



TRIBUNALE DI NOLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. ...OMISSIS..., nell'Esecuzione Immobiliare **57/2023** del R.G.E. -
Versione per la tutela dei dati personali -

promossa da

...OMISSIS...

Partita IVA: ...OMISSIS...

Codice fiscale: ...OMISSIS...

Via ...OMISSIS...

...OMISSIS...

PEC ...OMISSIS...

contro

...OMISSIS...

Codice fiscale: ...OMISSIS...

Via ...OMISSIS..., int. 1

...OMISSIS...



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Precisazioni.....	8
Patti	9
Parti Comuni.....	9
Servitù.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	14
Stima / Formazione lotti	15
Criteri di stima	16
Fonti dati.....	17
Stima lotto – Coefficienti correttivi.....	17
Riserve e particolarità da segnalare	19
Conclusioni	20
Elenco allegati.....	21



INCARICO

Con Disposto fuori udienza del 06/06/2023, l'ill.mo G.E. conferiva incarico, quale Esperto Estimatore, al sottoscritto ...OMISSIS..., iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. ...OMISSIS... dal 06.04.1992, in regola con l'obbligo della formazione continua, in possesso dei previsti "crediti formativi" e polizza a copertura RC professionale, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al Tribunale di Nola (NA) dal 2008 col N. ...OMISSIS..., ed al ReGInddE - Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, ai sensi del D.M. 21/01/2011 n. 44, dal 2013, con studio in Via ...OMISSIS..., e-mail ...OMISSIS...@gmail.com, PEC ...OMISSIS...@ordingna.it, Tel. ...OMISSIS..., perfezionato prestando giuramento telematico depositato il 08/06/2023 presso il Tribunale di Nola all'indirizzo PEC tribunale.nola@civile.ptel.giustiziacert.it (vedi All.1.1).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento immobiliare del 07/03/2023 rep.n.434, trascritto all'Ufficio Provinciale di Napoli 2 - Territorio il 24/04/2023 ai n.ri 20982/15891, sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Abitazione** sita in Ottaviano (NA), Via Corcioni n.10 (oggi Via G. Ribera), riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 2, particella 336, sub 4, cat. A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 75 mq, rendita catastale € 290,51, piano T, interno 1.

I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto:

- ...OMISSIS..., nato a Ottaviano (NA) il 06/07/1954, Codice Fiscale ...OMISSIS... - Piena proprietà - 1/1.

DESCRIZIONE

I cespiti oggetto della procedura esecutiva sono ubicati al piano terra di un piccolo fabbricato sito in San Ottaviano (NA), alla Via G. Ribera n.10, in zona C3 Semicentrale "CORONA SEMICENTRALE - VIA ZABATTA", e sono i seguenti:

- **Bene N° 1 - Abitazione** sita in Ottaviano (NA), Via Corcioni n.10 (oggi Via G. Ribera), riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 2, particella 336, sub 4, cat. A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 75 mq, rendita catastale € 290,51, piano T, interno 1.

Detti immobili insistono al piano terra, ed hanno accesso direttamente dalla strada attraverso un piccolo patio chiuso con infissi a veranda, e da una porta, risultata chiusa in sede di accesso, che si apre su limitrofa cassa scala di accesso ad altra proprietà sovrastante. Sul fabbricato in cui insistono i cespiti risulta non costituito condominio.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/2 classe 3 - Abitazioni di tipo civile (*Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi*), ed è costituita da un porticato, chiuso con infissi a veranda, da cui si accede ad un locale ingresso / disimpegno, illuminato ed aerato solo dal portoncino di ingresso con sopralluce.



Su detto locale ingresso / disimpegno si aprono, in posizione antistante il portoncino di ingresso, un locale wc, illuminato ed aerato da una piccola finestra alta che si affaccia su proprietà aliena, e due ulteriori camere, che si aprono l'una di fronte all'altra.

La camera ubicata entrando a destra di detto locale ingresso / disimpegno è illuminata ed aerata da una finestra che si apre sul porticato, e da una piccola finestra alta che si affaccia su proprietà aliena.

La camera ubicata entrando a sinistra di detto locale ingresso / disimpegno è illuminata ed aerata da un portoncino con sopralluce che si apre sul porticato, e da una piccola finestra alta che si affaccia su proprietà aliena. Da detta camera si accede all'ultima camera, a mezzo di porte che si aprono una di fronte all'altra.

L'ultima camera ubicata entrando a sinistra della suddetta camera è illuminata ed aerata da una piccola finestra alta che si affaccia su proprietà aliena. In detta camera vi è altresì una porta, risultata chiusa in sede di accesso, che si apre su limitrofa cassa scala di accesso ad altra proprietà sovrastante.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi le allegate planimetrie di rilievo (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.3); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

LOTTO UNICO

I cespiti oggetto della procedura esecutiva sono ubicati al piano terra di un piccolo fabbricato sito in San Ottaviano (NA), alla Via G. Ribera n.10, in zona C3 Semicentrale "CORONA SEMICENTRALE - VIA ZABATTA". In accordo alla loro conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, possibilità di accesso e destinazione d'uso, i cespiti oggetto della procedura possono essere più proficuamente venduti in un unico lotto. Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 – Abitazione** sita in Ottaviano (NA), Via Corcioni n.10 (oggi Via G. Ribera), riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio **2**, particella **336**, sub **4**, cat. A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 75 mq, rendita catastale € 290,51, piano T, interno 1.

I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto:

- **...OMISSIS..., nato a Ottaviano (NA) il 06/07/1954, Codice Fiscale ...OMISSIS... - Piena proprietà - 1/1.**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Lo scrivente ha provveduto a rinvenire tutte le trascrizioni (Vedi All.2.7) che risultano riportate anche nella relazione notarile versata in atti.



TITOLARITÀ

I cespiti oggetto dell'esecuzione appartengono all'Esecutato come segue:

- **...OMISSIS...- Proprietà per 1/1**
Codice fiscale: ...OMISSIS...
Via ...OMISSIS..., int.1
...OMISSIS...

I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto:

- **...OMISSIS..., nato a Ottaviano (NA) il 06/07/1954, Codice Fiscale ...OMISSIS... - Piena proprietà - 1/1.**

Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Ercolano (vedi All.2.4), si evince che l'esecutato, sig. ...OMISSIS..., ha contratto matrimonio il 16/08/1979 con la sig.ra ...OMISSIS..., nata a Napoli il 24/04/1959. Lo stesso certificato alle annotazioni riporta: "Con atto in data 17/01/1980 n. Rep: 76894 a rogito del notaio GIUSEPPE TORTARO del distretto notarile di Napoli gli sposi ...OMISSIS...e ...OMISSIS... hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali".

Si precisa che i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva sono pervenuti all'Esecutato con atto notarile di donazione e cessione per notar Luisa Ragosta Ciccarelli del 25/07/2001, rep.n.108561, racc.n.5599, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 26/07/2001 ai nn.29482/21996 (Vedi All.2.6). Con tale atto, l'Esecutato, sopra meglio generalizzato, riceveva in donazione dalla sig.ra ...OMISSIS..., nata a San Giuseppe Vesuviano (NA) il 24/09/1928, vedova, il bene oggetto di pignoramento.

CONFINI

L'abitazione, oggetto della presente procedura esecutiva, confina:

- a Nord con altra u.i.u. (sub.3);
- a Est con via G. Ribera;
- a Sud con altra u.i.u.;
- a Ovest con altra u.i.u..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
a) Abitazione: 2-3-4-5-6	70,95 mq	93,60 mq	1,00	93,60 mq	3,45 m	T
b) Porticato: 7 (fino a 25 mq)	24,40 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	3,50 m	T
b) Porticato: 7 (oltre 25 mq)		6,80 mq	0,10	0,68 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				103,03 mq		



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, nonché alle indicazioni fornite dal Borsino Immobiliare.

La superficie convenzionale del porticato è stata calcolata applicando un coefficiente maggiore per i primi 25,00 mq ed un coefficiente riduttivo per la parte eccedente.

Per maggior dettaglio, vedi altresì allegati "Criteri di stima e relative tabelle" (vedi All.3.4).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 16/06/2023	...OMISSIS..., nato a OTTAVIANO (NA) il 06/07/1954, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 336, Sub. 4 Categoria A/2 Cl.3, Cons. 4,5 vani, Superficie 75 m ² Rendita € 290,51 piano T
Dal 25/07/2001 al 09/11/2015	...OMISSIS..., nato a OTTAVIANO (NA) il 06/07/1954, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 336, Sub. 4 Categoria A/2 Cl.3, Cons. 4,5 vani, Rendita € 290,51 piano T
Dal 25/07/2001 al 25/07/2001	...OMISSIS..., nato a OTTAVIANO (NA) il 06/07/1954, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 336, Sub. 4 Categoria A/2 Cl.3, Cons. 4,5 vani, Rendita € 290,51 piano T
Dal 13/07/2001 al 25/07/2001	...OMISSIS..., nata a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 22/10/1928, c.f. ...OMISSIS..., Proprieta'	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 336, Sub. 4 Categoria A/2 Cl.3, Cons. 4,5 vani, Rendita € 290,51 piano T
Dal 22/06/2016 al 16/06/2023	Area di enti urbani e promiscui	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 336, are 02 ca 40 ENTE URBANO
Dal 04/06/2001 al 22/06/2016	Area di enti urbani e promiscui	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 336, are 01 ca 66 ENTE URBANO



Dal 04/06/2001 al 04/06/2001	Area di enti urbani e promiscui	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 336, are 00 ca 94 ENTE URBANO
Dal 02/01/1975 al 04/06/2001	...OMISSIS..., nata a SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA) il 05/05/1928	Catasto Terreni Fig. 2, Part. 336, are 00 ca 94 FABB RURALE

Dalle visure effettuate, i cespiti oggetto della presente procedura sono risultati intestati all'executato, sopra meglio generalizzato; si precisa che dalla visura storica al Catasto Terreni, nelle annotazioni, risulta che l'attuale particella 336 comprende le particelle 645 e 646 (vedi All.2.1).

Si precisa che la data di nascita della predetta sig.ra ...OMISSIS... riportata nelle visure catastali è errata. La stessa è nata in San Giuseppe Vesuviano (NA) il 24/09/1928.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	336	4		A/2	3	4,5 vani	75 m ²	290,51	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
2	336				ENTE URBANO		00 02 40			

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, non risulta conforme a quanto riportato alla rinvenuta planimetria catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Ottaviano (NA), foglio 2, particella 336, sub 4.

Dal confronto si riscontra quanto segue:

- 1) maggiore superficie utile e volume realizzata in luogo del porticato chiuso con veranda in alluminio che deve essere rimossa perché priva di titoli autorizzativi;
- 2) diversa sagoma perimetrale in corrispondenza della cucina per un'errata rappresentazione grafica della planimetria catastale agli atti.



Quanto innanzi descritto, per una più agevole lettura, viene anche graficamente esplicitato sulle allegate opportune sovrapposizioni planimetriche, laddove quanto rilevato viene riportato in colore rosso e quanto riportato in planimetria catastale viene riportato in colore grigio (vedi All.3.2).

Ai fini della regolarità catastale, risulta necessario aggiornare la planimetria catastale, mediante la presentazione di DoCFa telematico. Di ciò si è tenuto conto nella stima dell'immobile prevedendo la decurtazione afferente al costo delle operazioni per la predetta rettifica catastale, posto a carico dell'aggiudicatario, come riportato al paragrafo "Stima / formazione lotti" (vedi All.3.4).

PRECISAZIONI

In sede di accesso peritale, i cespiti sono risultati ingombri di suppellettili e disabitati. Tutte le forniture idriche, elettriche e del gas non sono risultate attive. Ha consentito l'accesso il fratello dell'esecutato.

Lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, non risulta conforme a quanto riportato alla rinvenuta planimetria catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Ottaviano (NA), foglio 2, particella 336, sub 4.

Dal confronto si riscontra quanto segue:

- 3) maggiore superficie utile e volume realizzata in luogo del porticato chiuso con veranda in alluminio che deve essere rimossa perché priva di titoli autorizzativi;
- 4) diversa sagoma perimetrale in corrispondenza della cucina per un'errata rappresentazione grafica della planimetria catastale agli atti.

Ai fini della regolarità catastale, risulta necessario aggiornare la planimetria catastale, mediante la presentazione di DoCFa telematico. Di ciò si è tenuto conto nella stima dell'immobile prevedendo la decurtazione afferente al costo delle operazioni per la predetta rettifica catastale, posto a carico dell'aggiudicatario, come riportato al paragrafo "Stima / formazione lotti" (vedi All.3.4).

Dalla documentazione fornita dall'UTC del Comune di Ottaviano, afferente alla pratica di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, prot. 4504 del 01/04/1986, peraltro priva di grafici, si evince che la stessa è stata inoltrata a nome della sig.ra ...OMISSIS..., sorella dell'Esecutato, e che l'abuso riguarda sia il piano terra per un volume di mc.396,89 sia il piano primo e secondo (sottotetto) per un volume di mc.656,42.

Pertanto, dall'esame della documentazione fornita dall'UTC del Comune di Ottaviano, sopra richiamata, lo scrivente Esperto non può effettuare alcun confronto con i cespiti oggetto di pignoramento e nulla può asserire circa la regolarità urbanistica di detti cespiti; in questa sede può esclusivamente limitarsi ad effettuare un confronto tra l'attuale stato dei luoghi e quello cristallizzato catastalmente alla data del 13/07/2001.

Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso peritale con la predetta pianta catastale del 13/07/2001, emergono le seguenti differenze:



- 1) maggiore superficie utile e volume realizzata in luogo del porticato chiuso con veranda in alluminio che deve essere rimossa perché priva di titoli autorizzativi;
- 2) diversa sagoma perimetrale in corrispondenza della cucina per un'errata rappresentazione grafica della planimetria catastale agli atti.

Per le differenze sopra elencate, sarà necessario presentare all'Ufficio tecnico del Comune di Ottaviano una SCIA ai sensi del DPR 380/01 per rimuovere la veranda in alluminio che comporta un incremento di superficie utile e volume e quindi incompatibile con la normativa vigente, mentre si potrà sanare la diversa distribuzione interna in quanto detto intervento risulta compatibile. Di ciò si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile pignorato decurtando dal prezzo stimato sia il costo della pratica urbanistica sia dei lavori da eseguire; il tutto come riportato nei "Criteri di stima e relative tabelle" (vedi All.3.4).

PATTI

In sede di accesso peritale, i cespiti sono risultati ingombri di suppellettili e disabitati. Tutte le forniture idriche, elettriche e del gas non sono risultate attive. Ha consentito l'accesso il fratello dell'esecutato.

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

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento versa in pessimo stato manutentivo, con diffuse tracce di infiltrazioni e condensa alle pareti ed ai soffitti. Sono presenti segni evidenti di usura a tutte le pavimentazioni, infissi, tinteggiature e finiture, connessi alla vetusta.

Non sono risultate attive le forniture elettriche, idriche e gas. Gli impianti sono privi delle certificazioni previste da legge; non vi è attestato di prestazione energetica.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi l'allegato grafico di rilievo dello stato dei luoghi (Vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.3); per ulteriori caratteristiche vedi anche in seguito le "Caratteristiche costruttive prevalenti".

PARTI COMUNI

I cespiti oggetto della procedura esecutiva sono ubicati al piano terra di un piccolo fabbricato sito in San Ottaviano (NA), alla Via G. Ribera n.10, in zona C3 Semicentrale "CORONA SEMICENTRALE - VIA ZABATTA".

Detti immobili insistono al piano terra, ed hanno accesso direttamente dalla strada attraverso un piccolo patio chiuso con infissi a veranda, e da una porta, risultata chiusa in sede di accesso, che si apre su limitrofa cassa scala di accesso ad altra proprietà sovrastante. Sul fabbricato in cui insistono i cespiti risulta non costituito condominio.



SERVITÙ

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I cespiti oggetto della procedura esecutiva sono ubicati al piano terra di un piccolo fabbricato sito in San Ottaviano (NA), alla Via G. Ribera n.10, in zona C3 Semicentrale "CORONA SEMICENTRALE - VIA ZABATTA", e sono i seguenti:

- **Bene N° 1 – Abitazione** sita in Ottaviano (NA), Via Corcioni n.10 (oggi Via G. Ribera), riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio **2**, particella **336**, sub **4**, cat. A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 75 mq, rendita catastale € 290,51, piano T, interno 1.

Detti immobili insistono al piano terra, ed hanno accesso direttamente dalla strada attraverso un piccolo patio chiuso con infissi a veranda, e da una porta, risultata chiusa in sede di accesso, che si apre su limitrofa cassa scala di accesso ad altra proprietà sovrastante. Sul fabbricato in cui insistono i cespiti risulta non costituito condominio.

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/2 classe 3 – Abitazioni di tipo civile (*Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi*), ed è costituita da un porticato, chiuso a veranda con infissi in alluminio chiaro e vetro singolo traslucido, con pavimentazioni in piastrelle scure di piccolo formato, intonacato e tinteggiato, con alcune parti di intonaco mancanti, da cui si accede ad un locale ingresso / disimpegno, illuminato ed aerato solo dal portoncino di ingresso in alluminio color bronzo con vetro singolo traslucido con sopralluce e cancelletto metallico di protezione.

Su detto locale ingresso / disimpegno, con pavimentazione del tipo c.d. a marmettoni, intonacato e tinteggiato, si aprono, in posizione antistante il portoncino di ingresso, un locale wc, dotato di lavello, bidet tazza wc e piatto doccia, illuminato ed aerato da una piccola finestra alta in legno laccato bianco con vetro singolo traslucido che si affaccia su proprietà aliena, con pavimentazioni e rivestimento in piastrelle scure ad altezza parziale, e per la restante parte intonacato e tinteggiato, e due ulteriori camere, che si aprono l'una di fronte all'altra.

La camera ubicata entrando a destra di detto locale ingresso / disimpegno è illuminata ed aerata da una finestra in alluminio color bronzo con napoletane esterne in alluminio chiaro che si apre sul porticato, e da una piccola finestra alta in legno laccato bianco con vetro singolo traslucido che si affaccia su proprietà aliena, con pavimentazioni in piastrelle chiare, intonacato e tinteggiato.

La camera ubicata entrando a sinistra di detto locale ingresso / disimpegno è illuminata ed aerata da un portoncino in alluminio color bronzo con vetro singolo traslucido con sopralluce e scurini e cancelletto metallico di protezione che si apre sul porticato, e da una piccola finestra alta in legno laccato bianco con vetro singolo traslucido che si affaccia su proprietà aliena, con pavimentazione del tipo c.d. a marmettoni, intonacato e tinteggiato. Da detta camera si accede all'ultima camera, a mezzo di porte che si aprono una di fronte all'altra.

L'ultima camera ubicata entrando a sinistra della suddetta camera è illuminata ed aerata da una piccola finestra alta in legno laccato bianco con vetro singolo traslucido e scurini che si affaccia su proprietà aliena, con pavimentazione del tipo c.d. a marmettoni, intonacato e tinteggiato. In detta camera vi è



altresì una porta in legno laccato bianco, risultata chiusa in sede di accesso, che si apre su limitrofa cassa scala di accesso ad altra proprietà sovrastante.

Gli infissi interni sono in legno laccato, con pannello in vetro in alcune porte, in cattivo stato manutentivo. Anche gli infissi esterni, che risultano eterogenei, versano in cattivo stato manutentivo.

Le pavimentazioni sono eterogenee, in cattivo stato manutentivo.

I soffitti sono intonacati e tinteggiati e versano in cattivo stato manutentivo, inoltre in più punti si riscontrano macchie di umidità e condensa.

Sono presenti diffusi segni evidenti di usura connessa alla vetusta.

Non sono risultate attive le forniture idriche, di energia elettrica e gas. Gli impianti sono privi delle certificazioni previste da legge; non vi è attestato di prestazione energetica.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica vedi le allegate planimetria di rilievo (vedi All.3.1) e documentazione fotografica (vedi All.3.3).

STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di accesso peritale, i cespiti sono risultati ingombri di suppellettili e disabitati. Tutte le forniture idriche, elettriche e del gas non sono risultate attive.

Ha consentito l'accesso il fratello dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/2001	...OMISSIS..., nato a OTTAVIANO (NA) il 06/07/1954, c.f. ...OMISSIS..., Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Atto notarile di donazione e cessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Luisa Ragosta Ciccarelli	25/07/2001	108561	5599
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. di Napoli 2	26/07/2001	29482	21996
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro Castellammare di Stabia	09/08/2001	3061	Serie I°V		



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 non risulta variata;
- La situazione della proprietà non risulta attualmente variata.

In merito alla provenienza ventennale dei cespiti oggetto di pignoramento, si evidenzia che **con atto ultraventennale tra vivi (vedi All.2.6), costituito dal predetto atto notarile di donazione e cessione per notar Luisa Ragosta Ciccarelli del 25/07/2001, rep. 108561, racc. 5599**, l'Esecutato, sopra meglio generalizzato, **accettava** dalla sig.ra ...OMISSIS..., nata a San Giuseppe Vesuviano (NA) 24/09/1928, c.f. ...OMISSIS..., la piena proprietà dei cespiti oggetto di pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 aggiornate al 19/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi All.2.7):

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Napoli 2 il 24/04/2023
Reg. gen. 20982 - Reg. part. 15891
Quota: 1/1
A favore di; ...OMISSIS... con sede in MOGLIANO VENETO, c.f. ...OMISSIS...
Contro: ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...
Rogante: UNEP TRIBUNALE DI NOLA, c.f. 84006760635
Data: 07/03/2023
N° repertorio: 434

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

A seguito della propria richiesta, trasmessa a mezzo PEC il 12/10/2023 nonché successivi solleciti ed accessi fisici all'U.T.C., il sottoscritto Esperto riceveva dall'U.T.C. del Comune di Ottaviano (NA), tra l'altro, con nota prot. 30248 - 6.3 del 30/10/2023 il certificato di destinazione urbanistica (vedi All. 2.5), che riporta quanto segue:

<< **LETTA:**



- l'istanza dell'ing. ...OMISSIS..., in qualità di CTU nominato dal Tribunale di Nola per la procedura esecutiva n. 57/2023 del R.G.E., assunta al protocollo generale di questo Comune in data 12.10.2023 prot. n. 28355, richiedente una certificazione di destinazione urbanistica per l'area ove insiste il fabbricato sito in via Corcioni n. 10, distinto al N.C.E.U. al **Foglio di mappa n. 2 Part.IIa n. 336 sub 4**;

CONSIDERATO

- che con delibera di Consiglio Comunale di Ottaviano n. 75 del 28.07.2014 e n. 84 del 29.07.2015 veniva adottato il P.U.C. unitamente alla perimetrazione del Centro abitato, approvato giusto Decreto Città Metropolitana di Napoli n. 484 del 3.11.2015 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania (BURC) n. 67 del 16.11.2015;

- che con delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 29/12/2020 veniva approvato il 1° Piano Operativo Comunale (POC) e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania (BURC) n° 32 del 29.03.2021;

VISTO:

- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 art. 30;

CERTIFICA

- che in base agli strumenti urbanistici vigenti l'area ove insiste il fabbricato distinto al N.C.E.U. di Ottaviano al **Foglio di mappa n. 2 Part.IIa n. 336 sub 4** nel P.U.C., regolarmente adottato ed approvato come indicato in premessa, risulta perimetrata con denominazione "**ambiti urbani consolidati art. 15**" e "**altre fasce di rispetto art. 34 (fascia di rispetto cimiteriale)**";

- che la suddetta particella ricade dentro la perimetrazione del centro abitato approvata con delibera di C.C. n° 75 del 28.7.2014 e n° 84 del 29.7.2015 giusto Decreto Città Metropolitana di Napoli n. 484 del 3.11.2015 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania (BURC) n. 67 del 16.11.2015 e nel P.U.C. regolarmente adottato ed approvato come indicato in premessa;

- che le aree rientranti nelle zone a rischio vulcanico, di cui alla legge Regionale n° 21 del 10.5.2002, non possono avere incrementi dell'edificazione a scopo residenziale mediante aumenti di volumi abitativi;

- che la zona oggetto dell'intervento è vincolata ambientalmente dal D. Lgs. 42/04 (ex legge 1497/39) e soggetta al D.M. 28.03.1985 "zona di notevole interesse pubblico" in zona sismica di II° categoria con grado di sismicità S9;

- che con delibera del Comitato Istituzionale n° 1 del 23.02.2015 è stato adottato il piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.S.A.I.) dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, nuova denominazione dell'Autorità di Bacino Regionale del Sarno che per effetto del D.P.G.R.C. n. 143 del 15.5.2012, in attuazione della L.R. n. 1/2012 art. 52 c.3 lett. e, ha incorporato l'Autorità di Bacino Nord Occidentale;

- che con attestato del Consiglio Regionale n° 437/2 del 10/02/2016 è stata definitivamente approvata la delibera di Giunta Regionale n.° 466 del 21/10/2015 avente ad oggetto "approvazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PSAI)" adottato dal Comitato Istituzionale con la delibera di cui sopra e pubblicata sul BURC n.14 del 29/02/2016;

CERTIFICA ALTRESI' CHE

- Ai sensi della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 e ss.mm.ii.;

- Visti i DD. MM. n. 1404 del 01/04/1968 e n. 1444 del 02/04/1968;

- Viste le L.R. n. 54/80, n. 65/81, n. 14/82, n. 9/83 e n. 13/85;

- Vista la nota dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 1074 del 06/04/2000;

- l'area ove insiste il fabbricato distinto al N.C.E.U. di Ottaviano al Foglio di mappa n. 2 Part.IIa n. 336 sub 4, **in base alla zonizzazione del previgente P.R.G., adottato con Deliberazione n. 107 del 13.04.2000 della Commissione Straordinaria Prefettizia**, acquisito al Protocollo Generale del Comune di Ottaviano al n. 4695 del 13.04.2000 e **riadottato con Delibera C.C. n. 2 del 07/01/2002 e Delibera di C.C. n. 59 del 11/11/2002 a seguito accoglimento di alcune osservazioni presentate**, risulta perimetrata in zona E (zone a prevalente destinazione agricola) e **ricade precisamente in art. 62 - Sottozona E3 - agricola di pregio**;

- l'area ove insiste il fabbricato distinto al N.C.E.U. di Ottaviano al Foglio di mappa n. 2 Part.IIa n. 336 sub 4, rientra **all'interno della perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 17 L. 765/67**, approvata con Delibera di C.C. n. 300 del 22/07/1969, resa esecutiva dalla G.P.A. di Napoli nella seduta del



08/08/1969 al n. 64261 Div. IV e su conforme parere della Sez. Urbanistica e della Sovrintendenza ai monumenti e BB.AA. di Napoli (n. 3878/CA del 05/07/1969).>>

Per maggiori dettagli e le Norme di Attuazione sopra richiamate si rimanda al certificato rilasciato dall'Ente (vedi All.2.5).

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della propria richiesta, trasmessa a mezzo PEC il 12/10/2023 e sollecito del 16/11/2023 nonché successivi solleciti ed accessi fisici all'U.T.C., il sottoscritto Esperto riceveva dall'U.T.C. del Comune di Ottaviano (NA), tra l'altro, con nota prot. 30894 del 03/11/2023 la seguente certificazione (vedi All. 2.5):

<<... Vista l'istanza di accesso del 12.10.2023 prot. n. 28355;
Considerato che per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare RGE 57/2023 è stata presentata un'istanza in sanatoria ai sensi della L. 724/94 a nome del sign. ...OMISSIS..., UT 1133, protocollo 6716 del 31/03/1995;
Rilevato che la pratica summenzionata non è reperibile negli archivi dello scrivente settore;
Rilevato altresì che per la pratica UT 1133, protocollo 6716 del 31/03/1995, è stata rinvenuta una comunicazione dell'allora Dirigente dell'U.T.C. ing. Claudio Corsi, giusto prot. n. 3747 del 26/02/1997, in cui lo stesso comunicava che a seguito azione vandalica avvenuta presso gli uffici comunali la documentazione risultava mancante e si invitava a ripresentarla;
Dato atto che la richiesta integrazione prot. 3747 del 26/02/1997 risulta tutt'ora invasa;
Per tanto non è possibile fornire un parere in merito allo stato della pratica UT 1133, protocollo 6716 del 31/03/1995.>>

L'UTC trasmetteva, altresì, la relazione del sopralluogo per l'accertamento delle attività edilizie datata 15/02/1984 dalla quale si evince che: "la sig. ...OMISSIS... senza concessione edilizia, ha in corso di esecuzione lavori edili consistenti, allo stato, nella realizzazione dell'ampliamento dei locali terranei esistenti, nonché inizio di sopraelevazione del 1° piano e sui locali esistenti e sulla parte ampliata. Il tutto a struttura in c.c.a. con il solo scheletro portante e con i pilastri in fase di impostazione al 1° piano. Le dimensioni abusive risultano:

- Piano terra: superficie ampliata ex novo mq.59
volume mc. 59X3.80=mc.224
1° piano: superficie=mq.34.75x6.55=mq.227.61
volume=mc.227,61x3.30=mc.751 per un volume abusivo complessivo di mc.975."

Infine, con successiva richiesta del sottoscritto Esperto inoltrata a mezzo PEC all'UTC del Comune di Ottaviano in data 16/11/2023, si rinveniva copia della pratica di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, prot. 4504 del 01/04/1986 (vedi All.2.5) così come richiamata nell'atto notarile di donazione e cessione per notar Luisa Ragosta Ciccarelli del 25/07/2001, rep. 108561, racc. 5599 (vedi All.2.6), nel quale, all'art.16, si riporta: "I comparenti tutti, resi edotti sulle responsabilità cui possono andare incontro, in caso di dichiarazione mendace ai sensi del D.P.R. n.445 del 28 dicembre 2000, presenti i testi, dichiarano che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che per le opere eseguite in difformità, relative al piano secondo, è stata presentata istanza di condono al Sindaco del Comune di Ottaviano in data 1 aprile 1986, prot. n.4504, ed è stata versata l'intera ablazione di lire 1.697.000".



Dalla documentazione fornita dall'UTC del Comune di Ottaviano, afferente alla suddetta pratica di Condonio Edilizio ai sensi della L. 47/85, prot. 4504 del 01/04/1986, peraltro priva di grafici, si evince che la stessa è stata inoltrata a nome della sig.ra ...OMISSIS..., sorella dell'Esecutato, e che l'abuso riguarda sia il piano terra per un volume di mc.396,89 sia il piano primo e secondo (sottotetto) per un volume di mc.656,42.

Pertanto, dall'esame della documentazione fornita dall'UTC del Comune di Ottaviano, sopra richiamata, lo scrivente Esperto non può effettuare alcun confronto con i cespiti oggetto di pignoramento e nulla può asserire circa la regolarità urbanistica di detti cespiti; in questa sede può esclusivamente limitarsi ad effettuare un confronto tra l'attuale stato dei luoghi e quello cristallizzato catastalmente alla data del 13/07/2001.

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.

Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso peritale con la predetta pianta catastale del 13/07/2001, emergono le seguenti differenze:

- 3) maggiore superficie utile e volume realizzata in luogo del porticato chiuso con veranda in alluminio che deve essere rimossa perché priva di titoli autorizzativi;
- 4) diversa sagoma perimetrale in corrispondenza della cucina per un'errata rappresentazione grafica della planimetria catastale agli atti.

Quanto innanzi descritto, per una più agevole lettura, viene anche graficamente esplicitato sulle allegate opportune sovrapposizioni planimetriche, laddove quanto rilevato viene riportato in colore rosso e quanto riportato in planimetria catastale viene riportato in colore grigio (vedi All.3.2).

Per le differenze sopra elencate, sarà necessario presentare all'Ufficio tecnico del Comune di Ottaviano una SCIA ai sensi del DPR 380/01 per rimuovere la veranda in alluminio che comporta un incremento di superficie utile e volume e quindi incompatibile con la normativa vigente, mentre si potrà sanare la diversa distribuzione interna in quanto detto intervento risulta compatibile.

Di ciò si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile pignorato decurtando dal prezzo stimato sia il costo della pratica urbanistica sia dei lavori da eseguire; il tutto come riportato nei "Criteri di stima e relative tabelle" (vedi All.3.4).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I cespiti oggetto della procedura esecutiva sono ubicati al piano terra di un piccolo fabbricato sito in San Ottaviano (NA), alla Via G. Ribera n.10, in zona C3 Semicentrale "CORONA SEMICENTRALE - VIA ZABATTA". In accordo alla loro conformazione, configurazione, consistenza, ubicazione, possibilità di



accesso e destinazione d'uso, i cespiti oggetto della procedura possono essere più proficuamente venduti in un unico lotto. Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 – Abitazione** sita in Ottaviano (NA), Via Corcioni n.10 (oggi Via G. Ribera), riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 2, particella 336, sub 4, cat. A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 75 mq, rendita catastale € 290,51, piano T, interno 1.

I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto:

- **...OMISSIS..., nato a Ottaviano (NA) il 06/07/1954, Codice Fiscale ...OMISSIS... - Piena proprietà - 1/1.**

CRITERI DI STIMA

A livello europeo il concetto di valore di mercato è definito dal Regolamento 2013/575/UE: “Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni”; detto valore può essere determinato con tre principali procedimenti (o metodi) di stima: Metodo del confronto di mercato (Market comparison approach o Marchet approach); Metodo finanziario (Income approach); Metodo del costo (Cost approach). Detti metodi di stima, seppur diversi tra loro, sono comunque tutti convergenti in un prezzo unico di mercato: tale prezzo è il risultato fra l'incontro della domanda e dell'offerta (prezzo di equilibrio).

Nella presente stima si è proceduto Per via comparativa, applicando il Market Comparison Approach, utilizzando i dati immobiliari di transazioni recenti (i comparables), corretti tramite i prezzi marginali, come previsto dal Codice di Tecnoborsa oltre che dalle norme internazionali, al cap.8, all. D.

Per quanto afferisce le **caratteristiche proprie dei cespiti**: *“- le caratteristiche indicate come “posizionali estrinseche” andrebbero intese come caratteristiche afferenti la posizione dei fabbricati residenziali nella città (accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica); - le caratteristiche indicate come “posizionali intrinseche e ambientali”, riguarderebbe categorie come panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità; - le caratteristiche indicate come “tecnologiche” concernerebbero il grado di attrezzature e di finimento; - infine le caratteristiche “produttive” concernerebbero condizioni quali il regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva ecc”*. **Per dette caratteristiche, nella presente stima, si sono adottati opportuni coefficienti correttivi, come di seguito meglio indicato.**

Il **computo delle superfici** è generalmente disciplinato da due principali normative, ovvero la **Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio**, e successiva **Norma UNI 11558**, ed il **D.P.R. n. 138/98, Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria**.

Per una completa trattazione dei Criteri di stima adottati, oltre che delle ulteriori decurtazioni effettuate, si rimanda allo specifico allegato **Criteri di stima e relative tabelle** (vedi All.3.4).



FONTI DATI

Le indagini di mercato per la valutazione immobiliare degli immobili in oggetto sono state eseguite sulle indicazioni di primarie agenzie immobiliari (<http://www.immobiliare.it/>) e di altre procedure di esecuzione in zona (<http://www.astegiudiziarie.it/>), opportunamente tarate con un confronto con i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare – OMI (<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/>), attribuiti dalla competente Agenzia del Territorio.

In accordo alle intervenute modifiche ai sensi del D.L. giugno 2015, n. 83, i valori medi unitari afferenti la stima degli immobili in oggetto, desunti dalla media “pesata” (cfr. in funzione dell’attendibilità ai fini di causa dei suddetti valori) dei dati rilevati da Agenzie immobiliari (si assume un peso pari a 3) e dalle Vendite Forzate (si assume un peso pari a 2), confrontato coi valori dell’Osservatorio del mercato immobiliare – OMI (si assume un peso pari a 1), risultano i seguenti:

Unità abitative - Vendita:

Agenzia immobiliare (x 2)	2 x	933,00 €/m ² = 1.866,00
Vendite forzate (x 3)	3 x	700,00 €/m ² = 2.100,00
O.M.I. (x 1)	1 x	665,00 €/m ² = 665,00
Valore medio (arrotondato)		4.631,00 / 6 = 771,83 €/m²

**Al sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore appare all’attualità correttamente ipotizzabile riferirsi, nella presente stima, ai seguenti valori:
- valore medio unità abitative = circa 770 €/m² (compreso tra 530,00 €/m² e 800,00 €/m²).**

Per una completa trattazione delle Fonti dati adottate, si rimanda allo specifico allegato **Criteria di stima e relative tabelle** (vedi All.3.4).

STIMA LOTTO – COEFFICIENTI CORRETTIVI

Ai fini della determinazione del valore, di seguito si riportano, rispettivamente le tabelle riassuntive dei valori e coefficienti correttivi adottati dal sottoscritto Ausiliario Esperto Estimatore nella presente stima, e le ulteriori spese a sostenersi.

Tabella riassuntiva dei coefficienti correttivi adottati		
<i>Caratteristiche Estrinseche: posizione, accessibilità, salubrità zonale, qualificazione e densità urbanistica, ecc.</i>		
Posizione	Periferica	- 0,02 = 0,98
Presenza di verde	Media	0,00 = 1,00
Traffico automobilistico	Zona a basso traffico	0,02 = 1,02
<i>Caratteristiche Intrinseche: panoramicità, orientamento, prospicienza, soleggiamento, luminosità, ecc.</i>		
Facilità di accesso	Accesso difficoltoso (Non risponde alle norme sulla visitabilità dei diversamente abili)	- 0,02 = 0,98
Presenza di parcheggi in zona	Assenti parcheggi in zona. Difficoltà di parcheggio	- 0,02 = 0,98
Esposizione	Scarsa (Su un lato con luci ingredienti, e sul lato opposto con affaccio su porticato verandato)	0,00 = 1,00
Presenza di ascensore	No (Immobili al piano terra)	0,00 = 1,00
<i>Caratteristiche Tecnologiche: grado di attrezzature e di finimento, ecc.</i>		
Impianti	Privi di certificazione	- 0,02 = 0,98
Grado di finiture interne	Cattive in accordo alla vetustà	- 0,02 = 0,98



Grado di finiture esterne	Cattive in accordo alla vetustà	- 0,02 = 0,98
<i>Caratteristiche Produttive: regime di esenzione fiscale, la situazione locativa, l'onerosità manutentiva, ecc.</i>		
Tipologia immobile	Appartamento in piccolo fabbricato	0,00 = 1,00
Vetustà, Tipologia, Stato manutentivo	Presumibilmente ante 1967 (come dichiarato nell'atto notarile di donazione e cessione per notar Luisa Ragosta Ciccarelli del 25/07/2001, rep. 108561, racc. 5599) , tipologia economica, stato pessimo	- 0,45 = 0,55
Agibilità od abitabilità, presenza di opera non assentite da rimuovere	Non risulta presentato ne rilasciato certificato di agibilità, sono presenti opere non assentite da ridurre in pristino, indeterminazione legittimità urbanistica	- 0,05 = 0,95
Stato di occupazione	Non abitati (Si considera libero, in seguito alla consolidata prassi degli ill.mi G.E. del tribunale di Nola di disporre, in casi analoghi, la liberazione dell'immobile prima della vendita)	0,00 = 1,00
Assenza di garanzia per vizi dei beni	Art. 568 del Regio Decreto 267 del 16/03/42 (come modificato dal D.L. 83 del 27/06/2015)	- 0,05 = 0,95
<u>Coefficiente correttivo totale</u>		<u>Circa 0,4485</u>

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
a) Abitazione: 2-3-4-5-6	70,95 mq	93,60 mq	1,00	93,60 mq	3,45 m	T
b) Porticato: 7 (fino a 25 mq)	24,40 mq	25,00 mq	0,35	8,75 mq	3,50 m	T
b) Porticato: 7 (oltre 25 mq)		6,80 mq	0,10	0,68 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				103,03 mq		

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.

⁽¹⁾ Le superfici convenzionali dei balconi, sono calcolate 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%.

Il valore medio unitario, per i cespiti in esame, in accordo a quanto sopra, risulta quindi pari ad $0,4485 \times 770,00 \text{ €/m}^2 = \text{circa } 345,35 \text{ €/m}^2$; atteso che la superficie equivalente (rapportata alla residenziale di riferimento), risulta di 103,03 m², il valore dei cespiti (salvo ulteriori oneri e spese da detrarsi) ammonta a: $345,35 \text{ €/m}^2 \times 103,03 \text{ m}^2 = \text{35'581,41 €}$.

A detto valore sono ancora a detrarsi i seguenti costi ed oneri:

- Lavori, oneri sicurezza e smaltimento, competenze tecnico/professionali, bolli, oneri e tasse per pratiche edilizie (S.C.I.A.), per la spontanea riduzione in pristino delle opere non sanabili (a carico dell'aggiudicatario): **stimabili in circa 3'000,00 €;**
- Competenze tecnico/professionali per la presentazione di n. 1 nuova pianta catastale mediante la presentazione di docfa telematico (a carico dell'aggiudicatario): **stimabili in circa € 500,00.**
- Competenze tecnico/professionali per la redazione dell'Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) (a carico dell'aggiudicatario): **stimabili in circa € 500,00.**

N.B. Non si considerano i costi ed oneri di ristrutturazione, per l'ottenimento della conformità degli impianti e dell'agibilità, avendone già tenuto conto nell'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi.



Valido quanto innanzi, **il più probabile valore complessivo degli immobili, ai fini della presente stima**, ammonta complessivamente ad **35'581,41 € - 3'000,00 € - 500,00 € = 32'081,41 €**, che si ritiene poter approssimare a circa **32'000,00 € (euro trentaduemila e centesimi zero)**.

Valore medio di stima: $810,00 \text{ €/m}^2 \times 93,01 \text{ m}^2 = 75'338,10 \text{ €}$
Deprezzamento: $[(75'338,10 - 33'850,00) / 75'338,10] \times 100 = 55,0692 \%$
Valore finale di stima: 32'000,00 € (euro trentaduemila e centesimi zero)
Offerta minima: 24'000,00 € (euro ventiquattromila e centesimi zero)

Per una completa trattazione della Stima, oltre che delle ulteriori decurtazioni effettuate, si rimanda allo specifico allegato **Criteria di stima e relative tabelle** (vedi All.3.4).

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In sede di accesso peritale, i cespiti sono risultati ingombri di suppellettili e disabitati. Tutte le forniture idriche, elettriche e del gas non sono risultate attive. Ha consentito l'accesso il fratello dell'esecutato.

Lo stato dei luoghi, così come riscontrato in sede di accesso peritale, non risulta conforme a quanto riportato alla rinvenuta planimetria catastale di cui al N.C.E.U. del Comune di Ottaviano (NA), foglio 2, particella 336, sub 4.

Dal confronto si riscontra quanto segue:

- 5) maggiore superficie utile e volume realizzata in luogo del porticato chiuso con veranda in alluminio che deve essere rimossa perché priva di titoli autorizzativi;
- 6) diversa sagoma perimetrale in corrispondenza della cucina per un'errata rappresentazione grafica della planimetria catastale agli atti.

Ai fini della regolarità catastale, risulta necessario aggiornare la planimetria catastale, mediante la presentazione di DoCFa telematico. Di ciò si è tenuto conto nella stima dell'immobile prevedendo la decurtazione afferente al costo delle operazioni per la predetta rettifica catastale, posto a carico dell'aggiudicatario, come riportato al paragrafo "*Stima / formazione lotti*" (vedi All.3.4).

Dalla documentazione fornita dall'UTC del Comune di Ottaviano, afferente alla pratica di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, prot. 4504 del 01/04/1986, peraltro priva di grafici, si evince che la stessa è stata inoltrata a nome della sig.ra ...OMISSIS..., sorella dell'Esecutato, e che l'abuso riguarda sia il piano terra per un volume di mc.396,89 sia il piano primo e secondo (sottotetto) per un volume di mc.656,42.

Pertanto, dall'esame della documentazione fornita dall'UTC del Comune di Ottaviano, sopra richiamata, lo scrivente Esperto non può effettuare alcun confronto con i cespiti oggetto di pignoramento e nulla può asserire circa la regolarità urbanistica di detti cespiti; in questa sede può esclusivamente limitarsi ad effettuare un confronto tra l'attuale stato dei luoghi e quello cristallizzato catastalmente alla data del 13/07/2001.



Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso peritale con la predetta pianta catastale del 13/07/2001, emergono le seguenti differenze:

- 5) maggiore superficie utile e volume realizzata in luogo del porticato chiuso con veranda in alluminio che deve essere rimossa perché priva di titoli autorizzativi;
- 6) diversa sagoma perimetrale in corrispondenza della cucina per un'errata rappresentazione grafica della planimetria catastale agli atti.

Per le differenze sopra elencate, sarà necessario presentare all'Ufficio tecnico del Comune di Ottaviano una SCIA ai sensi del DPR 380/01 per rimuovere la veranda in alluminio che comporta un incremento di superficie utile e volume e quindi incompatibile con la normativa vigente, mentre si potrà sanare la diversa distribuzione interna in quanto detto intervento risulta compatibile. Di ciò si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile pignorato decurtando dal prezzo stimato sia il costo della pratica urbanistica sia dei lavori da eseguire; il tutto come riportato nei "Criteri di stima e relative tabelle" (vedi All.3.4).

CONCLUSIONI

In accordo al proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. ha trasmesso la bozza della relazione di perizia al Creditore Procedente ed al Custode Giudiziario con PEC del 23/01/2024, ed all'Esecutato con Raccomandata A/R del 23/01/2024, espressamente significando che eventuali note ed osservazioni potevano pervenire al sottoscritto Esperto Estimatore entro il termine di 15 giorni (vedi All.2.18).

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

Per eventuali comunicazioni, il sottoscritto altresì riporta di seguito i propri contatti: studio professionale alla via Panoramica 30 in San Sebastiano al Vesuvio, 80040 - (NA), P.E.C. ...OMISSIS...@ordingna.it, telefono studio ...OMISSIS..., mobile ...OMISSIS...

San Sebastiano al Vesuvio (NA), li 19/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.:



ELENCO ALLEGATI

La presente perizia è composta, oltre alla presente relazione, dai seguenti allegati, che ne costituiscono parte integrante:

ALL.1) - Comunicazioni, conferimento, mandato, istanze ed altre disposizioni dell'ill.mo G.E., dell'Esperto e del Custode Giudiziario

...OMISSIS...

ALL.2) - Verbali delle operazioni peritali, richieste e documentazione prodotta da pubblici uffici

...OMISSIS...

ALL.3) - Rilievo planimetrico stato dei luoghi, sovrapposizioni planimetrie stato dei luoghi con planimetrie catastali e titoli edilizi, documentazione fotografica con indicazione dei coni ottici, tabelle coefficienti correttivi

- 3.1) - Planimetria dello stato dei luoghi.
- 3.2) - Sovrapposizione rilievo/catastale.
- 3.3) - Documentazione fotografica con indicazione dei coni ottici.
- 3.4) - Criteri di stima e relative tabelle.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA: 32.000,00 €, OFFERTA MINIMA 24.000,00 €

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 – Abitazione** sita in Ottaviano (NA), Via Corcioni n.10 (oggi Via G. Ribera), riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 2, particella 336, sub 4, cat. A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 75 mq, rendita catastale € 290,51, piano T, interno 1.

Detti immobili insistono al piano terra, ed hanno accesso direttamente dalla strada attraverso un piccolo patio chiuso con infissi a veranda, e da una porta, risultata chiusa in sede di accesso, che si apre su limitrofa cassa scala di accesso ad altra proprietà sovrastante. Sul fabbricato in cui insistono i cespiti risulta non costituito condominio. L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/2 classe 3 – Abitazioni di tipo civile (Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi), ed è costituita da un porticato, chiuso con infissi a veranda, da cui si accede ad un locale ingresso / disimpegno, illuminato ed aerato solo dal portoncino di ingresso con sopralluce.

Su detto locale ingresso / disimpegno si aprono, in posizione antistante il portoncino di ingresso, un locale wc, illuminato ed aerato da una piccola finestra alta che si affaccia su proprietà aliena, e due ulteriori camere, che si aprono l'una di fronte all'altra.

La camera ubicata entrando a destra di detto locale ingresso / disimpegno è illuminata ed aerata da una finestra che si apre sul porticato, e da una piccola finestra alta che si affaccia su proprietà aliena.

La camera ubicata entrando a sinistra di detto locale ingresso / disimpegno è illuminata ed aerata da un portoncino con sopralluce che si apre sul porticato, e da una piccola finestra alta che si affaccia su proprietà aliena. Da detta camera si accede all'ultima camera, a mezzo di porte che si aprono una di fronte all'altra.

L'ultima camera ubicata entrando a sinistra della suddetta camera è illuminata ed aerata da una piccola finestra alta che si affaccia su proprietà aliena. In detta camera vi è altresì una porta, risultata chiusa in sede di accesso, che si apre su limitrofa cassa scala di accesso ad altra proprietà sovrastante.

Sono così identificati in Catasto:

- **Bene N° 1 – Abitazione** sita in Ottaviano (NA), Via Corcioni n.10 (oggi Via G. Ribera), riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 2, particella 336, sub 4, cat. A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 75 mq, rendita catastale € 290,51, piano T, interno 1.

I cespiti vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **...OMISSIS..., nato a Ottaviano (NA) il 06/07/1954, Codice Fiscale ...OMISSIS... – Piena proprietà – 1/1.**

Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Ercolano, si evince che l'esecutato, sig. ...OMISSIS..., ha contratto matrimonio il 16/08/1979 con la sig.ra ...OMISSIS..., nata a Napoli il 24/04/1959. Lo stesso certificato alle annotazioni riporta: "Con atto in data 17/01/1980 n. Rep: 76894 a rogito del notaio GIUSEPPE TORTARO del distretto notarile di Napoli gli sposi ...OMISSIS... e ...OMISSIS... hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali".

Si precisa che i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva sono pervenuti all'Esecutato con atto notarile di donazione e cessione per notar Luisa Ragosta Ciccarelli del 25/07/2001, rep.n.108561, racc.n.5599, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 26/07/2001 ai nn.29482/21996. Con tale atto, l'Esecutato, sopra meglio generalizzato, riceveva in donazione dalla sig.ra ...OMISSIS..., nata a San Giuseppe Vesuviano (NA) il 24/09/1928, vedova, il bene oggetto di pignoramento.

Destinazione urbanistica:

Dal Certificato rilasciato dal competente l'U.T.C., per i cespiti oggetto della procedura esecutiva risulta quanto segue:

<< **CERTIFICA**

- che in base agli strumenti urbanistici vigenti l'area ove insiste il fabbricato distinto al N.C.E.U. di Ottaviano al **Foglio di mappa n. 2 Part.III n. 336 sub 4** nel P.U.C., regolarmente adottato ed approvato come indicato in premessa, risulta perimetrata con denominazione "**ambiti urbani consolidati art. 15**" e "**altre fasce di rispetto art. 34 (fascia di rispetto cimiteriale)**";

- che la suddetta particella ricade dentro la perimetrazione del centro abitato approvata con delibera di C.C. n° 75 del 28.7.2014 e n° 84 del 29.7.2015 giusto Decreto Città Metropolitana di Napoli n. 484 del 3.11.2015 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania (BURC) n. 67 del 16.11.2015 e nel P.U.C. regolarmente adottato ed approvato come indicato in premessa;

- che le aree rientranti nelle zone a rischio vulcanico, di cui alla legge Regionale n° 21 del 10.5.2002, non possono avere incrementi dell'edificazione a scopo residenziale mediante aumenti di volumi abitativi;



- che la zona oggetto dell'intervento è vincolata ambientalmente dal D. Lgs. 42/04 (ex legge 1497/39) e soggetta al D.M. 28.03.1985 "zona di notevole interesse pubblico" in zona sismica di II° categoria con grado di sismicità S9;
- che con delibera del Comitato Istituzionale n° 1 del 23.02.2015 è stato adottato il piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.S.A.I.) dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale, nuova denominazione dell'Autorità di Bacino Regionale del Sarno che per effetto del D.P.G.R.C. n. 143 del 15.5.2012, in attuazione della L.R. n. 1/2012 art. 52 c.3 lett. e, ha incorporato l'Autorità di Bacino Nord Occidentale;
- che con attestato del Consiglio Regionale n° 437/2 del 10/02/2016 è stata definitivamente approvata la delibera di Giunta Regionale n.° 466 del 21/10/2015 avente ad oggetto "approvazione del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PSAI)" adottato dal Comitato Istituzionale con la delibera di cui sopra e pubblicata sul BURC n.14 del 29/02/2016;

CERTIFICA ALTRESI' CHE

- Ai sensi della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 e ss.mm.ii.;
- Visti i DD. MM. n. 1404 del 01/04/1968 e n. 1444 del 02/04/1968;
- Viste le L.R. n. 54/80, n. 65/81, n. 14/82, n. 9/83 e n. 13/85;
- Vista la nota dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 1074 del 06/04/2000;
- l'area ove insiste il fabbricato distinto al N.C.E.U. di Ottaviano al Foglio di mappa n. 2 Part.III n. 336 sub 4, **in base alla zonizzazione del previgente P.R.G., adottato con Deliberazione n. 107 del 13.04.2000 della Commissione Straordinaria Prefettura, acquisito al Protocollo Generale del Comune di Ottaviano al n. 4695 del 13.04.2000 e riadottato con Delibera C.C. n. 2 del 07/01/2002 e Delibera di C.C. n. 59 del 11/11/2002 a seguito accoglimento di alcune osservazioni presentate, risulta perimetrata in zona E (zone a prevalente destinazione agricola) e ricade precisamente in art. 62 - Sottozona E3 - agricola di pregio;**
- l'area ove insiste il fabbricato distinto al N.C.E.U. di Ottaviano al Foglio di mappa n. 2 Part.III n. 336 sub 4, rientra all'interno della perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 17 L. 765/67, approvata con Delibera di C.C. n. 300 del 22/07/1969, resa esecutiva dalla G.P.A. di Napoli nella seduta del 08/08/1969 al n. 64261 Div. IV e su conforme parere della Sez. Urbanistica e della Sovrintendenza ai monumenti e BB.AA. di Napoli (n. 3878/CA del 05/07/1969).>>

Regolarità urbanistica:

Il sottoscritto Esperto riceveva dall'U.T.C. del Comune di Ottaviano (NA), tra l'altro, con nota prot. 30894 del 03/11/2023 la seguente certificazione:

<<... Vista l'istanza di accesso del 12.10.2023 prot. n. 28355;

Considerato che per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare RGE 57/2023 è stata presentata un'istanza in sanatoria ai sensi della L. 724/94 a nome del sign. ...OMISSIS..., UT 1133, protocollo 6716 del 31/03/1995;

Rilevato che la pratica summenzionata non è reperibile negli archivi dello scrivente settore;

Rilevato altresì che per la pratica UT 1133, protocollo 6716 del 31/03/1995, è stata rinvenuta una comunicazione dell'allora Dirigente dell'U.T.C. ing. Claudio Corsi, giusto prot. n. 3747 del 26/02/1997, in cui lo stesso comunicava che a seguito azione vandalica avvenuta presso gli uffici comunali la documentazione risultava mancante e si invitava a ripresentarla;

Dato atto che la richiesta integrazione prot. 3747 del 26/02/1997 risulta tutt'ora invasa;

Per tanto non è possibile fornire un parere in merito allo stato della pratica UT 1133, protocollo 6716 del 31/03/1995.>>

L'UTC trasmetteva, altresì, la relazione del sopralluogo per l'accertamento delle attività edilizie datata 15/02/1984 dalla quale si evince che: "la sig. ...OMISSIS... senza concessione edilizia, ha in corso di esecuzione lavori edili consistenti, allo stato, nella realizzazione dell'ampliamento dei locali terranei esistenti, nonché inizio di sopraelevazione del 1° piano e sui locali esistenti e sulla parte ampliata. Il tutto a struttura in c.c.a. con il solo scheletro portante e con i pilastri in fase di impostazione al 1° piano. Le dimensioni abusive risultano:

- Piano terra: superficie ampliata ex novo mq.59; volume mc. 59x3.80=mc.224; 1° piano: superficie=mq.34.75x6.55=mc.227.61; volume=mc.227,61x3.30=mc.751 per un volume abusivo complessivo di mc.975."

Infine, con successiva richiesta del sottoscritto Esperto inoltrata a mezzo PEC all'UTC del Comune di Ottaviano in data 16/11/2023, si rinveniva copia della pratica di Condono Edilizio ai sensi della L. 47/85, prot. 4504 del 01/04/1986 così come richiamata nell'atto notarile di donazione e cessione per notar Luisa Ragosta Ciccarelli del 25/07/2001, rep. 108561, racc. 5599, nel quale, all'art.16, si riporta: "I comparenti tutti, resi edotti sulle responsabilità cui possono andare incontro, in caso di dichiarazione mendace ai sensi del D.P.R. n.445 del 28 dicembre 2000, presenti i testi, dichiarano che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto del presente atto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che per le opere eseguite in difformità, relative al piano secondo, è stata presentata istanza di condono al Sindaco del Comune di Ottaviano in data 1 aprile 1986, prot. n.4504, ed è stata versata l'intera ablazione di lire 1.697.000".



Dalla documentazione fornita dall'UTC del Comune di Ottaviano, afferente alla suddetta pratica di Condonio Edilizio ai sensi della L. 47/85, prot. 4504 del 01/04/1986, peraltro priva di grafici, si evince che la stessa è stata inoltrata a nome della sig.ra ...OMISSIS..., sorella dell'Esecutato, e che l'abuso riguarda sia il piano terra per un volume di mc.396,89 sia il piano primo e secondo (sottotetto) per un volume di mc.656,42.

Pertanto, dall'esame della documentazione fornita dall'UTC del Comune di Ottaviano, sopra richiamata, lo scrivente Esperto non può effettuare alcun confronto con i cespiti oggetto di pignoramento e nulla può asserire circa la regolarità urbanistica di detti cespiti; in questa sede può esclusivamente limitarsi ad effettuare un confronto tra l'attuale stato dei luoghi e quello cristallizzato catastalmente alla data del 13/07/2001.

Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi rinvenuto in sede di accesso peritale con la predetta pianta catastale del 13/07/2001, emergono le seguenti differenze:

maggiore superficie utile e volume realizzata in luogo del porticato chiuso con veranda in alluminio che deve essere rimossa perché priva di titoli autorizzativi;

diversa sagoma perimetrale in corrispondenza della cucina per un'errata rappresentazione grafica della planimetria catastale agli atti.

Per le differenze sopra elencate, sarà necessario presentare all'Ufficio tecnico del Comune di Ottaviano una SCIA ai sensi del DPR 380/01 per rimuovere la veranda in alluminio che comporta un incremento di superficie utile e volume e quindi incompatibile con la normativa vigente, mentre si potrà sanare la diversa distribuzione interna in quanto detto intervento risulta compatibile.

Prezzo base d'asta: Prezzo base d'asta 32.000,00 €, Offerta minima 24.000,00 €



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ

LOTTO UNICO: PREZZO BASE D'ASTA: 32.000,00 €, OFFERTA MINIMA 24.000,00 €

Lotto 1			
Il lotto è formato dai seguenti beni:			
<ul style="list-style-type: none"> Bene N° 1 - Abitazione sita in Ottaviano (NA), Via Corcioni n.10 (oggi Via G. Ribera), riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 2, particella 336, sub 4, cat. A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 75 mq, rendita catastale € 290,51, piano T, interno 1. 			
Ubicazione:	I cespiti oggetto della procedura esecutiva sono ubicati al piano terra di un piccolo fabbricato sito in San Ottaviano (NA), alla Via G. Ribera n.10, in zona C3 Semicentrale "CORONA SEMICENTRALE - VIA ZABATTA". Detti immobili insistono al piano terra, ed hanno accesso direttamente dalla strada attraverso un piccolo patio chiuso con infissi a veranda, e da una porta, risultata chiusa in sede di accesso, che si apre su limitrofa cassa scala di accesso ad altra proprietà sovrastante. Sul fabbricato in cui insistono i cespiti risulta non costituito condominio.		
Diritto reale:	I cespiti oggetto dell'esecuzione appartengono all'esecutato come segue: <ul style="list-style-type: none"> ...OMISSIS..., nato a Ottaviano (NA) il 06/07/1954, Codice Fiscale ...OMISSIS... - Piena proprietà - 1/1. 	Quota:	I cespiti vengono posti in vendita per il seguente diritto: <ul style="list-style-type: none"> ...OMISSIS..., nato a Ottaviano (NA) il 06/07/1954, Codice Fiscale ...OMISSIS... - Piena proprietà - 1/1 Dal certificato rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Ercolano, si evince che l'esecutato, sig. ...OMISSIS..., ha contratto matrimonio il 16/08/1979 con la sig.ra ...OMISSIS..., nata a Napoli il 24/04/1959. Lo stesso certificato alle annotazioni riporta: "Con atto in data 17/01/1980 n. Rep: 76894 a rogito del notaio GIUSEPPE TORTARO del distretto notarile di Napoli gli sposi ...OMISSIS... e ...OMISSIS... hanno scelto il regime della separazione dei beni nei loro rapporti patrimoniali". Si precisa che i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva sono pervenuti all'Esecutato con atto notarile di donazione e cessione per notar Luisa Ragosta Ciccarelli del 25/07/2001, rep.n.108561, racc.n.5599, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 26/07/2001 ai nn.29482/21996. Con tale atto, l'Esecutato, sopra meglio generalizzato, riceveva in donazione dalla sig.ra ...OMISSIS..., nata a San Giuseppe Vesuviano (NA) il 24/09/1928, vedova, il bene oggetto di pignoramento.
Tipologia immobile:	<ul style="list-style-type: none"> Bene N° 1 - Abitazione sita in Ottaviano (NA), Via Corcioni n.10 (oggi Via G. Ribera), riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 2, particella 336, sub 4, cat. A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 75 mq, rendita catastale € 290,51, piano T, interno 1. L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/2 classe 3 - Abitazioni di tipo civile (Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi).	Superficie:	Convenzionale complessiva (rif. Abitativo) = 103,03 m²
Parti comuni:	Sul fabbricato in cui insistono i cespiti risulta non costituito condominio.	Quote:	Sul fabbricato in cui insistono i cespiti risulta non costituito condominio.
Stato di occupazione e conservativo:	In sede di accesso peritale, i cespiti sono risultati ingombri di suppellettili e disabitati. Tutte le forniture idriche, elettriche e del gas non sono risultate attive. Ha consentito l'accesso il fratello dell'esecutato. Gli immobili versano in cattivo stato manutentivo.		
Descrizione:	I cespiti oggetto della procedura esecutiva sono ubicati al piano terra di un piccolo fabbricato sito in San Ottaviano (NA), alla Via G. Ribera n.10, in zona C3 Semicentrale "CORONA SEMICENTRALE - VIA ZABATTA", e sono i seguenti: <ul style="list-style-type: none"> Bene N° 1 - Abitazione sita in Ottaviano (NA), Via Corcioni n.10 (oggi Via G. Ribera), riportata al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 2, particella 336, sub 4, cat. A/2, classe 3, vani 4,5, superficie 75 mq, rendita catastale € 290,51, piano T, interno 1. Detti immobili insistono al piano terra, ed hanno accesso direttamente dalla strada attraverso un piccolo patio chiuso con infissi a veranda, e da una porta, risultata chiusa in sede di accesso, che si apre su limitrofa		



	<p>cassa scala di accesso ad altra proprietà sovrastante. Sul fabbricato in cui insistono i cespiti risulta non costituito condominio.</p> <p>L'unità immobiliare oggetto della presente procedura è riportata in catasto come categoria A/2 classe 3 – Abitazioni di tipo civile (<i>Sono le normali abitazioni, con rifiniture semplici di impianti e servizi</i>), ed è costituita da un porticato, chiuso a veranda con infissi in alluminio chiaro e vetro singolo traslucido, con pavimentazioni in piastrelle scure di piccolo formato, intonacato e tinteggiato, con alcune parti di intonaco mancanti, da cui si accede ad un locale ingresso / disimpegno, illuminato ed aerato solo dal portoncino di ingresso in alluminio color bronzo con vetro singolo traslucido con sopralluce e cancelletto metallico di protezione.</p> <p>Su detto locale ingresso / disimpegno, con pavimentazione del tipo c.d. a marmettoni, intonacato e tinteggiato, si aprono, in posizione antistante il portoncino di ingresso, un locale wc, dotato di lavello, bidet tazza wc e piatto doccia, illuminato ed aerato da una piccola finestra alta in legno laccato bianco con vetro singolo traslucido che si affaccia su proprietà aliena, con pavimentazioni e rivestimento in piastrelle scure ad altezza parziale, e per la restante parte intonacato e tinteggiato, e due ulteriori camere, che si aprono l'una di fronte all'altra.</p> <p>La camera ubicata entrando a destra di detto locale ingresso / disimpegno è illuminata ed aerata da una finestra in alluminio color bronzo con napoletane esterne in alluminio chiaro che si apre sul porticato, e da una piccola finestra alta in legno laccato bianco con vetro singolo traslucido che si affaccia su proprietà aliena, con pavimentazioni in piastrelle chiare, intonacato e tinteggiato.</p> <p>La camera ubicata entrando a sinistra di detto locale ingresso / disimpegno è illuminata ed aerata da un portoncino in alluminio color bronzo con vetro singolo traslucido con sopralluce e scurini e cancelletto metallico di protezione che si apre sul porticato, e da una piccola finestra alta in legno laccato bianco con vetro singolo traslucido che si affaccia su proprietà aliena, con pavimentazione del tipo c.d. a marmettoni, intonacato e tinteggiato. Da detta camera si accede all'ultima camera, a mezzo di porte che si aprono una di fronte all'altra.</p> <p>L'ultima camera ubicata entrando a sinistra della suddetta camera è illuminata ed aerata da una piccola finestra alta in legno laccato bianco con vetro singolo traslucido e scurini che si affaccia su proprietà aliena, con pavimentazione del tipo c.d. a marmettoni, intonacato e tinteggiato. In detta camera vi è altresì una porta in legno laccato bianco, risultata chiusa in sede di accesso, che si apre su limitrofa cassa scala di accesso ad altra proprietà sovrastante.</p> <p>Gli infissi interni sono in legno laccato, con pannello in vetro in alcune porte, in cattivo stato manutentivo. Anche gli infissi esterni, che risultano eterogenei, versano in cattivo stato manutentivo.</p> <p>Le pavimentazioni sono eterogenee, in cattivo stato manutentivo.</p> <p>I soffitti sono intonacati e tinteggiati e versano in cattivo stato manutentivo, inoltre in più punti si riscontrano macchie di umidità e condensa.</p> <p>Sono presenti diffusi segni evidenti di usura connessa alla vetusta.</p> <p>Non sono risultate attive le forniture idriche, di energia elettrica e gas. Gli impianti sono privi delle certificazioni previste da legge; non vi è attestato di prestazione energetica.</p>
--	--



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 aggiornate al 19/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi All.2.7):

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Napoli 2 il 24/04/2023

Reg. gen. 20982 - Reg. part. 15891

Quota: 1/1

A favore di; ...OMISSIS... con sede in MOGLIANO VENETO, c.f. ...OMISSIS...

Contro: ...OMISSIS..., c.f. ...OMISSIS...

Rogante: UNEP TRIBUNALE DI NOLA, c.f. 84006760635

Data: 07/03/2023

N° repertorio: 434

Oneri di cancellazione

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

