 25 mq)	12,75 mq	12,75 mq	0,10	1,28 mq	3,00 m	1 (2 catastale)
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>122,33 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni, attesa la loro tipologia, consistenza, dimensioni e possibilità di accesso, non sono risultati comodamente divisibili in natura.

Il computo delle superfici è stato condotto in accordo alla Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio, e successiva Norma UNI 11558, eventualmente integrato anche dal D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

La superficie convenzionale dei balconi è calcolata applicando il coefficiente pari a 25% fino ad una superficie massima di mq. 25,00 mentre per la parte eccedente si applica un coefficiente pari al 10%. Per maggior dettaglio, vedi altresì Criteri di stima e relative tabelle (cfr. Allegato 2.7).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 4, PIANO S1 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 12)**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	35,70 mq	39,15 mq	0,45	17,62 mq	2,65 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,62 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni, attesa la loro tipologia, consistenza, dimensioni e possibilità di accesso, non sono risultati comodamente divisibili in natura.

Il computo delle superfici è stato condotto in accordo alla Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio, e successiva Norma UNI 11558, eventualmente integrato anche dal D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Per maggior dettaglio, vedi altresì Criteri di stima e relative tabelle (cfr. Allegato 2.7).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 5, PIANO 2 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 5)**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 31/12/1978 al 12/02/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 196 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 10 00
Dal 03/12/1981 al 14/01/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 196, Sub. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Piano 2
Dal 14/01/1985 al 06/06/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 196, Sub. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 397,67 Piano 2
Dal 12/02/1986 al 11/06/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 196 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 00 10 00
Dal 11/06/2013 al 28/08/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 196 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 10 00
Dal 06/06/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 196, Sub. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Rendita € 397,67 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 01/01/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 196, Sub. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 127 Rendita € 397,67 Piano 2
Dal 01/01/2016 al 16/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 196, Sub. 5 Categoria A2 Cl.5, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 127 Rendita € 397,67 Piano 2

L'appartamento oggetto della presente procedura è identificato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio al foglio 1 del Comune di Casalnuovo di Napoli, particella 196 sub 5 (cfr. Allegato 1.3).

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. A tale proposito, si precisa che il bene oggetto della presente procedura è pervenuto all'esecutato con sentenza della terza sezione della Corte di Appello di Napoli del 14/12/1984, depositata in cancelleria in data 14/01/1985 e registrata a Napoli il 26/02/1985 al n.24522, Vol.903 (cfr. Allegato 1.10), quando vigeva la comunione dei beni con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra meglio generalizzata.

Successivamente, dal certificato dell'Ufficio dello Stato Civile risulta che: "Con atto in data 14/05/1988 rep. 60570 a rogito del notaio Entrico Chiari del distretto notarile di Napoli gli sposi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno scelto il regime di separazione dei beni. Annotata il 05/09/1988". Quindi oggi vige il regime di separazione dei beni (cfr. Allegato 1.5).

Altresì si precisa che con atto notarile del 15/05/2015 per notar Branca Fabrizio, rep. 5341/3546, la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in relazione al bene in parola, donava alla figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la propria quota pari ad 1/2 in nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto vitalizio. L'accettazione della predetta donazione è stata trascritta a Napoli 2 il 22/05/2015 ai nn. 17908/14244.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 4, PIANO S1 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 12)**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1978 al 12/02/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 196 Qualità Seminativo irriguo Cl.1 Superficie (ha are ca) 00 10 00
Dal 03/12/1981 al 14/01/1985	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 196, Sub. 12 Categoria C6 Cl.5, Cons. 34 mq Piano S1
Dal 14/01/1985 al 06/06/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 196, Sub. 12 Categoria C6 Cl.5, Cons. 34 mq Rendita € 75,51 Piano S1
Dal 12/02/1986 al 11/06/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 196 Qualità FU D ACCERT Superficie (ha are ca) 00 10 00
Dal 11/06/2013 al 28/08/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 196 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 10 00
Dal 06/06/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 196, Sub. 12 Categoria C6 Cl.5, Cons. 34 mq Rendita € 75,51 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 01/01/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 196, Sub. 12 Categoria C6 Cl.5, Cons. 34 mq Superficie catastale 40 mq Rendita € 75,51 Piano S1
Dal 01/01/2016 al 16/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 196, Sub. 12 Categoria C6 Cl.5, Cons. 34 mq Superficie catastale 40 mq Rendita € 75,51 Piano S1

Il box auto oggetto della presente procedura è identificato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio al foglio 1 del Comune di Casalnuovo di Napoli, particella 196 sub 12 (cfr. Allegato 1.3).

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. A tale proposito, si precisa che il bene oggetto della presente procedura è pervenuto all'esecutato con sentenza della terza sezione della Corte di Appello di Napoli del 14/12/1984, depositata in cancelleria in data 14/01/1985 e registrata a Napoli il 26/02/1985 al n.24522, Vol.903 (cfr. Allegato 1.10), quando vigeva la comunione dei beni con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra meglio generalizzata.

Successivamente, dal certificato dell'Ufficio dello Stato Civile risulta che: "Con atto in data 14/05/1988 rep. 60570 a rogito del notaio Entrico Chiari del distretto notarile di Napoli gli sposi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* hanno scelto il regime di separazione dei beni. Annotata il 05/09/1988". Quindi oggi vige il regime di separazione dei beni (cfr. Allegato 1.5).

Altresì si precisa che con atto notarile del 15/05/2015 per notar Branca Fabrizio, rep. 5341/3546, la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in relazione al bene in parola, donava alla figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la propria quota pari ad 1/2 in nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto vitalizio.

L'accettazione della predetta donazione è stata trascritta a Napoli 2 il 22/05/2015 ai nn. 17908/14244.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 5, PIANO 2 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 5)**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	196	5		A2	5	5,5 vani	127	397,67	2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
1	196				Ente Urbano		00 10 00				

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, corrisponde esattamente a quanto riportato nella pianta catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Casalnuovo di Napoli (NA), foglio 1, particella 196, sub 5 (cfr. Allegato 1.3).

Si precisa che l'appartamento è sito al piano primo e corrisponde catastalmente al piano secondo perchè il piano terra risulta essere rialzato rispetto al piano di riferimento di Viale dei Ligustri e pertanto catastalmente viene riportato come piano primo.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 4, PIANO S1 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 12)**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	196	12		C6	5	34 mq	40 mq	75,51	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
1	196				Ente Urbano		00 10 00				

### **Corrispondenza catastale**

Lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, corrisponde esattamente a quanto riportato nella pianta catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Casalnuovo di Napoli (NA), foglio 1, particella 196, sub 12 (cfr. Allegato 1.3).

### **PRECISAZIONI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 5, PIANO 2 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 5)**

Lo scrivente rappresenta che oltre al verbale di pignoramento afferente la presente procedura, è stato altresì notificato in data 23/06/2017 l'avviso di pignoramento di beni indivisi ex art.599 c.p.c. e 180 dip. att. c.p.c. al coniuge dell'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale comproprietaria per la quota di 1/2 degli immobili pignorati all'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Altresì si precisa che con atto notarile del 15/05/2015 per notar Branca Fabrizio, rep. 5341/3546, la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in relazione al bene in parola, donava alla figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la propria quota pari ad 1/2 in nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto vitalizio. L'accettazione della predetta donazione è stata trascritta a Napoli 2 il 22/05/2015 ai nn. 17908/14244.

**Lo scrivente evidenzia che non risulta essere stato notificato alla sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, innanzi generalizzata, l'avviso di pignoramento di beni indivisi ex art.599 c.p.c. e 180 dip. att. c.p.c..**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 4, PIANO S1 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 12)**

Lo scrivente rappresenta che oltre al verbale di pignoramento afferente la presente procedura, è stato altresì notificato in data 23/06/2017 l'avviso di pignoramento di beni indivisi al coniuge dell'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale comproprietaria per la quota di 1/2 degli immobili pignorati all'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Altresì si precisa che con atto notarile del 15/05/2015 per notar Branca Fabrizio, rep. 5341/3546, la

sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in relazione al bene in parola, donava alla figlia \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la propria quota pari ad 1/2 in nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto vitalizio. L'accettazione della predetta donazione è stata trascritta a Napoli 2 il 22/05/2015 ai nn. 17908/14244.

**Lo scrivente evidenzia che non risulta essere stato notificato alla sig.ra \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, innanzi generalizzata, l'avviso di pignoramento di beni indivisi ex art.599 c.p.c. e 180 dip. att. c.p.c..**

## PATTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 5, PIANO 2 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 5)**

---

In sede di accesso peritale, l'esecutato ha dichiarato che l'appartamento oggetto della presente procedura è occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e residente presso l'immobile oggetto di pignoramento giusto contratto di locazione registrato a Casoria (NA) il 07/10/2016, serie 3T n.5440, che il sottoscritto Esperto ha provveduto a rinvenire a fronte dell'istanza presentata all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Napoli, Ufficio territoriale di Nola in data 22/06/2017 (cfr. Allegato 1.7).

Lo scrivente esperto stimatore rappresenta altresì che in sede di accesso del 16/06/2017 (cfr. Allegato 1.17) la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzata, dichiarava di utilizzare l'immobile in parola sine titolo.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 4, PIANO S1 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 12)**

---

In sede di accesso peritale, l'esecutato ha dichiarato che il box auto è da lui utilizzato.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 5, PIANO 2 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 5)**

---

I cespiti sono costituiti da un immobile adibito a civile abitazione ubicato al piano primo (2° catastale) di un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra. Complessivamente le facciate esterne e le relative finiture versano in un mediocre stato di manutenzione, mentre i cornicioni ed i relativi sotto balconi in pessime condizioni; sarebbero necessari interventi di manutenzione per il loro ripristino compreso l'intera tinteggiatura esterna. Anche internamente lo stato conservativo risulta in un discreto stato di manutenzione; andrebbero rifatti gli impianti, gli infissi esterni e le tinteggiature. Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.2); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 4, PIANO S1 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 12)**

---

I cespiti sono costituiti da un immobile adibito a civile abitazione ubicato al piano primo (2° catastale) di un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra. Complessivamente le facciate esterne e le relative finiture versano in un mediocre stato di manutenzione, mentre i cornicioni ed i relativi sotto balconi in pessime condizioni; sarebbero necessari interventi di manutenzione per il loro ripristino compreso l'intera tinteggiatura esterna.

Il box auto presenta macchie di umidità alle pareti perimetrali contro terra e segni di succedutesi infiltrazioni d'acqua a soffitto; lo stato conservativo risulta non buono e andrebbero rifatti gli intonaci in parte e le tinteggiature.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.2); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 5, PIANO 2 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 5)**

---

I cespiti oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato in Casalnuovo di Napoli al Viale dei Ligustri n.54, dove risulta costituito condominio.

A seguito della richiesta del sottoscritto esperto, trasmessa con pec il 20/06/2017, si riceveva dall'amministratore pro tempore del predetto condominio, geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esecutato, copia del regolamento di condominio con relative tabelle millesimali (cfr. Allegato 1.13).

Da detto regolamento, le parti comuni ed indivise risultano essere: - il suolo su cui sorge il fabbricato ed il sottosuolo. - Le opere di fondazione e di sostegno del fabbricato. - I muri perimetrali portanti nella loro struttura grezza. - Le facciate dell'edificio con tutte le opere decorative e di carattere generale esterne. - La fognatura ed i canali di scarico fino al punto ove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà. - Il portoncino di accesso alla scala ed i cancelli esterni nonché gli impianti di illuminazione degli stessi. - La scala, le finestre e gli impianti di illuminazione. - Gli impianti dei videotelefonni interni, dei campanelli all'esterno, nonché l'impianto di antenna televisiva. - I muri di recinzione per tutta la loro estensione.

Nello specifico per ogni ulteriore dettaglio e per le tabelle millesimali si rimanda al richiamato allegato (cfr. Allegato 1.13).

Per i cespiti oggetto di pignoramento, come comunicato dall'amministratore pro tempore geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esecutato, a seguito della richiesta del sottoscritto esperto, "Alla data odierna il debito per quote arretrate relativamente all'appartamento interno n.5 ammonta ad euro 910,00."

Si precisa che l'ammontare della quota ordinaria condominiale mensile per l'appartamento sito al 2° piano, interno n.5 è di €uro 37,00 (Euro trentasette/00).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 4, PIANO S1 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 12)**

---

I cespiti oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato in Casalnuovo di Napoli al Viale dei Ligustri n.54, dove risulta costituito condominio.

A seguito della richiesta del sottoscritto esperto, trasmessa con pec il 20/06/2017, si riceveva dall'amministratore pro tempore del predetto condominio, geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esecutato, copia del regolamento di condominio con relative tabelle millesimali (cfr. Allegato 1.13).

Da detto regolamento, le parti comuni ed indivise risultano essere: - il suolo su cui sorge il fabbricato ed il sottosuolo. - Le opere di fondazione e di sostegno del fabbricato. - I muri perimetrali portanti nella loro struttura grezza. - Le facciate dell'edificio con tutte le opere decorative e di carattere generale esterne. - La fognatura ed i canali di scarico fino al punto ove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà. - Il portoncino di accesso alla scala ed i cancelli esterni nonché gli impianti di illuminazione degli stessi. - La scala, le finestre e gli impianti di illuminazione. - Gli impianti dei videotelefonni interni, dei campanelli all'esterno, nonché l'impianto di antenna televisiva. - I muri di recinzione per tutta la loro estensione.

Nello specifico per ogni ulteriore dettaglio e per le tabelle millesimali, si rimanda al richiamato allegato (cfr. Allegato 1.13).

Per i cespiti oggetto di pignoramento, come comunicato dall'amministratore pro tempore geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esecutato, a seguito della richiesta del sottoscritto esperto, "Alla data odierna il debito per quote arretrate relativamente all'appartamento interno n.5 ammonta ad euro 910,00."

Si precisa che l'ammontare della quota ordinaria condominiale mensile per l'appartamento sito al 2° piano, interno n.5 è di Euro 37,00 (Euro trentasette/00), mentre quella per il box ripostiglio sito nel piano seminterrato segnato col n. 4 è di Euro 10,00 (Euro dieci/00).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 5, PIANO 2 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 5)**

---

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù gravanti sui cespiti oggetto di pignoramento.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 4, PIANO S1 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 12)**

---

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù gravanti sui cespiti oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 5, PIANO 2 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 5)**

---

I cespiti sono costituiti da un immobile adibito a civile abitazione ubicato al piano primo (2° catastale) di un fabbricato che si sviluppa per tre piani fuori terra ed un box auto ubicato al piano seminterrato. Detto fabbricato è stato realizzato in virtù di licenza edilizia n.113 rilasciata dal Comune di Casalnuovo di Napoli in data 02/08/1977 (cfr. Allegato 1.8).

Da un esame visivo la tipologia costruttiva risulta essere con strutture portanti in cemento armato e solai latero-cementizi gettati in opera; le tompagnature sono in blocchi di laterizio rivestite con intonaco civile e tinteggiatura a quarzo.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.2).

Gli ambienti interni dell'appartamento oggetto di pignoramento versano in un discreto stato di manutenzione; andrebbero rifatti gli impianti, gli infissi esterni e le tinteggiature. I pavimenti sono in piastrelle di monocottura non uniforme in tutti gli ambienti e si presentano di varie tipologie e colore come pure quelle dei bagni che sono utilizzate anche come rivestimento per tutta l'altezza; le porte interne sono in legno tamburato con vetro centrale, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle esterne avvolgibili in plastica. Le utenze di elettricità, telefonia ed acqua potabile sono attive e tutti gli impianti, idrico sanitario, elettrico e telefonico sono realizzati sottotraccia. Non è presente l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda viene prodotta con boiler elettrici.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 4, PIANO S1 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 12)**

---

I cespiti sono costituiti da un immobile adibito a civile abitazione ubicato al piano primo (2° catastale) di un fabbricato che si sviluppa per tre piani fuori terra ed un box auto ubicato al piano seminterrato. Detto fabbricato è stato realizzato in virtù di licenza edilizia n.113 rilasciata dal Comune di Casalnuovo di Napoli in data 02/08/1977 (cfr. Allegato 1.8).

Da un esame visivo la tipologia costruttiva risulta essere con strutture portanti in cemento armato e

solai latero-cementizi gettati in opera; le tompagnature sono in blocchi di laterizio rivestite con intonaco civile e tinteggiatura a quarzo.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.2).

Il box auto, come già detto, presenta macchie di umidità alle pareti perimetrali contro terra e segni di succedutesi infiltrazioni d'acqua a soffitto; lo stato conservativo risulta non in buono stato e andrebbero rifatti gli intonaci in parte e le tinteggiature. I pavimenti interni sono in piastrelle di monocottura mentre quelli esterni della corsia di manovra condominiale sono in calcestruzzo, la porta d'ingresso è del tipo avvolgibile (serranda in metallo), le finestre alte sono in metallo e vetro con grate metalliche esterne di protezione. E' presente solo l'impianto elettrico realizzato in parte sotto traccia ed in parte con cavi esterni

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 5, PIANO 2 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 5)**

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 07/10/2016
- Scadenza contratto: 31/10/2019

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 500,00

Canone di locazione / indennità fissato dal custode: € 500,00

In sede di accesso peritale, l'esecutato ha dichiarato che l'appartamento oggetto della presente procedura è occupato dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e residente presso l'immobile oggetto di pignoramento. Giusto contratto di locazione registrato a Casoria (NA) il 07/10/2016, serie 3T n.5440, che il sottoscritto Esperto ha provveduto a rinvenire a fronte dell'istanza presentata all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Napoli, Ufficio territoriale di Nola in data 22/06/2017 (cfr. Allegato 1.7).

Lo scrivente esperto stimatore rappresenta altresì che in sede di accesso del 16/06/2017 (cfr. Allegato 1.17) la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra generalizzata, dichiarava di utilizzare l'immobile in parola sine titolo.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 4, PIANO S1 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 12)**

---

In sede di accesso peritale, l'esecutato ha dichiarato che il box auto è da lui utilizzato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 5, PIANO 2 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 5)**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1984	**** Omissis ****	<b>Sentenza III Sez. Civile - Corte di Appello di Napoli</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Corte di Appello di Napoli - III Sez. Civile	14/12/1984	27	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Napoli 2	31/01/1985	2761	2302
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Napoli	26/02/1985	2422	903

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 variata.

In merito alla provenienza ventennale del cespite oggetto di pignoramento il sottoscritto Esperto ha rinvenuto copia dell'atto ultraventennale tra vivi, costituito dalla sentenza della terza sezione della Corte di Appello di Napoli del 14/12/1984, depositata in cancelleria in data 14/01/1985 e registrata a Napoli il 26/02/1985 al n.24522, Vol.903 (cfr. Allegato 1.10), relativamente ai beni riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Casalnuovo di Napoli al foglio 1, particella 196 sub 5 e sub 12.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 4, PIANO S1 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 12)**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1984	**** Omissis ****	<b>Sentenza III Sez. Civile - Corte di Appello di Napoli</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Corte di Appello di Napoli - III Sez. Civile	14/12/1984	27	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Napoli 2	31/01/1985	2761	2302
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Napoli	26/02/1985	2422	903

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli	26/02/1985	2422	903

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 variata.

In merito alla provenienza ventennale del cespite oggetto di pignoramento il sottoscritto Esperto ha rinvenuto copia dell'atto ultraventennale tra vivi, costituito dalla sentenza della terza sezione della Corte di Appello di Napoli del 14/12/1984, depositata in cancelleria in data 14/01/1985 e registrata a Napoli il 26/02/1985 al n.24522, Vol.903 (cfr. Allegato 1.10), relativamente ai beni riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Casalnuovo di Napoli al foglio 1, particella 196 sub 5 e sub 12.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 5, PIANO 2 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 5)**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 aggiornate al 10/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 e s.m.i.  
Iscritto a Napoli 2 il 20/12/2006  
Reg. gen. 96036 - Reg. part. 38367  
Quota: 1/2  
Importo: € 25.380,28  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 12.690,14  
Rogante: Gest Line S.p.A.  
Data: 27/11/2006  
N° repertorio: 201266  
N° raccolta: 71
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Napoli 2 il 12/06/2009  
Reg. gen. 31951 - Reg. part. 6094  
Quota: 1/2  
Importo: € 80.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 58.331,35  
Spese: € 6.307,66  
Interessi: € 15.360,99  
Percentuale interessi: 8,778 %  
Rogante: Tribunale di Nola  
Data: 05/05/2009  
N° repertorio: 2484/2009

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Napoli 2 il 24/06/2014  
Reg. gen. 32311 - Reg. part. 2298  
Quota: 1/2  
Importo: € 459.243,01  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 421.459,78  
Spese: € 11.722,00  
Interessi: € 26.061,23  
Percentuale interessi: 1,50 %  
Rogante: Tribunale di Nola  
Data: 22/02/2012  
N° repertorio: 3675/2011

### **Trascrizioni**

- **Separazione dei beni**

Trascritto a Napoli 2 il 18/05/1988  
Reg. gen. 14893 - Reg. part. 11008  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Donazione accettata**

Trascritto a Napoli 2 il 22/05/2015  
Reg. gen. 17908 - Reg. part. 14244  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con atto notarile per notar Branca Fabrizio del 19/05/2015 la sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra meglio generalizzata ha donato la nuda proprietà per la quota di 1/2 alla figlia sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Napoli 2 il 31/07/2015  
Reg. gen. 29290 - Reg. part. 23290  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

La trascrizione dell'Atto di pignoramento, essendo una trascrizione pregiudizievole, dovrà essere cancellata o comunque regolarizzata nel contesto della procedura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54,  
INTERNO 4, PIANO S1 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 12)**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 aggiornate al 10/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 e s.m.i.  
Iscritto a Napoli 2 il 20/12/2006  
Reg. gen. 96036 - Reg. part. 38367  
Quota: 1/2  
Importo: € 25.380,28  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 12.690,14  
Rogante: Gest Line S.p.A.  
Data: 27/11/2006  
N° repertorio: 201266  
N° raccolta: 71
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Napoli 2 il 12/06/2009  
Reg. gen. 31951 - Reg. part. 6094  
Quota: 1/2  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 58.331,35  
Spese: € 6.307,66  
Interessi: € 15.360,99  
Percentuale interessi: 8,778 %  
Rogante: Tribunale di Nola  
Data: 05/05/2009  
N° repertorio: 2484/2009
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Napoli 2 il 24/06/2014  
Reg. gen. 32311 - Reg. part. 2298  
Quota: 1/2  
Importo: € 459.243,01  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 421.459,78  
Spese: € 11.722,00  
Interessi: € 26.061,23  
Percentuale interessi: 1,50 %

Rogante: Tribunale di Nola  
Data: 22/02/2012  
N° repertorio: 3675/2011

### **Trascrizioni**

- **Separazione dei beni**

Trascritto a Napoli 2 il 18/05/1988  
Reg. gen. 14893 - Reg. part. 11008  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Donazione accettata**

Trascritto a Napoli 2 il 22/05/2015  
Reg. gen. 17908 - Reg. part. 14244  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Con atto notarile per notar Branca Fabrizio del 19/05/2015 la sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sopra meglio generalizzata ha donato la nuda proprietà per la quota di 1/2 alla figlia sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Napoli 2 il 31/07/2015  
Reg. gen. 29290 - Reg. part. 23290  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

La trascrizione dell'Atto di pignoramento, essendo una trascrizione pregiudizievole, dovrà essere cancellata o comunque regolarizzata nel contesto della procedura.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 5, PIANO 2 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 5)**

---

Con pec del 19/06/2017 e successivo sollecito del 09/08/2017, assunta al protocollo del Comune di Casalnuovo di Napoli col n.31659, la scrivente ha richiesto, tra l'altro, il certificato di destinazione urbanistica del suolo interessato dall'immobile oggetto di pignoramento, censito in Catasto Terreni al Foglio 1 P.lla 196. Dal certificato del 11.09.2017, prot. A.T. 55 ritirato al Comune in pari data (cfr. Allegato 1.8), risulta che la suddetta particella, come da P.R.G. approvato con decreto dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n.546 del 05/08/1997, ricade parte in Z.T.O. "B1-residenziale satura" e parte in zona "Vr verde di rispetto stradale". Nello specifico, per le norme ed il dettaglio degli interventi, gli indici, le distanze, etc. si rimanda al richiamato certificato (cfr. Allegato 1.8).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 4, PIANO S1 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 12)**

---

Con pec del 19/06/2017 e successivo sollecito del 09/08/2017, assunta al protocollo del Comune di Casalnuovo di Napoli col n.31659, la scrivente ha richiesto, tra l'altro, il certificato di destinazione urbanistica del suolo interessato dall'immobile oggetto di pignoramento, censito in Catasto Terreni al Foglio 1 P.lla 196. Dal certificato del 11.09.2017, prot. A.T. 55 ritirato al Comune in pari data (cfr. Allegato 1.8), risulta che la suddetta particella, come da P.R.G. approvato con decreto dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n.546 del 05/08/1997, ricade parte in Z.T.O. "B1-residenziale satura" e parte in zona "Vr verde di rispetto stradale". Nello specifico, per le norme ed il dettaglio degli interventi, gli indici, le distanze, etc. si rimanda al richiamato certificato (cfr. Allegato 1.8).

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 5, PIANO 2 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 5)**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Con pec del 19/06/2017 e successivo sollecito del 09/08/2017, assunta al protocollo del Comune di Casalnuovo di Napoli col n.31659, la scrivente ha richiesto, tra l'altro, i titoli edilizi relativamente ai cespiti oggetto di pignoramento. Dal riscontro effettuato dal Comune di Casalnuovo di Napoli con nota del 25.09.2017 prot. 36498 risulta quanto segue: "si comunica che in data 12/09/2017 è stata ritirata Concessione Edilizia n. 113 del 02/08/1977 rilasciata ai Sigg. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e volturata alla \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in data 11/10/1979, per la costruzione di un fabbricato per civili abitazione ubicato in Casalnuovo di Napoli al Viale dei Ligustri, identificate al N.C.E.U. foglio 1 particella n. 57. Per le unità immobiliari, individuate al N.C.E.U. foglio 1 particella n. 196 subb. 8 e 12, non risultano rilasciate, a nome del Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, titoli edilizi, concessioni in sanatoria ai sensi delle leggi nn. 47/85, 724/94 e 326/03, successivamente alla Concessione Edilizia n. 113 del 02/08/1977" (cfr. Allegato 1.8).

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Dal confronto dell'attuale stato dei luoghi, così come rilevato durante l'accesso peritale, con gli elaborati grafici allegati alla predetta Concessione Edilizia n. 113 del 02/08/1977, si riscontra che l'unità immobiliare rilevata presenta un vano in più rispetto a quella riportata in concessione edilizia fermo restando la sagoma esterna, il volume complessivo e le bucatore dei prospetti esterni. Nello specifico la camera da letto individuata nell'elaborato grafico dello stato dei luoghi con il n.3, in

concessione edilizia risulta annessa all'appartamento adiacente. Pertanto le differenze tra stato dei luoghi e concessione edilizia riguardano esclusivamente la consistenza delle unità abitative del piano 1 (catastale 2° piano) senza comportare modifica della sagoma esterna, del volume complessivo e delle bucaure dei prospetti esterni. Catastalmente, come già relazionato al paragrafo "corrispondenza catastale" non vi è alcuna differenza in quanto l'immobile rilevato coincide esattamente con la pianta catastale presentata in data 03/12/1981.

Per regolarizzare tali differenze riscontrate tra stato dei luoghi e concessione edilizia rilasciata, si dovrà procedere urbanisticamente alla presentazione di una CILA ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del DPR 380/01 (col pagamento della relativa sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €) all'UTC del Comune di Casalnuovo di Napoli. Di quanto innanzi si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile pignorato decurtando dal prezzo stimato il costo dell'anzidetta pratica urbanistica.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 4, PIANO S1 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 12)**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Con pec del 19/06/2017 e successivo sollecito del 09/08/2017, assunta al protocollo del Comune di Casalnuovo di Napoli col n.31659, la scrivente ha richiesto, tra l'altro, i titoli edilizi relativamente ai cespiti oggetto di pignoramento. Dal riscontro effettuato dal Comune di Casalnuovo di Napoli con nota del 25.09.2017 prot. 36498 risulta quanto segue: "si comunica che in data 12/09/2017 è stata ritirata Concessione Edilizia n. 113 del 02/08/1977 rilasciata ai Sigg. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* e volturata alla \*\*\*\*Omissis\*\*\*\* in data 11/10/1979, per la costruzione di un fabbricato per civili abitazione ubicato in Casalnuovo di Napoli al Viale dei Ligustri, identificate al N.C.E.U. foglio1 particella n. 57. Per le unità immobiliari, individuate al N.C.E.U. foglio 1 particella n. 196 subb. 8 e 12, non risultano rilasciate, a nome del Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, titoli edilizi, concessioni in sanatoria ai sensi delle leggi nn. 47/85, 724/94 e 326/03, successivamente alla Concessione Edilizia n. 113 del 02/08/1977" (cfr. Allegato 1.8).

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Dal confronto dell'attuale stato dei luoghi, così come rilevato durante l'accesso peritale, con gli elaborati grafici allegati alla predetta Concessione Edilizia n. 113 del 02/08/1977, si riscontra che il box auto rilevato, risulta leggermente più grande di quello riportato in concessione edilizia.

In particolare il divisorio interno tra il box rilevato e l'adiacente box auto n.5 risulta realizzato diversamente anche per una diversa ubicazione dei pilastri realizzati rispetto a quelli riportati sul grafico della concessione edilizia, senza che ciò abbia comportato modifiche alla volumetria complessiva dell'intero fabbricato, trattandosi di modifiche interne allo stesso. Catastalmente, come

già relazionato al paragrafo "corrispondenza catastale" non vi è alcuna differenza in quanto il box auto rilevato corrisponde esattamente con la pianta catastale presentata in data 03/12/1981.

Per regolarizzare tali differenze riscontrate tra stato dei luoghi e concessione edilizia rilasciata, si dovrà procedere urbanisticamente a presentare una CILA ai sensi dell'art. 6 bis, comma 5 del DPR 380/01 (col pagamento della relativa sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €) all'UTC del Comune di Casalnuovo di Napoli. Di quanto innanzi si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile pignorato decurtando dal prezzo stimato il costo dell'anzidetta pratica urbanistica.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 5, PIANO 2 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 5)

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 444,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 910,00

Per i cespiti oggetto di pignoramento, come comunicato dall'amministratore pro tempore geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esecutato, a seguito della richiesta del sottoscritto esperto, "Alla data odierna il debito per quote arretrate relativamente all'appartamento interno n.5 ammonta ad euro 910,00."

Si precisa che l'ammontare della quota ordinaria condominiale mensile per l'appartamento sito al 2° piano, interno n.5 è di Euro 37,00 (Euro trentasette/00).

**BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A CASALNUOVO DI NAPOLI (NA) - VIALE DEI LIGUSTRI N. 54, INTERNO 4, PIANO S1 (N.C.E.U. FOGLIO 1, PART. 196, SUB 12)

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 10,00

Per i cespiti oggetto di pignoramento, come comunicato dall'amministratore pro tempore geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, esecutato, a seguito della richiesta del sottoscritto esperto, l'ammontare della quota ordinaria condominiale mensile per il box ripostiglio sito nel piano seminterrato segnato col n. 4 è di

**RGE 178/2015, Tribunale di Nola**  
**G.E. Dott.ssa L. TRIGLIONE**  
**Udienza 16 gennaio 2018**

€uro 10,00 (Euro dieci/00).

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Multiplo - Misto ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Alveo Costantinopoli, snc, piano T (N.C.E.U. foglio 10, part 244, sub 1)

### DESCRIZIONE

---

I cespiti sono costituiti da un piazzale pavimentato con entrostanti corpi di fabbrica di cui alcuni realizzati con strutture in ferro e chiusure in lamiera ed altri realizzati con elementi prefabbricati tipo container. Essi sono inseriti in una zona periferica del Comune di Somma Vesuviana (NA) alla Via Alveo Costantinopoli, priva di qualunque genere di urbanizzazioni. L'accesso avviene per mezzo di una stradina interpodereale priva di pavimentazione con sezione trasversale irregolare.

In particolare trattasi di un capannone in ferro, due tettoie in ferro e due corpi di fabbrica destinati ad uffici, attualmente fatiscenti ed abbandonati.

Il capannone in ferro, unico corpo di fabbrica accatastato tutt'uno col piazzale, è riportato in catasto come categoria D/7 – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (sono quelle strutture costruite specificatamente per quel tipo di attività a cui sono destinati) ed è costituito da un unico ambiente con accesso attraverso il piazzale per mezzo di due grandi aperture scorrevoli. Perimetralmente è chiuso da un muro in c.a. per un'altezza di circa m. 3,00 con soprastanti lamiera fino alla copertura ed ha un'altezza interna sotto trave di mt. 7,30. E' altresì presente una tettoia esterna aperta su tre lati con altezza sotto trave pari a mt. 5,45 ed altri corpi di fabbrica di ridotte dimensioni.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.3) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Dall'estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Somma Vesuviana (NA) del 11-07-2017 (cfr. Allegato 1.6) risulta che l'esecutato sopra meglio generalizzato, è coniugato dal 15/10/1978 con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata in \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Lo stesso certificato riporta le seguenti annotazioni marginali:

- con atto in data 4/11/2000 del Notaio Enrico Chiari del distretto notarile di Napoli, Torre A. e Nola gli sposi sopra generalizzati, ai sensi dell'art. 167 del codice civile hanno costituito un fondo patrimoniale;

- con atto in data 30/04/2014 rep. 30960 del Notaio Nicola Angelone del distretto notarile di Napoli, Torre A. e Nola gli sposi sopra generalizzati, ai sensi dell'art. 162, secondo comma del codice civile hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti matrimoniali.

Si precisa che il bene oggetto della presente procedura è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita del 13/06/1996, rep. 38932 per notaio Antonio De Michel, Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 19/06/1996 ai nn. 18187/13473 (cfr. Allegato 1.11), quando vigeva la comunione dei beni con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra meglio generalizzata.

## CONFINI

---

L'intero lotto con entrostanti corpi di fabbrica confina a:

- Nord con mappale 261;
- Est con altro mappale;
- Sud con mappale 924 e 925;
- Ovest con mappale 1269.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia: ambiente 1	730,00 mq	813,00 mq	1,00	813,00 mq	7,30 m	T
Plazzale	3764,00 mq	3764,00 mq	0,10	376,40 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1189,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni, attesa la loro tipologia, consistenza, dimensioni e possibilità di accesso, non sono risultati comodamente divisibili in natura.

Il computo delle superfici è stato condotto in accordo alla Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio, e successiva Norma UNI 11558, eventualmente integrato anche dal

D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Per maggior dettaglio, vedi altresì Criteri di stima e relative tabelle (cfr. Allegato 2.7).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1979 al 17/06/1982	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 244 Qualità Frutteto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 46 84 Reddito dominicale 65,32 Reddito agrario € 55,64
Dal 17/06/1982 al 17/06/1982	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 244 Qualità Frutteto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 46 84 Reddito dominicale 65,32 Reddito agrario € 55,64
Dal 17/06/1982 al 05/02/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 244 Qualità Frutteto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 46 84 Reddito dominicale 65,32 Reddito agrario € 55,64
Dal 05/02/1993 al 13/06/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 244 Qualità Frutteto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 46 84 Reddito dominicale 65,32 Reddito agrario € 55,64
Dal 13/06/1996 al 13/11/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 244 Qualità Frutteto Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 46 84 Reddito dominicale 65,32 Reddito agrario € 55,64
Dal 13/11/2003 al 16/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 244 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 45 77
Dal 21/11/2003 al 22/10/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 244, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 4.806,00
Dal 22/10/2004 al 16/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 244, Sub. 1 Categoria D7 Rendita € 8.016,00 Piano T

I cespiti oggetto della presente procedura sono identificati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio al foglio 10 del Comune di Somma Vesuviana, particella 244 sub 1 (cfr. Allegato 1.3).

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali. A tale proposito, si precisa che il bene oggetto della presente procedura è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita del 13/06/1996, rep. 38932 per notaio Antonio De Michel, Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 19/06/1996 ai nn. 18187/13473 (cfr. Allegato 1.11), quando vigeva la comunione dei beni con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sopra meglio generalizzata.

Successivamente, come si evince dall'estratto per il riassunto dal registro degli atti di matrimonio (cfr. Allegato 1.6), - con atto in data 30/04/2014 rep. 30960 del Notaio Nicola Angelone del distretto notarile di Napoli, Torre A. e Nola gli sposi sopra generalizzati, ai sensi dell'art. 162, secondo comma del codice civile hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti matrimoniali. Quindi oggi vige il regime di separazione dei beni.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	244	1		D7				8016	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	244				Ente Urbano		00 45 77				

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale non corrisponde a quanto riportato nella pianta catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Somma Vesuviana (NA), foglio 10, particella 244, sub 1 (cfr. Allegato 1.3).

Sono stati rilevati diversi corpi di fabbrica, come evidenziati sull'elaborato grafico dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.3) nonché sulla documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.4), e tutti risultano privi di richieste e/o titoli edilizi a meno del solo capannone industriale riportato su detta planimetria catastale.

A tal riguardo si precisa che a seguito della richiesta inoltrata dal sottoscritto esperto all'UTC del Comune di Somma Vesuviana a mezzo pec in data 19/06/2017, si ritirava in data 12/10/2017 con prot. 19369 certificato con il quale l'anzidetto UTC certificava che: "risulta presentata istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 724/94 del 28/02/1995, prot. n. 5565, (pratica n. 905), per l'attività estrattiva di cava con entrostante tettoia realizzata in Somma Vesuviana (NA)

contrada Malatesta, riportata al N.C.T. di Somma Vesuviana al foglio n.10 particelle 220-244-302-261-304-843 e particella n.1 del foglio 13".

Pertanto, in considerazione del fatto di dover ripristinare l'attuale stato dei luoghi uniformandolo a quanto riportato nella predetta istanza di condono edilizio mediante la demolizione della tompagnatura del capannone in parola nonché mediante la demolizione dei corpi di fabbrica abusivi, così come dettagliatamente riportato nel paragrafo relativo alla "regolarità edilizia", si dovrà procedere con l'aggiornamento dell'attuale planimetria catastale che dovrà riportare fedelmente la tettoia così individuata dalla predetta istanza di concessione edilizia in sanatoria.

Ancora si evidenzia che l'estratto di mappa riporta oltre al capannone sopra in argomento, anche una tettoia priva di richiesta e/o titolo edilizio, per la quale, non essendo sanabile, si prevede la demolizione, quindi si dovrà aggiornare anche la mappa terreni.

Di ciò si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile pignorato decurtando dal prezzo stimato il costo delle suddette operazioni catastali.

## PRECISAZIONI

---

Lo scrivente rappresenta che oltre al verbale di pignoramento afferente la presente procedura, è stato altresì notificato in data 23/06/2017 l'avviso del pignoramento al coniuge dell'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale comproprietaria per la quota di 1/2 degli immobili pignorati all'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Ancora si evidenzia che il pignoramento oggetto della presente procedura, tra l'altro, interviene contro l'esecutato sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la piena proprietà, così come pure la nota di trascrizione di detto pignoramento. Al riguardo, per quanto già argomentato al paragrafo "cronistoria dati catastali" il bene oggetto della presente procedura è stato acquistato dall'esecutato quando vigeva la comunione dei beni con il coniuge sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, pertanto lo stesso è di proprietà di ciascuno per la quota di 1/2 pro indiviso.

In sede di accesso peritale si è rilevato che i cespiti oggetto di pignoramento, capannone con piazzale, sono uniti di fatto e senza separazione alcuna con altro capannone e piazzale di proprietà aliena (p.lla 261) non oggetto della presente procedura.

Si evidenzia altresì che all'interno del capannone sono stoccati materiali provenienti dalla trasformazione di rifiuti (ecoballe) in grosse quantità.

## PATTI

---

In sede di accesso peritale, l'esecutato ha dichiarato che i cespiti sono inutilizzati (cfr. Allegato 1.17) e versano in uno stato di abbandono.

## STATO CONSERVATIVO

---

I cespiti sono costituiti da un piazzale pavimentato con entrostanti corpi di fabbrica, di cui alcuni realizzati con strutture in ferro e chiusure in lamiera ed altri realizzati con elementi prefabbricati tipo container. L'accesso avviene per mezzo di una stradina interpoderale priva di pavimentazione con sezione trasversale irregolare.

In particolare trattasi di un capannone in ferro, due tettoie in ferro e due corpi di fabbrica destinati ad uffici, attualmente fatiscenti ed abbandonati.

Complessivamente il capannone individuato con il n. 1 sulla pianta piano terra - generale (cfr. Allegato 2.3) versa in un mediocre stato di manutenzione come pure la tettoia individuata col n. 2; i restanti corpi di fabbrica nn. 3, 4 e 5 versano in pessime condizioni e presentano infissi esterni rotti e/o mancanti.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.3) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

## PARTI COMUNI

---

Non si è a conoscenza di parti comuni. Dall'atto notarile di compravendita del 13/06/1996 per notar Antonio De Michel, rep. n.38932, "... l'immobile viene trasferito in piena proprietà, a corpo, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, servitù attive e passive esistenti" (cfr. Allegato 1.11).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù gravanti sui cespiti oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

I cespiti sono costituiti da un piazzale pavimentato con entrostanti corpi di fabbrica, di cui alcuni realizzati con strutture in ferro e chiusure in lamiera ed altri realizzati con elementi prefabbricati tipo container. In particolare trattasi di un capannone in ferro, due tettoie in ferro e due corpi di fabbrica destinati ad uffici, attualmente fatiscenti ed abbandonati.

Nello specifico, il capannone individuato con il n. 1 sulla pianta piano terra - generale (cfr. Allegato 2.3) è realizzato con strutture in ferro (pilastri e capriate) eompagnato con muro perimetrale in c.a. per un'altezza di circa m. 3,00 con soprastanti lamiera fino alla copertura ed ha un'altezza interna sotto trave di mt. 7,30;

la tettoia individuata con il n. 2 è realizzata con strutture in ferro (pilastri e travi reticolari) eompagnata solo sul retro con muro in blocchi di lapil-cemento e sovrastante cordolo in c.a. per un'altezza di circa m. 2,40 con soprastanti lamiera fino alla copertura ed ha un'altezza interna sotto trave di mt. 5,45;

il corpo di fabbrica individuato con il n. 3 è realizzato con elementi prefabbricati tipo container poggiato su basamento di calcestruzzo con un'altezza interna di circa mt. 2,30;

la tettoia individuata con il n. 4 è realizzata con strutture in scatolari di ferro (pilastri e travi) aperta su tutti i lati ed ha un'altezza di circa mt. 2,00;

il corpo di fabbrica individuato con il n. 5 è realizzato sempre con elementi prefabbricati tipo container poggiato su basamento di calcestruzzo con un'altezza interna di circa mt. 3,50. In adiacenza a quest'ultimo è presente una pesa autotreni, rialzata rispetto al piazzale e completamente in ferro, con rampette in c.a. di salita e discesa e zoccolatura su cui poggiano i longheroni della pesa.

Gli impianti, laddove presenti, sono fatiscenti e non risultano utenze attive.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.3) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.4).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

In sede di accesso peritale, l'esecutato ha dichiarato che i cespiti sono inutilizzati (cfr. Allegato 1.17) e versano in uno stato di abbandono.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/1982	**** Omissis ****	Donazione e vendita di diritti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giovanni Cesàro	17/06/1982	5093	1077
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	02/07/1982	19314	16539
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Napoli	02/07/1982	9531/B	
Dal 13/06/1996	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Antonio De Michel	13/06/1996	38932	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Napoli 2	19/06/1996	18187	13473
		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 variata;

- La situazione della proprietà risulta variata.

In merito alla provenienza ventennale del cespite oggetto di pignoramento il sottoscritto Esperto ha rinvenuto copia dell'atto ultraventennale tra vivi, costituito da atto di donazione e vendita diritti del 17/06/1982, rep. 5093, racc. 1077, per notaio Giovanni Cesàro, Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 08/07/1982 ai nn. 19314/16539 (cfr. Allegato 1.11), relativamente ai beni riportati in Catasto Terreni del Comune di Somma Vesuviana al foglio 10, particella 244.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 aggiornate al 10/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Napoli 2 il 24/06/2014  
Reg. gen. 32311 - Reg. part. 2298  
Quota: 1/1  
Importo: € 459.243,01  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 421.459,78  
Spese: € 11.722,00  
Interessi: € 26.061,23  
Percentuale interessi: 1,50 %  
Rogante: Tribunale di Nola  
Data: 22/02/2012  
N° repertorio: 3675/2011

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Napoli 2 il 23/07/1999  
Reg. gen. 28001 - Reg. part. 19694  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Napoli 2 il 31/07/2015  
Reg. gen. 29290 - Reg. part. 23290  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Oneri di cancellazione*

La trascrizione dell'Atto di pignoramento, essendo una trascrizione pregiudizievole, dovrà essere cancellata o comunque regolarizzata nel contesto della procedura.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Con pec del 19/06/2017 e successivi solleciti del 08/08/2017, 25/09/2017, assunte al protocollo del Comune di Somma Vesuviana, rispettivamente col n.12556 del 20/06/2017, n.15800 del 09/08/2017, n.18198 del 26/09/2017, la scrivente ha richiesto, tra l'altro, il certificato di destinazione urbanistica del suolo interessato dall'immobile oggetto di pignoramento, censito in Catasto Terreni al Foglio 10 P.lla 244. Dal certificato del 12.10.2017, prot. 19367 ritirato al Comune in pari data (cfr. Allegato 1.9), risulta che la suddetta particella, come da P.R.G. approvato con Decreto Regione Campania n. 4890 del 10/06/1983, entrato in vigore il 20/06/1983, ricade in zona "E-Agricola". Nello specifico, per le norme ed il dettaglio degli interventi, gli indici, le distanze, etc. si rimanda al richiamato certificato (cfr. Allegato 1.9).

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Con pec del 19/06/2017 e successivi solleciti del 08/08/2017 e 25/09/2017, assunte al protocollo del Comune di Somma Vesuviana, rispettivamente col n.12556 del 20/06/2017, n.15800 del 09/08/2017 e n.18198 del 26/09/2017, la scrivente ha richiesto, tra l'altro, i titoli edilizi relativamente ai cespiti oggetto di pignoramento. Dal certificato del 28.09.2017, prot. 19369 del 12/10/2017 ritirato al Comune in pari data (cfr. Allegato 1.9), risulta quanto segue: "a nome del Sig. \*\*\*\*Omissis\*\*\*\*, nato a Somma Vesuviana il 09/11/1950 ed ivi residente in Via Cimitero, in qualità di legale rappresentante della s.a.s. Edilizia Campania con sede in Napoli - Centro Direzionale Isola G8, risulta presentata istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n. 724/94 del 28/02/1995, prot. n. 5565, (pratica n. 905), per l'attività estrattiva di cava con entrostante tettoia realizzata in Somma Vesuviana (NA) contrada Malatesta, riportata al N.C.T. di Somma Vesuviana al foglio n.10 particelle 220-244- 302-261-304-843 e particella n. 1del foglio 13;  
la zona urbanistica in cui ricade l'immobile è classificata zona "E-Agricola", sottoposta ai vincoli del D.L.G.S n.42/04;  
risulta versata l'oblazione in unica soluzione sul C/C n.255000 in data 05/12/1994 per l'importo di f. 2.000.000;  
risultano versati gli oneri concessori in autoliquidazione per l'importo di Euro 500,00 sul C/C. n. 17035809 in data 21/04/2004;  
allo stato la suddetta pratica non è stata ancora definita.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- 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.

Dal confronto dell'attuale stato dei luoghi, così come rilevato durante l'accesso peritale con gli elaborati grafici allegati alla predetta istanza di Concessione Edilizia in sanatoria, si riscontra quanto segue:

- capannone individuato con il n. 1 sulla pianta piano terra - generale (cfr. Allegato 2.3) che pressoché coincide, in termini di superficie coperta, con la tettoia riportata nel grafico allegato alla suddetta istanza di concessione in sanatoria e di cui non vi sono sezioni né prospetti, quindi si prende per buona l'altezza esistente; - tettoia individuata con il n. 2, corpo di fabbrica individuato con il n. 3, tettoia individuata con il n. 4, corpo di fabbrica individuato con il n. 5, pesa autotreni individuata con il n. 6, tutti non riportati nel grafico allegato alla richiamata istanza di concessione in sanatoria.

Per regolarizzare tali differenze riscontrate tra stato dei luoghi e l'istanza di concessione edilizia in sanatoria che peraltro risulta non ancora definita, si dovrà procedere urbanisticamente a presentare una S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/01 per la demolizione dei corpi di fabbrica non contemplati nell'istanza di concessione in sanatoria (n. 2, 3, 4, 5 e 6) e la trasformazione del capannone (n. 1) in tettoia, demolendo le tompagnature perimetrali e costruendo una nuova parete di separazione con il restante capannone che ricade su proprietà aliena (P.lla 261) non oggetto della presente procedura esecutiva.

Di tale operazione si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile pignorato decurtando dal prezzo stimato il costo dell'anzidetta pratica urbanistica, delle demolizioni con relativi trasporti a discarica autorizzata e della trasformazione del capannone n. 1 in tettoia.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In sede di accesso peritale l'esecutato ha dichiarato che non è costituito alcun condominio e pertanto non sono previsti oneri condominiali.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Multiplo - Misto ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Santa Chiara, n.15, piano T (N.C.E.U. foglio 10, part 826, sub 1 e 2)

### DESCRIZIONE

---

I cespiti sono costituiti da un deposito con soprastante suppenno (sub 2) ed area cortilizia oltre ad un'area urbana (sub 1) adiacente al predetto deposito. Essi sono inseriti in una zona periferica del Comune di Somma Vesuviana (NA) alla Via Santa Chiara, che risulta essere una stradina interpodereale con diramazione dalla strada principale Via Cupa di Nola, priva di qualunque genere di negozi e servizi pubblici.

Il locale deposito con soprastante suppenno (sub 2) è riportato in catasto come categoria C/2 - Magazzini e locali di Deposito (Locali utilizzati per il deposito di merci, locali di sgombero, sottotetti) ed è costituito da un unico ambiente con accesso sia dalla corte adiacente la Via via Santa Chiara sia dall'androne comune attraverso due gradini in muratura. Il suppenno ha una doppia apertura per consentirne l'areazione e attraverso quella presente a sud, con una scala amovibile da posizionare nell'area cortilizia, è possibile accedervi. Dette aperture non sono protette da alcun infisso.

A nord del locale deposito è presente un'area esterna (sub 1) che è riportata in catasto come categoria F/1 - Area Urbana (Aree o corti a piano terra di fabbricati già accatastati all'urbano), alla quale si accede sia dal predetto locale deposito sia dall'androne comune. In detta area sono presenti delle tettoie destinate al deposito di materiali e datate attrezzature per le costruzioni edili.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.5) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.6); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Dal certificato di stato civile del Comune di Somma Vesuviana (NA) del 11-07-2017 (cfr. Allegato 1.6) risulta che l'esecutato sopra meglio generalizzato, è di stato civile celibe.

## CONFINI

---

I cespiti confinano a:

- Nord con mappale 827;
- Est con mappale 1247 ed altra u.i.u. (P.lla 679);
- Sud in parte con altra u.i.u. (P.lla 679) e in parte con via Santa Chiara;
- Ovest in parte con androne comune ed in parte con mappale 825.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito: n.1	30,20 mq	42,20 mq	0,35	14,77 mq	4,15 m	T
Suppenno: n.2	32,40 mq	42,20 mq	0,20	8,44 mq	1,15 m	1
Cortile: n.3 (fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq	0,00 m	T
Cortile: n.3 (oltre 25 mq)	21,20 mq	21,20 mq	0,02	0,42 mq	0,00 m	T
Area urbana: n. 4 (fino a 25 mq)	25,00 mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq	0,00 m	T
Area urbana: n.4 (oltre 25 mq)	463,00 mq	463,00 mq	0,05	23,15 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>53,03 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I beni, attesa la loro tipologia, consistenza, dimensioni e possibilità di accesso, non sono risultati comodamente divisibili in natura.

Il computo delle superfici è stato condotto in accordo alla Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio, e successiva Norma UNI 11558, eventualmente integrato anche dal D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

La superficie convenzionale del cortile e dell'area urbana è calcolata applicando un primo coefficiente fino ad una superficie massima di mq. 25,00 ed un coefficiente riduttivo per la parte eccedente.

Per maggior dettaglio, vedi altresì Criteri di stima e relative tabelle (cfr. Allegato 2.7).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/12/1979 al 09/07/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 352 Qualità Frutteto CL.3 Superficie (ha are ca) 00 10 56
Dal 09/07/1981 al 01/04/1982	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 826 Qualità Frutteto CL.3 Superficie (ha are ca) 00 03 28
Dal 01/04/1982 al 29/09/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 826 Qualità Frutteto CL.3 Superficie (ha are ca) 00 03 28
Dal 26/10/1983 al 29/09/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 826 Qualità Frutteto CL.3 Superficie (ha are ca) 00 03 28
Dal 29/09/1999 al 09/11/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 826 Qualità Frutteto CL.3 Superficie (ha are ca) 00 05 53
Dal 09/11/1999 al 27/03/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 826, Sub. 2 Categoria C2 CL.3, Cons. 51 mq Rendita € 134,33 Piano T
Dal 09/11/1999 al 27/03/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 826, Sub. 1 Categoria F1 Piano T
Dal 09/11/1999 al 28/08/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 826 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 00 05 53
Dal 27/03/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 826, Sub. 2 Categoria C2 CL.3, Cons. 51 mq Rendita € 134,33 Piano T
Dal 27/03/2003 al 16/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 826, Sub. 1 Categoria F1 Piano T
Dal 09/11/2015 al 16/05/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 10, Part. 826, Sub. 2 Categoria C2 CL.3, Cons. 51 mq Superficie catastale 80 mq Rendita € 134,33 Piano T

I cespiti oggetto della presente procedura sono identificati presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli-Territorio al foglio 10 del Comune di Somma Vesuviana, particella 826 sub 1 e sub 2 (cfr. Allegato 1.3).

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	826	1		F1					T	
	10	826	2		C2	3	51 mq	80 mq	134,33	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	826				Ente Urbano		00 05 53				

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale non corrisponde a quanto riportato nella pianta catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Somma Vesuviana (NA), foglio 10, particella 826, sub 1 (cfr. Allegato 1.3).

Sono state rilevate delle tettoie, come evidenziate sull'elaborato grafico dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.5) nonché sulla documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.6), e tutte risultano prive di richieste e/o titoli edilizi.

Per il locale deposito riportato al N.C.E.U. del Comune di Somma Vesuviana (NA), foglio 10, particella 826, sub 2, non è stato possibile effettuare la corrispondenza perchè la planimetria catastale di tale subalterno non risulta in Catasto.

A tal riguardo si precisa che a seguito della richiesta inoltrata dal sottoscritto esperto all'UTC del Comune di Somma Vesuviana a mezzo pec in data 19/06/2017, si ritirava in data 12/10/2017 con prot. 19369 certificato con il quale l'anzidetto UTC certificava che: "Da ricerca effettuata presso l'archivio comunale non sono stati rinvenuti titoli edilizi in relazione agli immobili riportati nel N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio n. 10 particella 826, sub.1 e foglio 10, particella n.826,sub 2".

Pertanto si dovrà procedere con la redazione di un docfa per planimetria catastale mancante, relativo al locale deposito, in quanto lo stesso locale, dalla tipologia costruttiva (murature portanti in tufo non perfettamente squadrato, vecchi solai in legno con travi a sezione circolare irregolare e paconcelli) risale senza alcun dubbio in epoca antecedente al 1967.

Di ciò si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile pignorato decurtando dal prezzo stimato il

costo delle suddette operazioni catastali.

## PRECISAZIONI

---

Lo scrivente rappresenta che per il locale deposito riportato al N.C.E.U. del Comune di Somma Vesuviana (NA), foglio 10, particella 826, sub 2, non è stata rinvenuta la planimetria catastale perchè non risulta in Catasto.

A tal riguardo si precisa che a seguito della richiesta inoltrata dal sottoscritto esperto all'UTC del Comune di Somma Vesuviana a mezzo pec in data 19/06/2017, si ritirava in data 12/10/2017 con prot. 19369 certificato con il quale l'anzidetto UTC certificava che: "Da ricerca effettuata presso l'archivio comunale non sono stati rinvenuti titoli edilizi in relazione agli immobili riportati nel N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio n. 10 particella 826, sub.1 e foglio 10, particella n.826,sub 2".

Da un esame visivo di detto locale deposito, si può asserire, vista la tipologia costruttiva (murature portanti in tufo non perfettamente squadrato, vecchi solai in legno con travi a sezione circolare irregolare e panconcelli) che risale senza alcun dubbio in epoca antecedente al 1967.

## PATTI

---

In sede di accesso peritale, l'esecutato ha dichiarato che i cespiti sono utilizzati dallo stesso esecutato (cfr. Allegato 1.17) e versano in uno stato di abbandono. All'interno sono stati rinvenuti materiali di vario genere.

## STATO CONSERVATIVO

---

I cespiti sono costituiti da un area urbana con entrostanti tettoie realizzate con strutture in ferro e chiusure in lamiera e custodiscono materiali e datate attrezzature per le costruzioni edili, mentre il locale deposito con soprastante suppenno risulta ingombro di materiali di vario genere. In sede di sopralluogo il tutto versava in stato di abbandono.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.5) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.6); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

## PARTI COMUNI

---

Dall'atto notarile di donazione del 01/04/1982 per notar Giovanni Cesàro, rep. n.4440, "... la presente donazione viene effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova con tutti i connessi diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive così come alla parte donante pervenuto e da essa posseduto, nulla escluso ed eccettuato." (cfr. Allegato 1.12).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù gravanti sui cespiti oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

I cespiti sono costituiti da un'area urbana con entrostanti tettoie realizzate con strutture in ferro e chiusure in lamiera e custodiscono materiali e datate attrezzature per le costruzioni edili, mentre il locale deposito con soprastante suppenno risulta ingombro di materiali di vario genere. In sede di accesso peritale il tutto è risultato completamente abbandonato.

Le tettoie sono realizzate con pilastri e travi in scatolari di ferro con lamiera in copertura e perimetrali; il locale deposito è realizzato in muratura portante con conci di tufo pressochè squadrati e solaio in legno con travi a sezione circolare irregolare e paconcelli. Il suppenno è il prolungamento del sottostante locale con copertura in lamiera avente altezza media di circa 1,15 mt.

Gli impianti, laddove presenti, sono fatiscenti e non risultano utenze attive.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.5) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.6).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

In sede di accesso peritale, l'esecutato ha dichiarato che i cespiti sono utilizzati dallo stesso esecutato (cfr. Allegato 1.17) e versano in uno stato di abbandono. Nel locale deposito sono stati rinvenuti materiali di vario genere mentre le tettoie custodiscono materiali e datate attrezzature per le costruzioni edili.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/1982	**** Omissis ****	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni Cesàro	01/04/1982	4440	934
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Napoli 2	29/04/1982	12009	10425
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Napoli	19/04/1982	5855/B			
Dal 27/03/2003	**** Omissis ****	<b>Decreto trasferimento immobili</b>			

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Sezione Fallimentare Tribunale di Nola	27/03/2003	40	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Napoli 2	16/04/2003	15932	11542
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata.

In merito alla provenienza ventennale del cespite oggetto di pignoramento il sottoscritto Esperto ha rinvenuto copia dell'atto ultraventennale tra vivi, costituito da atto di donazione del 01/04/1982, rep. 4440, racc. 934, per notaio Giovanni Cesàro, Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 29/04/1982 ai nn. 12009/10425 (cfr. Allegato 1.12), relativamente ai beni riportati in Catasto Terreni del Comune di Somma Vesuviana al foglio 10, particella 826.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Napoli 2 aggiornate al 10/10/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 e s.m.i.  
Iscritto a Napoli 2 il 11/05/2007  
Reg. gen. 34951 - Reg. part. 11742  
Quota: 1/1  
Importo: € 29.887,32  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 14.943,66  
Rogante: Gest Line SPA  
Data: 08/05/2007  
N° repertorio: 134217/71

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Napoli 2 il 12/06/2009  
Reg. gen. 31951 - Reg. part. 6094  
Quota: 1/1  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 58.331,35  
Spese: € 6.307,66  
Interessi: € 15.360,99  
Percentuale interessi: 8,778 %  
Rogante: Tribunale di Nola  
Data: 05/05/2009  
N° repertorio: 2484/2009
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Napoli 2 il 24/06/2014  
Reg. gen. 32311 - Reg. part. 2298  
Quota: 1/1  
Importo: € 459.243,01  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 421.459,78  
Spese: € 11.722,00  
Interessi: € 26.061,23  
Percentuale interessi: 1,50 %  
Rogante: Tribunale di Nola  
Data: 22/02/2012  
N° repertorio: 3675/2011
- **Ipoteca legale** derivante da Ruolo (art.77 del DPR 602 del 1973)  
Iscritto a Napoli 2 il 14/11/2014  
Reg. gen. 50686 - Reg. part. 4419  
Quota: 1/1  
Importo: € 383.525,10  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 191.762,55  
Rogante: Equitalia Sud SPA  
Data: 13/11/2014  
N° repertorio: 2211  
N° raccolta: 7114

### **Trascrizioni**

- **Sentenza di fallimento - 7<sup>^</sup> sez. civ. Tribunale di Napoli**  
Trascritto a Napoli 2 il 28/09/1987  
Reg. gen. 24291 - Reg. part. 18461  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Napoli 2 il 31/07/2015

Reg. gen. 29290 - Reg. part. 23290

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### ***Oneri di cancellazione***

La trascrizione dell'Atto di pignoramento, essendo una trascrizione pregiudizievole, dovrà essere cancellata o comunque regolarizzata nel contesto della procedura.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Con pec del 19/06/2017 e successivi solleciti del 08/08/2017, 25/09/2017, assunte al protocollo del Comune di Somma Vesuviana, rispettivamente col n.12556 del 20/06/2017, n.15800 del 09/08/2017, n.18198 del 26/09/2017, la scrivente ha richiesto, tra l'altro, il certificato di destinazione urbanistica del suolo interessato dall'immobile oggetto di pignoramento, censito in Catasto Terreni al Foglio 10 P.lla 826. Dal certificato del 12.10.2017, prot. 19368 ritirato al Comune in pari data (cfr. Allegato 1.9), risulta che la suddetta particella, come da P.R.G. approvato con Decreto Regione Campania n. 4890 del 10/06/1983, entrato in vigore il 20/06/1983, ricade in zona "E-Agricola". Nello specifico, per le norme ed il dettaglio degli interventi, gli indici, le distanze, etc. si rimanda al richiamato certificato (cfr. Allegato 1.9).

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Con pec del 19/06/2017 e successivi solleciti del 08/08/2017 e 25/09/2017, assunte al protocollo del Comune di Somma Vesuviana, rispettivamente col n.12556 del 20/06/2017, n.15800 del 09/08/2017 e n.18198 del 26/09/2017, la scrivente ha richiesto, tra l'altro, i titoli edilizi relativamente ai cespiti oggetto di pignoramento. Dal certificato del 28.09.2017, prot. 19369 del 12/10/2017 ritirato al Comune in pari data (cfr. Allegato 1.9), risulta quanto segue: "Da ricerca effettuata presso l'archivio comunale non sono stati rinvenuti titoli edilizi in relazione agli immobili riportati nel N.C.E.U. del comune di Somma Vesuviana al foglio n. 10 particella 826, sub.1 e foglio 10, particella n.826,sub 2".

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- 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.

Dal confronto dell'attuale stato dei luoghi, così come rilevato durante l'accesso peritale con le planimetrie catastali,

si riscontra quanto segue: nell'area urbana sono state rilevate delle tettoie in ferro che non sono riportate sulla planimetria catastale, ed essendo costruite in epoca non remota, le stesse risultano prive di titoli edilizi e quindi abusive; il locale deposito, invece, vista la tipologia costruttiva (murature portanti in tufo non perfettamente squadrato, vecchi solai in legno con travi a sezione circolare irregolare e panconcelli) si può asserire senza alcun dubbio che l'epoca di costruzione sia antecedente al 1967 e, poichè il PRG della città di Somma Vesuviana è entrato in vigore in data 20/06/1983, per detto immobile non era richiesto il titolo abilitativo edilizio all'epoca della costruzione.

Per regolarizzare tali differenze riscontrate tra stato dei luoghi e quanto sopra, si dovrà procedere urbanisticamente a presentare una S.C.I.A. ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/01 per la demolizione delle tettoie abusive.

Di ciò si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile pignorato decurtando dal prezzo stimato il costo dell'anzidetta pratica urbanistica, delle demolizioni con relativi trasporti a discarica autorizzata.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

In sede di accesso peritale l'esecutato ha dichiarato che non è costituito alcun condominio e pertanto non sono previsti oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 5, piano 2

I cespiti sono costituiti da un immobile adibito a civile abitazione ubicato al piano primo (catastale 2° piano) di un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra (piano rialzato, piano primo e piano secondo) ed un box auto ubicato al piano sottostrada. Essi sono inseriti in una zona semicentrale del Comune di Casalnuovo di Napoli (NA) al Viale Dei Ligustri n.54, a ridosso del centro, a circa m. 250 dal municipio, ben servita da negozi di qualsiasi genere, in un contesto fortemente urbanizzato. Detti cespiti sono allocati in un fabbricato costituito da una sola scala senza ascensore. Al piano sottostrada sono ubicati i box auto mentre ai piani superiori le civili abitazioni.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 196, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 196, Sub. 5, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 64.467,91

Per ogni ulteriore dettaglio in merito al metodo di stima utilizzato, si rimanda all'allegato 2.7 "Criteri di stima e relative tabelle"

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 4, piano S1

I cespiti sono costituiti da un immobile adibito a civile abitazione ubicato al piano primo (catastale 2° piano) di un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra (piano rialzato, piano primo e piano secondo) ed un box auto ubicato al piano sottostrada. Essi sono inseriti in una zona semicentrale del Comune di Casalnuovo di Napoli (NA) al Viale Dei Ligustri n.54, a ridosso del centro, a circa m. 250 dal municipio, ben servita da negozi di qualsiasi genere, in un contesto fortemente urbanizzato. Detti cespiti sono allocati in un fabbricato costituito da una sola scala senza ascensore. Al piano sottostrada sono ubicati i box auto mentre ai piani superiori le civili abitazioni.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 196, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 196, Sub. 12, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.285,74

Per ogni ulteriore dettaglio in merito al metodo di stima utilizzato, si rimanda all'allegato 2.7

"Criteri di stima e relative tabelle"

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 5, piano 2	122,33 mq	1.054,00 €/mq	€ 128.935,82	50,00	€ 64.467,91
<b>Bene N° 2</b> - Garage Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 4, piano S1	17,62 mq	1.054,00 €/mq	€ 18.571,48	50,00	€ 9.285,74
				Valore di stima:	€ 73.753,65

Valore di stima: € 73.753,65

Deprezzamento del 4,14 %

**Valore finale di stima: € 70.700,00**

Per ogni ulteriore dettaglio in merito al metodo di stima utilizzato, si rimanda all'allegato 2.7 "Criteri di stima e relative tabelle"

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 3** - Multiplo - Misto ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Alveo Costantinopoli, snc, piano T  
I cespiti sono costituiti da un piazzale pavimentato con entrostanti corpi di fabbrica di cui alcuni realizzati con strutture in ferro e chiusure in lamiera ed altri realizzati con elementi prefabbricati tipo container. Essi sono inseriti in una zona periferica del Comune di Somma Vesuviana (NA) alla Via Alveo Costantinopoli, priva di qualunque genere di urbanizzazioni. L'accesso avviene per mezzo di una stradina interpodereale priva di pavimentazione con sezione trasversale irregolare. In particolare trattasi di un capannone in ferro, due tettoie in ferro e due corpi di fabbrica destinati ad uffici, attualmente fatiscenti ed abbandonati. Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 244, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 244, Sub. 1, Categoria D7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 89.205,00  
Per ogni ulteriore dettaglio in merito al metodo di stima utilizzato, si rimanda all'allegato 2.7 "Criteri di stima e relative tabelle"

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Multiplo - Misto Somma Vesuviana (NA) - Via Alveo Costantinopoli, snc, piano T	1189,40 mq	150,00 €/mq	€ 178.410,00	50,00	€ 89.205,00
				Valore di stima:	€ 89.205,00

Valore di stima: € 89.205,00

Deprezzamento del 45,07 %

**Valore finale di stima: € 49.000,00**

Per ogni ulteriore dettaglio in merito al metodo di stima utilizzato, si rimanda all'allegato 2.7 "Criteri di stima e relative tabelle"

### LOTTO 3

- Bene N° 4 - Multiplo - Misto** ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Santa Chiara, n.15, piano T  
 I cespiti sono costituiti da un deposito con soprastante suppenno (sub 2) ed area cortilizia oltre ad un'area urbana (sub 1) adiacente al predetto deposito. Essi sono inseriti in una zona periferica del Comune di Somma Vesuviana (NA) alla Via Santa Chiara, che risulta essere una stradina interpoderale con diramazione dalla strada princilale Via Cupa di Nola, priva di qualunque genere di negozi e servizi pubblici.  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 826, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 826, Sub. 1, Categoria F1 - Fg. 10, Part. 826, Sub. 2, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 28.211,96  
 Per ogni ulteriore dettaglio in merito al metodo di stima utilizzato, si rimanda all'allegato 2.7 "Criteri di stima e relative tabelle"

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Multiplo - Misto Somma Vesuviana (NA) - Via Santa Chiara, n.15, piano T	53,03 mq	532,00 €/mq	€ 28.211,96	100,00	€ 28.211,96
				Valore di stima:	€ 28.211,96

Valore di stima: € 28.211,96

Deprezzamento del 35,48 %

**Valore finale di stima: € 18.200,00**

Per ogni ulteriore dettaglio in merito al metodo di stima utilizzato, si rimanda all'allegato 2.7 "Criteri di stima e relative tabelle"

## ELENCO ALLEGATI

---

- 1.1) - Provvedimento dell'ill.mo G.E. del 28/03/2017, afferente la nomina del sottoscritto quale Esperto nella procedura in oggetto e del verbale di conferimento incarico e giuramento del 05/04/2017.
- 1.2) - Istanza di proroga del sottoscritto Esperto del 11/08/2017 e relativa autorizzazione del G.E. del 30/08/2017.
- 1.3) - Documentazione catastale: visure storiche, planimetrie ed estratti di mappa effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali.
- 1.4) - Certificato di residenza, stato di famiglia rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Casalnuovo di Napoli (NA) e relativa istanza della sottoscritta.
- 1.5) - Certificato stato civile rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Napoli e relativa istanza della sottoscritta.
- 1.6) - Certificato di residenza, stato di famiglia e stato civile rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Somma Vesuviana (NA) e relativa istanza della sottoscritta.
- 1.7) - Attestazione all'assenza di atti/contratti locazione afferenti gli immobili pignorati, ricevuta dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale II di Napoli, Ufficio territoriale di Nola del 16/08/2017 e relativa istanza della sottoscritta.
- 1.8) - Attestati titoli edilizi e attestato di destinazione urbanistica rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casalnuovo di Napoli (NA) e relative istanze della sottoscritta.
- 1.9) - Certificati di destinazione urbanistica e attestato titoli edilizi rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Somma Vesuviana (NA) e relative istanze della sottoscritta.
- 1.10) - Atti di provenienza dei cespiti di Casalnuovo di Napoli (NA), p.lla 196 – lotto 1 e relativa istanza della sottoscritta.
- 1.11) - Atti di provenienza dei cespiti di Somma Vesuviana (NA), p.lla 244 – lotto 2 e relativa istanza della sottoscritta.
- 1.12) - Atti di provenienza dei cespiti di Somma Vesuviana (NA), p.lla 826 – lotto 3 e relativa istanza della sottoscritta.
- 1.13) - Documentazione amministratore condominio cespiti Casalnuovo di Napoli (NA) con relativa istanza della sottoscritta.
- 1.14) - Visure ipotecarie effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 2 – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare relative ai cespiti di Casalnuovo di Napoli (NA), p.lla 196 – lotto 1.
- 1.15) - Visure ipotecarie effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 2 – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare relative ai cespiti di Somma Vesuviana (NA), p.lla 244 – lotto 2.
- 1.16) - Visure ipotecarie effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 2 – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare relative ai cespiti di Somma Vesuviana (NA), p.lla 826 – lotto 3.

- 1.17) - Verbali di accesso delle operazioni peritali.
- 1.18) - Trasmissione bozza dell'elaborato peritale.
- 2.1) - Grafici di rilievo dello stato dei luoghi – lotto 1.
- 2.2) - Documentazione fotografica con indicazione dei coni ottici – lotto 1.
- 2.3) - Grafici di rilievo dello stato dei luoghi – lotto 2.
- 2.4) - Documentazione fotografica con indicazione dei coni ottici – lotto 2.
- 2.5) - Grafici di rilievo dello stato dei luoghi – lotto 3.
- 2.6) - Documentazione fotografica con indicazione dei coni ottici – lotto 3.
- 2.7) - Criteri di stima e relative tabelle.

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

Cercola, li 03/01/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Punzo Giovanna

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 5, piano 2

I cespiti sono costituiti da un immobile adibito a civile abitazione ubicato al piano primo (catastale 2° piano) di un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra (piano rialzato, piano primo e piano secondo) ed un box auto ubicato al piano sottostrada. Essi sono inseriti in una zona semicentrale del Comune di Casalnuovo di Napoli (NA) al Viale Dei Ligustri n.54, a ridosso del centro, a circa m. 250 dal municipio, ben servita da negozi di qualsiasi genere, in un contesto fortemente urbanizzato. Detti cespiti sono allocati in un fabbricato costituito da una sola scala senza ascensore. Al piano sottostrada sono ubicati i box auto mentre ai piani superiori le civili abitazioni. Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 196, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 196, Sub. 5, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Con pec del 19/06/2017 e successivo sollecito del 09/08/2017, assunta al protocollo del Comune di Casalnuovo di Napoli col n.31659, la scrivente ha richiesto, tra l'altro, il certificato di destinazione urbanistica del suolo interessato dall'immobile oggetto di pignoramento, censito in Catasto Terreni al Foglio 1 P.lla 196. Dal certificato del 11.09.2017, prot. A.T. 55 ritirato al Comune in pari data (cfr. Allegato 1.8), risulta che la suddetta particella, come da P.R.G. approvato con decreto dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n.546 del 05/08/1997, ricade parte in Z.T.O. "B1-residenziale satura" e parte in zona "Vr verde di rispetto stradale". Nello specifico, per le norme ed il dettaglio degli interventi, gli indici, le distanze, etc. si rimanda al richiamato certificato (cfr. Allegato 1.8).

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 4, piano S1

I cespiti sono costituiti da un immobile adibito a civile abitazione ubicato al piano primo (catastale 2° piano) di un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra (piano rialzato, piano primo e piano secondo) ed un box auto ubicato al piano sottostrada. Essi sono inseriti in una zona semicentrale del Comune di Casalnuovo di Napoli (NA) al Viale Dei Ligustri n.54, a ridosso del centro, a circa m. 250 dal municipio, ben servita da negozi di qualsiasi genere, in un contesto fortemente urbanizzato. Detti cespiti sono allocati in un fabbricato costituito da una sola scala senza ascensore. Al piano sottostrada sono ubicati i box auto mentre ai piani superiori le civili abitazioni. Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 196, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 196, Sub. 12, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Con pec del 19/06/2017 e successivo sollecito del 09/08/2017, assunta al protocollo del Comune di Casalnuovo di Napoli col n.31659, la scrivente ha richiesto, tra l'altro, il certificato di destinazione urbanistica del suolo interessato dall'immobile oggetto di pignoramento, censito in Catasto Terreni al Foglio 1 P.lla 196. Dal certificato del 11.09.2017, prot. A.T. 55 ritirato al Comune in pari data (cfr. Allegato 1.8), risulta che la suddetta particella, come da P.R.G. approvato con decreto dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n.546 del 05/08/1997, ricade parte in Z.T.O. "B1-residenziale satura" e parte in zona "Vr verde di rispetto stradale". Nello specifico, per le norme ed il dettaglio degli interventi, gli indici, le distanze, etc. si rimanda al richiamato certificato (cfr. Allegato 1.8).

**Prezzo base d'asta: € 70.700,00**

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 3** - Multiplo - Misto ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Alveo Costantinopoli, snc, piano T

I cespiti sono costituiti da un piazzale pavimentato con entrostanti corpi di fabbrica di cui alcuni realizzati con strutture in ferro e chiusure in lamiere ed altri realizzati con elementi prefabbricati tipo container. Essi sono inseriti in una zona periferica del Comune di Somma Vesuviana (NA) alla Via Alveo Costantinopoli, priva di qualunque genere di urbanizzazioni. L'accesso avviene per mezzo di una stradina interpodereale priva di pavimentazione con sezione trasversale irregolare. In particolare trattasi di un capannone in ferro, due tettoie in ferro e due corpi di fabbrica destinati ad uffici, attualmente fatiscenti ed abbandonati. Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 244, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 244, Sub. 1, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Con pec del 19/06/2017 e successivi solleciti del 08/08/2017, 25/09/2017, assunte al protocollo del Comune di Somma Vesuviana, rispettivamente col n.12556 del 20/06/2017, n.15800 del 09/08/2017, n.18198 del 26/09/2017, la scrivente ha richiesto, tra l'altro, il certificato di destinazione urbanistica del suolo interessato dall'immobile oggetto di pignoramento, censito in Catasto Terreni al Foglio 10 P.la 244. Dal certificato del 12.10.2017, prot. 19367 ritirato al Comune in pari data (cfr. Allegato 1.9), risulta che la suddetta particella, come da P.R.G. approvato con Decreto Regione Campania n. 4890 del 10/06/1983, entrato in vigore il 20/06/1983, ricade in zona "E-Agricola". Nello specifico, per le norme ed il dettaglio degli interventi, gli indici, le distanze, etc. si rimanda al richiamato certificato (cfr. Allegato 1.9).

**Prezzo base d'asta: € 49.000,00**

## LOTTO 3

---

- **Bene N° 4** - Multiplo - Misto ubicato a Somma Vesuviana (NA) - Via Santa Chiara, n.15, piano T

I cespiti sono costituiti da un deposito con soprastante suppenno (sub 2) ed area cortilizia oltre ad un'area urbana (sub 1) adiacente al predetto deposito. Essi sono inseriti in una zona periferica del Comune di Somma Vesuviana (NA) alla Via Santa Chiara, che risulta essere una stradina interpodereale con diramazione dalla strada princilale Via Cupa di Nola, priva di qualunque genere di negozi e servizi pubblici. Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 826, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 826, Sub. 1, Categoria F1 - Fg. 10, Part. 826, Sub. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Con pec del 19/06/2017 e successivi solleciti del 08/08/2017, 25/09/2017, assunte al protocollo del Comune di Somma Vesuviana, rispettivamente col n.12556 del 20/06/2017, n.15800 del 09/08/2017, n.18198 del 26/09/2017, la scrivente ha richiesto, tra l'altro, il certificato di destinazione urbanistica del suolo interessato dall'immobile oggetto di pignoramento, censito in Catasto Terreni al Foglio 10 P.la 826. Dal certificato del 12.10.2017, prot. 19368 ritirato al Comune in pari data (cfr. Allegato 1.9), risulta che la suddetta particella, come da P.R.G. approvato con Decreto Regione Campania n. 4890 del 10/06/1983, entrato in vigore il 20/06/1983, ricade in zona "E-Agricola". Nello specifico, per le norme ed il dettaglio degli interventi, gli indici, le distanze, etc. si rimanda al richiamato certificato (cfr. Allegato 1.9).

**Prezzo base d'asta: € 18.200,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 178/2015 DEL R.G.E.

### LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.700,00

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 5, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 196, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 196, Sub. 5, Categoria A2	<b>Superficie</b>	122,33 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I cespiti sono costituiti da un immobile adibito a civile abitazione ubicato al piano primo (2° catastale) di un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra. Complessivamente le facciate esterne e le relative finiture versano in un mediocre stato di manutenzione, mentre i cornicioni ed i relativi sotto balconi in pessime condizioni; sarebbero necessari interventi di manutenzione per il loro ripristino compreso l'intera tinteggiatura esterna. Anche internamente lo stato conservativo risulta in un discreto stato di manutenzione; andrebbero rifatti gli impianti, gli infissi esterni e le tinteggiature. Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.2); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".		
<b>Descrizione:</b>	I cespiti sono costituiti da un immobile adibito a civile abitazione ubicato al piano primo (catastale 2° piano) di un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra (piano rialzato, piano primo e piano secondo) ed un box auto ubicato al piano sottostrada. Essi sono inseriti in una zona semicentrale del Comune di Casalnuovo di Napoli (NA) al Viale Dei Ligustri n.54, a ridosso del centro, a circa m. 250 dal municipio, ben servita da negozi di qualsiasi genere, in un contesto fortemente urbanizzato. Detti cespiti sono allocati in un fabbricato costituito da una sola scala senza ascensore. Al piano sottostrada sono ubicati i box auto mentre ai piani superiori le civili abitazioni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

<b>Bene N° 2 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Casalnuovo di Napoli (NA) - Viale Dei Ligustri n. 54, interno 4, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 196, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 196, Sub. 12, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,62 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I cespiti sono costituiti da un immobile adibito a civile abitazione ubicato al piano primo (2° catastale) di un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra. Complessivamente le facciate esterne e le relative finiture versano in un mediocre stato di manutenzione, mentre i cornicioni ed i relativi sotto balconi in pessime condizioni; sarebbero necessari interventi di manutenzione per il loro ripristino compreso l'intera tinteggiatura esterna. Il box auto presenta macchie di umidità alle pareti perimetrali contro terra e segni di succedutesi infiltrazioni d'acqua a soffitto; lo stato conservativo risulta non buono e andrebbero rifatti gli intonaci in parte e le tinteggiature. Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi		

	l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.1) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.2); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".
<b>Descrizione:</b>	I cespiti sono costituiti da un immobile adibito a civile abitazione ubicato al piano primo (catastale 2° piano) di un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra (piano rialzato, piano primo e piano secondo) ed un box auto ubicato al piano sottostrada. Essi sono inseriti in una zona semicentrale del Comune di Casalnuovo di Napoli (NA) al Viale Dei Ligustri n.54, a ridosso del centro, a circa m. 250 dal municipio, ben servita da negozi di qualsiasi genere, in un contesto fortemente urbanizzato. Detti cespiti sono allocati in un fabbricato costituito da una sola scala senza ascensore. Al piano sottostrada sono ubicati i box auto mentre ai piani superiori le civili abitazioni.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	In sede di accesso peritale, l'esecutato ha dichiarato che il box auto è da lui utilizzato.

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 49.000,00

Bene N° 3 - Multiplo - Misto			
<b>Ubicazione:</b>	Somma Vesuviana (NA) - Via Alveo Costantinopoli, snc, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Multiplo - Misto Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 244, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 244, Sub. 1, Categoria D7	<b>Superficie</b>	1189,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I cespiti sono costituiti da un piazzale pavimentato con entrostanti corpi di fabbrica, di cui alcuni realizzati con strutture in ferro e chiusure in lamiera ed altri realizzati con elementi prefabbricati tipo container. L'accesso avviene per mezzo di una stradina interpodereale priva di pavimentazione con sezione trasversale irregolare. In particolare trattasi di un capannone in ferro, due tettoie in ferro e due corpi di fabbrica destinati ad uffici, attualmente fatiscenti ed abbandonati. Complessivamente il capannone individuato con il n. 1 sulla pianta piano terra - generale (cfr. Allegato 2.3) versa in un mediocre stato di manutenzione come pure la tettoia individuata col n. 2; i restanti corpi di fabbrica nn. 3, 4 e 5 versano in pessime condizioni e presentano infissi esterni rotti e/o mancanti. Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.3) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.4); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".		
<b>Descrizione:</b>	I cespiti sono costituiti da un piazzale pavimentato con entrostanti corpi di fabbrica di cui alcuni realizzati con strutture in ferro e chiusure in lamiera ed altri realizzati con elementi prefabbricati tipo container. Essi sono inseriti in una zona periferica del Comune di Somma Vesuviana (NA) alla Via Alveo Costantinopoli, priva di qualunque genere di urbanizzazioni. L'accesso avviene per mezzo di una stradina interpodereale priva di pavimentazione con sezione trasversale irregolare. In particolare trattasi di un capannone in ferro, due tettoie in ferro e due corpi di fabbrica destinati ad uffici, attualmente fatiscenti ed abbandonati.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 18.200,00

Bene N° 4 - Multiplo - Misto			
------------------------------	--	--	--

<b>Ubicazione:</b>	Somma Vesuviana (NA) - Via Santa Chiara, n.15, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Multiplo - Misto Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 826, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 826, Sub. 1, Categoria F1 - Fg. 10, Part. 826, Sub. 2, Categoria C2	<b>Superficie</b>	53,03 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I cespiti sono costituiti da un area urbana con entrostanti tettoie realizzate con strutture in ferro e chiusure in lamiera e custodiscono materiali e datate attrezzature per le costruzioni edili, mentre il locale deposito con soprastante suppenno risulta ingombro di materiali di vario genere. In sede di sopralluogo il tutto versava in stato di abbandono. Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (cfr. Allegato 2.5) e documentazione fotografica (cfr. Allegato 2.6); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".		
<b>Descrizione:</b>	I cespiti sono costituiti da un deposito con soprastante suppenno (sub 2) ed area cortilizia oltre ad un'area urbana (sub 1) adiacente al predetto deposito. Essi sono inseriti in una zona periferica del Comune di Somma Vesuviana (NA) alla Via Santa Chiara, che risulta essere una stradina interpodereale con diramazione dalla strada principale Via Cupa di Nola, priva di qualunque genere di negozi e servizi pubblici.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		